

湖南新合作湘中物流有限公司
2018年1-9月、2017年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 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	7-41

审计报告



湖南新合作湘中物流有限公司:

一、 审计意见

我们审计了湖南新合作湘中物流有限公司（以下简称湘中物流公司）财务报表，包括2018年9月30日、2017年12月31日的资产负债表，2018年1-9月、2017年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湘中物流公司2018年9月30日、2017年12月31日的财务状况以及2018年1-9月、2017年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于湘中物流公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

湘中物流公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督湘中物流公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国 北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年十二月三日

资产负债表

编制单位：湖南新合作湘中物流有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年9月30日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	2,257,119.79	4,924,697.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、2	1,075,012.50	-
预付款项	五、3	109,965,717.31	105,203,079.20
其他应收款	五、4	200,912.87	317,417,600.00
存货	五、5	1,042,191,141.71	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	12,695.30	-
流动资产合计		1,155,702,599.48	427,545,376.62
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	五、7	-	644,056,907.32
固定资产	五、8	43,058,838.42	41,084,356.97
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、9	23,386,057.83	23,878,972.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、10	14,144.90	-
其他非流动资产			
非流动资产合计		66,459,041.15	709,020,236.73
资产总计		1,222,161,640.63	1,136,565,613.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表 (续)

编制单位: 湖南新合作湘中物流有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2018年9月30日	2017年12月31日
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、11	90,399,177.02	156,145,663.84
预收款项	五、12	10,966,551.07	6,789,009.68
应付职工薪酬	五、13	115,320.53	212,318.69
应交税费	五、14	2,268,706.93	2,184,999.14
其他应付款	五、15	75,287,367.27	319,893,688.65
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五、16	5,999,943.38	5,848,422.64
流动负债合计		185,037,066.20	491,074,102.64
非流动负债:			
长期借款	五、17	317,000,000.00	317,000,000.00
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			
预计负债			
递延收益	五、18	208,035,379.32	207,182,398.73
递延所得税负债	五、10	109,819,563.23	7,322,269.04
其他非流动负债			
非流动负债合计		634,854,942.55	531,504,667.77
负债合计		819,892,008.75	1,022,578,770.41
所有者权益:			
实收资本	五、19	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、20	2,799,020.25	2,799,020.25
未分配利润	五、21	299,470,611.63	11,187,822.69
所有者权益合计		402,269,631.88	113,986,842.94
负债和所有者权益总计		1,222,161,640.63	1,136,565,613.35

法定代表人:

主管会计工作负责人:

2

会计机构负责人:

利润表

编制单位：湖南新合作湘中物流有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2018年1-9月	2017年度
一、营业收入		9,061,021.90	7,894,177.84
减：营业成本	五、22	365,042.37	22,294.52
税金及附加	五、23	3,587,524.82	2,007,786.83
销售费用			
管理费用	五、24	5,659,856.64	1,515,856.89
研发费用			
财务费用	五、25	12,389,600.59	1,358,143.07
其中：利息费用		12,368,151.25	1,404,442.08
利息收入		-8,252.85	-71,524.46
资产减值损失	五、26	56,579.61	
加：其他收益	五、29	4,475,498.67	5,107,648.20
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、27	399,615,239.39	27,095,246.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、28	-	118,412.99
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		391,093,155.93	35,311,404.07
加：营业外收入	五、30	13,158.10	1,067.44
减：营业外支出	五、31	340,375.80	0.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		390,765,938.23	35,312,471.50
减：所得税费用	五、32	102,483,149.29	8,828,117.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		288,282,788.94	26,484,353.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		288,282,788.94	26,484,353.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（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. 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. 其他			
六、综合收益总额		288,282,788.94	26,484,353.62
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：湖南新合作湘中物流有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年1-9月	2017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		184,369,330.05	214,689,137.56
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、33	85,476,574.58	234,928,817.06
经营活动现金流入小计		269,845,904.63	449,617,954.62
购买商品、接受劳务支付的现金		174,473,973.20	175,769,718.73
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,641,178.76	238,014.88
支付的各项税费		4,608,647.00	2,887,838.92
支付其他与经营活动有关的现金	五、33	43,929,403.52	319,615,169.92
经营活动现金流出小计		224,653,202.48	498,510,742.45
经营活动产生的现金流量净额		45,192,702.15	-48,892,787.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			237,106.79
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		-	237,106.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,281,848.97	256,392,254.63
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
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		34,281,848.97	256,392,254.63
投资活动产生的现金流量净额		-34,281,848.97	-256,155,147.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			317,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	317,000,000.00
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		12,413,455.81	8,245,434.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、33	1,164,975.00	
筹资活动现金流出小计		13,578,430.81	8,245,434.17
筹资活动产生的现金流量净额		-13,578,430.81	308,754,565.83
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			
加：期初现金及现金等价物余额	五、33	-2,667,577.63	3,706,630.16
六、期末现金及现金等价物余额			
	五、33	4,924,697.42	1,218,067.26
	五、33	2,257,119.79	4,924,697.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

