

广州市创基房地产投资有限公司

审计报告

大华审字[2017]070209 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Guangzhou Branch

防伪条形码：



防伪 编号：00202017050105252983

大华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

报告 文号：大华审字[2017]070209 号

委托 单位：广州市创基房地产投资有限公司

被审验单位名称：广州市创基房地产投资有限公司

被审单位所在地：广州

事务所名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

报告 类型：年报审计（无保留意见）

报告 日期：2017 年 3 月 29 日

报备 时间：2017 年 5 月 10 日 14:10:59

签名注册会计师：范荣

韩军民

广州市创基房地产投资有限公司

2016 年度审计报告

事务所名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

事务所电话：38730381

传 真：38730375

通信 地址：广州市天河区天河北路 689 号 712 房

电子 邮件：dhtccpagz@21cn.net

事务所网址：

如对上述报备资料，有疑问的。请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：020-38922363、38922373

防伪 查询 网址：<http://www.gzicpa.org.cn> 或 <http://www.gdicpa.org.cn/>

广州市创基房地产投资有限公司

审计报告及财务报表

(2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 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	1-48

审 计 报 告

大华审字[2017]070209 号

广州市创基房地产投资有限公司全体股东：

我们审计了后附的广州市创基房地产投资有限公司（以下简称“创基房地产”）财务报表，包括2016年12月31日的资产负债表，2016年度的利润表、现金流量表、股东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创基房地产管理层的责任，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而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

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，创基房地产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，公允反映了创基房地产 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 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)



广州分所

中国·广州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年三月二十九日

广州市创基房地产投资有限公司

资产负债表

2016年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	注释1	377,123,370.35	451,227,523.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项	注释2	75,518,286.91	335,693,325.19
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	注释3	92,793,452.65	11,083,927.96
存货	注释4	931,810,101.28	934,930,290.27
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	注释5	436,423.10	648,651.87
流动资产合计		1,477,681,634.29	1,733,583,718.66
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	36,847,212.83	39,162,172.26
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	注释7	166,578.00	62,849.61
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	注释8	3,823,517.37	4,826,422.41
递延所得税资产	注释9	252,409.37	125,071.33
其他非流动资产	注释10	1,000,000.00	1,000,000.00
非流动资产合计		42,089,717.57	45,176,515.61
资产总计		1,519,771,351.86	1,778,760,234.27

(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:

广州市创基房地产投资有限公司
资产负债表（续）

2016年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	年初余额
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		-	-
应付票据		-	-
应付账款	注释11	2,876,423.34	6,166,522.73
预收款项	注释12	8,390,293.33	7,653,981.00
应付职工薪酬	注释13	-	-
应交税费	注释14	11,248,888.60	25,048,396.33
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	注释15	32,559,078.62	549,899,229.39
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		55,074,683.89	588,768,129.45
非流动负债：			
长期借款	注释16	992,380,000.00	720,000,000.00
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		992,380,000.00	720,000,000.00
负债合计		1,047,454,683.89	1,308,768,129.45
股东权益：			
股本	注释17	175,750,000.00	175,750,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	注释18	279,250,000.00	279,250,000.00
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	注释19	17,316,667.97	14,992,104.82
股东权益合计		472,316,667.97	469,992,104.82
负债和股东权益总计		1,519,771,351.86	1,778,760,234.27

（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：

广州市创基房地产投资有限公司

利润表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释20	768,112,687.59	839,823,169.00
减: 营业成本	注释20	692,107,129.87	624,540,722.16
税金及附加	注释21	33,753,791.35	68,727,749.97
销售费用	注释22	17,262,712.61	25,332,120.07
管理费用	注释23	12,506,417.92	39,444,824.85
财务费用	注释24	-797,450.50	-62,799.98
资产减值损失		-	-
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		-	-
		13,280,086.34	81,840,551.93
二、营业利润		686,000.25	301,505.63
加: 营业外收入	注释25		-
其中: 非流动资产处置利得			-
减: 营业外支出	注释26	3,276.73	2,206.95
其中: 非流动资产处置损失			
		13,962,809.86	82,139,850.61
三、利润总额		11,638,246.71	12,360,089.81
减: 所得税费用	注释27	2,324,563.15	69,779,760.80
四、净利润		-	-
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) 以后能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
.....			
六、综合收益总额		2,324,563.15	69,779,760.80
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(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:

广州市创基房地产投资有限公司

现金流量表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	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		802,785,328.00	847,477,150.00
收到的税费返还		28,121.11	-
收到其他与经营活动有关的现金	注释28	143,754,465.96	19,755,848.92
经营活动现金流入小计		946,567,915.07	867,232,998.92
购买商品、接受劳务支付的现金		356,164,594.83	445,169,569.09
支付给职工以及为职工支付的现金		8,245,566.98	7,834,844.71
支付的各项税费		89,215,673.21	58,783,973.93
支付其他与经营活动有关的现金	注释28	759,290,723.02	76,389,143.84
经营活动现金流出小计		1,212,916,558.04	588,177,531.57
经营活动产生的现金流量净额		-266,348,642.97	279,055,467.35
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		234,700.00	104,700.00
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		234,700.00	104,700.00
投资活动现金流出小计		-234,700.00	-104,700.00
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		1,000,000,000.00	320,000,000.00
取得借款收到的现金		-	720,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		1,000,000,000.00	1,040,000,000.00
筹资活动现金流入小计		727,620,000.00	822,000,000.00
偿还债务支付的现金		79,900,810.05	117,064,177.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	29,360.00
支付其他与筹资活动有关的现金		807,520,810.05	939,093,537.08
筹资活动现金流出小计		192,479,189.95	100,906,462.92
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-74,104,153.02	379,857,230.27
五、现金及现金等价物净增加额		451,227,523.37	71,370,293.10
加: 年初现金及现金等价物余额		377,123,370.35	451,227,523.37
六、期末现金及现金等价物余额			

