

兰州同创嘉业房地产开发有限公司  
资产交割过渡期损益专项审计报告

目 录

	页次
一、专项审计报告	1-2
二、利润表	3
三、财务报表附注	4-26

委托单位：海南亚太实业发展股份有限公司

审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（010）85886680

传真号码：（010）85886690

网 址：<http://www.Reanda.com>

# 审计报告

利安达专字[2020]第 2211 号

海南亚太实业发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的兰州同创嘉业房地产开发有限公司（以下简称“同创嘉业”）资产交割过渡期利润表，包括 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日的利润表以及利润表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

按照资产交割过渡期利润表附注二所述的编制基础编制和公允列报财务报表是同创嘉业管理层的责任，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，后附的资产交割过渡期利润表在所有重大方面按照资产交割过渡期利润表附注二所述的编制基础编制，公允反映了同创嘉业 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日的经营成果。

#### 四、报告用途

我们提醒报表使用者关注资产交割过渡期利润表附注二对编制基础的说明。本报告仅用于海南亚太实业发展股份有限公司在重大资产出售中确定同创嘉业资产交割过渡期的损益状况之目的使用，不得用作任何其他用途。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：

二〇二〇年八月五日

## 资产交割过渡期利润表

2019年10月1日-2020年6月30日

编制单位：兰州同创嘉业房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	金 额
<b>一、营业收入</b>	五、1	<b>11,462,556.65</b>
减：营业成本	五、1	8,500,962.55
税金及附加	五、2	139,873.20
销售费用	五、3	336,223.94
管理费用	五、4	958,687.00
研发费用		
财务费用	五、5	1,658,508.54
其中：利息费用		1,661,705.51
利息收入		11,253.79
加：其他收益		
投资收益（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）	五、6	-27,386.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-159,085.36</b>
加：营业外收入	五、7	250,356.00
减：营业外支出	五、8	479,958.21
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-388,687.57</b>
减：所得税费用	五、9	
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-388,687.57</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>-388,687.57</b>
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		
（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、权益法下不能重分类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		
5、其他		
（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（现金流量套期损益的有效部分）		
8、外币财务报表折算差额		
9、其他		
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-388,687.57</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**兰州同创嘉业房地产开发有限公司**  
**资产交割过渡期利润表附注**  
2019年10月1日-2020年6月30日  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

**一、公司基本情况**

兰州同创嘉业房地产开发有限公司(以下简称“本公司”或“同创嘉业”)是由朱全祖、俞金花共同投资成立的有限公司,公司于2008年5月14日向甘肃省工商行政管理局申请工商注册登记,营业执照注册号:620100200015183,本公司注册资本为人民币2000万元,其中朱全祖1600万元,持股比例为80%,俞金花投资400万元,持股比例为20%。

2008年7月,朱全祖将其所持股份1020万元转让给兰州亚太工贸有限公司(兰州亚太工贸有限公司于2008年10月更名为兰州亚太工贸集团有限公司),转让后兰州亚太工贸有限公司持股1020万元,占51%,朱全祖持股580万元,占29%,俞金花持股400万元,占20%。

2009年2月,朱全祖将其所持股份580万元转让给兰州亚太工贸集团有限公司,转让后兰州亚太工贸集团有限公司持股1600万元,占80%,俞金花持股400万元,占20%。

2009年6月,兰州亚太工贸集团有限公司向本公司增资6000万元,增资后本公司注册资本为8000万元,其中兰州亚太工贸集团有限公司持股7600万元,占95%,俞金花持股400万元,占5%。

2009年9月,兰州亚太工贸集团有限公司将本公司84.156%的股权作价转让给海南亚太实业发展股份有限公司,转让后,本公司注册资本8000万元,其中,海南亚太实业发展股份有限公司持股6,732.48万元,占84.156%,兰州亚太工贸集团有限公司持股867.52万元,占10.844%,俞金花持股400万元,占5%。

2020年6月30日海南亚太实业发展股份有限公司将本公司84.156%的股权作价转让给兰州亚太房地产开发集团有限公司。转让后,本公司注册资本8000万元,其中,兰州亚太房地产开发集团有限公司持股6,732.48万元,占84.156%,兰州亚太工贸集团有限公司持股867.52万元,占10.844%,俞金花持股400万元,占5%。