单位：人民币元

2018年1-9月



编制单位：湖南新合作湘中物流有限公司

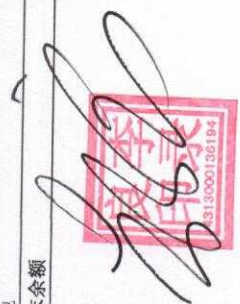
项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者 权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		
一、上年年末余额	100,000,000.00						2,799,020.25	11,187,822.69	113,986,842.94
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年初余额	100,000,000.00						2,799,020.25	11,187,822.69	113,986,842.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									
（一）综合收益总额									
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入普通股									
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. 对所有者（或股东）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. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	100,000,000.00						2,799,020.25	299,470,611.63	402,269,631.88



会计机构负责人：王烁



主管会计工作负责人：王烁



法定代表人：王烁

所有者权益变动表 (续)

编制单位: 湖南新合作湘中物流有限公司 2017年度 单位: 人民币元

项目	归属于母公司所有者权益				专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者 权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减: 库存股						
一、上年年末余额	100,000,000.00							-12,497,510.68		87,502,489.32
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	100,000,000.00									
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额										
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入普通股										
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						2,799,020.25		-2,799,020.25		
2. 提取一般风险准备						2,799,020.25		-2,799,020.25		
3. 对所有者 (或股东) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	100,000,000.00					2,799,020.25		11,187,822.69		113,986,842.94

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



一、 公司的基本情况

湖南新合作湘中物流有限公司(以下简称“本公司”)系2013年1月14日,湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司(以下简称“投资开发公司”)和娄底市经建贸易有限公司共同出资设立,注册资本10,000万元。其中投资开发公司出资1,000万元,娄底市经建贸易有限公司出资9,000万元。公司法人为:李录良,工商注册号为:431300000043665,公司注册地址为:湖南省娄底市经济开发区华星路秋蒲街多式联运中心A3栋3楼,统一社会信用代码为:9143130006013254XM。

2015年5月8日,根据本公司股东会决议,投资开发公司将其持有的1,000万元出资转让给娄底市经建贸易有限公司。

2015年5月26日,根据本公司股东决定,娄底市经建贸易有限公司将其持有的湖南湘中物流100%股权以10,960万元的价格转让给投资开发公司。

本公司营业范围为:普通货运、大型物件运输(许可证有效期至2018年8月18日);运输货物打包服务、代理包装、搬运装卸(以上项目不含道路货物运输站(场)经营);从事货物和技术进出口业务(国家法律法规规定应经审批方可经营或禁止进出口的货物和技术除外);货运站(场)经营,普通货物仓储,冷链仓储,仓单监管,货物配载,货运代理;农产品的物流、销售、配送;铁路货物运输代理(限国内);为货主代办运货手续、代储、代购、代展、代销物资;房地产开发经营;停车场经营,自有物业租赁、管理;信息服务业务(仅限互联网信息服务业务);第二类增值电信业务中的呼叫中心业务和信息服务业务(不含固定网电话信息服务和互联网信息服务);物流信息咨询;信息技术咨询服务;数据处理和存储服务;计算机技术开发、服务;广告设计、制作、代理、发布;建材、家具、钢材、五金机电、家电、汽车汽配、日用百货、服装鞋帽、文体用品、农副产品、农资、矿产品、有色金属销售。(以上项目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)。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,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》及相关规定,并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2. 持续经营

本公司自报告期末起12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、发出存货计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

本公司营业周期为12个月。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

6. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币,所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外,直接计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”外,均按业务发生时的即期汇率折算;利润表中的收入与费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

7. 金融资产和金融负债

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

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司按投资目的和经济实质对拥有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、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产:取得该金融资产的目的是为了在短期内出售;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具,才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产:该指定可以消除或明显减少由于该金融工具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;公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明,该金融工具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;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;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。对此类金融资产,采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益,同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资,是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