(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:

广州市创基房地产投资有限公司
股东权益变动表
2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五					本期金额			
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	175,750,000.00	-	279,250,000.00	-	-	-	-	14,992,104.82	469,992,104.82
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	175,750,000.00	-	279,250,000.00	-	-	-	-	14,992,104.82	469,992,104.82
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	2,324,563.15	2,324,563.15
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	2,324,563.15	2,324,563.15
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 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	175,750,000.00	-	279,250,000.00	-	-	-	-	17,316,667.97	472,316,667.97

(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:

广州市创基房地产投资有限公司
股东权益变动表

2016年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额					专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益				
一、上年年末余额	135,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	80,212,344.02
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	135,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-54,787,655.98	80,212,344.02
三、本年增减变动金额	40,750,000.00	-	279,250,000.00	-	-	-	-	69,779,760.80	389,779,760.80
（一）综合收益总额	40,750,000.00	-	279,250,000.00	-	-	-	-	-	69,779,760.80
（二）股东投入和减少资本	40,750,000.00	-	279,250,000.00	-	-	-	-	-	320,000,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	175,750,000.00	-	279,250,000.00	-	-	-	-	14,992,104.82	469,992,104.82

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

企业法定代表人:

广州市创基房地产投资有限公司

2016 年度财务报表附注

一、 公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

广州市创基房地产投资有限公司(以下简称“创基房地产”或“本公司”),系由夏文、林鹏祥于 2009 年 12 月 21 日共同出资组建。公司组建时注册资本为人民币 1,500.00 万元。

其中:

(单位:万元)

股东名称	认缴注册资本	占注册资本的比例(%)
夏文	1,350.00	90.00
林鹏祥	150.00	10.00

经过历年的股权转让、增资,本公司报告期末注册资本为 17,750 万元,其中:(单位:万元)

股东名称	认缴注册资本	占注册资本的比例(%)
广州珠江实业开发股份有限公司	10,750.00	57.33
广州威德投资咨询有限公司	7,150.00	40.68
陈韩生	350.00	1.99

公司现持有注册号为统一社会信用代码:91440101698669581H 的营业执照,注册地址:广州市增城荔城街荔乡路 93 号 1002 房,母公司为广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称“珠江实业”),法定代表人:罗晓。

本公司经营范围为企业自有资金投资、房地产开发经营。

(二) 公司行业性质

本公司属于房地产开发行业。

(三) 主要产品、劳务

房地产开发经营。

(四) 公司基本架构

本公司最高权力机构是股东会,实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要,设立营销部、开发部、财务部、工程部等职能部门。

(五) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2017 年 3 月 29 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司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》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取

得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司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；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差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（五） 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、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（六）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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，不改变其记账本位币金额。

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，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

（七）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

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，在初始确认时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。

本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

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。

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、应收票据、预付账款、长期应收款等，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。

本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。

本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。

本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。

本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

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；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

本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；初始取得或衍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；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

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：

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成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50% 的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

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；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值【或采用估值技术】确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的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所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，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. 金融资产及负债的抵消

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。

(八) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。坏账准备在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提，本公司对回收有困难的单项金额重大和不重大的应收款项，结合实际情况和经验进行减值测试，确定减值损失，相应计提坏账准备。

1. 应收款项分类标准说明

(1) 单项金额重大的应收款项（包括关联方）是指：单项金额不低于 100 万元的应收款项；

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项（包括关联方）是指：单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项；

(3) 按组合计提坏账准备的应收款项（包括关联方）是指：除已包括在范围“（1）、（2）”以外的应收款项；确定组合的依据：以账龄特征划分为若干应收款项组合。

2. 本公司确认坏账的标准

(1) 因债务人破产，在以其破产财产清偿后，仍然不能收回的。

(2) 因债务人死亡，在以其遗产偿还后，仍然不能收回的。

(3) 因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。

(九) 存货

1. 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、及低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

各类存货的购入和入库按实际成本计价，开发项目采用个别计价法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，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。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品采用一次摊销法。

6. 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

7. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

8. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

9. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（十）划分为持有待售资产

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

（1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

（2）企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

（3）企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

（4）该项转让将在一年内完成。

2. 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低

进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

（十一） 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注三/（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和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长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，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长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投

资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

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，

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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当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。

2) 在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

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，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，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，企业处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；

(2) 在合并财务报表中，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，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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利

时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（十二）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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类 别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
土地使用权	40	0%	2.5%
房屋建筑物	40	0%	2.5%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司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，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，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的金额计入当期损益。

