

惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司

中兴财光华审会字（2017）第 105110 号

目录

审计报告	
合并及母公司资产负债表	1-2
合并及母公司利润表	3
合并及母公司现金流量表	4
合并及母公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-64

审计报告

中兴财光华审会字(2017)第105110号

惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司:

我们审计了后附的惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司(以下简称惠东公司)财务报表,包括2017年09月30日的合并及母公司资产负债表,2017年1-9月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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惠东公司管理层的责任,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，惠东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，公允反映了惠东公司 2017 年 09 月 30 日合并及母公司的财务状况以及 2017 年 1-9 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

四、其他事项

需要说明的是，本审计报告仅供东旭蓝天新能源股份有限公司剥离惠东公司进行资产评估之目的使用；因使用不当造成的后果与本会计师事务所无关。

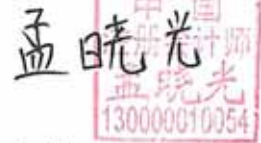
中兴财光华会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年十二月十八日



资产负债表

编制单位：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2017年09月30日		2016年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	五、1	307,466,478.73	303,221,107.60	168,973,795.79	168,947,028.67
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	五、2	175,295,211.00	175,295,211.00		
预付款项	五、3	14,000.00	14,000.00	14,544,520.00	9,546,560.00
应收利息					
应收股利					
其他应收款	五、4	32,362,154.11	32,130,549.11	314,354,156.09	491,315,990.49
存货	五、5	818,094,555.37	404,963,918.80	947,454,330.36	564,875,531.85
划分为持有待售的资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、6	811,274.35	730,763.72	12,554,024.85	12,553,204.85
流动资产合计		1,334,043,673.56	916,355,550.23	1,457,880,827.09	1,247,238,315.86
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			10,000,000.00		10,000,000.00
投资性房地产					
固定资产	五、7	1,161,716.07	1,161,716.07	1,504,163.35	1,504,163.35
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	五、8	263,937.53	263,937.53	7,373,218.59	7,373,218.59
其他非流动资产					
非流动资产合计		1,425,653.60	11,425,653.60	8,877,381.94	18,877,381.94
资产总计		1,335,469,327.16	927,781,203.83	1,466,758,209.03	1,266,115,697.80

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杜志勇

公司会计机构负责人：杜志勇

资产负债表（续）

编制单位：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年09月30日		2016年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
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	五、9	143,126,283.74	143,126,283.74	135,252,500.88	135,252,500.88
预收款项	五、10	358,676,038.00	358,676,038.00	241,379,237.00	241,379,237.00
应付职工薪酬	五、11	878,341.26	878,341.26	529,691.41	529,691.41
应交税费	五、12	83,265,785.48	83,016,693.59	31,393,346.98	31,393,346.98
应付利息	五、13			1,236,277.77	1,236,277.77
应付股利					
其他应付款	五、14	486,068,019.57	77,729,274.26	598,202,540.94	396,958,101.97
划分为持有待售的负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		1,072,014,468.05	663,426,630.85	1,007,993,594.98	806,749,156.01
非流动负债：					
长期借款	五、15			340,000,000.00	340,000,000.00
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				340,000,000.00	340,000,000.00
负债合计		1,072,014,468.05	663,426,630.85	1,347,993,594.98	1,146,749,156.01
所有者权益：					
实收资本	五、16	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
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	五、17	10,954,144.70	10,954,144.70	10,954,144.70	10,954,144.70
未分配利润	五、18	242,500,714.41	243,400,428.28	97,810,469.35	98,412,397.09
归属于母公司所有者权益合计		263,454,859.11	264,354,572.98	118,764,614.05	119,366,541.79
少数股东权益					
所有者权益合计		263,454,859.11	264,354,572.98	118,764,614.05	119,366,541.79
负债和所有者权益总计		1,335,469,327.16	927,781,203.83	1,466,758,209.03	1,266,115,697.80

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杜志勇

公司会计机构负责人：杜志勇

利 润 表

编制单位：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年1-9月份		2016年度	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	五、19	711,557,587.62	711,557,587.62	289,135,390.67	289,135,390.67
减：营业成本	五、19	422,998,236.10	422,998,236.10	183,933,279.09	183,933,279.09
税金及附加	五、20	55,458,563.73	55,203,700.84	23,948,410.71	23,948,410.71
销售费用	五、21	24,740,435.73	24,740,435.73	13,363,060.46	13,363,060.46
管理费用	五、22	5,533,660.67	5,488,550.75	8,389,209.60	8,059,382.05
财务费用	五、23	-448,549.70	-446,363.02	-387,030.25	-381,649.34
资产减值损失	五、24	703,833.40	703,833.40	154,058.01	154,058.01
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)	五、25			386,977.83	476,225.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
其他收益					
二、营业利润(损失以“-”号填列)		202,571,407.69	202,869,193.82	60,121,380.88	60,535,074.77
加：营业外收入	五、26	833,643.71	833,643.71	942,446.25	942,446.25
其中：非流动资产处置利得					
减：营业外支出	五、27	317,411.25	317,411.25	336,093.81	336,092.56
其中：非流动资产处置损失	五、27	102,454.84	102,454.84	6,052.56	6,052.56
三、利润总额(损失以“-”号填列)		203,087,640.15	203,385,426.28	60,727,733.32	61,141,428.46
减：所得税费用	五、28	58,397,395.09	58,397,395.09	13,031,897.05	13,031,897.05
四、净利润(损失以“-”号填列)		144,690,245.06	144,988,031.19	47,695,836.27	48,109,531.41
归属于母公司所有者的净利润		144,690,245.06	144,988,031.19	47,695,836.27	48,109,531.41
少数股东损益					
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					
六、综合收益总额		144,690,245.06	144,988,031.19	47,695,836.27	48,109,531.41
归属于母公司所有者的综合收益总额		144,690,245.06		47,695,836.27	
归属于少数股东的综合收益总额					

