

大连盛发置业有限公司

审计报告

大华审字[2016]007790号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

大连盛发置业有限公司

审计报告及财务报表

(2015年1月1日至2016年8月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-24

审计报告

大华审字[2016]007790号

大连盛发置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的大连盛发置业有限公司财务报表，包括 2016 年 8 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-8 月、2015 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大连盛发置业有限公司管理层的责任，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，大连盛发置业有限公司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，公允反映了大连盛发置业有限公司 2016 年 8 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-8 月、2015 年度的经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇一六年十月十二日

大连盛发置业有限公司

资产负债表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注四	2016年8月31日	2015年12月31日
流动资产:			
货币资金	注释1	1,647,764.28	15,402,057.58
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	注释2	1,806,478.64	
预付款项	注释3	380,457.64	254,782.21
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释4	250,000.00	250,000.00
存货	注释5	1,683,234,715.80	1,675,027,127.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,687,319,416.36	1,690,933,966.80
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	注释6	96,852.96	110,900.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
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		96,852.96	110,900.00
资产总计		1,687,416,269.32	1,691,044,866.80

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

大连盛发置业有限公司
资产负债表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注四	2016年8月31日	2015年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	注释7	267,530,583.83	118,351,596.13
预收款项	注释8	8,341,587.90	64,233,634.14
应付职工薪酬			
应交税费	注释9	-2,668,584.14	-5,825,600.87
应付利息			
应付股利			
其他应付款	注释10	981,526,416.98	858,310,226.58
一年内到期的非流动负债	注释11	701,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		<u>1,955,730,004.57</u>	<u>1,035,069,855.98</u>
非流动负债：			
长期借款	注释12		716,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		<u>-</u>	<u>716,000,000.00</u>
负债合计		<u>1,955,730,004.57</u>	<u>1,751,069,855.98</u>
股东权益：			
股本	注释13	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	注释14	-368,313,735.25	-160,024,989.18
股东权益合计		<u>-268,313,735.25</u>	<u>-60,024,989.18</u>
负债和股东权益总计		<u>1,687,416,269.32</u>	<u>1,691,044,866.80</u>

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

大连盛发置业有限公司

利润表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注四	2016年1-8月	2015年度
一、营业收入	注释15	68,140,246.74	-
减: 营业成本	注释15	67,702,151.50	-
营业税金及附加	注释16	3,657,957.15	-
销售费用		1,043,339.98	4,256,676.09
管理费用		1,771,169.94	1,321,839.15
财务费用	注释17	-19,691.51	-82,351.81
资产减值损失	注释18	202,275,770.75	143,537,127.98
加: 公允价值变动收益			-
投资收益			-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			-
二、营业利润		-208,290,451.07	-149,033,291.41
加: 营业外收入		1,705.00	
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额		-208,288,746.07	-149,033,291.41
减: 所得税费用		-	-
四、净利润		-208,288,746.07	-149,033,291.41
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		-	-
(二) 稀释每股收益		-	-
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		-208,288,746.07	-149,033,291.41

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

大连盛发置业有限公司

现金流量表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	2016年1-8月	2015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		3,725,305.26	22,833,506.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		45,314.06	277,679.58
经营活动现金流入小计		3,770,619.32	23,111,186.38
购买商品、接受劳务支付的现金		58,216,610.39	135,574,094.62
支付给职工以及为职工支付的现金		1,277,376.11	
支付的各项税费		1,343,422.89	2,984,008.56
支付其他与经营活动有关的现金		1,183,764.30	4,668,362.84
经营活动现金流出小计		62,021,173.69	143,226,466.02
经营活动产生的现金流量净额		-58,250,554.37	-120,115,279.64
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		-	106,225.00
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		-	106,225.00
投资活动产生的现金流量净额		-	-106,225.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		-	218,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		90,400,000.00	164,000,000.00
筹资活动现金流入小计		90,400,000.00	382,000,000.00
偿还债务支付的现金		15,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,903,738.93	46,799,799.10
支付其他与筹资活动有关的现金			238,000,000.00
筹资活动现金流出小计		45,903,738.93	284,799,799.10
筹资活动产生的现金流量净额		44,496,261.07	97,200,200.90
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		-13,754,293.30	(23,021,303.74)
加: 年初现金及现金等价物余额		15,402,057.58	38,423,361.32
六、期末现金及现金等价物余额		1,647,764.28	15,402,057.58