（十三）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. 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、运输设备和其他设备。

3. 固定资产的初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、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。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。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。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，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

4. 固定资产的后续计量及处置

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

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。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-28	0-10	3.56-4.5
运输设备	年限平均法	4.5-5	0-10	18-22.04
其他设备	年限平均法	4.5-5	0-10	18-22.04

(1) 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。

(2) 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、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司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，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

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

(十四) 在建工程核算方法

1. 在建工程类别

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。本公司的在建工程以项目分类核算。

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。

(十五) 借款费用资本化

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的各部分分别完工，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

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使

用或者可销售状态前，予以资本化。

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。

（十六）无形资产与开发支出

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，包括土地使用权、非专利技术等。

1. 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。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（1）使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
专利权、商标权、非专利技术、外购软件	5 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限

土地使用权	50 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限
-------	------	--------------------

每期末，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。

经复核，本年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：

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，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。

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，无使用寿命不确定的无形资产。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

(十七) 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。

在对商誉进行减值测试时，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。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。

（十八） 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

长期待摊费用有明确受益期限的按受益期平均摊销，无明确受益期限的按 5 年平均摊销。

（十九） 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。

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务，在资产负债表日由独立精算师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，其中：除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

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，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

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，在资产负债表日由独立精算师（根据企业实际撰写）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。

（二十）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本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。

本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。

本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。

（二十一）股份支付及权益工具

1. 股份支付的种类

本公司的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

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，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定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，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与实际可行权数量一致。

4. 会计处理方法

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

费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十二）收入

本公司收入主要包括房地产销售收入。

1. 房地产销售收入确认原则

（1）房产主体工程完工并已封顶；（2）取得国土资源和房屋管理局签发的商品房预售许可证；（3）签订了销售合同；（4）销售合同业经房地产交易登记中心鉴定确认；（5）收到房款或取得了买方付款证明。

同时达到以上条件时，公司以实际收到的金额按比例确认销售收入的实现。

（二十三）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认

期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延

收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十四）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

本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。

（二十五）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十六) 其他综合收益

其他综合收益系反映本公司根据企业会计准则规定未在损益中确认的各项利得和损失扣除所得税影响后的净额。综合收益总额系反映本公司净利润与其他综合收益的合计金额。

(二十七) 利润分配

根据《中华人民共和国公司法》和本公司《章程》规定，税后利润按下列顺序进行分配：
弥补以前年度亏损；2. 提取法定盈余公积金 10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上时可以不再提取；3. 提取任意盈余公积金；4. 分配利润。

(二十八) 重要会计政策、会计估计变更、重大前期会计差错更正及其他事项调整的说 明

1. 重要会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

3. 会计差错更正及其他调整事项的说明

本公司 2016 年度调整期初所有者权益增加 32,129,173.56 元,系企业本年度重要前期差错更正增加 32,129,173.56 元,相应追溯调整至期初所有者权益 32,129,173.56 元,调增期初未分配利润 32,129,173.56 元及其他应付款-土地增值税 32,129,173.56 元,系本期调整丽江国际项目总成本,重新计算应计提的土地增值税所致。本公司按照企业会计准则需追溯调整报表期初数。报表期初数调整情况如下(单位:人民币元):

项目	变更前金额	更正影响金额	变更后金额	会计差错影响内容
负债总额				
其他应付款	582,028,402.95	-32,129,173.56	549,899,229.39	计提土地增值税
所有者权益				
未分配利润	-17,137,068.74	32,129,173.56	14,992,104.82	——

(二十九) 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22 号)。

《增值税会计处理规定》规定:全面试行营业税改征增值税后,“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目,该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费;利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

《增值税会计处理规定》还明确要求“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额应根据情况,在资产负债表中的“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列示;“应交税费——待转销项税额”等科目期末贷方余额应根据情况,在资产负债表中的“其他流动负债”或“其他非流动负债”项目列示。

四、 税项

1. 公司主要税种和税率

流转税及附加税费税种	计税(费)依据	税(费)率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-17%
营业税	商品房销售收入、应税收入	5%
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率
城市维护建设税	应交流转税	7%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
房产税	房屋租赁收入或房产计税余值	12%或 1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、 财务报表主要项目注释（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	3,683.08	7,183.66
银行存款	377,119,687.27	451,220,339.71
其他货币资金	---	---
合 计	377,123,370.35	451,227,523.37
其中：存放在境外的款项总额	---	---

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

注释2. 预付账款

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	75,450,606.91	99.91	334,930,825.19	99.77
1 至 2 年	67,680.00	0.09	762,500.00	0.23
合计	75,518,286.91	100.00	335,693,325.19	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
国基建设集团有限公司	非关联方	64,505,052.32	2016 年	未到结算期
广东诚尊建筑工程有限公司	关联方	7,459,169.23	2016 年	未到结算期
广州市景川绿化工程有限公司	关联方	2,265,379.03	2016 年	未到结算期
广东长宏公路工程有限公司	关联方	1,221,006.33	2016 年	未到结算期
刘军	非关联方	45,000.00	2016 年	未到结算期
合计	---	334,765,645.19	---	---