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杜志勇

公司会计机构负责人：杜志勇

现金流量表

编制单位：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年1-9月份		2016年度	
		合并	母公司	合并	母公司
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		685,929,679.77	685,929,679.77	254,821,220.32	254,821,220.32
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、29	490,303,774.91	459,860,533.17	29,510,775.62	17,548,689.59
经营活动现金流入小计		1,176,233,454.68	1,145,790,212.94	284,331,995.94	272,369,909.91
购买商品、接受劳务支付的现金		257,564,989.53	231,705,405.15	153,587,974.26	141,605,178.29
支付给职工以及为职工支付的现金		9,014,348.40	9,000,583.48	8,491,628.80	8,491,628.80
支付的各项税费		78,691,468.98	78,685,697.98	35,988,002.30	35,665,423.02
支付其他与经营活动有关的现金	五、29	343,474,314.02	343,128,796.59	119,695,082.89	119,682,588.62
经营活动现金流出小计		688,745,120.93	662,520,483.20	317,762,688.25	305,444,818.73
经营活动产生的现金流量净额		487,488,333.75	483,269,729.74	-33,430,692.31	-33,074,908.82
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金				476,225.08	476,225.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,500.00	7,500.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				1,523,774.92	1,523,774.92
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		7,500.00	7,500.00	2,000,000.00	2,000,000.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		184,916.92	184,916.92	76,444.00	76,444.00
投资支付的现金					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		184,916.92	184,916.92	76,444.00	76,444.00
投资活动产生的现金流量净额		-177,416.92	-177,416.92	1,923,556.00	1,923,556.00
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金					
取得借款收到的现金				500,000,000.00	500,000,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计				500,000,000.00	500,000,000.00
偿还债务支付的现金		340,000,000.00	340,000,000.00	268,100,000.00	268,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12,025,611.12	12,025,611.12	40,217,329.00	40,217,329.00
其中：子公司支付给少数股东的现金股利					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计		352,025,611.12	352,025,611.12	308,317,329.00	308,317,329.00
筹资活动产生的现金流量净额		-352,025,611.12	-352,025,611.12	191,682,671.00	191,682,671.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		135,285,305.71	131,066,701.70	160,175,534.69	160,531,318.18
加：期初现金及现金等价物余额		166,644,515.16	166,617,748.04	6,468,980.47	6,086,429.86
六、期末现金及现金等价物余额		301,929,820.87	297,684,449.74	166,644,515.16	166,617,748.04

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杜志勇

公司会计机构负责人：杜志勇

合并所有者权益变动表

编制单位：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司

单位：人民币元

2017年09月30日

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	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	其他			小计
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	10,000,000.00							10,954,144.70	97,810,469.35		118,764,614.05	118,764,614.05	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	10,000,000.00							10,954,144.70	97,810,469.35		118,764,614.05	118,764,614.05	
三、本年期初变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
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. 对所有者的分配													
3. 其他													
（四）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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	10,000,000.00							10,954,144.70	242,500,714.41		263,454,859.11	263,454,859.11	

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杜志勇

公司会计机构负责人：杜志勇

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司

项 目	2016年度												
	实收资本	其他权益工具			资本公积	归属于母公司所有者权益			未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备					
一、上年年末余额	10,000,000.00								6,143,191.56		71,068,777.78		71,068,777.78
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	10,000,000.00								6,143,191.56		71,068,777.78		71,068,777.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,810,953.14		47,695,836.27		47,695,836.27
（一）综合收益总额									4,810,953.14		47,695,836.27		47,695,836.27
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
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									4,810,953.14		(4,810,953.14)		(4,810,953.14)
2. 对所有者的分配									4,810,953.14		(4,810,953.14)		(4,810,953.14)
3. 其他													
（四）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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	10,000,000.00								10,954,144.70		118,764,614.05		118,764,614.05

