

浙江中大正能量房地产有限公司

审 计 报 告

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

电话：022-66220155

天津市2017年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码: 0221201002320170101790342
报告编号: 立信中联审字(2016)D-0632号
报告单位: 浙江中大正能量房地产有限公司
报备日期: 2017-01-01
报告日期: 2016-12-23
签字注师: 俞德昌 陈春波

事务所名称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
事务所电话: 23733333
事务所传真: 23718888
通讯地址: 天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区10层
电子邮件: zhlcpa@163.com
事务所网址: www.zhlcpa.com

防伪监制单位: 天津市注册会计师协会
防伪查询网址: <http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有: 天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号



立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

MOORE STEPHENS

审 计 报 告

立信中联审字(2016)D-0632号

浙江中大正能量房地产有限公司全体股东:

我们审计了后附的浙江中大正能量房地产有限公司(以下简称中大正能量公司)财务报表,包括2016年9月30日、2015年12月31日、2014年12月31日的资产负债表,2016年1—9月、2015年度、2014年度的利润表、现金流量表、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中正能量公司管理层的责任,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，中大正能量公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中大正能量公司 2016 年 9 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1—9 月、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国天津市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年十二月二十三日

资产负债表

编制单位：浙江中大正能量房地产有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
流动资产：				
货币资金	六、1	49,394,408.45	7,988,328.07	7,711,852.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	六、2	146,912.50	83,950.00	83,950.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	六、3	6,407,584.25	1,577,242.58	22,521,482.01
存货	六、4	1,413,814,154.70	1,412,944,399.28	1,328,416,761.33
划分为持有待售的资产				
其他流动资产	六、5	55,750,555.35	7,597,967.97	4,639,430.64
流动资产合计		1,525,513,615.25	1,430,191,887.90	1,363,373,476.78
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、6	1,002,212.29	1,237,380.90	1,518,078.94
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	六、7	33,024.56	211,896.08	480,203.36
递延所得税资产	六、8	253,052.72		
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,288,289.57	1,449,276.98	1,998,282.30
资产总计		1,526,801,904.82	1,431,641,164.88	1,365,371,759.08

资产负债表（续）

编制单位：浙江中大正能量房地产有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	注 释	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、9	96,108,379.12	172,484,759.42	224,256.75
预收款项	六、10	628,602,210.30	142,474,737.43	105,292,236.00
应付职工薪酬	六、11	-	1,371,312.98	641,468.86
应交税费	六、12	68,598.99	210,085.72	7,381.38
应付利息	六、13	999,166.67	1,465,673.61	7,406,946.47
应付股利				
其他应付款	六、14	60,846,319.82	382,703,285.50	621,462,288.43
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	六、15	599,500,000.00	-	500,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		1,386,124,674.90	700,709,854.66	1,235,034,577.89
非流动负债：				
长期借款	六、16	-	699,500,000.00	100,000,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		-	699,500,000.00	100,000,000.00
负债合计		1,386,124,674.90	1,400,209,854.66	1,335,034,577.89
所有者权益：				
实收资本	六、17	250,000,000.00	250,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	六、18	-109,322,770.08	-218,568,689.78	-19,662,818.81
所有者权益合计		140,677,229.92	31,431,310.22	30,337,181.19
负债和所有者权益总计		1,526,801,904.82	1,431,641,164.88	1,365,371,759.08

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：浙江中大正能量房地产有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	2016年1-9月	2015年度	2014年度
一、营业收入	六、19	193,273,246.26	183,413,588.39	-
减：营业成本	六、19	184,771,311.75	196,383,785.77	-
税金及附加	六、20	12,894,483.40	13,939,432.72	-
销售费用	六、21	12,453,778.67	10,524,079.78	11,312,548.98
管理费用	六、22	2,632,234.83	4,661,329.40	3,078,619.99
财务费用	六、23	14,208,207.05	178,072.50	40,369.20
资产减值损失	六、24	-142,843,343.37	156,456,951.56	-37,027.96
加：公允价值变动收益（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）		109,156,573.93	-198,730,063.34	-14,394,510.21
加：营业外收入	六、25	11,963.69	7,605.96	-
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	六、26	175,670.64	183,413.59	4,461.77
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		108,992,866.98	-198,905,870.97	-14,398,971.98
减：所得税费用	六、27	-253,052.72		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		109,245,919.70	-198,905,870.97	-14,398,971.98
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-	-
6. 其他		-	-	-
六、综合收益总额		109,245,919.70	-198,905,870.97	-14,398,971.98

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：浙江中大正能量房地产有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	2016年1-9月	2015年度	2014年度
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		681,125,583.82	220,596,089.82	105,292,236.00
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金	六、28	241,507.35	20,188,158.31	664,114.57
经营活动现金流入小计		681,367,091.17	240,784,248.13	105,956,350.57
购买商品、接受劳务支付的现金		91,173,125.91	179,677,084.36	120,407,086.84
支付给职工以及为职工支付的现金		7,112,785.43	5,462,129.25	4,200,382.88
支付的各项税费		63,274,461.28	17,413,703.14	4,927,978.37
支付的其他与经营活动有关的现金	六、28	19,627,458.08	23,743,294.13	11,858,455.88
经营活动现金流出小计		181,187,830.70	226,296,210.88	141,393,903.97
经营活动产生的现金流量净额		500,179,260.47	14,488,037.25	-35,437,553.40
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而收回的现金净额				
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		-	31,239.00	723,223.00
投资所支付的现金				
取得子公司和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		-	31,239.00	723,223.00
投资活动产生的现金流量净额		-	-31,239.00	-723,223.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金			200,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资所收到的现金				
借款所收到的现金			699,500,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到的其他与筹资活动有关的现金	六、28	122,000,000.00	483,848,000.00	753,950,000.00
筹资活动现金流入小计		122,000,000.00	1,383,348,000.00	1,053,950,000.00
偿还债务所支付的现金		100,000,000.00	600,000,000.00	800,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		31,773,180.09	70,028,322.98	99,132,163.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付的其他与筹资活动有关的现金	六、28	449,000,000.00	727,500,000.00	111,500,000.00
筹资活动现金流出小计		580,773,180.09	1,397,528,322.98	1,010,632,163.49
筹资活动产生的现金流量净额		-458,773,180.09	-14,180,322.98	43,317,836.51
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	六、29	41,406,080.38	276,475.27	7,157,060.11
加：期初现金及现金等价物余额	六、29	7,988,328.07	7,711,852.80	554,792.69
六、期末现金及现金等价物余额	六、29	49,394,408.45	7,988,328.07	7,711,852.80

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表（一）

编制单位：浙江中大正能量房地产有限公司

项 目	2016年1-9月										所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
		优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	250,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-215,846,643.87	31,431,310.22
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	946,225.86	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,668,271.77	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	250,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-218,568,689.78	31,431,310.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,245,919.70	109,245,919.70
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,245,919.70	-
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	250,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-109,322,770.08	140,677,229.92

单位：人民币元

单位：人民币元

所有者权益变动表(二)