3. 无账龄超过一年的金额较大的预付款项

4. 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款

注释3. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	92,793,452.65	100.00	---	---	92,793,452.65

种类	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 (%)	
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	92,793,452.65	100.00	---	---	92,793,452.65

续:

种类	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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,083,927.96	100	---	---	11,083,927.96
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	11,083,927.96	100	---	---	11,083,927.96

其他应收款分类的说明:

- (1) 无期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款
- (2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	86,560,190.71	---	---
1-2 年	4,200.00	---	---
2-3 年	2,037,690.00	---	---
3-4 年	4,141,663.94	---	---
4-5 年	49,048.00	---	---
5 年以上	660.00	---	---
合计	92,793,452.65	---	---

- (3) 组合中,无采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

2. 本期无计提、收回或转回的坏账准备情况
3. 本报告期无实际核销的其他应收款
4. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
往来款	6,065,005.85	5,884,863.60
保证金	83,000,000.00	10,000.00
暂付款	690.00	690.00
个人往来	---	55,214.98

项目	期末余额	期初余额
存出押金	347,708.34	347,708.34
垫付款项	3,380,048.46	4,785,451.04
合计	92,793,452.65	11,083,927.96

5. 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	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
双泰路桥投资公司	保证金	83,000,000.00	1 年以内	89.45	---
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	往来款	4,100,000.00	3 至 4 年	4.42	---
垫付物业专项维修资金	物业维修金	3,072,224.00	1 年以内	3.31	---
国基建设集团有限公司	往来款	1,744,200.00	2 至 3 年	1.88	---
广州供电局有限公司	押金	292,800.00	2 至 3 年	0.32	---
合计	---	92,209,224.00	---	99.37	---

6. 无涉及政府补助的应收款项

7. 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况

8. 无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额

注释4. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	931,810,101.28	---	931,810,101.28	934,930,290.27	---	934,930,290.27
开发产品	---	---	---	---	---	---
合计	931,810,101.28	---	931,810,101.28	934,930,290.27	---	934,930,290.27

期末用于抵押的存货，详见本报告附注八资产抵押、质押及担保情况。

2. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	---	---	---	---	---	---	---
开发产品	---	---	---	---	---	---	---
合计	---	---	---	---	---	---	---

3. 存货期末余额中含有借款费用资本化金额 346,701,193.37 元。

4. 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
丽江国际花园一期	2014 年	2017 年	2,151,049,184.28	725,088,682.51	730,139,492.42
丽江国际花园二期	2016 年	2020 年	1,562,483,568.10	172,786,526.21	172,450,000.00
丽江国际花园三期	2016 年	2020 年	137,330,000.00	33,934,892.56	32,340,797.85
合计	---	---	3,850,862,752.38	931,810,101.28	934,930,290.27

5. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
丽江国际花园一期	2017 年	---	692,107,129.87	692,107,129.87	---
合计	---	---	692,107,129.87	692,107,129.87	---

注释5. 其他流动资产

其他流动资产	期末余额	期初余额
预缴税金	261,554.02	648,651.87
增值税进项税额	174,869.08	---
合计	436,423.10	648,651.87

注释6. 固定资产原值及累计折旧

1. 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	办公设备	经营器具	电子设备	合计
一. 账面原值					
1. 期初余额	42,544,319.31	1,356,823.60	46,298.00	161,696.48	44,109,137.39
2. 本期增加金额	---	14,035.00	---	10,665.00	24,700.00
购置	---	14,035.00	---	10,665.00	24,700.00
在建工程转入	---	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---	---
股东投入	---	---	---	---	---
融资租入	---	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---
处置或报废	---	---	---	---	---
融资租出	---	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---	---
4. 期末余额	42,544,319.31	1,370,858.60	46,298.00	172,361.48	44,133,837.39
二. 累计折旧					

广州市创基房地产投资有限公司
2016 年度
财务报表附注

项 目	房屋及建筑物	办公设备	经营器具	电子设备	合计
1. 期初余额	4,037,598.02	857,926.38	7,872.51	43,568.22	4,946,965.13
2. 本期增加金额	2,015,699.12	254,121.99	9,221.66	60,616.66	2,339,659.43
计提	2,015,699.12	254,121.99	9,221.66	60,616.66	2,339,659.43
企业合并增加	---	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---
处置或报废	---	---	---	---	---
融资租出	---	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---	---
4. 期末余额	6,053,297.14	1,112,048.37	17,094.17	104,184.88	7,286,624.56
三. 减值准备					
1. 期初余额	---	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---	---
计提	---	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---
处置或报废	---	---	---	---	---
融资租出	---	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---	---
四. 账面价值					
1. 期末账面价值	36,491,022.17	258,810.23	29,203.83	68,176.60	36,847,212.83
2. 期初账面价值	38,506,721.29	498,897.22	38,425.49	118,128.26	39,162,172.26