公司统一社会信用代码:91620100670846742W;法定代表人:张毅铭;公司住所:甘肃省兰州市永登县城关镇文昌路亚太玫瑰园A01号楼附楼3F-4F;公司经营范围:房地产开发,商品房销售,物业管理(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);公司营业期限:2008年5月14日至2028年5月13日。

**二、资产交割过渡期利润表的编制基础**

## 1、资产交割过渡期利润表编制说明

根据 2020 年 3 月 2 日海南亚太实业发展股份有限公司（以下简称“亚太实业”）与兰州亚太房地产开发集团有限公司（以下简称“亚太房地产”）签订的《股权转让协议》约定，亚太房地产受让亚太实业持有同创嘉业 84.156% 股权，全部以现金方式支付，自评估基准日（不含当日）至交割日止（含当日）的过渡期间所产生盈利和损失均由亚太房地产享有或承担。本公司为确定过渡期损益情况，编制了资产交割过渡期利润表。

除上述事项外，本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及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）的披露规定编制。

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

## 2、资产交割过渡期利润表编制方法

鉴于本次股权转让评估基准日为 2019 年 9 月 30 日、工商变更日为 2020 年 6 月 30 日，资产交割过渡期间确定为 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日。其中同创嘉业 2019 年 1-9 月、2019 年度的损益数据已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了利安达审字[2019]第 2453 号、利安达审字[2020]第 2362 号审计报告，故 2019 年 10-12 月损益数据采用 2019 年度损益数据扣除 2019 年 1-9 月损益数据计算得出。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司资产交割过渡期利润表按照本附注二所述编制基础编制，在所述编制基础上真实、完整地反映了本公司 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日的经营成果。

### （二）会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本资产交割过渡期利润表所载财务信息的过渡期间为 2019 年 10 月 1 日起至 2020 年 6 月 30 日止。

### （三）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### （四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### （五）现金及现金等价物的确定标准

（1）现金为本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

（2）本公司现金等价物指公司持有的期限短（一般指从购买日起，三个月内到期）、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。

### （六）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### 1、金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。此外，

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## 2、金融负债的分类、确认和计量

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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### （2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的



对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

#### 4、金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

## 7、权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

### （七）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，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量

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) 单项组合

公司将全部客户纳入信用管理，定期进行信用风险评估，对出现信用减值迹象的应收账款统一纳入单项组合进行单独测试并单独计提预期信用损失。该单项组合的预期信用损失为整个存续期内应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额。单独测试发现客观证据不足的，纳入信用风险组合计提预期信用损失。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失时，公司将其纳入账龄组合计提预期信用损失。各账龄区间对应的预期信用损失率如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	1	1
1-2年	5	5
2-3年	10	10
3年以上	100	100

## （八）存货

### 1、存货类别

本公司存货主要包括开发成本、开发产品等。

### 2、发出存货的计价方法

房地产存货按成本进行初始计量；开发成本包括土地及拆迁安置成本、建筑安装工程支出及其他成本支出（含设备费、前期费、配套设施费用等）；存货的发出采用加权平均法。

### 3、确定不同类别存货可变现净值的依据及存货跌价准备的计提方法

中期末及年末，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工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。

### 4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## （九）合同资产与合同负债

### 1、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注三、（七）金融资产减值。

### 2、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## （十）固定资产

### 1、固定资产的确认条件

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- (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、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产分为房屋建筑物、机器设备、运输设备及其他设备等。

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	5	10-40	2.38-9.50
机器设备	5	5-15	6.33-19.00
运输设备	5	5-9	10.56-19.00
其他设备	5	5-8	11.88-19.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。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。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，进行相应的调整。

## 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

融资租入固定资产的具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：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，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；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承租人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，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

### （十一）在建工程

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。包括工程直接材料、直接职工薪酬、待安装设备、工程建筑安装费、工程管理费和工程试运转净损益以及允许资本化的借款费用等。

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，但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日，本公司对在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### （十二）借款费用

#### 1、借款费用的内容及资本化原则

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，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、借款费用资本化期间

（1）当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）停止资本化：当所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。

#### 3、借款费用资本化金额的计算方法

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实

际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或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之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

### （十三）无形资产

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、专利技术、非专利技术等。

#### 1、无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量，成本按以下原则确定：

（1）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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除符合条件应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

（2）本公司内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- a.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；
- b.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c.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，能证明其有用性；
- d.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；
- e.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（3）投资者投入无形资产的成本，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。