法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杜志勇

公司会计机构负责人：杜志勇

所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司

项 目	2017年09月30日						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	其他
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	10,000,000.00							10,954,144.70	98,412,397.09		119,366,541.79
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	10,000,000.00							10,954,144.70	98,412,397.09		119,366,541.79
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的资本											
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. 对所有者的分配											
3. 其他											
（四）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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	10,000,000.00							10,954,144.70	243,400,428.28		264,354,572.98

法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杜志勇

公司会计机构负责人：杜志勇

所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司

项 目	2016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	
		优先股	永续债					
一、上年年末余额	10,000,000.00							71,257,010.38
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	10,000,000.00							71,257,010.38
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的资本								
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. 对所有者分配								
3. 其他								
（四）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								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	10,000,000.00							119,366,541.79

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杜志勇

公司会计机构负责人：杜志勇

财务报表附注

一、公司基本情况

惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由东旭蓝天新能源股份有限公司（原名：宝安鸿基地产集团股份有限公司）投资组建，于2011年12月08日在惠东县工商行政管理局注册登记成立，并取得了注册号码为441323000042730企业法人营业执照。并于2017年6月19日取得统一社会信用代码：91441323588269712K的营业执照。

2017年4月7日公司股东变更，由东旭蓝天新能源股份有限公司变更为深圳市鸿基房地产有限公司；2017年8月30日股东名称变更，由深圳市鸿基房地产有限公司变更为东旭鸿基房地产开发有限公司；2017年9月28日股东名称变更，由东旭鸿基房地产开发有限公司变更为东旭鸿基地产集团有限公司。

截至2017年9月30日，公司注册资本1,000.00万元；法定代表人：黄志良；股东：东旭鸿基地产集团有限公司；统一社会信用代码：91441323588269712K；注册地址：惠东县港口滨海旅游度假区新寮村288号。

本公司股东是东旭鸿基地产集团有限公司，最终控制人是李兆廷。

公司经营范围：房地产开发（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）

本公司2017年1-9月纳入合并范围的子公司共1户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围较上年度无变化。

二、财务报表的编制基础

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

公司自本报告期末起至少12个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、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、完整地反映了本公司2017年9月30日合并及母公司的财务状况以及2017年1-9月合并及母公司的经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司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。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前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应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并会计报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子孙公司。子孙公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益

的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、现金及现金等价物

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务的核算和折算方法

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

9. 金融工具

在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。金融资产和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资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①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：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的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；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债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。

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以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②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。

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，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金

流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的，属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期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，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，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的减值损失，不予转回。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。初始确认金融负债，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，

相关的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。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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的条件一致。

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，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(5) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）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

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币500万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，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。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
其它组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，例如应收电网公司电费、应收出口退税款、员工公务借款、备用金、押金及政府保证金、关联方往来等性质的款项

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	采用账龄分析法
其它组合	单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计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。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。

其中：采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
信用期内	0.00	0.00
信用期外1年以内	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	70.00	70.00
5年以上	100.00	100.00

公司信用期一般指合同规定的收款期限，如合同没有明确则按公司信用评价政策所规定的收款信用期限，如合同和政策均没有规定收款期，则按双方确认的收款信用期限为准，以此计算逾期期间（即信用期外）分别计算坏账准备。

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，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：①与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；②已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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应收款项在转回日的摊余成本。

11、存货

（1）存货的分类

存货主要开发产品、开发成本

（2）存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

在建开发成本、开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

若以前减记存货价值的影响因素已经消失，减记的金额予以恢复，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。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起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。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第8号——资产减值》所定义的资产组，并且按照

该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

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，本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。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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。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股东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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将

各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表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。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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；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。

采用权益法核算时，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资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，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。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，

则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在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。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资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）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，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计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价

值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、投资性房地产

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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

15、固定资产计价和折旧方法

（1）固定资产确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	明细类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	房屋及建筑物	有权属年限（房产证或土地证上规定的期限）按权属年限，无权属年限按30年	5.00	3.17
	简易房	5年	5.00	19.00
	其他建筑物	10年	5.00	9.50
光伏电站	光伏电站	20年	5.00	4.75
机器设备	机器设备	10年	5.00	9.50
运输设备	运输设备	5年	5.00	19.00
其他设备	实验、质检、办公设备、电子设备、工具器具及其它	5年	5.00	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目

前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的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。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

16、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额，资本化率根据一般借款的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。

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。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

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。

18、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

19、研发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

20、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

21、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

23、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。

本公司将职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬划分为短期薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划、非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

辞退福利：指企业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给予职工的补偿。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，

相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

24、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时，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。

25、质量保证金

施工单位应留置的质量保证金，根据施工合同规定之金额分单位核算。待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

26、股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司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。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司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。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

27、收入确认原则

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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时，确认商品销售收入的实现。

房地产销售收入确认原则：销售合同已经签订；收取首期款项并已办理银行按揭手续或取得收取购房款权利；房屋主体完工并验收合格；该项销售的成本能够可靠地计量。上述条件同时满足时，

确认为当期收入。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

（2）提供劳务收入

对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够注入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

（4）物业出租

物业出租与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

（5）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（6）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

28、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，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，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