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。采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

可供出售金融资产,是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中,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,按成本进行后续计量;其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的,按公允价值计量,公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量,除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外,可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益,待该金融资产终止确认时,原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间

按实际利率法计算的利息,以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利,作为投资收益计入当期损益。对于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,按成本计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的,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,且本公司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,虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产控制。

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控制的,则按照其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。

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,与因转移而收到的对价及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,并将因转移而收到的对价及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的差额计入当期损益。

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

本公司在活跃市场上有报价的股票投资、债券投资等可供出售金融资产,年末按照以活跃市场中的报价确认的公允价值,较成本下跌幅度达到或超过50%以上;或截至资产负债表日持续下跌时间已经达到或超过6个月,本公司根据成本与年末公允价值的差额确认累积应计提的减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时,按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额,计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值,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予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值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并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,期后公允价值上升

直接计入所有者权益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和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,按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,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。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

8. 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准:债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等;债务单位逾期未履行偿债义务超过3年;其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算,年末单独或按组合进行减值测试,计提坏账准备,计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,经本公司按规定程序批准后作为坏账损失,冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 100 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
无风险组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
无风险组合	不计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备

9. 存货

本公司存货主要包括库存商品、原材料、包装物、周转材料(含低值易耗品及包装物)、房地产开发成本、房地产开发产品等。

存货实行永续盘存制, 存货在取得时按实际成本计价; 领用或发出存货, 库存商品及原材料采用先进先出法确定其实际成本, 开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用五五摊销法进行摊销。

土地、房屋、配套设施的开发成本按实际成本入账。区域内非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施, 其所需建设费用即公用配套设施费用, 按实际成本

计入开发成本。开发项目竣工验收时按实际成本转入开发产品。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价,对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取;其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品、房地产开发成本、房地产开发产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定;用于生产而持有的材料存货,其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

10. 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分(或非流动资产)确认为持有待售资产:该组成部分在当前状态下仅根据出售此类资产的通常和惯用条款即可立即出售;本公司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;与受让方签订了不可撤销的转让协议;该项该项转让将在一年内完成。

11. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%(含)以上但低于 50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一览交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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, 冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权, 最终形成企业合并, 属于一揽子交易的, 本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的, 按照原持有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采用权益法核算的, 原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整, 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在可供出售金融资产中采用公允价值核算的, 原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外, 以支付现金取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为投资成本; 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作为投资成本; 如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资, 应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本公司对子公司投资采用成本法核算, 对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资, 在追加投资时, 按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资, 随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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, 按照本公司的会计政策及会计期间, 并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资, 其账面价值与实际取得价款的差额, 计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资, 因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的, 处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

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可供出售金融资产核算, 剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同

的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,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,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权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投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12. 投资性房地产

本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,不对其计提折旧或进行摊销,并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益,同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时,以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。对于在建投资性房地产(包括首次取得的在建投资性房地产),如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的,应该以成本计量该在建投资性房地产,其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早),再以公允价值计量。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,投资性房地产按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入所有者权益。

已采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式转为成本模式。

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

13. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值超过2000元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以

确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、运输设备等。

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,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	10-40	3	9.7-2.43
2	房屋建筑物装修	5-10	3	19.40-9.70
3	电子、电器设备	5-12	3	19.40-8.08
4	运输设备	8-10	3	12.13-9.70
5	通用设备	5-12	3	19.40-8.08
6	其他	5-15	3	19.40-6.46

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

14. 在建工程

(1) 在建工程的类别

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。

在建工程在达到可使用状态但尚未办理竣工决算的,在交付使用后,按照工程预算造价或工程实际成本等估计的价值暂估入账,确认为固定资产;如与竣工决算办理后的实际成本价值有差额,则调整原来的暂估价值。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备的计提方法

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本财务报表附注“四、17. 长期资产减值”。

15. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上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的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售

状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果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、且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

16. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权及软件等,按取得时的实际成本计量,其中,购入的无形资产,按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本;投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本;对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的公允价值可以可靠计量、能够从企业中分离或者划分出来,并能单独或者与相关合同、资产、负债一起,用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换的无形资产,在对被购买方资产进行初始确认时,按公允价值确认为无形资产。

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核,如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在预计使用寿命内摊销。

17. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本公司进行减值测试。对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,每年末均进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司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。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时,本公司将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

19. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

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，并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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

20. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期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，相应调整负债。

