



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
UNIONPOWERCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS
(SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

地址：武汉市武昌区东湖路169号
邮编：430077
电话：027 86791215 传真：02785424329

审计报告

众环审字（2016）012357号

湖南佳兴投资置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的湖南佳兴投资置业有限公司（以下简称“湖南佳兴”）财务报表，包括2016年10月31日的资产负债表，2016年1-10月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是湖南佳兴管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，湖南佳兴财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湖南佳兴2016年10月31日的财务状况以及2016年1-10月的经营成果和现金流量。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国

武汉

中国注册会计师



中国注册会计师



2016年12月2日



资产负债表(资产)

会01 表

编制单位: 湖南佳兴投资置业有限公司

单位: 人民币元

资 产	附注	2016年10月31日	2015年12月31日
流动资产:			
货币资金	(六)1	1,479,641.25	240,755.00
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(六)2	188,429.17	8,090.33
存货	(六)3	358,156,647.46	248,745,253.73
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)4	131,326.53	
流动资产合计		359,956,044.41	248,994,099.06
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	(六)5	29,109.10	19,636.42
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		29,109.10	19,636.42
资产总计		359,985,153.51	249,013,735.48

法定代表人:



主管会计工作负责人:

张芳

会计机构负责人:

张芳



资产负债表(负债及所有者权益)

会01 表

编制单位: 湖南佳兴投资置业有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	2016年10月31日	2015年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	(六)6	48,146.13	22,391.11
应交税费	(六)7	397,285.40	545,836.84
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(六)8	10,209,398.36	161,871,435.50
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		10,654,829.89	162,439,663.45
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	(六)9	77,010,382.14	77,010,382.14
递延所得税负债			
其他长期负债			
非流动负债合计		77,010,382.14	77,010,382.14
负债合计		87,665,212.03	239,450,045.59
所有者权益:			
实收资本	(六)10	273,050,000.00	10,000,000.00
资本公积			
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(六)11	-730,058.52	-436,310.11
所有者权益合计		272,319,941.48	9,563,689.89
负债和所有者权益总计		359,985,153.51	249,013,735.48

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





利润表

会02 表

编制单位：湖南佳兴投资置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年1-10月	2015度
一、营业总收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	(六)12	289,168.57	540,367.20
财务费用（收益以“-”号填列）	(六)13	-4,911.68	-192,490.27
资产减值损失	(六)14	9,491.52	425.81
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-293,748.41	-348,302.74
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-293,748.41	-348,302.74
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-293,748.41	-348,302.74
六、其他综合收益			
六、综合收益总额		-293,748.41	-348,302.74

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张芳

会计机构负责人：

张芳



现金流量表

编制单位：湖南佳兴投资置业有限公司

会03 表

单位：元

项 目	附注	2016年1-10月	2015度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	(六)15	261,745.09	214,436.77
经营活动现金流入小计		261,745.09	214,436.77
购买商品、接受劳务支付的现金		98,010,965.54	1,554,722.00
支付给职工以及为职工支付的现金		1,718,398.22	580,253.06
支付的各项税费		244,010.00	
支付的其他与经营活动有关的现金	(六)15	235,994.48	549,394.34
经营活动现金流出小计		100,209,368.24	2,684,369.40
经营活动产生的现金流量净额		-99,947,623.15	-2,469,932.63
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		13,490.60	20,599.00
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		13,490.60	20,599.00
投资活动产生的现金流量净额		-13,490.60	-20,599.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		101,200,000.00	500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		101,200,000.00	500,000.00
偿还债务所支付的现金			10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			10,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		101,200,000.00	-9,500,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
六、现金及现金等价物净增加额		1,238,886.25	-11,990,531.63
加：期初现金及现金等价物余额		240,755.00	12,231,286.63
六、期末现金及现金等价物余额		1,479,641.25	240,755.00