29、递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公

司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，则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，减记的金额予以转回。

30、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企

业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，减记的金额予以转回。

31、租赁

本公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

32、回购股份

回购股份是指公司利用现金等方式从股票市场上购回本公司发行在外的一定数额的股票的行为；以及限制性股票激励对象未按期限向董事会提交书面申请，视为激励对象自愿放弃解锁，相应限制性股票不再解锁并由公司以授予价格回购后注销。若解锁期内任何一期未达到解锁条件，则当期可申请解锁的限制性股票不得解锁并由公司回购后注销的行为。

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；购回股票支付的价款低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

33、重要会计政策、会计估计的变更

（1）本报告期内主要会计政策变更

2017年5月10日，财政部发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》（财会[2017]15号），自2017年6月12日起实施。对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

本次会计政策变更不涉及以前年度的追溯调整。

（2）本报告期内无会计估计的变更

34、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，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的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（4）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（5）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

四、税项

（1）主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 5% 计算
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税及公司所在地政策计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴
土地增值税	按 3% 预缴增值税，按转让房地产所取得的增值额按超率累进税率 30%-60% 计缴

税种	具体税率情况
契税	按土地使用权的出让金额 3%-5%计征

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出,期初指2017年1月1日,期末指2017年9月30日,本期指2017年1-9月,上期指2016年1-12月。

1、货币资金

项目	期末金额	期初金额
现金	2,334.60	33,740.60
银行存款	307,464,144.13	168,940,055.19
合计	307,466,478.73	168,973,795.79

注:期末货币资金中使用受限的货币资金为保证金,金额为5,536,657.86元。为共管账户。

2、应收账款

(1) 应收账款按风险分类:

种类	期末金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款:					
账龄组合	175,295,211.00	100.00			175,295,211.00
其他组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	175,295,211.00	100.00			175,295,211.00

续前表:

种类	期初金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款：					
账龄组合					
其他组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计					

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			
	金额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）
信用期内	175,295,211.00	100.00		
信用期外1年以内				
1-2年				
2-3年				
3-4年				
4-5年				
5年以上				
合计	175,295,211.00	100.00		

续前表：

账龄	期初余额			
	金额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）
信用期内				
信用期外1年以内				
1-2年				
2-3年				
3-4年				
4-5年				
5年以上				
合计				

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 6,880,000.00 元,占应收账款期末余额合计数的比例 3.92%,账龄均为信用期内。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	14,000.00	100.00	14,544,520.00	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	14,000.00	100.00	14,544,520.00	100.00

注:按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:截止 2017 年 9 月 30 日按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 14,000.00 元,占预付款项期末余额合计数的比例 100.00%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按风险分类

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					
按组合计提坏账准备的其他应收款:					
账龄组合	3,519,167.00	10.53	1,055,750.10	30.00	2,463,416.90
其他组合	29,898,737.21	89.47			29,898,737.21
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	33,417,904.21	100.00	1,055,750.10	3.16	32,362,154.11

续前表:

种类	期初余额
----	------

	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					
按组合计提坏账准备的其他应收款:					
账龄组合	3,519,167.00	1.12	351,916.70	10	3,167,250.30
其他组合	311,186,905.79	98.88			311,186,905.79
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	314,706,072.79	100	351,916.70	0.11	314,354,156.09

A.组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
信用期内				
信用期外1年以内				
1-2年				
2-3年	3,519,167.00	100.00	1,055,750.10	30.00
3-4年				
4-5年				
5年以上				
合计	3,519,167.00	100.00	1,055,750.10	30.00

续前表:

账龄	期初余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
信用期内				
信用期外1年以内				

1-2年	3,519,167.00	100.00	351,916.70	10.00
2-3年				
3-4年				
4-5年				
5年以上				
合计	3,519,167.00	100.00	351,916.70	10.00

B.组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	期末余额	期初余额
押金、保证金	23,091,626.00	20,168,723.00
备用金	1,561,598.17	1,233,998.00
代收代付款	380,029.11	175,797.49
关联方资金往来	4,865,483.93	289,608,387.30
合计	29,898,737.21	311,186,905.79

(2) 坏账准备

项目	期初余额	本期增加	合并增加	本期减少		期末余额
				转回	核销	
坏账准备	351,916.70	703,833.40				1,055,750.10

(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	期初账面余额
押金、保证金	23,091,626.00	20,168,723.00
代垫款项、往来款	3,519,167.00	3,519,167.00
代收代付款	380,029.11	175,797.49
关联往来	4,865,483.93	289,608,387.30
备用金	1,561,598.17	1,233,998.00
合计	33,417,904.21	314,706,072.79

(4) 期末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备余额
惠东县港口管	拍地保	否	15,800,000.00	3-4年	47.61	