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。

本公司在等待期内取消所授予权益工具的(因未满足可行权条件而被取消的除外)，作为加速行权处理，即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

21. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

(1) 本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售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，确认销售商品收入的实现。

(2) 本公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作的测量确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 与交易相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

(4) 主要营业收入确认原则

1) 房地产销售收入：对于房地产开发产品销售收入，在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件；卖方收到全部购房款或取得收取全部购房款权利，相关经济利益能全部流入公司；买卖双方办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时，且对应发生的成本可以可靠计量时，确认销售收入的实现。公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营

业收入科目,同时结转相关成本。

22. 政府补助

本公司的政府补助包括与资产相关的政府补助、与收益相关的政府补助。其中,与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助;与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象,本公司按照上述区分原则进行判断,难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年末有确凿证据表明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时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益(由企业选择一种方式确认),确认为递延收益的与资产相关的政府补助,在相关资产使用寿命内按照平均摊销分期计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本(由企业选择一种方式确认)。与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。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的,本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用(或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用)。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本集团,本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

- 1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值。
- 2) 存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。
- 3) 属于其他情况的,直接计入当期损益。

23. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债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。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。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。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

24. 租赁

本公司租赁业务为经营租赁。

本公司作为经营租赁承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

25. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

本公司本期因财政部修订会计准则而发生的会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2018年,财政部发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》[财会(2018)15号],要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和本通知要求编制2018年度及以后期间的财务报表。	执行财政部发布的通知要求。	本公司按照规定,相应对财务报表格式进行了修订(注)

注:2018年6月15日财政部发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),本公司自2018年1月1日起执行该通知,并对比较报表进行了相应的调整。

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

2017年12月31日受影响的合并资产负债表项目:

2017年12月31日			
项目	追溯调整后	追溯调整前	影响
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	0.00	156,145,663.84	-156,145,663.84
应付票据及应付账款	156,145,663.84	0.00	156,145,663.84
应付利息	0.00	498,350.42	-498,350.42
应付股利	0.00	0.00	0.00
其他应付款	319,893,688.65	319,395,338.23	498,350.42
负债总计	476,039,352.49	476,039,352.49	0.00

(2) 重要会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

四、 税项

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	3%、5%、6%、16%、17%
城市维护建设税	应缴流转税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

(1) 货币资金余额

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
现金	0.00	0.00
银行存款	2,257,119.79	4,924,697.42
其他货币资金	0.00	0.00
合计	2,257,119.79	4,924,697.42

2. 应收票据及应收账款

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
应收票据	0.00	0.00
应收账款	1,075,012.50	0.00
合计	1,075,012.50	0.00

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 应收账款分类

类别	2018年9月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:	1,131,592.11	100.00	56,579.61	5.00
一账龄组合	1,131,592.11	100.00	56,579.61	5.00
一无风险组合	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,131,592.11	—	56,579.61	—

(续)

类别	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:	0.00	0.00	0.00	0.00
一账龄组合	0.00	0.00	0.00	0.00
一无风险组合	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	—	0.00	—

1) 信用风险特征组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2018年9月30日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,131,592.11	56,579.61	5.00
合计	1,131,592.11	56,579.61	—

(2) 本期计提、转回(或收回)坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 56,579.61 元,收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 2018年9月30日按欠款方归集的前五名的应收账款情况

债务人名称	2018年9月30日	账龄	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备 2018年9月30日
上海弘铭国际贸易有限公司	1,019,828.58	1年以内	90.12	50,991.43
大商道(上海)有色金属有限公司	92,429.04	1年以内	8.17	4,621.46
上海锐镐有色金属股份有限公司	12,234.48	1年以内	1.08	611.72
上海真挚实业有限公司	7,100.01	1年以内	0.63	355.00
合计	1,131,592.11	—	100.00	56,579.61

3. 预付账款

(1) 预付账款账龄

项目	2018年9月30日		2017年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	109,957,131.38	99.99	105,203,079.20	100.00
1-2年	8,585.93	0.01	0.00	0.00
合计	109,965,717.31	100.00	105,203,079.20	100.00

(2) 2018年9月30日按预付对象归集的余额前五名的预付款情况

债务人名称	2018年9月30日	账龄	占预付账款2018年9月30日合计数的比例(%)
上海安盟国际贸易有限公司	107,104,619.80	一年以内	97.40
湘平科技(湖南)有限公司	1,501,200.00	一年以内	1.37
中国葛洲坝集团第二工程有限公司	586,194.58	一年以内	0.53
湖南恒宇电力建设有限公司	480,000.00	一年以内	0.44
国网湖南省电力公司娄底供电分公司	122,980.92	一年以内	0.11
合计	109,794,995.30	—	99.85