2. 期末无暂时闲置的固定资产

3. 期末无通过融资租赁租入的固定资产

4. 期末无通过经营租赁租出的固定资产

5. 期末无未办妥产权证书的固定资产

注释7. 无形资产

1. 无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	专利权	合计
一. 账面原值				

广州市创基房地产投资有限公司
2016 年度
财务报表附注

项 目	土地使用权	软件	专利权	合计
1. 期初余额	---	295,600.00	---	295,600.00
2. 本期增加金额	---	210,000.00	---	210,000.00
购置	---	210,000.00	---	210,000.00
内部研发	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---
股东投入	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 期末余额	---	505,600.00	---	505,600.00
二. 累计摊销				
1. 期初余额	---	232,750.39	---	232,750.39
2. 本期增加金额	---	106,271.61	---	106,271.61
计提	---	106,271.61	---	106,271.61
企业合并增加	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 期末余额	---	339,022.00	---	339,022.00
三. 减值准备				
1. 期初余额	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---
计提	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	---	166,578.00	---	166,578.00
2. 期初账面价值	---	62,849.61	---	62,849.61

注释8. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	4,746,365.91	---	981,556.68	---	3,764,809.23

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
其它	80,056.50	---	21,348.36	---	58,708.14
合计	4,826,422.41	---	1,002,905.04	---	3,823,517.37

注释9. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
未结转收入预收款	1,009,637.48	252,409.37	500,285.32	125,071.33
合计	1,009,637.48	252,409.37	500,285.32	125,071.33

注释10. 其他非流动资产

其他流动资产	期末余额	期初余额
黄金投资	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	1,000,000.00	1,000,000.00

注释11. 应付账款

1. 应付账款情况

项 目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,047,271.82	1,458,811.99
应付物业款	280,198.40	280,198.40
应付管理费	---	770,653.22
应付货款	316,461.68	298,285.78
应付服务费	1,232,491.44	3,358,573.34
合计	2,876,423.34	6,166,522.73

2. 无账龄超过一年的重要应付账款

注释12. 预收款项

1. 预收账款按账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	8,390,293.33	7,653,981.00
合 计	8,390,293.33	7,653,981.00

2. 预收账款按项目分项列示

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例(%)
丽江国际花园一期:				
住宅房款	7,653,981.00	8,390,293.33	2017 年	64.12

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例(%)
合 计	7,653,981.00	8,390,293.33	---	64.12

3. 期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

4. 期末余额中无预收关联方款项

注释13. 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
短期薪酬	---	7,832,824.02	7,832,824.02	---
离职后福利-设定提存计划	---	240,883.28	240,883.28	---
合 计	---	8,073,707.30	8,073,707.30	---

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
工资、奖金、津贴和补贴	---	7,117,098.08	7,117,098.08	---
职工福利费	---	98,387.20	98,387.20	---
社会保险费	---	108,186.35	108,186.35	---
其中：医疗保险费	---	96,347.80	96,347.80	---
工伤保险费	---	2,247.10	2,247.10	---
生育保险费	---	9,591.45	9,591.45	---
住房公积金	---	371,165.00	371,165.00	---
工会经费	---	137,987.39	137,987.39	---
职工教育经费	---	---	---	---
合 计	---	7,832,824.02	7,832,824.02	---

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
基本养老保险	---	235,196.32	235,196.32	---
失业保险费	---	5,686.96	5,686.96	---
合 计	---	240,883.28	240,883.28	---

注释14. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	4,572,450.64	---
营业税	---	7,707,174.60
城市维护建设税	326,794.74	539,502.22
教育费附加	140,054.89	231,215.24
地方教育费附加	93,369.93	154,143.49
价格调节基金	---	326,421.12

税费项目	期末余额	期初余额
代扣个人所得税	46,006.67	62,727.52
土地增值税	2,622,147.70	3,542,051.00
所得税	3,422,287.91	12,485,161.14
印花税	25,776.12	---
合计	11,248,888.60	25,048,396.33

应交税费期末余额比期初余额减少 13,799,507.73 元，减少比例为 55.09%，主要由于本期项目成本增加，应交企业所得税减少。

注释15. 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	9,076,564.23	528,361,715.00
保证金	289,693.03	864,693.03
入会费	3,070,000.00	550,000.00
预计土地拆迁补偿款	20,122,821.36	20,122,821.36
合计	32,559,078.62	549,899,229.39

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	款项性质	期末余额	未偿还或结转的原因
预提丽江国际花园土地拆迁补偿款	补偿款	20,122,821.36	未到结算期
合计	---	20,122,821.36	---

注释16. 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
委托贷款借款	140,000,000.00	720,000,000.00
抵押贷款	852,380,000.00	---
合计	992,380,000.00	720,000,000.00

2. 委托贷款借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额		期初余额	
			币种	本币金额	币种	本币金额
南昌银行广州珠江新城支行	2015.11.27	2018.11.26	人民币	140,000,000.00	人民币	720,000,000.00
合 计	---	---	---	140,000,000.00	---	720,000,000.00

3. 抵押贷款借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额		期初余额	
			币种	本币金额	币种	本币金额
中国工商银行股份有限公司	2016.01.27	2019.01.26	人民币	852,380,000.00	人民币	---
合 计	---	---	---	852,380,000.00	---	---