单位: 人民币元

编制单位：浙江中大正能量房地产有限公司

2015年度

2015年度											
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-20,327,264.60	29,672,735.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	664,445.79	664,445.79
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-19,662,818.81	30,337,181.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-198,905,870.97	-198,905,870.97
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000,000.00
（二）股东投入和减少资本	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	250,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-218,568,689.78	31,431,310.22

所有者权益变动表（三）

编制单位：浙江中大正能量房地产有限公司

项 目		2014年度										所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
			优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额		50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,976,211.70
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-240,058.53
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额		50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,736,153.17
（一）综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,398,971.98
（二）股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,398,971.98
1、股东投入的普通股		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额		50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-19,662,818.81	30,337,181.19

单位：人民币万元

编制单位：浙江中汇正能重防腐工程有限公司

单位：人民币元

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江中大正能量房地产有限公司

2014 年度-2016 年 9 月财务报表附注

一、公司基本情况

（一）公司概况

公司名称：浙江中大正能量房地产有限公司

注册地址：杭州市江干区彭埠镇云峰社区车站南路 16-18 号 383 室

注册资本：人民币 25,000 万元

统一社会信用代码：9133000006202338X5

法定代表人：唐伟

公司类型：其他有限责任公司

经营期限：2013 年 1 月 30 日至 2023 年 1 月 29 日

（二）公司历史沿革

浙江中大正能量房地产有限公司（以下简称公司或本公司）系由中大房地产集团有限公司（以下简称中大地产）、自然人金平共同投资设立，于 2013 年 1 月 30 日在浙江省工商行政管理局登记注册。

公司经营范围：房地产的开发经营。

（三）行业性质

本公司属房地产行业。

（四）经营范围

房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量和所有者权益变动等有关信息。

三、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，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。

四、主要会计政策

1、会计年度

公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

2、记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

3、记账基础和计量属性

公司的记账基础为权责发生制。除特别声明外，计量属性为历史成本法。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

4.1 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

4.2 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。当合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额确认为商誉。当合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核确认后，其差额计入当期损益。公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司资产、负债及经营成果纳入公司财务报表中。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

5、合并报表的编报

5.1 合并报表范围

合并报表的编报按照企业会计准则的有关规定，合并范围以控制为基础予以确定，包括公司及公司控制的子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。公司将少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，将少数股东损益在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

5.2 同一控制下企业合并报表编制

公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在公司最终控制方对其开始实施控制时纳入公司合并范围，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。公司在编制合并财务报表时，自公司最终控制方对被合并子公司开始实施控制时起将被合并子公司的各项资产、负债以其账面价值并入公司合并资产负债表，被合并子公司的经营成果纳入公司合并利润表。

5.3 非同一控制下企业合并报表编制

公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入公司合并范围。

非同一控制下，通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

5.4 自子公司少数股东处购买股权及不丧失控制权部分处置子公司股权核算方法

公司自子公司的少数股东处购买股权，因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

6、现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，公司持有的期限短、流动性强、易于转化为已知金额现金、价值变动风险很小的投资为现金等价物。

7、外币业务核算方法

公司以人民币作为记账本位币。对发生外币业务的外币折算，按当月一日国家公布的外汇牌价折合为人民币记账，期末外币余额按国家公布的外汇牌价调整账面汇率，汇兑损益列入本期损益。

8、金融工具

金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、可供出售金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

8.1 金融资产

8.1.1 金融资产的分类：

公司按照取得金融资产的性质以及持有目的，将其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、应收款项、可供出售金融资产等，上述分类一经确定，不得随意变更。

8.1.2 金融资产的核算

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

此类金融资产取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额；持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益；处置时，其公允价值与该金融资产账面价值之间的差额应确认为投资收益，同时将原已确认的公允价值变动损益转出，计入投资收益。

2) 持有至到期投资

此类金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额；持有期间，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，摊销产生的利得或损失计入当期损益，实际利率在取得持有至到期的投资时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变；处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

此类金融资产按取得时的公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额；持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入资本公积；处置时，将所取得价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资收益，同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

8.2 金融负债

8.2.1 金融负债的分类

公司按照取得金融负债的性质以及持有目的，将其划分为交易性金融负债和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以及其他金融负债两类，上述分类一经确定，不得随意变更。

8.2.2 金融负债的核算

1) 交易性金融负债和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

此类金融负债按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额；在以后的资产负债表日也以公允价值计量，因公允价值变动而产生的利得和损失，除与套期保值有关外，计入当期损益。

2) 其他金融负债

其他金融负债在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。持有期间，采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，但与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；其他金融负债中的财务担保合同或贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

按照预计负债确定的金额；

初始确认金额扣除按照公司收入原则确定的累计摊销额后的余额。

8.3 金融资产减值

资产负债表日，公司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，如有客观证据表明某项金融资产发生减值的，则对该项金融资产计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- 1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- 2) 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；

- 3) 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做出让步;
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- 5) 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;
- 6) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;
- 7) 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

8.3.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产发生减值时, 该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量 (不包括尚未发生的未来信用损失) 现值, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益。

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后, 如有客观证据表明该金融资产价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关 (如债务人的信用评级已提高等), 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

8.3.2 以成本计量的可供出售金融资产

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减值时, 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, 且以后期间不予转回。

8.3.3 以公允价值计量的可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时, 即使该金融资产没有终止确认, 原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出, 计入当期损益。该转出的累计损失, 为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的以公允价值计量的可供出售债务工具, 在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。以公允价值计量的可供出售权益工具投资发生的减值损失, 不通过损益转回。

8.4 金融资产和金融负债的终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时, 终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额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，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

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。

9、应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款。

9.1 坏账损失的确认标准

本公司对于因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行其清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

9.2 坏账准备的计提方法

对单项金额重大（单项金额为人民币 1000 万元及 1000 万元以上）的应收款项，公司单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对单项金额不重大的应收款项以及经单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，公司按信用风险特征划分为若干资产组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失情况，结合实际情况确定以资产负债日应收款项账龄作为判断信用风险特征的主要依据并藉此划分资产组合，根据公司经验，确定坏账准备计提比例为：

账 龄	计提比例
1 年以内	0.5%
1-2 年	5%
2-3 年	20%
3 年以上	50%

对归属于同一合并报表范围内公司之间的应收款项按照个别认定法确认，不计提坏账准备。

对于有确凿证据表明可在一年内收回的应收款项，不包括在具有类似风险特征的应收款项组合中计算确定减值损失，即不计提坏账准备。

10、存货核算方法

10.1 存货分类

本公司存货分类为：开发成本、已完工开发产品。

10.2 存货计价方法

各类存货取得时按实际成本计价，库存商品及材料物资领用、发出时采用加权平均法计价；房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。包装物及低值易耗品领用采用一次摊销法；

10.3 存货跌价准备

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备系按单个项目的成本高于可变现净值的差额提取，预计的存货跌价计入当期损益；