4. 其他应收款

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	200,912.87	317,417,600.00
合计	200,912.87	317,417,600.00

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别说明外,均以人民币元列示)

(1) 其他应收款分类

类别	2018年9月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款:	200,912.87	100.00	0.00	0.00
一账龄组合	0.00	0.00	0.00	0.00
一无风险组合	200,912.87	100.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	200,912.87	—	0.00	—

(续)

类别	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	317,417,600.00	100.00	0.00	0.00
一账龄组合	0.00	0.00	0.00	0.00
一无风险组合	317,417,600.00	100.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	317,417,600.00	—	0.00	—

1) 信用风险特征组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2018年9月30日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
保证金	149,000.00	0.00	0.00
押金	25,000.00	0.00	0.00
其他	26,912.87	0.00	0.00
合计	200,912.87	0.00	—

(2) 本期计提、转回(或收回)坏账准备情况

本期计提坏账准备金额0.00元,收回或转回坏账准备金额0.00元。

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018年9月30日	2017年12月31日
押金、定金、保证金	174,000.00	417,600.00
备用金	26,912.87	0.00
往来款	0.00	317,000,000.00
合计	200,912.87	317,417,600.00

(4) 按欠款方归集的2018年9月30日前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	2018年9月30日账面余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
江苏京东信息技术有限公司	保证金	100,000.00	1年以内	49.77	0.00
娄底市自来水公司	押金	25,000.00	2-4年	12.44	0.00
广州铁路(集团)公司长沙供电段	保证金	20,000.00	4-5年	9.95	0.00
禹文华	备用金	10,000.00	1年以内	4.98	0.00
李鹏辉	备用金	10,000.00	1年以内	4.98	0.00
合计	—	165,000.00	—	82.12	0.00

5. 存货

(1) 存货分类

项目	2018年9月30日			
	账面余额	其中:借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,042,191,141.71	7,781,176.45	0.00	1,042,191,141.71
合计	1,042,191,141.71	7,781,176.45	0.00	1,042,191,141.71

(续)

项目	2017年12月31日			
	账面余额	其中:借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

(2) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年9月30日
娄底湘中国际物流园多式联运中心	2017年12月	0.00	1,042,191,141.71	0.00	1,042,191,141.71
合计		0.00	1,042,191,141.71	0.00	1,042,191,141.71

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
2017年1月1日至2018年9月30日
(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

注:本公司拟将以租待售之物业用于出售,因此按照投资性房地产转换日公允价值转入存货-开发产品。

(3) 存货跌价准备

项目	2017年 12月31日	本期增加		本期减少		2018年 9月30日
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(4) 期末存货中包含有借款费用资本化金额情况如下:

项目名称	2017年 12月31日	其他增加	本期减少		2018年 9月30日	本期确认 资本化金 额的资本 化率
			出售减少	其他减少		
娄底湘中国际物流 园多式联运中	0.00	7,781,176.45	0.00	0.00	7,781,176.45	0.00
合计	0.00	7,781,176.45	0.00	0.00	7,781,176.45	—

注:本期借款费用其他增加详见本财务报表附注五、5(2)注释所述。

6. 其他流动资产

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
待抵扣进项税	12,695.30	0.00
合计	12,695.30	0.00

7. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、2017年12月31日	623,832,300.00	20,224,607.32	644,056,907.32
二、本期变动	-623,832,300.00	-20,224,607.32	-644,056,907.32
加:外购	0.00	0.00	0.00
减:转出至存货	1,021,966,534.39	20,224,607.32	1,042,191,141.71
转至固定资产	1,481,005.00	0.00	1,481,005.00
加:公允价值变动	399,615,239.39	0.00	399,615,239.39
三、2018年9月30日	0.00	0.00	0.00