注释17. 实收资本

1. 股本变动情况说明

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
珠江实业	100,750,000.00	57.33	---	---	100,750,000.00	57.33
广州威德投资公司	71,500,000.00	40.68	---	---	71,500,000.00	40.68
宁波首泰立信投资合伙企业	---	---	---	---	---	---
陈韩生	3,500,000.00	1.99	---	---	3,500,000.00	1.99
合 计	175,750,000.00	100.00	---	---	175,750,000.00	100.00

注释18. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	279,250,000.00	---	---	279,250,000.00
其他资本公积	---	---	---	---
合 计	279,250,000.00	---	---	279,250,000.00

注释19. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例 (%)
调整前上期末未分配利润	-17,137,068.74	---
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	34,453,736.71	---
加：本期归属于母公司所有者的净利润	34,453,736.71	---
减：提取法定盈余公积	---	10%
提取任意盈余公积	---	---
提取储备基金	---	---
提取企业发展基金	---	---
提取职工奖福基金	---	---
应付普通股股利	---	---

项 目	金 额	提取或分配比例(%)
转为股本的普通股股利	---	---
优先股股利	---	---
对其他的其他分配	---	---
利润归还投资	---	---
其他利润分配	---	---
加：盈余公积弥补亏损	---	---
结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	---	---
所有者权益其他内部结转	---	---
期末未分配利润	17,316,667.97	---

注释20. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本分类情况

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	768,112,687.59	839,823,169.00
其中：主营业务收入	768,112,687.59	839,823,169.00
其他业务收入	---	---
营业成本	692,107,129.87	624,540,722.16
其中：主营业务成本	692,107,129.87	624,540,722.16
其他业务成本	---	---

2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业收入	主营业成本	主营业收入	主营业成本
(1) 工 业	---	---	---	---
(2) 商 业	---	---	---	---
(3) 房地产业	768,112,687.59	692,107,129.87	839,823,169.00	624,540,722.16
(4) 旅游饮食服务业	---	---	---	---
合 计	768,112,687.59	692,107,129.87	839,823,169.00	624,540,722.16

3. 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业收入	主营业成本	主营业收入	主营业成本
丽江国际花园一期				
其中：住宅	768,112,687.59	692,107,129.87	839,823,169.00	624,540,722.16
合计	768,112,687.59	692,107,129.87	839,823,169.00	624,540,722.16

4. 主营业务（分地区）

地 区	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业成本	主营业务收入	主营业成本
广州地区	768,112,687.59	692,107,129.87	839,823,169.00	624,540,722.16
合 计	768,112,687.59	692,107,129.87	839,823,169.00	624,540,722.16

5. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例 (%)
方志和丁霞	5,567,567.62	0.72
潘怡莹	5,193,105.71	0.68
乔恩梅	5,025,059.00	0.65
李婷	4,925,265.00	0.64
刘明芬	4,735,542.00	0.62
合 计	25,446,539.33	3.31

注释21. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	8,483,471.00	41,991,158.45
城建税	2,688,394.41	2,939,381.09
教育费附加	1,152,169.03	1,259,734.75
地方教育费附加	768,112.69	839,823.17
土地增值税	19,303,185.89	21,277,740.93
价格调节基金	3,827.00	419,911.58
房产税	376,684.64	---
土地使用税	436,579.98	---
印花税	540,946.71	---
合计	33,753,371.35	68,727,749.97

营业税金及附加本期发生额较上期减少 34,974,378.62 元, 减少比例为 50.89%, 主要是由于本期 5 月开始实行营业税改征增值税。

注释22. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
策划顾问费用	---	564,000.00
样板区展示费用	1,558,778.34	3,205,763.05
宣传物料设计制作费	778,615.82	181,661.00
广告费	3,042,561.22	10,260,528.92
卖场包装费用	2,163,727.19	2,387,760.14
销售代理费	4,834,033.45	4,267,793.11
人工费用	4,884,996.59	4,464,613.85

项 目	本期发生额	上期发生额
合计	17,262,712.61	25,332,120.07

注释23. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资及奖金	5,133,874.38	1,937,511.97
职工福利费	360,675.43	972,437.20
职工培训费	4,834.00	1,075,577.00
工会经费	137,987.39	105,221.30
业务招待费	1,144,316.71	24,130,040.62
办公费	978,225.19	2,724,036.62
差旅费	14,401.80	127,697.20
汽车费用	615,442.25	357,026.37
中介服务费	535,088.00	2,635,750.00
办公设施维护费	2,534.00	26,875.00
办公场地租赁费	---	469,046.40
物业管理费	---	370,156.00
水电费	---	180,181.48
税费	---	1,620,800.16
折旧摊销费	3,448,836.08	2,658,728.51
其他	130,202.69	53,739.02
合计	12,506,417.92	39,444,824.85

注释24. 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	---	---
减：利息收入	955,171.82	288,859.81
汇兑损益	---	---
手续费支出	157,721.32	226,059.83
合计	-797,450.50	-62,799.98

注释25. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产利得	---	---	
违约金	---	---	
财政奖励资金	---	---	
债务重组利得	---	---	
政府补助	---	---	

其他	686,000.25	301,505.63	686,000.25
合计	686,000.25	301,505.63	686,000.25

注释26. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	---	---	---
其中：固定资产处置损失	---	---	---
无形资产处置损失	---	---	---
债务重组损失	---	---	---
非货币性资产交换损失	---	---	---
对外捐赠	---	---	---
其中：公益性捐赠支出	---	---	---
罚款支出	307.33	2,206.95	307.33
其他	2,969.40	---	2,969.40
合计	3,276.73	2,206.95	3,276.73