法定代表人：

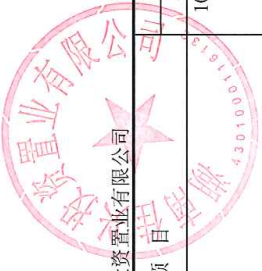


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表

编制单位：湖南佳兴投资置业有限公司
单位：人民币元

项 目	2016年1-10月					未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积		
一、上年年末余额	10,000,000.00					-436,310.11	9,563,689.89
加：1.会计政策变更							
2.前期差错更正							
3.其他							
二、本年初余额	10,000,000.00					-436,310.11	9,563,689.89
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	263,050,000.00					-293,748.41	262,756,251.59
（一）本年净利润						-293,748.41	-293,748.41
（二）其他综合收益							
（三）所有者投入和减少资本	263,050,000.00					-293,748.41	-293,748.41
1.所有者投入资本	263,050,000.00						263,050,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者（或股东）的分配							
3.其他							
（五）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
（六）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（七）其他							
四、本年年末余额	273,050,000.00					-730,058.52	272,319,941.48

法定代表人：陈 邦 印
主管会计工作负责人：张 芬
会计机构负责人：张 芬

财务报表附注

(2016 年 10 月 31 日)

(一) 公司的基本情况

湖南佳兴投资置业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”),系经长沙市工商行政管理局天心分局批准,由长沙佳兴房地产集团有限公司、湖南爱尔医疗投资有限公司及自然人李群共同投资设立的有限责任公司,已于 2014 年 2 月 27 日取得企业法人营业执照。

1. 本公司注册资本

公司初始注册资本为人民币 1,000 万元,其中湖南爱尔医疗投资有限公司出资 310 万元,占公司注册资本的 31%;长沙佳兴房地产集团有限公司出资 490 万元,占公司注册资本的 49%;李群出资 200 万元,占公司注册资本的 20%。

2014 年 10 月,长沙佳兴房地产集团有限公司将其持有的本公司 49%的股份转让给湖南爱尔医疗投资有限公司,已办理工商变更。此次股权转让后公司由湖南爱尔医疗投资有限公司及自然人李群共同持股,其中湖南爱尔医疗投资有限公司出资 800 万元,占公司注册资本的 80%;李群出资 200 万元,占公司注册资本的 20%。

2014 年 12 月,公司股东湖南爱尔医疗投资有限公司更名为西藏爱尔医疗投资有限公司,已办理工商变更。

2016 年 9 月,自然人股东李群将其持有的本公司 20%的股份转让给西藏爱尔医疗投资有限公司,已办理工商变更。此次股权转让后,西藏爱尔医疗投资有限公司出资 1,000 万元,占公司注册资本的 100%。

2016 年 10 月,股东西藏爱尔医疗投资有限公司将其对本公司 26,305 万元的债权转为股权,出资方式为债转股,已办理工商变更。此次增资后西藏爱尔医疗投资有限公司共出资 27,305 万元,占公司注册资本的 100%。

截至 2016 年 10 月 31 日,本公司注册资本为人民币 27,305 万元,实收资本为人民币 27,305 万元,实收资本(股东)情况详见附注(六)10。公司法定代表人:陈邦。

2. 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司注册地:中国湖南省长沙市天心区芙蓉中路 692 号 1201 房

组织形式:有限责任公司。

总部地址:长沙市天心区芙蓉中路 692 号 1201 房。

3. 本公司的业务性质和主要经营活动

公司经营范围：房地产业、物业管理业的投资；房地产开发、经营；企业管理咨询；物业管理、自有房屋租赁。

4、本公司以及公司最终母公司的名称

本公司的母公司及公司最终母公司为西藏爱尔医疗投资有限公司，公司的实际控制人为陈邦。

（二）财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（三）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（四）重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2、营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司属于房地产公司由于房地产建造周期较长，导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具的确认和计量

(1) 金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

(2) 金融资产的分类和计量

①本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本公司在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如

该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的50%，或者持续下跌时间达一年以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

（3）金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融资产。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

（5）金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

6、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将单项金额在 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据：

组合 1：	公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2：	公司按是否获得收款保证划分类似信用风险特征，如果已获得收款保证，作为单独的组合。

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合 1：	账龄分析法
组合 2：	公司对获取了收款保证的款项不计提坏账准备，若有证据表明该应收款项存在减值，则采用个别认定法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	20%	20%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	70%	70%
5 年以上	100%	100%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

7、存货的分类和计量

(1) 存货分类：在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为低值易耗品、开发成本、开发产品等。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

