

深圳市康新置业有限公司

审计报告

中天运[2021]审字第 00948 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

目 录

- 1、 审计报告
- 2、 合并资产负债表
- 3、 合并利润表
- 4、 合并现金流量表
- 5、 合并所有者权益变动表
- 6、 母公司资产负债表
- 7、 母公司利润表
- 8、 母公司现金流量表
- 9、 母公司所有者权益变动表
- 10、 合并财务报表附注
- 11、 事务所营业执照复印件
- 12、 签字注册会计师资质证明复印件

审计报告

中天运[2021]审字第 00948 号

康佳集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了深圳市康新置业有限公司（以下简称康新置业）的财务报表，包括 2021 年 3 月 15 日的合并及母公司资产负债表，2021 年 1 月 1 日至 3 月 15 日的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了康新置业 2021 年 3 月 15 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年 1 月 1 日至 3 月 15 日的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于康新置业，并履行了职业道德方面的其他责任。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、其他信息

康新置业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2021 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

康新置业管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估康新置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算康新置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督康新置业的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对康新置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致康新置业不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就康新置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·北京

二〇二一年三月三十日 中国注册会计师：

合并资产负债表

编制单位：深圳市康新置业有限公司

2021 年 3 月 15 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	100.00	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五、（二）	5,096,006.00	
存货	五、（三）	514,553,994.00	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		519,650,100.00	
非流动资产：			
债权投资			—
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		519,650,100.00	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市康新置业有限公司 2021 年 3 月 15 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费			

其他应付款	五、（四）	473,948,783.33	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		473,948,783.33	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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			
负债合计		473,948,783.33	
所有者权益：			
实收资本	五、（五）	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	五、（六）	-4,298,683.33	
归属于母公司所有者权益合计		45,701,316.67	
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		45,701,316.67	
负债和所有者权益（或股东权益）总计		519,650,100.00	
法定代表人：		主管会计工作负责人：	会计机构负责人：

合并利润表			
编制单位：深圳市康新置业有限公司		2021 年 1 月 1 日-3 月 15 日 单位：人民币元	
项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入			
其中：营业收入			
二、营业总成本		4,298,683.33	
其中：营业成本			
税金及附加	五、（七）	18,750.00	
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用	五、（八）	4,279,933.33	
其中：利息费用		4,279,033.33	
利息收入			
加：其他收益			
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			

信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-4,298,683.33	
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-4,298,683.33	
减：所得税费用	五、（九）		
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-4,298,683.33	
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,298,683.33	
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,298,683.33	
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			——
4. 企业自身信用风险公允价值变动			——
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			——
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		——	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			——
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		——	
6. 其他债权投资信用减值准备			——

7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
.....			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-4,298,683.33	
归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,298,683.33	
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

合并利润表

编制单位：深圳市康新置业有限公司

2021 年 1 月 1 日-3 月 15 日 单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入			
其中：营业收入			
二、营业总成本		4,298,683.33	
其中：营业成本			
税金及附加	五、（七）	18,750.00	
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用	五、（八）	4,279,933.33	
其中：利息费用		4,279,033.33	
利息收入			
加：其他收益			
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,298,683.33	
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,298,683.33	
减：所得税费用	五、（九）		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,298,683.33	
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,298,683.33	
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,298,683.33	
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			——
4. 企业自身信用风险公允价值变动			——
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			——
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		——	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			——

5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		—	
6. 其他债权投资信用减值准备			—
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
.....			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-4,298,683.33	
归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,298,683.33	
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			
法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：			

合并现金流量表				
编制单位：深圳市康新置业有限公司		2021 年 1 月 1 日-3 月 15 日		单位：人民币元
项 目	附注	本期金额	上期金额	
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		7,250.00		
经营活动现金流入小计		7,250.00		
购买商品、接受劳务支付的现金		514,553,994.00		
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费		6,250.00		
支付其他与经营活动有关的现金		5,096,906.00		
经营活动现金流出小计		519,657,150.00		
经营活动产生的现金流量净额		-519,649,900.00		

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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		50,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		469,650,000.00	
筹资活动现金流入小计		519,650,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		519,650,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			

[illegible]

1.本期提取													
2.本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额													
法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：													

母公司资产负债表				
编制单位：深圳市康新置业有限公司 2021 年 3 月 15 日			单位：人民币元	
项 目	附注	期末余额	期初余额	
流动资产：				
货币资金		100.00		
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	十四、（一）	473,929,033.33		
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		473,929,133.33		
非流动资产：				
债权投资				