注释27. 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	11,765,584.75	12,485,161.14
递延所得税调整	-127,338.04	-125,071.33
合计	11,638,246.71	12,360,089.81

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	46,091,983.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	11,522,995.86
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、费用和损失影响	115,250.86
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	---
所得税费用	11,638,246.71

注释28. 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年度	备注
----	--------	----

项目	2016年度	备注
往来款	86,645,573.31	---
保证金	38,100,000.00	---
诚意金	9,770,000.00	---
垫付款项	5,774,452.10	---
备用金	1,325,402.88	---
利息收入	955,171.82	---
违约金收入	686,000.25	---
产权费用	497,865.60	---
合计	143,754,465.96	---

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年度	备注
往来款	601,675,960.66	---
保证金	121,090,000.00	---
费用性支出	22,910,293.42	---
诚意金	7,825,000.00	---
垫付款项	4,397,170.63	---
备用金	1,234,576.99	---
手续费支出	157,721.32	---
合计	759,290,723.02	---

注释29. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2016年度	2015年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,324,563.15	69,779,760.80
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	2,339,659.43	2,423,356.37
无形资产摊销	339,022.00	82,509.46
长期待摊费用摊销	1,002,905.04	10,576,754.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	---	---
固定资产报废损失	---	---
公允价值变动损失	---	---
财务费用	---	---
投资损失	---	---
递延所得税资产减少	-127,338.04	-125,071.33

递延所得税负债增加		---
存货的减少	3,120,188.99	62,619,367.92
经营性应收项目的减少	178,465,513.59	-255,046,053.98
经营性应付项目的增加	-453,813,157.13	388,744,843.18
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	-266,348,642.97	279,055,467.35
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	377,123,370.35	451,227,523.37
减: 现金的期初余额	451,227,523.37	71,370,293.10
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	-74,104,153.02	379,857,230.27

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2016.12.31	2015.12.31
一、现 金		
其中: 库存现金	3,683.08	7,183.66
可随时用于支付的银行存款	377,119,687.27	451,220,339.71
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
二、现金等价物	---	---
其中: 三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	377,123,370.35	451,227,523.37
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	---	---

六、 关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 控制本公司的关联方情况

(金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
广州珠江实业	母 公	上市公司	广东	郑 署	经营土地开发、承建、销	71,121.73	57.33	57.33	广州珠江实业开发股份	9048157-X

开发股 份有限 公司	司			平	售、租赁商品 房等				有限公司	
------------------	---	--	--	---	--------------	--	--	--	------	--

本公司的母公司业务性质为房地产开发，注册地为广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室。

本公司的母公司注册资本（或实收资本、股本）变化情况：（金额单位：万元）

母公司名称	2015. 12. 31	本年增加	本年减少	2016. 12. 31
广州珠江实业开发股份有限公司	71, 121. 73	---	---	71, 121. 73

2. 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
广州威德投资公司	本公司之非控股股东
陈韩生	本公司之非控股股东
广东广田丰投资集团有限公司（简称“广田丰”）	本公司股东施加影响的其他公司之股东之子公司
广州威德投资咨询有限公司	广田丰股东之子公司
广东长宏公路工程有限公司（简称“长宏公路”）	广田丰之子公司
广州市锴城材料贸易有限公司	广田丰之子公司
广州市丰加物业发展有限公司	广田丰之子公司
广东路舒达建筑工程有限公司	广田丰之子公司
广州市创厦贸易有限公司	广田丰之子公司
广州丽创物业管理有限公司	广田丰之子公司
广东诚尊建筑工程有限公司	广田丰之子公司
广州市景川绿化工程有限公司	广田丰之子公司
广州市宏阳工程检测有限公司	长宏公路之子公司

（二）关联方交易

1. 购买商品、接受劳务的关联交易

项目名称	关联方	本期发生额
开发成本	广东长宏公路工程有限公司	3, 458, 385. 30
营业费用	广州丽创物业管理有限公司	3, 600, 291. 42
开发成本	广东诚尊建筑工程有限公司	569, 312, 823. 12
开发成本	广州市景川绿化工程有限公司	13, 828, 358. 57
开发成本	广州市宏阳工程检测有限公司	1, 051, 186. 00
合计	----	591, 251, 044. 41

本公司与广州丽创物业管理有限公司（简称“丽创公司”）签订《物业管理服务合同》，物业管理服务费为每月 327,993.22 元，合同未约定具体服务期间。2016 年物业管理服务费合计 3,600,291.42 元。

2. 销售商品、提供劳务的关联交易

本年未发生此类情况。

3. 关联托管情况

本年未发生此类情况。

4. 关联承包情况

本年未发生此类情况。

5. 关联租赁情况

(1) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	租赁收益对公司影响
广东长宏公路工程有限公司	本公司	办公场地及员工宿舍	2015 年 8 月	2025 年 7 月	市场价	增加 2016 年管理费用 278,477.40 元