10.4 开发用土地核算方法

开发用土地核算方法：按土地出让合同或协议预付的购买土地款先在预付账款核算，实际取得土地使用权进行开发或建造时将其账面价值转入开发成本；

11、持有待售资产

若公司已就处置某项固定资产、无形资产、投资性房地产、长期股权投资等非流动资产(不包括递延所得税资产)作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：(1)该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；(2)决定不再出售之日的可收回金额。

12、长期股权投资核算方法

12.1 长期股权投资分类

长期股权投资，是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

对子公司的投资：公司能够对被投资单位实施控制；

对联营公司的投资：公司能够对被投资单位施加重大影响；

对合营公司的投资：公司与其他方对被投资单位实施共同控制。

12.2 投资成本的确认

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务、发行权益性证券等方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本，长期股权投资的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或发行的权益性证券面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并，购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。属于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为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。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，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投资成本；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投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

12.3 后续计量

12.3.1 成本法

公司对下列长期股权投资采用成本法核算：

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，亦即对子公司投资。

采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当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，应当确认为当期投资收益。

12.3.2 权益法

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

公司取得长期股权投资后，应当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；公司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；公司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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

12.4 减值处理

公司应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，公司应当对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

13、投资性房地产的核算方法

13.1 投资性房地产的确认

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。

13.2 投资性房地产计量方法

公司投资性房地产按照成本进行初始计量。公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

14、固定资产的计价和折旧方法

14.1 固定资产确定条件

固定资产指本集团为生产商品、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。

14.2 固定资产折旧方法

固定资产标准依照《企业会计准则》的规定，按实际成本核算；固定资产折旧，按固定资产原值扣减残值（原值的 3%），采用分类折旧以直线法计提折旧。

类 别	年 限（年）	年折旧率（%）
运 输 设 备	5-8	12.13-19.40
电 子 设 备	5	19.40
其 他 设 备	5	19.40

固定资产减值准备：期末对由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的按预计可收回金额低于其账面价值的差额，按单项资产计提减值准备。

15、在建工程核算方法

15.1 在建工程的分类

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，按工程项目分类核算，并在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

15.2 在建工程减值测试

期末，按单项资产可收回金额低于在建工程账面价值的差额，提取在建工程减值准备。

16、借款费用核算方法

16.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。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者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是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状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

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。当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，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。

16.2 借款费用资本化确定方法

资本化期间，专门借款可资本化的利息，应当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；而占用的一般借款的可资本化利息支出，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。

17、无形资产的计价和摊销方法

17.1 无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本入账。自行开发的无形资产，满足相关条件的开发阶段支出可作为初始成本。开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

17.2 无形资产的使用寿命及摊销

使用寿命有限的无形资产，应在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式的，采用直线法摊销。摊销自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止。

无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但年末应对无形资产使用寿命进行复核。

使用寿命的确定：来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，应综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

18、长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

19、主要资产的减值

19.1 存货

期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

19.2 应收款项外的其他金融工具

公司在期末对交易性金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该等资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响做出可靠计量的事项。

19.2.1 持有至到期投资

期末，有客观证据表明持有至到期投资发生减值的，应将账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

如有客观证据表明该金融资产的价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。

19.2.2 可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

可供出售金融资产的减值损失一经确认，不得通过损益转回。

19.3 长期股权投资

期末应判断是否发生了长期股权投资减值事项，如发生减值事项的，应进行减值测试并确认减值损失。

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不得转回。

19.4 固定资产、投资性房地产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。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。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据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。

可收回金额的计量结果表明，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。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业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。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

20、预计负债

20.1 预计负债的确认

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

20.2 或有负债的披露

对过去的交易或者事项形成的潜在义务，其存在须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实；或过去的交易或者事项形成的现时义务，履行该义务不是很可能导致经济利益流出本集团或该义务的金额不能可靠计量，则本集团会将该潜在义务或现时义务披露为或有负债。

21、职工薪酬：

21.1 职工薪酬的分类

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。

21.2 短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

21.3 离职后福利—设定提存计划

公司所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本集团职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

21.4 辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

- 1) 公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

22、股份支付核算方法

22.1 股份支付的分类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

22.2 以权益结算的股份支付的核算方式

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

22.3 以现金结算的股份支付的核算方式

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。权益工具的公允价值，按照《企业会计准则—金融工具确认和计量》确定。等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

23、收入确认原则

23.1 商品销售

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司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控制，与交易相关的经济收益可以收到，且相关的收入和成本能可靠计量时，确认为营业收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）时确认销售收入的实现。

23.2 让渡资产使用权

在与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

23.3 提供劳务

在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据且相关成本能够可靠的计量时，确认收入的实现。

24、政府补助

24.1 政府补助的分类

根据《企业会计准则第一政府补助》，对于公司收到的政府补助区分与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助分别进行会计处理。

24.2 政府补助的核算方法

与资产相关的政府补助取得时确认为递延收益，在资产达到预定使用状态之日起，在其使用寿命内平均分配，分次计入当年损益，与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间费用的，取得时确认为递延收益，在确认费用的期间计入当期损益，用于补偿以前期间费用的，取得时直接确认为当期损益。

25、所得税的会计处理方法

25.1 所得税会计处理原则

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

25.2 可抵扣暂时性差异的确认与核算方法

资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，可产生可抵扣暂时性差异。

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，应当以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，企业应当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，应当减记递延所得税资产的账面价值。

适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产以外，应当将其影响数计入变化当期的所得税费用。

26、租赁

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

26.1 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

26.2 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注固定资产所述的折旧政策计提折旧，按附注资产减值所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

27、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

27.1 本报告期会计政策变更：

因阳光城集团股份有限公司在 2016 年 11 月 29 日以 13.51 亿元价格，竞得物产中大集团股份有限公司全资子公司中大房地产集团有限公司、浙江物产实业控股（集团）有限公司、控股子公司浙江物产民用爆破器材专营有限公司挂牌出售转让杭州中大圣马置业及浙江物产良渚花苑等 15 家公司股权组成的股权资产包，公司会计政策根据阳光城政策调整，具体影响金额如下：

受影响的报表项目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31	2014-1-1
其他应收款	866,335.44	946,225.86	664,445.79	-240,058.53
未分配利润	866,335.44	946,225.86	664,445.79	-240,058.53

续：

受影响的报表项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
资产减值损失	79,890.42	-281,780.07	-904,504.32
净利润	-79,890.42	281,780.07	904,504.32

27.2 本报告期会计估计变更：

本报告期无会计估计变更。

27.3 前期重大会计差错更正：

更正 2015 年度少结转的土地增值税，具体影响金额如下：

受影响的报表项目	2015-12-31
其他流动资产	-3,668,271.77
未分配利润	-3,668,271.77

续：

受影响的报表项目	2015 年度
税金及附加	3,668,271.77
净利润	-3,668,271.77

五、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供劳务（简易征收）	5%
营业税	应税营业收入	5%
城市维护建设税	应缴纳的流转税额	7%
教育费附加	应缴纳的流转税额	5%
土地增值税	按转让房地产所得取得的增值额	[注]
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：按照当地税务机关规定，暂按预售收入额的 2%预缴土地增值税，待所开发的房地产项目达到规定清算条件后，按 30%-60%四级超率累进税率进行土地增值税汇算清缴。