委会财政结算中心	证金					
惠东县住房和城乡建设局	民工工资保证金	否	5,000,000.00	1年以下 2,500,000.00、1-2 年 2,500,000.00	15.07	
深圳市鸿基物业管理有限公司惠东分公司	关联方往来	是	4,849,483.93	1年以下 2,387,001.43、1-2 年 2,462,482.50	14.61	
惠东县财政局	保证金	否	1,991,626.00	1年以下 462,863.00、1-2 年 1,528,763.00	6.00	
深圳市天汇源贸易有限公司	往来款	否	1,341,667.00	2-3年	4.04	402,500.10
合计			28,982,776.93		87.33	402,500.10

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
开发产品	113,519,659.49			113,519,659.49
开发成本	704,574,895.88	1,211,280.01		704,574,895.88
合计	818,094,555.37	1,211,280.01		818,094,555.37

续前表：

项目	期初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
开发产品	16,479,163.26			16,479,163.26
开发成本	930,975,167.10	83,540,983.78		930,975,167.10
合计	947,454,330.36	83,540,983.78		947,454,330.36

(2) A 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2017.01.01	2017.9.30	跌价准备

虹海湾二期A组团	2016年4月5日	2017.9.20	5.1亿	310,988,670.80	
虹海湾二期-B1组团	2017年3月1日	2018年6月30日	2.6亿	90,932,254.12	144,968,815.64
虹海湾期-B2组团				146,475,443.67	146,475,443.67
金海湾				382,578,798.51	413,130,636.57
合计				930,975,167.10	704,574,895.88

B 开发产品

项目名称	竣工时间	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.9.30	跌价准备
虹海湾一期	2014.12.31	16,479,163.26	735,305.23	2,762,810.49	14,451,658.00	
虹海湾二期A组团	2017.9.20		519,303,427.10	420,235,425.61	99,068,001.49	
合计		16,479,163.26	520,038,732.33	422,998,236.10	113,519,659.49	

(3) 企业本期无存货跌价、无受限的存货。

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴、待抵扣、留抵的税费	811,274.35	12,554,024.85

7、固定资产

(1) 固定资产情况:

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	合计
一、账面原值					
1、期初余额		72,000.00	1,384,350.99	1,411,946.91	2,868,297.90
2、本期增加金额		8,400.00		176,516.92	184,916.92
(1) 购置		8,400.00		176,516.92	184,916.92
3、本期减少金额			58,205.85	189,924.09	248,129.94
(1) 处置或报废			58,205.85	189,924.09	248,129.94
4、期末余额		80,400.00	1,326,145.14	1,398,539.74	2,805,084.88

二、累计折旧					
1、期初余额		20,758.95	631,785.42	711,590.18	1,364,134.55
2、本期增加金额		11,690.31	200,420.14	205,298.91	417,409.36
(1) 计提		11,690.31	200,420.14	205,298.91	417,409.36
3、本期减少金额			27,240.82	110,934.28	138,175.10
(1) 处置或报废			27,240.82	110,934.28	138,175.10
4、期末余额		32,449.26	804,964.74	805,954.81	1,643,368.81
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		47,950.74	521,180.40	592,584.93	1,161,716.07
2、期初账面价值		51,241.05	752,565.57	700,356.73	1,504,163.35

注：本期无抵押或闲置的固定资产

8、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	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
资产减值准备	263,937.53	1,055,750.10	74,737.97	298,951.88
预缴的企业所得税			7,298,480.62	29,193,922.48
合计	263,937.53	1,055,750.10	7,373,218.59	29,492,874.36

(2) 未确认递延所得税资产的明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	-899,713.87	-601,927.74
合计	-899,713.87	-601,927.74

(3) 未确认的递延所得税资产可抵扣亏损可用于以下年度

项目	期末余额	期初余额
2016年		
2017年		
2018年		
2019年	277,479.85	277,479.85
2020年	324,447.89	324,447.89
2021年	297,786.13	
合计	899,713.87	601,927.74

9、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付及暂估材料设备工程款	123,563,233.59	115,689,450.73
应付地价款	19,563,050.15	19,563,050.15
其他		
合计	143,126,283.74	135,252,500.88

注：本期期末较期初增加主要为材料、工程款增加。

(2) 账龄超过1年的重要应付账款情况：

单位名称	期末余额	未偿还的原因
江苏省江建集团有限公司	22,962,391.06	未达到约定的付款条件
惠东县东山海旅游开发有限公司征地补偿款	19,563,050.15	
深圳广田装饰集团股份有限公司	12,063,548.89	
合计	54,588,990.10	

10、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	358,676,038.00	241,379,237.00
合计	358,676,038.00	241,379,237.00

(2) 本公司期末无账龄超过1年的重要预收款项。

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	529,691.41	8,729,730.64	8,381,080.79	878,341.26
二、离职后福利-设定提存计划		619,502.69	619,502.69	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	529,691.41	9,349,233.33	9,000,583.48	878,341.26