其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（二）	50,000,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		50,000,000.00	
资产总计		523,929,133.33	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

编制单位：深圳市康新置业有限公司 2021 年 3 月 15 日

单位：人民
币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			

交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款		473,935,783.33	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负 债			
其他流动负债			
流动负债合计		473,935,783.33	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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			
负债合计		473,935,783.33	

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本		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		-6,650.00	
所有者权益（或股东权益）合计		49,993,350.00	
负债和所有者权益（或股东权益）总计		523,929,133.33	
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

母公司利润表			
编制单位：深圳市康新置业有限公司		2019 年度	单位：人民币元
项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		6,250.00	
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用		400.00	
其中：利息费用		4,279,033.33	

利息收入		4,279,033.33	
加：其他收益			
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）			
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-6,650.00	
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-6,650.00	
减：所得税费用			
四、净利润（亏损总额以“－”号填列）		-6,650.00	
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			—
4. 企业自身信用风险公允价值变动			—
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			

2. 其他债权投资公允价值变动			——
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		——	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			——
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		——	
6. 其他债权投资信用减值准备			——
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		-6,650.00	
七、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：深圳市康新置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,750.00	
经营活动现金流入小计		6,750.00	
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		6,250.00	
支付其他与经营活动有关的现金		400.00	

经营活动现金流出小计		6,650.00	
经营活动产生的现金流量净额		100.00	
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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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支付的现金			
投资支付的现金		50,000,000.00	
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		469,650,000.00	
投资活动现金流出小计		519,650,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-519,650,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		50,000,000.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		469,650,000.00	
筹资活动现金流入小计		519,650,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		519,650,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			

二、本年年初余额											
三、本期增减变动金额 (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. 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. 对所有者(或股东) 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 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转 留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备提取 和使用											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额											

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市康新置业有限公司

财务报表附注

2021 年 1 月 1 日——2021 年 3 月 15 日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

深圳市康新置业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系由康佳集团股份有限公司、新乡市建腾房地产开发有限公司、滁州韩上电器有限公司等三家发起人发起设立的有限责任公司。公司于 2020 年 12 月 21 日注册成立, 注册资本为 5000 万元。

统一社会信用代码: 91440300MA5GJDCT3B

公司一般经营项目是: 房地产咨询服务; 公共设施建设与维护。许可经营项目是: 房地产开发与经营。

公司住所为深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南十二路 28 号康佳研发大厦二十层。

公司合并财务报表范围以控制为基础确定。报告期合并范围详见附注七、在其他主体中的权益之(一)在子公司中的权益之 1、企业集团的构成。

二、财务报表的编制基础

(一) 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 42 项具体会计准则, 以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定, 并基于以下第三点所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

本公司评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了公司 2021 年 3 月 15 日的财务状况以及 2021 年 1 月 1 日至 3 月 15 日的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度, 即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司营业周期为公历年度, 即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

（五）企业合并会计处理

本公司将两个或者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确定为企业合并。

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两种类型。其会计处理如下：

1、同一控制下企业合并

（1）一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并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计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

（2）多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2、非同一控制下企业合并

（1）一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，

也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对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差额，确认为商誉。购买方对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差额，计入当期损益。

（2）多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，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，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，但被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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转为购买日所属当期投资收益。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

3、分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

（1）判断分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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时，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。具体原则：

- 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。

（2）属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，应当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。具体在母公司财务报表和合并财务报表中会计处理方法如下：

在母公司财务报表中，将每一次处置价款与所处置投资对应的账面价值的差额确认为其

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；对于失去控制权之后的剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将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。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，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将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计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司以控制为基础确定合并范围。将拥有实质性控制权的子公司、结构化主体以及可分割主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本

公司的会计政策或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，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

本公司的金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

1、金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括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。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金

股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

2、金融资产转移的确认和计量

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

3、金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5、金融资产减值

本公司在资产负债表日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，根据测试结果计提减值准备。

金融资产发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失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。

金融资产发生事实损失，应当对金融资产按照本公司的审批程序进行核销处理。

6、金融资产和金融负债的抵消

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，应当以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 企业具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 企业计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

7、金融负债和权益工具的区分及相关处理

(1) 金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工

具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

（1）该金融工具应当不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2）将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

（2）相关处理

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

本公司发行复合金融工具，包含金融负债和权益工具成分，初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值），复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值差额部分，确认为权益工具的账面价值。

（九）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认

后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；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等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，除了单项评估信用风险的应收票据外，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分

② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合为无需单项评估信用风险，以账龄作为信用风险特征的应收款项。
工程款组合	本组合为工程相关应收款项。
合并范围内公司组合	应收合并范围内公司的款项