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

**大连盛发置业有限公司
股东权益变动表**

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2016年1-8月							附注
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-160,024,989.18	-60,024,989.18
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-160,024,989.18	-60,024,989.18
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-208,288,746.07	-208,288,746.07
(一) 净利润							-208,288,746.07	-208,288,746.07
(二) 其他综合收益								-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	-208,288,746.07	-208,288,746.07
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-
3. 其他								-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积								-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对股东的分配								-
4. 其他								-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-
2. 盈余公积转增资本股本								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
(七) 其他								-
四、本期末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-368,313,735.25	-268,313,735.25

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**大连盛发置业有限公司
股东权益变动表**

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2015年度						股东权益合计	
		股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润
一、上年年末余额		100,000,000.00	-	-	-	-	-	-10,991,697.77	89,008,302.23
加: 会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额		100,000,000.00	-	-	-	-	-	-10,991,697.77	89,008,302.23
三、本年增减变动金额		0.00	-	-	-	-	-	-149,033,291.41	-149,033,291.41
(一) 净利润		-	-	-	-	-	-	-149,033,291.41	-149,033,291.41
(二) 其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-	-	-149,033,291.41	-149,033,291.41
(三) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本股本		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-
(七) 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		100,000,000.00	-	-	-	-	-	-160,024,989.18	-60,024,989.18

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

大连盛发置业有限公司

财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司历史沿革

大连盛发置业有限公司（以下简称公司）成立于 2010 年 7 月 20 日。取得注册号为 210200000311450 号企业法人营业执照；法定代表人：于刚；注册地址：辽宁省大连市中山区人民路 8 号 1501 室；注册资本 10000 万元，由大连富丽华大酒店出资 10000 万元，占注册资本的 100%。

(二) 行业性质

公司行业性质为房地产业。

(三) 经营范围

公司主要经营范围：房地产开发及销售（凭资质证经营）；经济信息咨询；物业管理；房屋租售代理；房地产营销策划；酒店管理。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，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》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2015 年修订)的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：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）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2) 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；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债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；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该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；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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或金融负债，在取得时以公允价值（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，相关的交易费用计入当期损益。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) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

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。

(3) 持有至到期投资

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

公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除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。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他

金融资产类别以外的金融资产。

公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（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）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。可供出售金融资产的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形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，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作出让步；
- （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） 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- （7） 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- （8） 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- （1）可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工

具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

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，本公司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从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于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余金额、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；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回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。

7、金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- （1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- （2）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。

（六）应收款项坏账准备的确认标准、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：

A、单项金额重大的应收款项的确认标准：

公司将应收款项中的前五名客户确认为单项金额重大的应收款项。

B、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备，计入当期损益；经减值测试未发生减值的，合并到以账龄为信用风险特征组合中，按照账龄分析法计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备应收款项：

(1) 信用风险特征组合的确定依据：

对于应收合并报表范围内单位的应收款项，确定为内部单位组合。

对于单项金额非重大以及单项金额重大但经减值测试未发生减值的非内部单位应收款项，按照账龄确定信用风险特征组合。公司将上述应收款项按账龄分析法划分为若干信用风险组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例为：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)	预付账款计提比例(%)
1 年以内	5	5	5
1—2 年	10	10	10
2—3 年	20	20	20
3—4 年	30	30	30
4—5 年	50	50	50
5 年以上	100	100	100

对于内部单位组合，不计提坏账准备。

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项的坏账准备计提方法：

对于不属于前五名的应收款项，经确认按照信用风险特征组合计提的坏账准备后的账面余额大于预计未来现金流量现值的，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备。