六、财务报表重要项目注释

（以下如无特别说明，金额以人民币元为单位）

1、货币资金

项 目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
库存现金	23,635.51	24,455.51	9,585.40
银行存款	49,370,772.94	7,963,872.56	7,702,267.40
其他货币资金			
合 计	49,394,408.45	7,988,328.07	7,711,852.80

2、预付款项

账 龄	2016-9-30		2015-12-31		2014-12-31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	146,912.50	100.00	83,950.00	100.00	83,950.00	100.00
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
合 计	146,912.50	100.00	83,950.00	100.00	83,950.00	100.00

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类 别	2016-9-30			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,205,971.96	70.16	26,929.86	0.52
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	5,205,971.96	70.16	26,929.86	0.52
组合 2: 同一合并范围内的其他应收款				
组合 3: 有确凿证据表明可收回的其他应收款				
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	2,213,823.15	29.84	985,281.00	44.51
合 计	7,419,795.11	100.00	1,012,210.86	13.64

续:

类 别	2015-12-31			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	149,447.67	5.83	747.24	0.50
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	149,447.67	5.83	747.24	0.50
组合 2: 同一合并范围内的其他应收款				
组合 3: 有确凿证据表明可收回的其他应收款				
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	2,413,823.15	94.17	985,281.00	40.82
合 计	2,563,270.82	100.00	986,028.24	38.47

续:

类 别	2014-12-31			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	22,743,823.17	100.00	222,341.16	0.98
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	22,743,823.17	100.00	222,341.16	0.98
组合 2: 同一合并范围内的其他应收款				
组合 3: 有确凿证据表明可收回的其他应收款				
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项				
合 计	22,743,823.17	100.00	222,341.16	0.98

组合 1. 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	2016-9-30		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	5,185,971.96	0.50	25,929.86
1-2 年	20,000.00	5.00	1,000.00
2-3 年			
3 年以上			
合 计	5,205,971.96		26,929.86

续:

账 龄	2015-12-31		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	149,447.67	0.50	747.24
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上			
合 计	149,447.67		747.24

续:

账 龄	2014-12-31		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	20,330,000.02	0.50	101,650.00
1-2 年	2,413,823.15	5.00	120,691.16
2-3 年			
3 年以上			
合 计	22,743,823.17		222,341.16

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项

单位名称	2016-9-30	坏账准备	计提比例 (%)	理 由
杭州市财政局财政专户	1,713,823.15	685,281.00	39.99	单独测试
杭州市江干区普福社区综合改造指挥部	200,000.00	200,000.00	100.00	单独测试
杭州市江干区笕桥镇滨河社区居民委员会	300,000.00	100,000.00	33.33	单独测试
合 计	2,213,823.15	985,281.00	44.51	

续:

单位名称	2015-12-31	坏账准备	计提比例 (%)	理 由
杭州市财政局财政专户	1,713,823.15	685,281.00	39.99	单独测试
杭州市江干区普福社区综合改造指挥部	400,000.00	200,000.00	50.00	单独测试
杭州市江干区笕桥镇滨河社区居民委员会	300,000.00	100,000.00	33.33	单独测试
合 计	2,413,823.15	985,281.00	40.82	

(2) 其他应收款期末余额前五名单位情况:

单位名称	款项的性质	2016-9-30	账 龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)
杭州市物业维修基金管理中心	物业维修基金	5,086,067.95	1 年以内	68.55
杭州市财政局财政专户	保证金	1,713,823.15	2-3 年	23.10
杭州市江干区笕桥镇滨河社区居民委员会	保证金	300,000.00	3 年及以上	4.04
杭州市江干区普福社区综合改造指挥部	保证金	200,000.00	2-3 年	2.70
合 计		7,299,891.10		98.39

续:

单位名称	款项的性质	2015-12-31	账 龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)
杭州市财政局财政专户	保证金	1,713,823.15	2-3 年	66.86
杭州市江干区普福社区综合改造指挥部	保证金	400,000.00	2-3 年	15.61
杭州市江干区笕桥镇滨河社区居民委员会	保证金	300,000.00	2-3 年	11.70
合 计		2,413,823.15		94.17

续:

单位名称	款项的性质	2014-12-31	账 龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)
浙江中成建工集团有限公司	保证金	10,620,000.00	1 年以内	46.69
浙江省长城建设集团股份有限公司	保证金	9,590,000.00	1 年以内	42.17
杭州市财政局财政专户	保证金	1,713,823.15	1-2 年	7.54
杭州市江干区普福社区综合改造指挥部	保证金	400,000.00	1-2 年	1.76
杭州市江干区笕桥镇滨河社区居民委员会	保证金	300,000.00	1-2 年	1.32
合 计		22,623,823.15		99.48

(3) 其他应收款按款项性质列示:

项 目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
应收押金及保证金	2,213,823.15	2,413,823.15	22,623,823.15
代收代付款	5,086,067.95		
其他	119,904.01	149,447.67	120,000.02
合 计	7,419,795.11	2,563,270.82	22,743,823.17

(4) 本报告期其他应收款中无应收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

4、存货

(1) 存货分类

项 目	2016-9-30		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,254,287,458.65		1,254,287,458.65
开发产品	159,526,696.05		159,526,696.05
合 计	1,413,814,154.70		1,413,814,154.70

续:

项 目	2015-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,096,452,185.93	125,986,548.53	970,465,637.40
开发产品	472,185,477.83	29,706,715.95	442,478,761.88
合 计	1,568,637,663.76	155,693,264.48	1,412,944,399.28

续:

项 目	2014-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,328,416,761.33		1,328,416,761.33
开发产品			
合 计	1,328,416,761.33		1,328,416,761.33

(2) 开发成本明细

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批次竣 工时间	预计投资总 额(万元)	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
普升福邸项目	2013 年	2016 年 11 月	176,893.00	1,254,287,458.65	1,096,452,185.93	1,328,416,761.33
合 计				1,254,287,458.65	1,096,452,185.93	1,328,416,761.33

(3) 开发产品明细

项目名称	最近一次竣 工时间	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-9-30
普升福邸项目	2015 年 12 月	472,185,477.83		312,658,781.78	159,526,696.05
合 计		472,185,477.83		312,658,781.78	159,526,696.05

说明: 本期减少包含公司将 11 号楼 3 单元 2 层至 17 层 01-05 户型共 80 套 6300.25 m² 白坯房转精装修, 将其对应的开发产品 103,832,403.19 转入开发成本。

续:

项目名称	最近一次竣 工时间	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
普升福邸项目	2015 年 12 月		668,569,263.60	196,383,785.77	472,185,477.83
合 计			668,569,263.60	196,383,785.77	472,185,477.83