关联租赁情况说明：广东长宏公路工程有限公司位于广州市增城区增江街四风丰村广汕公路 153 号办公楼 1 至 3 层及宿舍楼 1 至 4 层出租给本公司。租赁期间为 2015 年 8 月-2025 年 7 月，2016 年租赁费用合计 278,477.40 元。

6. 关联担保情况

详见本附注八资产抵押、质押及担保情况

7. 关联方资金拆借

本年未发生此类情况。

8. 关联方资产转让、债务重组情况

本年未发生此类情况。

9. 关联方应收应付款项

(1) 公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
预付账款			
	广东长宏公路工程有限公司	1,221,006.33	---
	广东诚尊建筑工程有限公司	7,459,169.23	---
	广州市景川绿化工程有限公司	2,265,379.03	---
合计	---	10,945,554.59	---

(2) 公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额
应付账款		
	广东长宏公路工程有限公司	280,198.40
	广州丽创物业管理有限公司	655,986.44
其他应付款		
	广州珠江实业开发股份有限公司	376,149.23
	广州威德投资咨询有限公司	8,656,365.00
合计	---	9,968,699.07

10. 关联委托借款

本年未发生此类情况。

七、 承诺及或有事项

(一) 承诺事项

已签订的正在或准备履行的大额工程合同及财务影响

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为建安合同）但未付的大额约定工程款支出共计人民币 504,148,073.45 元，需在合同他方履行合同约定义务时进行支付，具体如下：

性质	影响	合同金额	已支付金额	涉及金额
建安工程	无重大影响	587,204,032.89	504,148,073.45	83,055,959.44
合计	---	587,204,032.89	504,148,073.45	83,055,959.44

(二) 资产负债表日存在的或有事项

(1) 截止 2016 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额为 722,680,000.00 元。

八、 资产抵押、质押及担保情况

1、截止 2016 年 12 月 31 日止，广州市创基房地产投资有限公司取得广州珠江实业开发股份有限公司委托南昌银行（现已更名为江西银行）股份有限公司广州分行发放的抵押借款余额为 1.4 亿元，抵押物为广州市创基房地产投资有限公司开发的丽江国际花园 6 幢（回迁楼 2#）、7 幢（回迁楼 1#在建工程房产共计 132 套，预售证号：增城房预（网）字第 201508853 号，抵押面积 12,596.65 平方米，评估总价为 15,791.70 万元，及增国用（2014）第 GY000954 号地块

二押,抵押面积 48,710.38 平方米,评估总价为 3.5 亿元。

2、截至 2016 年 12 月 31 日止,广州市创基房地产投资有限公司取得工商银行广州五羊支行抵押借款余额为 85,238.00 万元,抵押物为:丽江国际花园 2、3、4、5 幢共计 107 套房产,抵押面积 10,812.40 平方米,评估总价 18,912.46 万元;增国用(2014)第 GY000654 号地块,抵押面积 48,710.38 平方米,评估总价 103,022.45 万元。

3、截止 2016 年 12 月 31 日止,公司为广东长宏公路工程有限公司在中国农业银行股份有限公司广州花城支行申请的余额为 6080 万元的借款提供抵押担保。抵押物为公司位于增城区荔城街夏街村、金星村、罗岗村华侨城旁的 4 宗土地使用权(权证号分别为增国用(2013)第 GY000625 号、增国用(2013)第 GY000626 号、增国用(2013)第 GY000627 号、增国用(2013)第 GY000628 号),抵押面积为 14,050 平方米,评估价值为 12,859.13 万元。

九、 资产负债表日后事项

本公司不存在需披露的资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项说明

本年无其他重要事项说明。

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

广州市创基房地产投资有限公司

2017 年 3 月 29 日



营业执照

(副本)

编号 S0152014013903 (1-1)

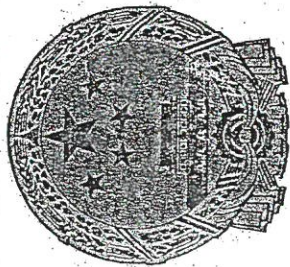
统一社会信用代码 914401010525520260

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
类型 (特殊普通合伙分支机构)
营业场所 广州市天河区天河北路689号712房
负责人 范荣
成立日期 2012年07月25日
营业期限 2012年07月25日至长期
经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关





证书序号: NO.501614

会计师事务所分所 执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

伙)广州分所

负责人: 范荣

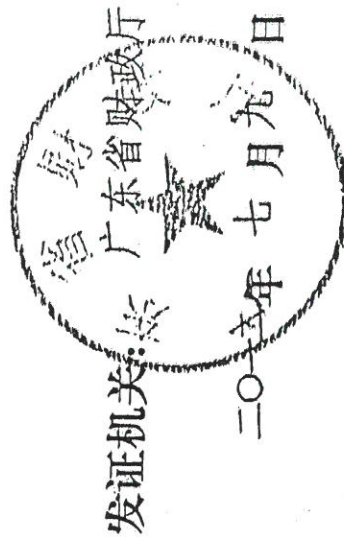
办公场所: 广州市天河区天河北路689号712

房

分所编号: 110101484401
批准设立文号: 粤财会[2010]8号
批准设立日期: 2010年1月

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制