#### 2、无形资产使用寿命的确定

使用寿命的确定原则：

（1）来源于合同性权利或者其他法定权利的无形资产，其使用寿命按不超过合同性权利或者其他法定权利的期限；

（2）合同性权利或者其他法定权利到期时因续约等延续、且有证据表明延续不需要付出大额成本的，续约期一并计入使用寿命；

（3）合同或者法律没有使用寿命的，综合各方面情况判断，如与同行业情况进行比较、参考历史经验、聘请专家论证等，以无形资产能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命；

(4) 按照上述方法仍无法确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命不确定的无形资产。

### 3、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，在预计的使用寿命期限内按照直线法摊销，无形资产的摊销一般计入当期损益，但如果某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或者其他资产实现的，其资产摊销金额计入相关资产价值。

类别	摊销年限	摊销方法	备注
土地使用权	按土地证规定时间	直线法	
软件	10年、3年	直线法	
非专利技术	15年	直线法	

每年年度终了，本公司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。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

使用寿命不确定的无形资产不摊销。本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并采用恰当方法进行摊销。

报告期末，如果预计某项无形资产已不能为公司带来未来经济利益的，将该项无形资产全部转入当期损益。

### 4、无形资产的减值

无形资产减值准备的计提：公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象，对于存在减值迹象的无形资产，估计其可收回金额。

可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值。无形资产减值损失按单项资产计提，一经确认，在以后会计期间不得转回。

#### (十四) 长期待摊费用

长期待摊费用指本公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出、房屋装修费等。

长期待摊费用按实际支出入账，在其预计受益期内分期平均摊销。其中：预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。如果预计某项长期待摊费用已不能为公司带来未来经济利益的，将该项长期待摊费用全部转入当期损益。



### （十五）应付职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

### （十六）收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

对于本公司房地产销售，判断客户已取得相关商品控制权时，必须满足“①工程已经竣工验收并在相关主管部门备案；②已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的义务；③房产出售价款已取得；④与销售房地产相关的成本能够可靠计量；⑤与业主办理了房产交付手续。”五个条件。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变

对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

### **（十七）或有事项**

#### **1、确认**

或有事项，是指过去的交易或者事项形成的，其结果须由某些未来事项的发生或不发生才能决定的不确定事项。

与或有事项相关的义务（包括待执行合同变成亏损合同所产生的义务以及重组义务）同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- a.该义务是企业承担的现时义务；
- b.履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- c.该义务的金额能够可靠地计量。

本公司重组义务确认的条件：

a.有详细、正式的重组计划，包括重组涉及的业务、主要地点、需要补偿的职工人数及其岗位性质、预计重组支出、计划实施时间等。

- b.该重组计划已对外公告。

#### **2、计量**

预计负债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。或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定；或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。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。

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才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## （十八）政府补助

### 政府补助的会计处理

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准：取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助；除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，依据企业实际支出情况确定。

与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果政府补助用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果政府补助用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。已确认的政府补助需要返还的，当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府补助的确认时点：在满足政府补助所附条件并收到款项时确认。

## （十九）递延所得税资产/递延所得税负债

### （1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但

按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及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是对不同的纳税主

体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## （二十）租赁

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

（1）满足下列标准之一的，即认定为融资租赁：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租赁期占租赁开始日租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）；④最低租赁付款额的现值，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，只有承租人才能使用。

在租赁期开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

（2）除融资租赁以外的租赁为经营租赁。

经营租赁的租金在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。

## （二十一）重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

2017年，财政部颁布《关于印发修订〈企业会计准则第22号——金融工具确认和计量〉的通知》（财会[2017]7号）、《关于印发修订〈企业会计准则第23号——金融资产转移〉的通知》（财会[2017]8号）、《关于印发修订〈企业会计准则第24号——套期会计〉的通知》（财会[2017]9号）、《关于印发修订〈企业会计准则第37号——金融工具列报〉的通知》（财会[2017]14号）；2019年5月9日，财政部颁布《关于印发修订〈企业会计准则第7号——非货币性资产交换〉的通知》（财会[2019]8号），对准则体系内部协调与明确具体准则适用范围进行修订；2019年5月16日，财政部颁布《关于印发修订〈企业会计准则第12号——债务重组〉的通知》（财会[2019]9号），对准则体系内部协调与债务重组定义进行了修订。本公司已采用上述准则编制了2019年的财务报表。前述准则的修订对本公司资产交割过渡期的财务成果无重大影响。