①开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

②维修基金：按照各地规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

③质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位；

④公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目如学校等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品的摊销方法：低值易耗品在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

8、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

（2） 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承

担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

③本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本公司因其他投资方对其子公司增资而导致本公司持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

9、固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产的后续支出及折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用寿命、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75
办公设备	5—8	5	11.875—19.00
运输设备	5	5	19

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

本公司融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

本公司融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

10、投资性房地产的确认和计量

（1）本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

①已出租的土地使用权；

②持有并准备增值后转让的土地使用权；

③已出租的建筑物。

(2) 本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；

②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本公司期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

11、在建工程的核算方法

(1) 本公司的在建工程包括装修工程、在安装设备等。

(2) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(3) 本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产或长期待摊费用。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的资产，按照估计价值确认为相关资产，并计提折旧或摊销；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧或摊销额。

(4) 在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

12、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

13、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

（2）无形资产的计量

- ①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

- ②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

（3）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出为开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

14、长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的，摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用；其中经营租赁方式租入的固定资产改良支出按预计受益期与房屋租赁期限孰短确定摊销期，其他长期待摊费用按项目的预计受益期摊销；公司在摊销期内采用直线法平均摊销。

15、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（6）本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

16、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

17、质量保证金

根据施工合同规定，应留置支付施工单位的质量保证金，计入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

18、维修基金

本公司物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他非流动负债”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

19、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数应当按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数应当分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，应当综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，应当通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

企业清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不应当超过预计负债的账面价值。

公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

20、收入确认方法和原则

本公司业务收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，物业管理收入，其他商品和劳务收入等。

（1）收入确认的政策

A、房地产销售收入

在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则—建造合同》条件的开发项目，按完工百分比法确认相应的销售收入。完工百分比按照已完工程工作量的比例予以确定。

B、物业出租收入

按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

C、物业管理收入

在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

D、其他收入

①销售商品，在同时满足已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量条件时，确认收入的实现。

②提供劳务，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。

③让渡资产使用权，在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

21、政府补助的确认和计量

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，除有确凿证据证明属于与资产相关的政府补助外，本公司将其划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

①企业能够满足政府补助所附条件；

②企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

①政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

②与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

22、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

23、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本公司作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本公司作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本公司作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

24、主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

（2）会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

（五）税项

- 1、营业税：营业税税率 5%（2016 年 5 月 6 日公司变更为一般纳税人）。
- 2、增值税：自 2016 年 5 月 1 日起，原适用营业税的项目，改为缴纳增值税，税率按 3%-17% 计缴。
- 3、城建税：按当期应纳流转税额的 7%计缴。
- 4、教育费附加：按当期应纳流转税额的 3%计缴。
- 5、城镇土地使用税：16 元/平方。
- 6、契税：土地契税 4%。
- 7、企业所得税：企业所得税税率为 25%。

（六）财务报表主要项目注释

（以下附注未经特别注明，期末余额指 2016 年 10 月 31 日账面余额，期初余额指 2015 年 12 月 31 日账面余额，本期发生额指 2016 年 1-10 月发生额，上期发生额指 2015 年度发生额，金额单位为人民币元）

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	239.00	4,491.00
银行存款	1,479,402.25	236,264.00
合计	1,479,641.25	240,755.00

注：期末余额比期初余额上升 514.58%，主要系向母公司西藏爱尔医疗投资有限公司的借款增加所致。

2、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露：

种 类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
组合1:	198,346.50	100.00	9,917.33	5.00	188,429.17

种 类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
组合小计	198,346.50	100.00	9,917.33	5.00	188,429.17
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	198,346.50	100.00	9,917.33	5.00	188,429.17

种 类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
组合1:	8,516.14	100.00	425.81	5.00	8,090.33
组合小计	8,516.14	100.00	425.81	5.00	8,090.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	8,516.14	100.00	425.81	5.00	8,090.33

组合1中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	198,346.50	9,917.33	5.00
合 计	198,346.50	9,917.33	5.00

账 龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	8,516.14	425.81	5.00
合 计	8,516.14	425.81	5.00