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	394,499.65	7,040,391.84	6,833,897.07	600,994.42
2、职工福利费		655,595.31	655,595.31	
3、社会保险费		232,478.05	232,478.05	
其中：医疗保险费		209,820.54	209,820.54	
工伤保险费		11,277.53	11,277.53	
生育保险费		11,379.98	11,379.98	
4、住房公积金		554,851.72	554,851.72	
5、工会经费和职工教育经费	135,191.76	246,413.72	104,258.64	277,346.84
6、其他短期薪酬				
合计	529,691.41	8,729,730.64	8,381,080.79	878,341.26

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		597,168.27	597,168.27	
2、失业保险费		22,334.42	22,334.42	
合计		619,502.69	619,502.69	

注：应付职工薪酬中无拖欠性质的工资。

12、应交税费

项目	期末余额	期初余额
土地使用费	435,674.27	
企业所得税	55,623,124.30	31,380,013.21
土地增值税	26,772,696.47	
城市维护建设税	61,434.73	
印花税	226,837.14	13,333.77
个人所得税	75,455.24	
教育费附加	70,563.33	
合计	83,265,785.48	31,393,346.98

13、应付利息

项目名称	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		1,236,277.77
短期借款应付利息		
合计		1,236,277.77

14、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付外部单位往来款	5,220,000.00	2,217,280.71
应付关联方往来	471,481,244.08	589,435,945.29
应付押金及保证金	2,910,000.00	900,000.00
应付购房意向金	932,858.00	813,000.00
应付代收代付款	5,523,917.49	4,836,314.94
合计	486,068,019.57	598,202,540.94

注：本期无超过一年以上重要的其他应付款。

15、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证加质押借款		340,000,000.00
合计		340,000,000.00

16、实收资本

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
东旭鸿基地产集团有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
合计	10,000,000.00			10,000,000.00

17、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	10,954,144.70			10,954,144.70

18、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	97,810,469.35	54,925,586.22
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	97,810,469.35	54,925,586.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	144,690,245.06	47,695,836.27
减：提取法定盈余公积		4,810,953.14
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	242,500,714.41	97,810,469.35

19、营业收入及营业成本

(1) 营业收入、营业成本：

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	711,557,587.62	422,998,236.10	289,135,390.67	183,933,279.09
其他业务				
合计	711,557,587.62	422,998,236.10	289,135,390.67	183,933,279.09

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

	收入	成本	收入	成本
房地产收入	711,557,587.62	422,998,236.10	289,135,390.67	183,933,279.09
合计	711,557,587.62	422,998,236.10	289,135,390.67	183,933,279.09

20、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税		13,556,559.21
城市维护建设税	2,502,571.93	722,797.47
教育费附加	1,055,216.01	722,797.47
土地增值税	50,924,050.79	8,414,970.40
印花税	513,699.04	207,276.80
房产税	27,351.69	
土地使用税	435,674.27	324009.36
合计	55,458,563.73	23,948,410.71

21、销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,206,727.24	1,236,432.86
办公费用	409,779.44	296,811.46
折旧费用	157,961.29	212,904.49
销售代理费	8,880,449.08	4,222,685.46
广告宣传费	11,985,328.70	5,852,849.19
销售模型制作费	4,000.00	309,961.50
咨询服务费		898,000.00
其他	96,189.98	333,415.50
合计	24,740,435.73	13,363,060.46

注：销售费用本期较上年同期增加的主要原因为房地产新开盘项目增加，媒介广告费、销售代理费相应增加所致。

22、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,589,293.67	5,133,758.16
折旧费	240,404.90	314,962.85

项目	本期金额	上期金额
办公费用	269,964.72	309,332.15
业务招待费	718,016.00	1,019,081.70
税费		321,759.55
咨询费	25,000.00	458,970.00
差旅费及车辆费用	596,296.25	763,728.50
其他	94,685.13	67,616.69
合计	5,533,660.67	8,389,209.60

23、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	653,344.96	394,840.74
利息净支出	-653,344.96	-394,840.74
手续费	204,795.26	7,810.49
合计	-448,549.70	-387,030.25

注：财务费用本期较上年同期增加的主要原因为本期借款增加，利息支出相应增加所致。

24、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	703,833.40	154,058.01
合计	703,833.40	154,058.01

25、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益		386,977.83
合计		386,977.83

26、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入1-9月份非经常性损益的金额
罚款收入		20,000.00	
房挾定定金	825,098.01	922,348.75	825,098.01
其他	8,545.70	97.50	8,545.70
合计	833,643.71	942,446.25	833,643.71

27、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入1-9月份非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	102,454.84	6,052.56	102,454.84
其中：固定资产处置损失	102,454.84	6,052.56	102,454.84
公益性捐赠支出	214,956.41	200,000.00	214,956.41
其他		130,041.25	
合计	317,411.25	336,093.81	317,411.25

28、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税	51,288,114.03	14,806,742.65
递延所得税	7,109,281.06	-1,774,845.60
合计	58,397,395.09	13,031,897.05

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	203,461,493.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	50,865,373.43
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	7,109,281.06
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	341,628.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	81,111.97
所得税费用	58,397,395.09

29、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
代收代付-往来款	488,919,786.24	28,083,618.68
房款挹定	730,643.71	922,348.75