(七) 存货

1、存货的分类

存货分类：原材料、库存商品、周转材料（包括包装物、低值易耗品）、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地等。

2、存货的计量

①初始成本计量：存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借

款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

②发出存货的计价方法：库存商品发出时，采用加权平均法；原材料、包装物发出时，采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

3、开发用地的核算方法

对于开发用土地，公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按其可使用年限平均摊销；土地投入开发时，将土地使用权的账面摊余价值转入开发成本。

4、公共配套设施费用的核算方法

因建设商品房住宅小区而一并开发建设的配套设施，按实际成本计入开发成本。凡与小区住宅建设同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅建设不同步进行的，对尚未发生的公共配套设施费一般采用预提的方法，根据预算成本确定预提数额，经批准后从开发成本科目预先提取，待以后各期支付。完工时，转入住宅或可售物业的成本，如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发商品”。

5、出租开发产品及周转房的摊销方法

出租开发产品按用于出租经营的土地和房屋的实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。对改变出租产品用途，将其作为商品房对外销售，按出租房的摊余价值结转成本；周转房摊销，根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限进行摊销，改变周转房用途，作为商品房对外销售，按周转房摊余价值结转经营成本。

6、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

7、低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

8、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。

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。

(1) 存货可变现净值的确定依据

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然应当

按照成本计量；产成品价格的下降表明材料的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

(2) 存货跌价准备的计提方法

按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

(3) 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。

(八)、固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的类别

固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、营业用房装修、其他设备。

3.固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量，其中：外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定，实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照相关会计准则确定的方法计价。

4. 固定资产后续计量及处置

- (1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值和年折旧率的确定：

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计

提折旧。

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率，但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面价值，即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	5 年	3%	19.40
运输设备	5-10 年	3%	9.70-19.40
其他设备	5 年	3%	19.40

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

（1）公司的融资租入固定资产是指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。公司将符合下列一项的，认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值；

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产的使用寿命的大部分；

④在租赁开始日，最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产的公允价值；

⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造，只有承租人才能使用。

(2) 融资租入固定资产的计价方法：在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

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

(九) 在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(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。

2.借款费用资本化期间

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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3.暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4.借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列方法确定：

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

(2) 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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十一) 无形资产与开发支出

1.无形资产的确认

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，具体包括：土地使用权、商标权和软件等。

2.无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性

质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

3.无形资产的后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用年限内按直线法摊销，计入当期损益；如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限为受益年限和有效年限两者之中较短者。土地使用权按照土地使用证规定的可使用年限进行摊销。

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，发现使用寿命和摊销方法与以前估计不一致的，重新估计使用寿命和摊销方法。每个会计期间，对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试。

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。

(1) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	法定权属年限	土地使用证
其他使用权	5 年	

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

对于使用寿命不受法律、规章或合同的限制且无法预见为公司带来未来经济利益期限的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

（十二）长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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。

资产可收回金额的估计，根据其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，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（十三）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。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在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，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存

计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本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给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（十四）预计负债

1. 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够

收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(十五) 收入的确认方法

收入是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

公司的收入主要包括房地产销售收入、经营租赁的租金收入等收入。

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

(1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

(2) 房地产销售收入

房地产销售在房产工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

(3) 经营租赁的租金收入

物业出租按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，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。

1. 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与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。

2.确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、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。

3.同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- （1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（十七）主要会计政策、会计估计的变更

1.会计政策变更

报告期主要会计政策未发生变更。

2.会计估计变更

报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项：

税 种	计税依据	税率
增值税	房地产及物业收入	5%
营业税	房地产及物业收入	5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税、消费税税额	7%

教育费附加	应交增值税、营业税、消费税税额	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超额累进 30%—60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%
企业所得税	应纳所得税	25%

五、会计报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

1. 货币资金

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现 金	99.60	1,678.50
银行存款	1,647,664.68	15,400,379.08
其他货币资金		
合 计	1,647,764.28	15,402,057.58