确定该组合的依据详见附注（四）6。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 9,491.52 元；本期转回坏账准备金额 0 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
备用金借支	198,346.50	8,516.14
合 计	198,346.50	8,516.14

3、存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	358,156,647.46		358,156,647.46	248,745,253.73		248,745,253.73
合 计	358,156,647.46		358,156,647.46	248,745,253.73		248,745,253.73

注：存货期末余额比期初余额上升 43.99%，主要系 2016 年 10 月公司改变 2014 年通过招拍挂取得的土地的用途，变更容积率，补缴土地款 91,278,008.00 元，计提城市基础设施配套费 9,932,135.00 元（此款项截止到 2016 年 10 月 31 日还未缴纳，公司根据湖南省物价局湘价费[2008]143 号文件《关于长沙市城市基础设施配套费标准及有关问题的通知》为依据计算的金额），及缴纳的税费等所致。

具体明细如下：

(1) 开发成本

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期初余额	期末余额
爱尔总部大厦项目	2017 年 10 月	2019 年 10 月	118,474.46	248,745,253.73	358,156,647.46
合 计			118,474.46	248,745,253.73	358,156,647.46

4、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣增值税进项税额	131,326.53	
合 计	131,326.53	

5、固定资产

项目	办公设备	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	20,599.00	20,599.00
2. 本期增加金额	13,490.60	13,490.60
(1) 购置	13,490.60	13,490.60
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4. 期末余额	34,089.60	34,089.60
二、累计折旧		
1. 期初余额	962.58	962.58
2. 本期增加金额	4,017.92	4,017.92
(1) 计提	4,017.92	4,017.92
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4. 年期末余额	4,980.50	4,980.50
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	29,109.10	29,109.10
2. 期初账面价值	19,636.42	19,636.42

6、职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	22,391.11	1,684,003.69	1,658,248.67	48,146.13
二、离职后福利—设定提存计划		60,149.55	60,149.55	
合计	22,391.11	1,744,153.24	1,718,398.22	48,146.13

(2) 短期薪酬明细:

项 目	年初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		1,552,164.95	1,552,164.95	
二、职工福利费		279.60	279.60	
三、社会保险费		28,197.52	28,197.52	
其中：1、医疗保险费		23,255.20	23,255.20	
2、工伤保险费		2,906.90	2,906.90	
3、生育保险费		2,035.42	2,035.42	
四、住房公积金		67,655.00	67,655.00	
五、工会经费和职工教育经费	22,391.11	35,706.62	9,951.60	48,146.13
合 计	22,391.11	1,684,003.69	1,658,248.67	48,146.13

注：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
1. 基本养老保险费		56,938.00	56,938.00	
2. 失业保险费		3,211.55	3,211.55	
合计		60,149.55	60,149.55	

7、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
土地契税	397,285.40	545,836.84
合计	397,285.40	545,836.84

8、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	10,187,962.86	521,435.50
1 年至 2 年（含 2 年）	21,435.50	161,350,000.00
合计	10,209,398.36	161,871,435.50

注 1：其他应付款期末余额主要系关联方湖南爱尔健康产业发展有限公司的代垫款

277,263.36 元和长沙市国土资源局的城市基础设施配套费 9,932,135.00 元。

注 2：2016 年 10 月 31 日母公司西藏爱尔医疗投资有限公司将其对本公司的 263,050,000.00 元债务转为其对本公司的实收资本。

9、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
土地补偿费用	77,010,382.14	77,010,382.14	注释
合 计	77,010,382.14	77,010,382.14	

注：2014 年公司通过摘牌取得出让土地，根据本公司与长沙市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2014000081）第十三条规定，受让人湖南佳兴投资置业有限公司必须在该宗地中无偿返还 10000 m²临街商业物业给新开管理委员会，返还物业的具体条件通过《关于无偿返还集体物业的协议》明确。

10、实收资本

投资人名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	出资比例 (%)
西藏爱尔医疗投资有限公司	8,000,000.00	265,050,000.00		273,050,000.00	100.00
李群	2,000,000.00		2,000,000.00		
合计	10,000,000.00	265,050,000.00	2,000,000.00	273,050,000.00	100.00