5、其他流动资产

项目名称	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
预缴增值税	20,945,124.18		
预缴营业税	15,476,969.03	4,940,074.13	3,032,307.50
预缴城市维护建设税	2,550,061.47	345,805.21	212,261.56
预缴教育费附加	1,092,883.58	171,994.94	90,969.27
预缴地方教育费附加	728,589.01	114,663.27	60,646.20
预缴土地增值税	14,580,974.44	1,976,029.65	1,212,923.00
预缴印花税	375,953.64	49,400.77	30,323.11
合 计	55,750,555.35	7,597,967.97	4,639,430.64

6、固定资产

2016 年 9 月 30 日

项 目	运输设备	电子设备	其 他	合 计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,305,580.00	355,557.00	243,993.00	1,905,130.00
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	1,305,580.00	355,557.00	243,993.00	1,905,130.00
二、累计折旧				
1. 期初余额	413,013.80	147,394.86	107,340.44	667,749.10
2. 本期增加金额	147,956.05	51,714.58	35,497.98	235,168.61
(1) 计提	147,956.05	51,714.58	35,497.98	235,168.61
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	560,969.85	199,109.44	142,838.42	902,917.71
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	744,610.15	156,447.56	101,154.58	1,002,212.29
2. 期初账面价值	892,566.20	208,162.14	136,652.56	1,237,380.90

2015 年 12 月 31 日

项 目	运输设备	电子设备	其 他	合 计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,305,580.00	324,318.00	243,993.00	1,873,891.00
2. 本期增加金额		31,239.00		31,239.00
(1) 购置		31,239.00		31,239.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	1,305,580.00	355,557.00	243,993.00	1,905,130.00
二、累计折旧				
1. 期初余额	215,739.08	80,063.19	60,009.79	355,812.06
2. 本期增加金额	197,274.72	67,331.67	47,330.65	311,937.04
(1) 计提	197,274.72	67,331.67	47,330.65	311,937.04
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	413,013.80	147,394.86	107,340.44	667,749.10
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	892,566.20	208,162.14	136,652.56	1,237,380.90
2. 期初账面价值	1,089,840.92	244,254.81	183,983.21	1,518,078.94

2014 年 12 月 31 日

项 目	运输设备	电子设备	其 他	合 计
一、账面原值				
1. 期初余额	985,580.00	279,530.00	196,133.00	1,461,243.00
2. 本期增加金额	320,000.00	44,788.00	47,860.00	412,648.00
(1) 购置	320,000.00	44,788.00	47,860.00	412,648.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	1,305,580.00	324,318.00	243,993.00	1,873,891.00
二、累计折旧				
1. 期初余额	70,197.69	19,823.49	13,606.77	103,627.95
2. 本期增加金额	145,541.39	60,239.70	46,403.02	252,184.11
(1) 计提	145,541.39	60,239.70	46,403.02	252,184.11
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	215,739.08	80,063.19	60,009.79	355,812.06
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,089,840.92	244,254.81	183,983.21	1,518,078.94
2. 期初账面价值	915,382.31	259,706.51	182,526.23	1,357,615.05

7、长期待摊费用

项 目	2015-12-31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2016-9-30
装修费	211,896.08		178,871.52		33,024.56
合 计	211,896.08		178,871.52		33,024.56

续：

项 目	2014-12-31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2015-12-31
装修费	480,203.36		268,307.28		211,896.08
合 计	480,203.36		268,307.28		211,896.08

续：

项 目	2013-12-31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2014-12-31
装修费	437,935.64	310,575.00	268,307.28		480,203.36
合 计	437,935.64	310,575.00	268,307.28		480,203.36

8、递延所得税资产

项 目	2016-9-30		2015-12-31		2014-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,012,210.86	253,052.72				
合 计	1,012,210.86	253,052.72				

9、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
工程款	6,733,573.16	3,771,101.26	38,628.75
工程款暂估	89,372,805.96	168,711,658.16	
监理费	2,000.00	2,000.00	2,000.00
物业费			183,628.00
合 计	96,108,379.12	172,484,759.42	224,256.75

(2) 本报告期应付账款中无应付持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 本报告期应付账款中无应付本公司其他关联方款项详见本附注七、4。

10、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
预收房款	628,602,210.30	142,474,737.43	105,292,236.00
合 计	628,602,210.30	142,474,737.43	105,292,236.00
其中：账龄 1 年以上余额	13,457,930.00	43,717,242.43	

(2) 本报告期预收款项中无预收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-9-30
短期薪酬	1,371,312.98	5,309,083.22	6,680,396.20	
离职后福利-设定提存计划		401,675.73	401,675.73	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	1,371,312.98	5,710,758.95	7,082,071.93	

续：

项 目	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
短期薪酬	641,468.86	5,693,870.25	4,964,026.13	1,371,312.98
离职后福利-设定提存计划		538,273.33	538,273.33	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	641,468.86	6,232,143.58	5,502,299.46	1,371,312.98

续：

项 目	2013-12-31	本期增加	本期减少	2014-12-31
短期薪酬	823,756.00	3,634,177.40	3,816,464.54	641,468.86
离职后福利-设定提存计划		380,435.73	380,435.73	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	823,756.00	4,014,613.13	4,196,900.27	641,468.86

(2) 短期薪酬列示

项 目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-9-30
工资、奖金、津贴和补贴	1,371,312.98	4,279,708.70	5,651,021.68	
职工福利费		442,541.20	442,541.20	
社会保险费		320,452.57	320,452.57	
其中：医疗保险费		279,940.17	279,940.17	
生育保险费		28,462.15	28,462.15	
工伤保险费		12,050.25	12,050.25	
其他保险费				
住房公积金		202,050.00	202,050.00	
工会经费和职工教育经费		64,330.75	64,330.75	
合 计	1,371,312.98	5,309,083.22	6,680,396.20	

续:

项 目	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
工资、奖金、津贴和补贴	641,468.86	4,551,866.41	3,822,022.29	1,371,312.98
职工福利费		343,711.40	343,711.40	
社会保险费		352,071.88	352,071.88	
其中: 医疗保险费		308,483.95	308,483.95	
生育保险费		28,871.51	28,871.51	
工伤保险费		14,716.42	14,716.42	
其他保险费				
住房公积金		342,807.00	342,807.00	
工会经费和职工教育经费		103,413.56	103,413.56	
合 计	641,468.86	5,693,870.25	4,964,026.13	1,371,312.98

续:

项 目	2013-12-31	本期增加	本期减少	2014-12-31
工资、奖金、津贴和补贴	823,756.00	2,570,605.25	2,752,892.39	641,468.86
职工福利费		487,117.67	487,117.67	
社会保险费		234,996.48	234,996.48	
其中: 医疗保险费		202,506.31	202,506.31	
生育保险费		21,072.21	21,072.21	
工伤保险费		11,417.96	11,417.96	
其他保险费				
住房公积金		291,388.00	291,388.00	
工会经费和职工教育经费		50,070.00	50,070.00	
合 计	823,756.00	3,634,177.40	3,816,464.54	641,468.86

(3) 设定提存计划列示

项 目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-9-30
基本养老保险		366,634.70	366,634.70	
失业保险费		35,041.03	35,041.03	
企业年金缴费				
合 计		401,675.73	401,675.73	

续:

项 目	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
基本养老保险		336,832.54	336,832.54	
失业保险费		38,015.48	38,015.48	
企业年金缴费		163,425.31	163,425.31	
合 计		538,273.33	538,273.33	

续:

项 目	2013-12-31	本期增加	本期减少	2014-12-31
基本养老保险		242,094.60	242,094.60	
失业保险费		34,836.13	34,836.13	
企业年金缴费		103,505.00	103,505.00	
合 计		380,435.73	380,435.73	

12、应交税费

税费项目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
个人所得税	58,587.62	26,672.13	7,381.38
水利基金	10,011.37	183,413.59	
合 计	68,598.99	210,085.72	7,381.38

13、应付利息

项 目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
分期付息到期还本的委托借款利息	999,166.67	1,465,673.61	7,406,946.47
合 计	999,166.67	1,465,673.61	7,406,946.47

14、其他应付款

(1) 其他应付款列示:

项 目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
往来款	52,100,842.56	370,700,245.44	595,568,800.00
保证金	8,057,053.00	9,266,520.50	25,030,264.30
房地产意向金	215,000.00	1,875,000.00	751,000.00
物业维修基金及房款差价	423,068.35	861,519.56	102,879.20
其他	50,355.91		9,344.93
合 计	60,846,319.82	382,703,285.50	621,462,288.43
其中: 账龄 1 年以上余额	130,148.72	1,773,143.50	403.20

(2) 其他应付款期末余额前五名单位情况:

单位名称	2016-9-30	性质或内容	账 龄
中大房地产集团有限公司	52,100,842.56	借款及利息	1 年以内
浙江亚厦装饰股份有限公司	2,000,000.00	保证金	1 年以内
浙江省武林建筑装饰集团有限公司	1,560,000.00	保证金	1 年以内
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	1,500,417.00	保证金	1 年以内
浙江水墨江南新材料科技有限公司	427,956.80	保证金	1 年以内
合 计	57,589,216.36		

续:

单位名称	2015-12-31	性质或内容	账 龄
中大房地产集团有限公司	370,700,245.44	借款及利息	1 年以内
浙江省林科院园林绿化工程有限公司	1,369,800.00	保证金	1 年以内
浙江银马建筑装饰工程有限公司	1,100,000.00	保证金	1 年以内
杭州盛世管家房地产经纪有限公司	863,865.30	保证金	1 年以内
温州市亚飞铝窗有限公司	691,127.10	保证金	1 年以内
合 计	374,725,037.84		

续:

单位名称	2014-12-31	性质或内容	账 龄
中大房地产集团有限公司	595,568,800.00	借款及利息	1 年以内
浙江中成建工集团有限公司	10,670,000.00	保证金	1 年以内
浙江省长城建设集团股份有限公司	9,740,000.00	保证金	1 年以内
金程科技有限公司	500,000.00	保证金	1 年以内
浙江富士达电梯有限公司	424,035.70	保证金	1 年以内
合 计	616,902,835.70		

(3) 本报告期其他应付款中应付持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位及其他关联方款项详见本附注七、4。

15、一年内到期的非流动负债

项 目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
一年内到期的长期借款	599,500,000.00		500,000,000.00
合 计	599,500,000.00		500,000,000.00

16、长期借款

借款类别	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
委托借款		699,500,000.00	100,000,000.00
合 计		699,500,000.00	100,000,000.00

17、实收资本

2016 年 1-9 月实收资本变动情况

投资者名称	2015-12-31		本期增加	本期减少	2016-9-30	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
中大房地产集团有限公司	245,500,000.00	98.20			245,500,000.00	98.20
金平	4,500,000.00	1.80			4,500,000.00	1.80
合 计	250,000,000.00	100.00			250,000,000.00	100.00

2015 年度实收资本变动情况

投资者名称	2014-12-31		本期增加	本期减少	2015-12-31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
中大房地产集团有限公司	45,000,000.00	90.00	200,500,000.00		245,500,000.00	98.20
金平	5,000,000.00	10.00		500,000.00	4,500,000.00	1.80
合 计	50,000,000.00	100.00	200,500,000.00	500,000.00	250,000,000.00	100.00

2014 年度实收资本变动情况

投资者名称	2013-12-31		本期增加	本期减少	2014-12-31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
中大房地产集团有限公司	45,000,000.00	90.00			45,000,000.00	90.00
金平	5,000,000.00	10.00			5,000,000.00	10.00
合 计	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	100.00

18、未分配利润

项 目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
上期期末余额	-215,846,643.87	-20,327,264.60	-5,023,788.30
加：会计政策变更	946,225.86	664,445.79	-240,058.53
前期差错更正	-3,668,271.77		
本期期初未分配利润	-218,568,689.78	-19,662,818.81	-5,263,846.83
加：本年净利润	109,245,919.70	-198,905,870.97	-14,398,971.98
其他			
可供分配利润			
减：提取法定盈余公积			
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
可供股东分配利润			
减：提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	-109,322,770.08	-218,568,689.78	-19,662,818.81

19、营业收入和营业成本

项 目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	收 入	成 本	收 入	成 本	收 入	成 本
普升福邸项目	193,273,246.26	184,771,311.75	183,413,588.39	196,383,785.77		
合 计	193,273,246.26	184,771,311.75	183,413,588.39	196,383,785.77		

20、税金及附加

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业税	7,877,970.84	9,170,679.42	
城市维护建设税	676,493.41	641,947.56	
教育费附加及地方教育费附加	483,209.57	458,533.97	
土地增值税	3,856,809.58	3,668,271.77	
合 计	12,894,483.40	13,939,432.72	

21、销售费用

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	2,989,268.87	1,790,183.98	988,532.29
税费	42,213.98	1,500.00	1,500.00
摊销	16,931.56	21,758.07	20,054.72
差旅费	24,665.00	26,677.90	21,340.00
招待费	62,040.00	15,669.91	84.00
广告费和业务宣传费	5,375,447.39	5,336,049.56	8,008,766.15
租赁费		20,000.00	38,600.00
办公费	137,174.57	168,925.47	532,640.24
邮电通讯费	28,579.96	51,299.42	54,890.29
销售代理费			24,561.00
水电物业费	212,704.11		
维修费	14,021.00	8,974.00	5,391.00
咨询/评估费			20,790.00
保险费	9,046.23	9,229.00	9,468.79
劳务费	70,262.00	24,948.00	550.00
展览费		67,493.00	348,750.00
燃油燃煤费	12,999.00	16,601.00	28,005.00
诉讼费	8,864.00	17,861.50	
过停费	2,741.00	3,445.00	5,194.00
售楼处物业服务费	665,270.00	587,942.00	990,873.00
中介代理费		994,311.87	170,447.50
中介成交佣金	2,781,550.00	1,330,000.00	
其他费用		31,210.10	42,111.00
合 计	12,453,778.67	10,524,079.78	11,312,548.98