2. 应收账款

账 龄	2016 年 8 月 31 日	比例 (%)	2015 年 12 月 31 日	比例 (%)
一年以内	1,806,478.64	100%		
一年至二年				
二年至三年				
三年以上				
合 计	1,806,478.64	100%		

注：期末余额全部为应收关联方-邯鄹发兴房地产开发有限公司的款项，不计提坏账准备。

3. 预付账款

账 龄	2016 年 8 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	400,481.73	100.00	20,024.09	268,191.80	100.00	13,409.59
1—2 年						
2—3 年						
3—4 年						
合 计	400,481.73	100.00	20,024.09	268,191.80	100.00	13,409.59

注：期初及期末余额均为预付辽宁省电力有限公司大连供电公司的电费款。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款按账龄分类

账 龄	2016 年 8 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
一年以内						
一至二年						
二至三年						
三至四年						
四至五年	500,000.00	100.00	250,000.00	500,000.00	100.00	250,000.00
合 计	500,000.00	100.00	250,000.00	500,000.00	100.00	250,000.00

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
农民工保证金	500,000.00	500,000.00
合 计	500,000.00	500,000.00

5. 存货

(1) 存货分类及跌价准备

项 目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
材料物资				
低值易耗品				
开发产品	2,019,379,553.65	336,144,837.85		
在建开发产品			1,818,450,845.40	143,423,718.39
合 计	2,019,379,553.65	336,144,837.85	1,818,450,845.40	143,423,718.39

存货跌价准备说明：公司综合考虑市场、销售等情况，计提了已完工项目的跌价准备。

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
富丽华国际（富丽华三期）	372,732,101.84	62,538,863.08	16,037,530.77		419,233,434.15	5.29%
合 计	372,732,101.84	62,538,863.08	16,037,530.77		419,233,434.15	

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
富丽华国际（富丽华三期）	2011 年 1 月	2016 年 6 月	22 亿	-	1,818,450,845.40
合 计				-	1,818,450,845.40

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
富丽华国际（富丽华三期）	2016 年 8 月	-	2,096,629,741.94	77,250,188.29	2,019,379,553.65
合计		-	2,096,629,741.94	77,250,188.29	2,019,379,553.65

6. 固定资产原价及累计折旧

账龄	2016 年 8 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面原值	累计折旧	减值准备
房屋及建筑						
机器设备						
运输工具						
电子设备	110,900.00	14,047.04		110,900.00		
其他设备						
合计	110,900.00	14,047.04		110,900.00		

7. 应付账款

项目	2016 年 8 月 31 日	比例 (%)	2015 年 12 月 31 日	比例 (%)
应付工程款	267,530,583.83	100.00	118,351,596.13	100.00
合计	267,530,583.83		118,351,596.13	

注：应付账款中无应付本公司关联方的款项。

8. 预收账款

项目	2016 年 8 月 31 日	比例 (%)	2015 年 12 月 31 日	比例 (%)
预收售房款	8,341,587.90	100.00	64,233,634.14	100.00
合计	8,341,587.90		64,233,634.14	

9. 应交税费

税费项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
增值税	157,300.48	
消费税		
营业税	-422,623.72	-3,390,641.42
城市维护建设税	-42,297.12	-237,344.88
教育费附加	-18,127.34	-101,719.24
地方教育费	-12,084.93	-67,812.86
个人所得税		
房产税		
印花税		
土地增值税	-2,330,751.51	-2,028,082.47

税费项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
合计	-2,668,584.14	-5,825,600.87

10. 其他应付款

项 目	2016 年 8 月 31 日	比例 (%)	2015 年 12 月 31 日	比例 (%)
内部借款	972,786,482.93	99.11	850,751,358.78	99.12
保证金	422,700.00	0.04	422,700.00	0.05
诚意金	8,181,754.52	0.84	7,019,969.00	0.82
其他	135,479.53	0.01	116,198.80	0.01
合 计	981,526,416.98	100.00	858,310,226.58	100.00