2019年4月30日，财政部颁布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于执行企业会计准则的非金融企业2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。2019年9月19日财政部颁布《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）。适

用于执行企业会计准则的企业 2019 年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。本公司根据以上通知，对财务报表格式进行了修订，对可比期间比较数据进行了调整。财务报表格式的修订对本公司资产交割过渡期的财务成果无重大影响。

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。

执行新收入准则对资产交割过渡期的财务成果无影响。

## （2）重要会计估计变更

本报告期未发生重要会计估计变更。

## （二十二）重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### 1、金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

### 2、存货跌价准备

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

### 3、长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

### 4、金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司对权益工具的投资和与此类投资相联系的合同以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

公司利用初始确认后获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。存在下列情形（包含但不限于）之一的，可能表明成本不代表相关金融资产的公允价值，公司对其公允价值进行估值：1）与预算、计划或阶段性目标相比，被投资方业绩发生重大变化。2）对被投资方技术产品实现阶段性目标的预期发生变化。3）被投资方的权益、产品或潜在产品的市场发生重大变化。4）全球经济或被投资方经营所处的经济环境发生重大变化。5）被投资方可比企业的业绩或整体市场所显示的估值结果发生重大变化。6）被投资方的内部问题，如欺诈、商业纠纷、诉讼、管理或战略变化。7）被投资方权益发生了外部交易并有客观证据，包括发行新股等被投资方发生的交易和第三方之间转让被投资方权益工具的交易等。

权益工具投资或合同存在报价的，公司不将成本作为对其公允价值的最佳估计。

### 5、折旧和摊销

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

计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### 6、所得税

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

#### 7、内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

#### 8、收入确认

如本附注三、（十六）“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；合同中是否存在重大融资成分。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

### 四、税项

#### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售收入	5%
城市维护建设税	缴纳的流转税	5%
教育费附加	缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	缴纳的流转税	2%
土地增值税	预收房款额或房款增值额	1.0%、0%、30%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 五、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，过渡期间指 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日。

#### 1、营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本分类列示：



项目	过渡期间发生额	
	收入	成本
主营业务	11,462,556.65	8,500,962.55
其他业务		
合计	11,462,556.65	8,500,962.55

(2) 分行业列示主营业务情况:

行业	过渡期间发生额	
	收入	成本
商品房销售	11,462,556.65	8,500,962.55
合计	11,462,556.65	8,500,962.55

2、税金及附加

项目	过渡期间发生额
房产税	11,562.37
土地使用税	466.59
土地增值税	55,712.51
印花税	15,515.46
车船税	1,920.00
城市维护建设税	27,348.13
教育费附加	27,348.14
合计	139,873.20

3、销售费用

项目	过渡期间发生额
职工薪酬	227,468.00
折旧费	34,310.87
其他	74,445.07
合计	336,223.94

4、管理费用

项目	过渡期间发生额
职工薪酬	366,679.00
业务招待费	47,279.00
办公费	19,630.49
差旅费	588.00

项目	过渡期间发生额
折旧	236,993.40
物业管理费、水电费	79,056.61
其他	208,460.50
合计	958,687.00

#### 5、财务费用

项目	过渡期间发生额
利息支出	1,661,705.51
减：利息收入	11,253.79
手续费	8,056.82
合计	1,658,508.54

#### 6、信用减值损失

项目	过渡期间发生额
坏账损失	-27,386.78
合计	-27,386.78

注：损失以“-”号填列

#### 7、营业外收入

项目	过渡期间发生额
非流动资产毁损报废利得	
核销无需支付的应付款	240,356.00
其他	10,000.00
合计	250,356.00

#### 8、营业外支出

项目	过渡期间发生额
非流动资产处置损失合计	
无形资产处置损失	
债务重组损失	467,650.76
非货币性资产交换损失	
未决诉讼产生的损失	
其他（罚款支出）	12,307.45
合计	479,958.21

9、所得税费用

项目	过渡期间发生额
当期所得税费用	
递延所得税费用	
合计	

(1) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	过渡期间发生额
利润总额	-388,687.57
按法定/适用税率计算的所得税费用	-97,171.89
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	12,596.96
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本年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	84,574.93
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	

兰州同创嘉业房地产开发有限公司

二〇二〇年八月五日