22、管理费用

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	1,247,272.45	2,010,494.93	835,740.65
税费	126,693.20	514,233.09	287,047.73
摊销	353,259.19	500,020.41	444,668.67
差旅费	11,625.00	8,762.00	26,297.50
招待费	224,672.61	782,596.45	598,541.35
租赁费	222,487.50	285,450.00	285,450.00
办公费	91,121.06	36,833.10	230,055.31
邮电通讯费	58,199.35	62,660.41	64,364.49
水电物业费	27,430.00	55,921.80	60,511.00
维修费	45,608.00	60,580.89	26,176.45
审计验资费			40,000.00
咨询/评估费			500.00
保险费	24,405.47	21,080.35	20,852.34
劳务费	99,020.00	120,705.00	55,990.00
燃油燃煤费	52,206.00	63,966.97	59,219.00
中介费	18,000.00	98,000.00	
绿化费		1,872.00	
培训费		850.00	
过停费	30,235.00	33,702.00	21,399.50
其他		3,600.00	21,806.00
合 计	2,632,234.83	4,661,329.40	3,078,619.99

23、财务费用

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
利息支出	40,347,973.15	82,198,050.12	100,457,662.96
减：资本化利息	26,394,099.57	82,198,050.12	100,457,662.96
净利息支出	13,953,873.58		
减：利息收入			
手续费	254,333.47	178,072.50	40,369.20
合 计	14,208,207.05	178,072.50	40,369.20

24、资产减值损失

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、坏账损失	26,182.62	763,687.08	-37,027.96
二、存货跌价损失	-142,869,525.99	155,693,264.48	
合 计	-142,843,343.37	156,456,951.56	-37,027.96

25、营业外收入

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
罚款收入	5,000.00	1,800.00	
代征手续费返还	6,963.69	5,805.96	
合 计	11,963.69	7,605.96	

26、营业外支出

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
水利建设基金	175,670.64	183,413.59	
其他			4,461.77
合 计	175,670.64	183,413.59	4,461.77

27、所得税费用

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
当期所得税费用			
递延所得税费用	-253,052.72		
合 计	-253,052.72		

28、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
收到往来款、代垫款及保证金等	229,543.66	20,180,552.35	664,114.57
营业外收入	11,963.69	7,605.96	
合 计	241,507.35	20,188,158.31	664,114.57

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
支付往来款、代垫款及保证金等	8,984,333.63	13,218,002.93	
销售费用支出	9,405,364.26	8,712,137.73	10,303,961.97
管理费用支出	983,426.72	1,635,080.97	1,509,662.94
财务费用-手续费支出	254,333.47	178,072.50	40,369.20
营业外支出			4,461.77
合 计	19,627,458.08	23,743,294.13	11,858,455.88

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
收到中大房地产集团有限公司借款	122,000,000.00	483,848,000.00	753,950,000.00
合 计	122,000,000.00	483,848,000.00	753,950,000.00

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
支付中大房地产集团有限公司借款	449,000,000.00	727,500,000.00	111,500,000.00
合 计	449,000,000.00	727,500,000.00	111,500,000.00

29、现金流量表附注

(1) 现金流量表补充资料

补 充 资 料	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	109,245,919.70	-198,905,870.97	-14,398,971.98
加：资产减值准备	-142,843,343.37	156,456,951.56	-37,027.96
固定资产折旧、投资性房地产折旧及摊销	235,168.61	311,937.04	252,184.11
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销	178,871.52	268,307.28	268,307.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失			
财务费用	13,953,873.58		
递延所得税资产减少	-253,052.72		
存货的减少	168,393,870.14	-158,022,852.31	-120,658,833.23
经营性应收项目的减少	-53,072,074.17	17,222,015.02	24,490,569.36
经营性应付项目的增加	404,340,027.18	197,157,549.63	74,646,219.02
经营活动产生的现金流量净额	500,179,260.47	14,488,037.25	-35,437,553.40
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	49,394,408.45	7,988,328.07	7,711,852.80
减：现金的期初余额	7,988,328.07	7,711,852.80	554,792.69
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	41,406,080.38	276,475.27	7,157,060.11

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
现 金	49,394,408.45	7,988,328.07	7,711,852.80
其中：库存现金	23,635.51	24,455.51	9,585.40
可随时用于支付的银行存款	49,370,772.94	7,963,872.56	7,702,267.40
可随时用于支付的其他货币资金			
现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
期末现金及现金等价物余额	49,394,408.45	7,988,328.07	7,711,852.80

七、关联关系及其关联交易

1、存在控制关系的关联方

单位名称	注册地址	主营业务	与企业关系	经济性质或类型	法定代表人
中大房地产集团有限公司	杭州	房地产业	母公司	一人有限责任公司 (内资法人独资)	董可超

2、其他关联方

其他关联方名称	关联关系
杭州中大物业管理有限公司	同一母公司
无锡中大房地产有限公司	同一母公司
上海中大亮桥房地产有限公司	同一母公司
浙江物产元通汽车集团有限公司	同受控制
浙江中大普惠物业管理有限公司	同受控制
浙江元通汽车有限公司	同受控制
浙江省林科院园林绿化工程有限公司	同受控制

3、关联交易

(1) 向关联方支付或收取资金占用费情况

①本期本公司计提关联方委托贷款利息的情况

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大房地产集团有限公司	27,377,173.98	51,533,435.92	39,936,866.25
浙江物产元通汽车集团有限公司		4,066,666.72	15,503,703.70
浙江元通汽车有限公司	4,141,666.67	6,175,000.00	
上海中大亮桥房地产有限公司		2,099,996.68	2,138,888.89
合 计	31,518,840.65	63,875,099.32	57,579,458.84

②向关联方支付资金占用费情况

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大房地产集团有限公司	9,041,300.00	18,111,000.00	3,078,800.00
合 计	9,041,300.00	18,111,000.00	3,078,800.00

(2) 采购货物或接受服务

关联方名称	关联交易	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
无锡中大房地产有限公司	固定资产采购			320,000.00
杭州中大物业管理有限公司	接受物业管理服务	688,820.00	587,942.00	990,873.00
浙江中大普惠物业管理有限公司	接受物业管理服务		3,600.00	3,900.00
浙江省林科院园林绿化工程有限公司	货物采购	3,158,172.00	8,852,066.00	

4、关联方往来

应付项目

项目名称	关联方	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
应付账款	杭州中大物业管理有限公司			183,628.00
小 计				183,628.00
应付利息	中大房地产集团有限公司	999,166.67	1,190,673.61	6,472,222.21
	浙江物产元通汽车集团有限公司		275,000.00	629,166.61
	上海中大亮桥房地产有限公司			305,557.65
小 计		999,166.67	1,465,673.61	7,406,946.47
其他应付款	中大房地产集团有限公司	52,100,842.56	370,700,245.44	595,568,800.00
	浙江省林科院园林绿化工程有限公司		1,369,800.00	
小 计		52,100,842.56	372,070,045.44	595,568,800.00
合 计		53,100,009.23	373,535,719.05	603,159,374.47