注：2016 年 9 月，自然人股东李群将其持有的本公司 20%的股份转让给西藏爱尔医疗投资有限公司，已办理工商变更。此次股权转让后，西藏爱尔医疗投资有限公司出资 1,000 万元，占公司注册资本的 100%。

2016 年 10 月，股东西藏爱尔医疗投资有限公司将其对本公司 26,305 万元的债权转为股权，出资方式为债转股，已办理工商变更。此次增资后西藏爱尔医疗投资有限公司共出资 27,305 万元，占公司注册资本的 100%。

11、未分配利润

项目	分配政策	金额
年初未分配利润		-436,310.11
加：本年净利润转入		-293,748.41

项目	分配政策	金额
减：提取法定盈余公积	按净利润的 10%	
减：应付普通股股利		
期末未分配利润		-730,058.52

12、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费	3,977.67	107,242.00
邮电费	2,218.40	10,915.35
差旅费	762.50	60,621.15
业务招待费	27,580.00	142,219.70
市内交通费	3,620.00	119,720.00
车辆使用费		66,021.00
会议费		8,628.00
税金	244,010.00	
聘请中介机构费	5,000.00	5,000.00
咨询费	2,000.00	20,000.00
合 计	289,168.57	540,367.20

13、财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	5,917.23	193,001.27
手续费	1,005.55	511.00
合 计	-4,911.68	-192,490.27

14、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	9,491.52	425.81
合 计	9,491.52	425.81

15、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	261,745.09	214,436.77
其中：收到的利息收入	5,917.23	193,001.27
收到的其他款项	255,827.86	21,435.50

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	235,994.48	549,394.34
其中:支付各项费用	46,164.12	540,878.20
支付其他款项	189,830.36	8,516.14

16、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-293,748.41	-348,302.74
加：资产减值准备	9,491.52	425.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,017.92	962.58
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		

补充资料	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“－”号填列）	-109,411,393.73	-2,158,328.75
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-189,830.36	-8,516.14
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	9,933,839.91	43,826.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-99,947,623.15	-2,469,932.63
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,479,641.25	240,755.00
减：现金的期初余额	240,755.00	12,231,286.63
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,238,886.25	-11,990,531.63

（2）现金和现金等价物的构成

项 目	期末金额	年初金额
一、现金	1,479,641.25	240,755.00
其中：库存现金	239.00	4,491.00
可随时用于支付的银行存款	1,479,402.25	236,264.00
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,479,641.25	240,755.00

（七）关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司

母公司名称	注册地	企业类型	法人代表	业务性质	注册资本
西藏爱尔医疗投资有限公司	拉萨市	有限责任公司	陈邦	医院投资、管理	4,338.5万元

母公司名称	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）	组织机构代码	本企业最终控制方
西藏爱尔医疗投资有限公司	100.00	100.00	32132286-0	陈邦

2、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湖南爱尔健康产业发展有限公司	同一实际控制方

3、关联方资金拆借

2014 年 9 月本公司向母公司西藏爱尔医疗投资有限公司借入 171,350,000.00 元无息借款，用于购买土地（支付土地金额 168,985,406.00 元）和日常经营，2015 年 1 月归还 10,000,000.00 元；2015 年 7 月本公司向母公司西藏爱尔医疗投资有限公司借入 500,000.00 元无息借款用于日常经营；2016 年 1-10 月本公司向母公司西藏爱尔医疗投资有限公司共计借入 101,200,000.00 元无息借款用于支付土地款以及日常经营活动；2016 年 10 月 31 日，母公司西藏爱尔医疗投资有限公司将持有对本公司 263,050,000.00 元的债权转为其对本公司的股权。

4、关联方应收应付款

项 目	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	西藏爱尔医疗投资有限公司		161,850,000.00
	湖南爱尔健康产业发展有限公司	277,263.36	21,435.50

（八）或有事项

公司在资产负债表日无需要披露的重大或有事项。

（九）承诺事项

公司在资产负债表日无需要披露的重大承诺事项。

(十) 资产负债表日后事项

公司在资产负债表日无需要披露的重大资产负债表日后事项。

(十一) 其他重要事项

公司在资产负债表日无需要披露的其他重要事项。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张芳

会计机构负责人：

张芳