注：其他应付款中期末应付关联方大连富丽华大酒店 972,786,482.93 元，占比 99.11%；期初应付关联方大连富丽华大酒店 850,751,358.78 元，占比 99.12%。

11. 一年内到期的非流动负债

借款类别	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款		
抵押借款	701,000,000.00	
保证借款		
合 计	701,000,000.00	

注：借款总额原为 71,600 万元，本期归还 1500 万元，借款合同约定 2017 年 6 月 17 日归还，本期转至一年内到期的非流动负债。

12. 长期借款

借款类别	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款		
抵押借款		716,000,000.00
保证借款		
合 计		716,000,000.00

注：公司本期抵押贷款抵押物为中山区富丽华长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际部分在建项目（在建项目规划总建筑面积 150,900 平方米，抵押总建筑面积 94,605.40 平方米）及所占土地使用权。

13. 实收资本

投资方名称	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
大连富丽华大酒店	100,000,000.00	100.00	100,000,000.00	100.00
合 计	100,000,000.00	100.00	100,000,000.00	100.00

14. 未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	-160,024,989.18
加：本期净利润	-208,288,746.07
减：提取法定盈余公积	
提取法定公益金	
分配股利	
年末未分配利润	-368,313,735.25

15. 营业收入及营业成本

类 别	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	68,140,246.74	67,702,151.50		
合 计	68,140,246.74	67,702,151.50		

注：商品房销售本期结转收入，主要系“富丽华国际三期”本期销售。

16. 营业税金及附加

项 目	本期数	上期数
营 业 税	3,249,115.67	
城 建 税	238,490.86	
教育费附加	102,210.37	
地方教育费附加	68,140.25	
合 计	3,657,957.15	

17. 财务费用

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度
利息支出		
减：利息收入	26,033.33	134,747.78
其他	6,341.82	52,395.97
合 计	-19,691.51	-82,351.81

18. 资产减值损失

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度
坏账准备	6,614.50	113,409.59
存货跌价准备	202,269,156.25	143,423,718.39
合 计	202,275,770.75	143,537,127.98

19. 现金流量情况

大连盛发置业有限公司
截止 2016 年 8 月 31 日及前一期
财务报表附注

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度
净利润	-208,288,746.07	-149,033,291.41
加：资产减值准备	202,275,770.75	143,537,127.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,047.04	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-138,389,845.17	-254,158,980.77
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,938,768.57	-268,191.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	97,625,024.44	139,808,056.36
其他	-9,548,036.79	
经营活动产生的现金流量净额	-58,250,554.37	-120,115,279.64
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,647,764.28	15,402,057.58
减：现金的期初余额	15,402,057.58	38,423,361.32
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	-13,754,293.30	-23,021,303.74

六、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 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
大连友谊(集团)股份有限公司	大连	房地产业、零售业、酒店业	35,640	100	100

（二）其他关联方

关联方名称	关联关系
邯郸发兴房地产开发有限公司	同受母公司控制

（三）关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款			
	邯郸发兴房地产开发有限公司	1,806,478.64	

七、或有事项及承诺事项

本公司以其位于中山区富丽华长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际(富丽华三期)部分在建项目(在建项目规划总建筑面积 150,900 平方米, 抵押总建筑面积 94,605.40 平方米)及所占用土地使用权向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押, 取得了 80,000 万元额度、期限为 5 年的长期借款, 截止 2016 年 8 月 31 日, 期末实际使用借款 70,100 万元。

除上述事项外, 截止 2016 年 8 月 31 日, 本公司无其他或有及承诺事项。

八、非货币性交易、债务重组事项

截止 2016 年 8 月 31 日, 本公司无非货币性交易、债务重组事项。

九、资产负债表日后的非调整事项

本公司无资产负债表日后的非调整事项。

十、其他重要事项

本公司无其他重要需披露的事项。

大连盛发置业有限公司

二〇一六年十月十二日