③ 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应

收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合为无需单项评估信用风险，以账龄作为信用风险特征的其他应收款。
低风险组合	本组合以备用金、保证金、押金等风险极低的其他应收款为信用风险特征。
合并范围内公司组合	应收合并范围内公司的其他应收款。

④长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
融资租赁组合	以融资租赁相关的长期应收款为信用风险特征
特许经营权组合	以PPP项目等相关的长期应收款为信用风险特征

（十）存货

1、存货的分类

本公司存货主要包括原材料、半成品、库存商品、发出商品、周转材料、房地产存货（开发产品、开发成本）、建造合同形成的已完工未结算资产。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

建造合同形成的已完工未结算资产指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。

2、存货取得和发出的计价方法

一般存货的计价方法：

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按移动加权平均法计价；库存商品以计划成本核算，对库存商品的计划成本和实际成本之间的差异，通过成本差异科目核算，并按期结转发出存货应负担的成本差异，将计划成本调整为实际成本。

房地产存货的计价方法：

房地产存货按成本进行初始计量，存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的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。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

建造合同的计价方法：

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

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。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。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；对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，合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法摊销。包装物采用一次转销法摊销。

（十一）长期股权投资

1、初始投资成本确定

（1）对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

（2）以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

（3）以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

（4）非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，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，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，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，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，具有控制的采用成本法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

（1）确定对被投资单位具有共同控制的判断标准：两个或多个合营方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。

（2）确定对被投资单位具有重大影响的判断标准：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权股份时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②参与被投资单位的政策制定过程；
- ③向被投资单位派出管理人员；
- ④被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

（十二）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、资本化金额计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或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，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照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；②占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十三）长期资产减值

本公司长期资产主要指长期股权投资、固定资产、商誉等资产。

1、长期资产减值测试方法

资产负债表日，本公司对长期资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备。

可收回金额按照长期资产的公允价值减去处置费用后的净额与长期资产预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期资产的公允价值净额是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该长期资产处置费用的金额确定。

本公司在确定公允价值时优先考虑销售协议价格，其次如不存在销售协议价格但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格确定；如按照上述规定仍然无法可靠估计长期资产的公允价值，以长期资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

本公司在确定长期资产预计未来现金流量现值时：①其现金流量分别根据资产持续使用过程中以及最终处置时预计未来现金流量进行测算，主要依据公司管理层批准的财务预算或预测数据，以及预测期之后年份的合理增长率为基础进行最佳估计确定。预计未来现金流量充分考虑历史经验数据及外部环境因素的变化等确定。②其折现率根据资产负债日与预测期间相同的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定。

2、长期资产减值的会计处理方法

本公司对长期资产可收回金额低于其账面价值的，应当将长期资产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，同时计提相应长期资产的减值准备。相应减值资产折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

3、商誉的减值测试方法及会计处理方法

本公司每年年末对商誉进行减值测试，具体测试方法如下：

①先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，确认可收回金额，按资产组或资产组组合账面价值与可收回金额孰低计提减值损失；②再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认其可收回金额，按包括分摊商誉的资产组或资产组组合账面价值与可收回金额孰低部分，首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之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。

商誉减值会计处理方法：根据商誉减值测试结果，对各项资产账面价值的抵减，应当作为各单项资产包括商誉的减值损失处理，计入当期损益。抵减后各项资产账面价值不得低于该资产公允价值净额、该资产预计未来现金流量现值和零三者之中最高者。未能分摊的减值损失在资产组或资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分配。

（十四）预计负债

1、预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

2、预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

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

（十五）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

（十六）重要会计政策和会计估计变更

无。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	13%、9%、6%
城市维护建设税	实缴流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实缴流转税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税额	2%

（二）税收优惠及批文

无。

五、合并财务报表重要项目的说明

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	100.00	
其他货币资金		
合计	100.00	
其中：存放在境外的款项总额		

（二）其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	5,096,006.00	
合计	5,096,006.00	

1、其他应收款项

种 类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项计提预期信用损失的其他应收款	5,096,006.00	100.00						
按组合计提预期信用损失的其他应收款								
合 计	5,096,006.00	100.00						

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
新乡市财政局	5,096,006.00		0.00	
合计	5,096,006.00			—

（三）存货

项 目	期末金额	期初金额
-----	------	------

项 目	期末金额	期初金额
开发成本	514,553,994.00	
合 计	514,553,994.00	

(四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	473,948,783.33	
合计	473,948,783.33	