项目	本期金额	上期金额
利息收入	653,344.96	484,710.69
其他		20,097.50
合计	490,303,774.91	29,510,775.62

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
管理费办公等支出	15,268,592.69	3,085,490.72
销售费广告、代理等支出	1,672,617.10	11,933,279.11
手续费	204,795.26	97,680.44
捐赠支出	214,956.41	251,000.00
代收代付-往来款	326,113,352.56	104,241,538.54
其他		86,094.08
合计	343,474,314.02	119,695,082.89

30、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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	144,690,245.06	47,695,836.27
加: 资产减值准备	703,833.40	154,058.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	417,409.36	546,756.34
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)	102,454.84	6,052.56
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)		-386,977.83
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	7,109,281.06	-1,774,845.60
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	139,843,402.02	24,400,112.37
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	297,485,311.98	-116,153,548.41
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-102,863,603.97	12,081,863.98

其他		
经营活动产生的现金流量净额	487,488,333.75	-33,430,692.31
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	301,929,820.87	166,644,515.16
减: 现金的期初余额	166,644,515.16	6,468,980.47
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	135,285,305.71	160,175,534.69

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	301,929,820.87	166,644,515.16
其中: 库存现金	2,334.60	33,740.60
可随时用于支付的银行存款	301,927,486.27	166,610,774.56
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物	301,929,820.87	
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	301,929,820.87	166,644,515.16

注: 现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

31. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
货币资金	5,536,657.86	2,329,280.63
合计	5,536,657.86	2,329,280.63

注: 本公司受限资金主要为监管账户。

六、关联方及关联交易

1、本公司的控股公司情况

控股公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	控股股东对本 公司的持股比 例(%)	控股股东对 本公司的表 决权比例(%)	本企业最终 控制方
东旭鸿基地产集团 有限公司	深圳	房地产开发 经营	10,000	100.00	100.00	李兆廷

报告期内, 母公司注册资本(实收资本)变化如下:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金额	50,000,000.0	50,000,000.00		100,000,000.0

2、本公司的子公司情况

详见附注十、3在子公司中的权益。

3、本公司的联营企业情况

无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市鸿基物业管理有限公司惠东分公司	受同一实际控制人控制
惠东县蓝湾酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
东旭蓝天新能源股份有限公司	实际控制人
深圳市鸿基物流有限公司	受同一实际控制人控制

5、关联方交易情况

无

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款:				
深圳市鸿基物业管理有限公司 惠东分公司	4,849,483.93		2,516,848.31	
惠东县蓝湾酒店管理有限公司	16,000.00		16,000.00	
合计	4,865,483.93		2,532,848.31	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
其他应付款:		
东旭蓝天新能源股份有限公司	471,481,244.08	
深圳市鸿基物流有限公司		588,309,863.96
合计	471,481,244.08	588,309,863.96

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
惠东县宝安金岸房地产开发有限公司	惠东县港口滨海旅游度假区新寮村288号	惠东县港口滨海旅游度假区新寮村288号	房地产开发	100.00		设立

八、或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购商品房抵押登记办妥以及房地产证交银行执管之日止。截止2017年9月30日，本公司承担阶段性担保金额为5,536,657.86元。

九、承诺事项

无

十、资产负债表日后事项

企业于2017年11月24日股东变更，由惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司改为东旭鸿基地产集团有限公司，截止报告日，公司注册资本1,000.00万元；股东：东旭鸿基地产集团有限公司；法定代表人：黄志良；注册地址：惠东县港口滨海旅游度假区新寮村288号。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按风险分类：

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款：					

账龄组合	175,295,211.00	100.00			175,295,211.00
其他组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	175,295,211.00	100.00			175,295,211.00

续前表：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款：					
账龄组合					
其他组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计					

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
信用期内	175,295,211.00	100.00		
信用期外1年以内				
1-2年				
2-3年				
3-4年				
4-5年				
5年以上				

合计	175,295,211.00	100.00		
续前表:				
账龄	期初余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
信用期内				
信用期外1年以内				
1-2年				
2-3年				
3-4年				
4-5年				
5年以上				
合计				

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 6,880,000.00 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 3.92%, 账龄均为信用期内。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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 (%)	金额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的					
其他应收款:					
账龄组合	3,519,167.00	10.60	1,055,750.10	30.00	2,463,416.90
其他组合	29,667,132.21	89.40			29,667,132.21
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	33,186,299.21	100.00	1,055,750.10	3.18	32,130,549.11

续前表：

种类	期初余额				账面价值 金额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账的 其他应收款：					
账龄组合	3,519,167.00	0.72	351,916.70	10.00	3,167,250.30
其他组合	488,148,740.19	99.28			488,148,740.19
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	491,667,907.19	100.00	351,916.70	0.07	491,315,990.49

A.组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
信用期内				
信用期外1年以内				
1-2年				
2-3年	3,519,167.00	100.00	1,055,750.10	30.00
3-4年				
4-5年				
5年以上				
合计	3,519,167.00	100.00	1,055,750.10	