5、关联方为本公司提供委托贷款的期末余额

项目名称	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
中大房地产集团有限公司	599,500,000.00	599,500,000.00	350,000,000.00
浙江物产元通汽车集团有限公司			150,000,000.00
浙江元通汽车有限公司		100,000,000.00	
上海中大亮桥房地产有限公司			100,000,000.00
合 计	599,500,000.00	699,500,000.00	600,000,000.00

八、或有事项

本公司分别与邮储银行下沙开发区支行、农业银行市民街支行、中国银行浙江省分行、工商银行开元支行、工商银行之江支行、建设银行西湖支行、民生银行杭州分行、联合银行彭埠支行、交通银行下沙支行签约，为申请按揭贷款的购房户在发放贷款之日起至购房人办妥抵押登记手续、取得他项权证、房屋所有权证时止提供阶段性连带责任保证。

九、承诺事项

截止2016年9月30日，本公司已签订但尚在履行的重大施工合同总价21,788.76万元，尚有2,621.75万元未支付。

十、资产负债表日后事项

2016 年 11 月 29 日，在浙江产权交易所有限公司举办的企业产权竞价转让活动中，阳光城集团股份有限公司以 13.51 亿元竞得物产中大集团股份有限公司全资子公司中大房地产集团有限公司、浙江物产实业控股（集团）有限公司、控股子公司浙江物产民用爆破器材专营有限公司挂牌出售转让杭州中大圣马置业、浙江物产良渚花苑、杭州中大正能量房产、富阳中大房产、中大房产南昌公司、江西中地投资、南昌圣马房地产、南昌中大房产、武汉巡司河、武汉中大十里房产、四川思源科技、成都中大房产、宁波国际汽车城、中大房产上虞公司、杭州中大银泰城购物中心 15 家公司股权组成的股权资产包。

十一、其他重要事项

截止 2016 年 9 月 30 日，本公司无应披露而未披露的其他重要事项。

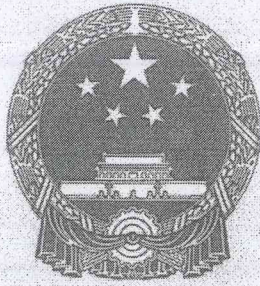
十二、补充资料

当期非经常性损益明细表

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益			
计入当期损益的政府补助			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,963.69	7,605.96	-4,461.77
所得税影响额			
合 计	11,963.69	7,605.96	-4,461.77

浙江中大正能量房地产有限公司

2016 年 12 月 23 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911201160796417077

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

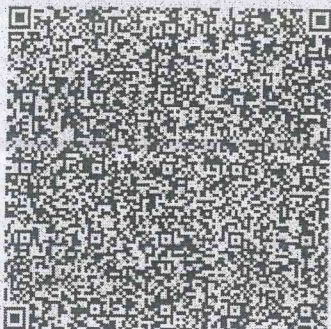
主要经营场所 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室-11

执行事务合伙人 李金才

成立日期 二〇一三年十月三十一日

合伙期限 2013年10月31日至长期

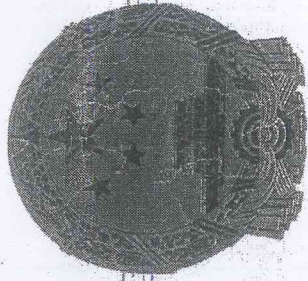
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具相关的报告;承办会计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)***



登记机关



2016 年 09 月 18 日



证书序号: 000176

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

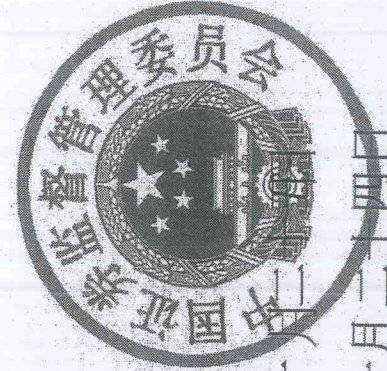
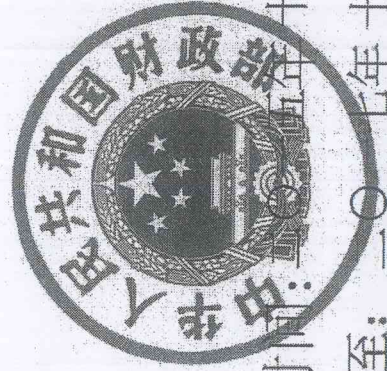
经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

仅限出具报告使用

首席合伙人: 李金才



证书号: 46

发证时间: 二〇一七年十一月二十四日

证书有效期至: 二〇一七年十一月二十四日

证书序号: NO. 019225

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

天津市财政局

二〇一五年二月五日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

仅限于出具报告使用

主任会计师: 李金才

办公场所: 天津东疆保税港区亚洲路 6975 号金融贸易中心
南区 1 栋 1 门 5017 室-11

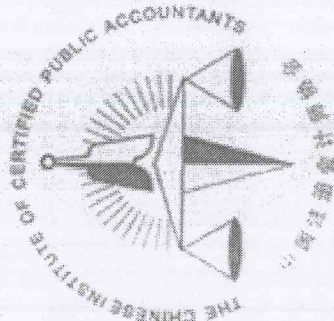
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 12010023

注册资本(出资额): 壹仟零叁拾万元

批准设立文号: 津财会(2013) 26 号

批准设立日期: 二〇一三年十月十四日

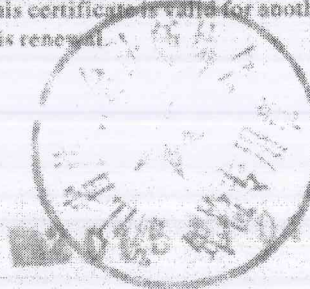


姓名: 俞德福
Full name: 俞德福
Sex: 男
出生日期: 1975-07-03
Date of birth: 1975-07-03
工作单位: 立信中联会计师事务所(普通合伙) 浙江分所
Work unit: 立信中联会计师事务所(普通合伙) 浙江分所
身份证号: 330227150703183
Identity card No: 330227150703183



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 330000480883
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 11 月 12 日
Date of issuance

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
/y /m /d

6

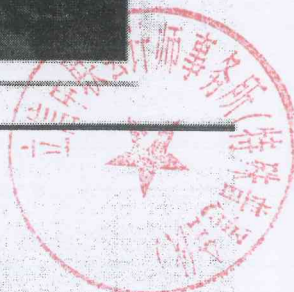
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.





姓名	陈春波
Full name	陈春波
性别	女
Sex	女
出生日期	1975-08-04
Date of birth	1975-08-04
工作单位	宁波信德联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit	宁波信德联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码	330227750804442
Identity card No.	330227750804442



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 330000480675
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 12 月 31 日
Date of Issuance: 2005 / 12 / 31

2005-12-31 01:02

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 月 日
/ /

8

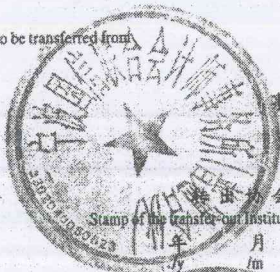
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014 年 12 月 17 日
/ /

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/ /

11