1、其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	473,948,783.33	
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
合计	473,948,783.33	

(五) 实收资本

投资者名称	2020 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2021 年 3 月 15 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
康佳集团股份有限公司			25,500,000.00		25,500,000.00	51.00
滁州韩上电器有限公司			24,000,000.00		24,000,000.00	48.00
新乡市建腾房地产开发有限公司			500,000.00		500,000.00	1.00
合计			50,000,000.00		50,000,000.00	100.00

(六) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润		
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润		
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,298,683.33	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
其他减少		
期末未分配利润	-4,298,683.33	

(七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
印花税	18,750.00	
合计	18,750.00	

（八）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	4,279,033.33	
减：利息收入		
手续费支出	900.00	
汇兑损益		
其他		
合计	4,279,933.33	

（九）所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用		
合计		

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-4,298,683.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,074,670.83
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
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	-1,074,670.83
其他	
税法规定的额外可扣除费用	
所得税费用	

（十）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	本期发生额	上期发生额
关联方往来款	7,250.00	
合计	7,250.00	

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
金融机构手续费	900.00	
预付土地款	5,096,006.00	
合计	5,096,906.00	

3、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方借款	469,650,000.00	
合计	469,650,000.00	

(十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	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	-4,298,683.33	
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	4,279,033.33	
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-514,553,994.00	
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-5,096,006.00	
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	19,750.00	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-519,649,900.00	
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	100.00	
减：现金的期初余额		
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	100.00	

3、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	100.00	

项目	期末余额	期初余额
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	100.00	
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	100.00	

六、合并范围的变更

无。

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
河南康韩置业有限公司	新乡	新乡	房地产	100.00		100.00	投资设立

（二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

（三）在合营安排或联营企业中的权益

无。

八、与金融工具相关的风险

无。

九、公允价值的披露

无。

十、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
康佳集团股份有限公司	深圳	彩电业务、手机业务、白电业务、供应链贸易	240794.5408万元	51.00	51.00

注：本企业最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益之（一）在子公司中的权益。

（三）本企业合营和联营企业情况

无。

（四）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	备注
滁州韩上电器有限公司	股东	
新乡市建腾房地产开发有限公司	股东	

(五) 关联交易情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额	利率
康佳集团股份有限公司	资金占用费	2,182,307.00		8.00%
滁州韩上电器有限公司	资金占用费	2,053,936.00		8.00%
新乡市建腾房地产开发有限公司	资金占用费	42,790.33		8.00%

(六) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	康佳集团股份有限公司	239,521,500.00	
其他应付款	滁州韩上电器有限公司	225,432,000.00	
其他应付款	新乡市建腾房地产开发有限公司	4,696,500.00	
其他应付款	康佳集团股份有限公司（利息）	2,182,307.00	
其他应付款	滁州韩上电器有限公司（利息）	2,053,936.00	
其他应付款	新乡市建腾房地产开发有限公司（利息）	42,790.33	
其他应付款	滁州韩上电器有限公司（其他）	7,250.00	

十一、承诺及或有事项

(一) 重要的承诺事项

无。

(二) 或有事项

无。

十二、资产负债表日后事项

无。

十三、其他重要事项

无。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	473,929,033.33	
合计	473,929,033.33	

1、其他应收款分类披露

类别	期末余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	473,929,033.33	100.00			473,929,033.33
其中：信用风险组合					
关联方无风险组合	473,929,033.33	100.00			473,929,033.33
合计	473,929,033.33	—		—	473,929,033.33

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款					
其中：信用风险组合					
关联方无风险组合					
合计		—		—	

2、按组合计提预期信用损失的其他应收款

3、按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	473,929,033.33	
1—2 年		
2—3 年		
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上		
合计	473,929,033.33	

4、其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	合计
期初余额				
本期计提				
本期收回或转回				
本期核销				
本期其他变动				
期末余额				

5、本期无实际核销的其他应收款

6、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
河南康韩置业有限公司	借款	473,929,033.33	1 年以内	100.00	
合计	—	473,929,033.33	—	100.00	

（二）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	50,000,000.00		50,000,000.00			
对联营、合营企业投资						
合计	50,000,000.00		50,000,000.00			

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
河南康韩置业有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
合计		50,000,000.00		50,000,000.00		

十五、补充资料

（一）非经常性损益

无。

十六、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2021 年 3 月 30 日决议批准。

（此页无正文）

深圳市康新置业有限公司

2021 年 3 月 30 日

第 16 页至第 37 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名： _____

签名： _____

签名： _____

日期： _____

日期： _____

日期： _____