续前表：

账龄	期初余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
信用期内				
信用期外1年以内				

1-2年	3,519,167.00	100.00	351,916.70	10.00
2-3年				
3-4年				
4-5年				
5年以上				
合计	3,519,167.00	100.00	351,916.70	

B组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额	期初余额
押金、保证金	23,091,626.00	20,168,723.00
备用金	1,561,598.17	1,233,998.00
代收代付款	380,029.11	175,797.49
关联方资金往来	4,865,483.93	466,570,221.7
合计	29,898,737.21	488,148,740.19

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

组合名称	期末余额	期初余额
押金、保证金	23,091,626.00	20,168,723.00
备用金	1,329,993.17	1,233,998.00
代收代付款	380,029.11	175,797.49
关联方资金往来	4,865,483.93	466,570,221.70
代垫款项、往来款	3,519,167.00	3,519,167.00
合计	33,186,299.21	491,667,907.19

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备余额
惠东县港口管委会财政结算中心	拍地保证金	15,800,000.00	3-4年	47.61	
惠东县住房和城乡建设局	民工工资保证金	5,000,000.00	1年以下 2,500,000.00、1-2年 2,500,000.00	15.07	
深圳市鸿基物业管理有限公司惠东分公司	关联方往来	4,849,483.93	1年以下 2,387,001.43、1-2年 2,462,482.50	14.61	

惠东县财政局	保证金	1,991,626.00	1年以下 462,863.00、1-2 年 1,528,763.00	6.00	
深圳市天汇源贸易有限公司	往来款	1,341,667.00	2-3年	4.04	402,500.10
合计		28,982,776.93		87.33	402,500.10

(4) 坏账准备

项目	期初余额	本期增加	合并增加	本期减少		期末余额
				转回	核销	
坏账准备	351,916.70	703,833.40				1,055,750.10

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类:

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	10,000,000.00		10,000,000.00

续前表:

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	10,000,000.00		10,000,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
惠东县宝安金岸房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	10,000,000.00			10,000,000.00		

4、营业收入及营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	711,557,587.62	422,998,236.10	289,135,390.67	183,933,279.09

其他业务				
合计	711,557,587.62	422,998,236.10	289,135,390.67	183,933,279.09

5、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益		476,225.08
合计		476,225.08

十二、补充资料:

1、当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”），本公司非经常性损益如下：

序号	项目	本期发生额
1	非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-102,454.84
2	越权审批、或无正式批准文件、或偶发性的税收返还、减免	
3	计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	
4	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
5	企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
6	非货币性资产交换损益	
7	委托他人投资或管理资产的损益	
8	因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
9	债务重组损益	
10	企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
11	交易价格显失公允的交易的超过公允价值部分的损益	
12	同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
13	与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
14	除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
15	单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
16	对外委托贷款取得的损益	
17	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	
18	根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的	

惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司

财务报表附注

2017年1-9月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	影响	
19	受托经营取得的托管费收入	
20	除上述各项之外的其他营业外收入和支出	618,687.30
21	其他符合非经常性损益定义的损益项目	
22	非经常损益小计	516,232.46
23	减：所得税影响额	129,058.12
24	减：少数股东损益影响金额	
25	归属于母公司股东非经常损益合计	387,174.35

惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司

2017年12月18日

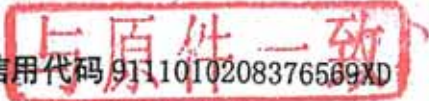


营业执照

(3-1)

(副本)

统一社会信用代码 9111010208376569XD



名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

执行事务合伙人 姚庚春

成立日期 1999年01月04日

合伙期限 1999年01月04日至 2019年01月03日

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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；房屋租赁。（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后方可经营）（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016

12月23日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: NO. 019709

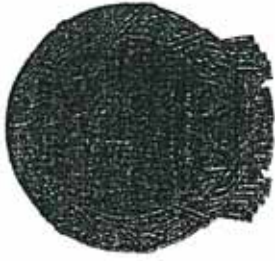
说明

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》。

与原件一致



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 姚庚春

办公场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010205

注册资本(出资额): 1470万元

批准设立文号: 京财会许可[2014]0031号

批准设立日期: 2014-03-28



证书序号：000447

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
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：姚庚春

证书号：30

发证时间：二〇一〇年十二月十一日

证书有效期至：二〇一〇年十二月十一日





与原件一致

姓名	Prof. Name	_____
性别	Sex	_____
出生日期	Date of birth	1988.01.12
工作单位	Work Unit	中国建设银行北京分行
身份证号码	Identity card No.	110101198801120012



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.



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.



9



姓名 孟晓光
 Full name 孟 女
 Sex
 出生日期 1981-10-01
 Date of birth
 工作单位 中兴财光华会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 身份证号 13303019811001200X
 Identity card No.



与原件一致

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: 130000010054
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2010 年 12 月 2 日
 Date of Issuance