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

8. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1. 2017年12月31日	40,315,092.24	498,290.60	270,234.30	548,455.60	41,632,072.74
2. 本期增加金额	1,481,005.00	72,052.82	545,954.93	951,228.75	3,050,241.50
(1) 购置	0.00	72,052.82	545,954.93	951,228.75	1,569,236.50
(2) 其他增加	1,481,005.00	0.00	0.00	0.00	1,481,005.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 2018年9月30日	41,796,097.24	570,343.42	816,189.23	1,499,684.35	44,682,314.24
二、累计折旧					
1. 2017年12月31日	90,799.76	378,000.00	53,584.55	25,331.46	547,715.77
2. 本期增加金额	733,230.73	14,270.13	153,854.68	174,404.51	1,075,760.05
(1) 计提	733,230.73	14,270.13	153,854.68	174,404.51	1,075,760.05
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 2018年9月30日	824,030.49	392,270.13	207,439.23	199,735.97	1,623,475.82
三、减值准备					
1. 2017年12月31日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 2018年9月30日	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值					
1. 2018年9月30日 账面价值	40,972,066.75	178,073.29	608,750.00	1,299,948.38	43,058,838.42
2. 2017年12月31日 账面价值	40,224,292.48	120,290.60	216,649.75	523,124.14	41,084,356.97

注：其他增加系本年根据建设项目的实测面积分摊房屋建造成本。

(2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	2018年9月30日 账面价值	未办妥产权证书原因
娄底物流园C区多式联运中心自用房屋	40,972,066.75	正在办理

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

9. 无形资产

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 2017年12月31日	25,631,557.70	25,631,557.70
2. 本期增加金额	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00
4. 2018年9月30日	25,631,557.70	25,631,557.70
二、累计摊销		
1. 2017年12月31日	1,752,585.26	1,752,585.26
2. 本期增加金额	492,914.61	492,914.61
(1) 计提	492,914.61	492,914.61
3. 本期减少金额	0.00	0.00
4. 2018年9月30日	2,245,499.87	2,245,499.87
三、减值准备		
1. 2017年12月31日	0.00	0.00
2. 本期增加金额	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00
4. 2018年9月30日	0.00	0.00
四、账面价值		
1. 2018年9月30日账面价值	23,386,057.83	23,386,057.83
2. 2017年12月31日账面价值	23,878,972.44	23,878,972.44

10. 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	2018年9月30日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
坏账准备	56,579.61	14,144.90
合计	56,579.61	14,144.90

(续)

项目	2017年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
坏账准备	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2018年9月30日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2018年9月30日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	439,278,252.93	109,819,563.23
合计	439,278,252.93	109,819,563.23

(续)

项目	2017年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	29,289,076.17	7,322,269.04
合计	29,289,076.17	7,322,269.04

11. 应付票据及应付账款

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
应付票据	0.00	0.00
应付账款	90,399,177.02	156,145,663.84
合计	90,399,177.02	156,145,663.84

(1) 应付账款性质分类

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
应付房地产项目工程款	90,299,406.82	155,722,193.64
应付货款	24,900.00	348,600.00
其他	74,870.20	74,870.20
合计	90,399,177.02	156,145,663.84

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	2018年9月30日余额	未偿还或结转的原因
中国葛洲坝集团第二工程有限公司	78,218,236.62	项目尚未结算
湖南公共安全工程有限公司	3,228,278.00	项目尚未结算
湖南辰华项目管理有限公司	1,192,760.00	项目尚未结算
湘平科技(湖南)有限公司	1,094,396.00	项目尚未结算
湖南兴诚工程咨询有限公司	1,092,761.00	项目尚未结算
合计	84,826,431.62	—

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
2017年1月1日至2018年9月30日
(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

12. 预收账款

(1) 预收款项分类

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
货款	8,552,897.06	5,151,000.00
租金	2,375,796.57	1,638,009.68
其他	37,857.44	0.00
合计	10,966,551.07	6,789,009.68

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

单位名称	2018年9月30日	未偿还或结转的原因
中国移动通信集团湖南有限公司娄底分公司	96,353.54	预收房租款未达到收入确认条件
娄底市经济技术开发区美天连锁酒店	54,954.29	预收房租款未达到收入确认条件
娄底市娄星区广天货运服务部	13,971.45	预收房租款未达到收入确认条件
蒋建林	12,975.00	预收房租款未达到收入确认条件
周红彬	11,224.27	预收房租款未达到收入确认条件
合计	189,478.55	—

13. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年9月30日
短期薪酬	210,835.82	1,518,979.37	1,616,208.16	113,607.03
离职后福利-设定提存计划	1,482.87	101,560.83	101,330.20	1,713.50
辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	212,318.69	1,620,540.20	1,717,538.36	115,320.53

(2) 短期薪酬

项目	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年9月30日
工资、奖金、津贴和补贴	130,951.75	1,382,048.49	1,474,168.09	38,832.15
职工福利费	7,062.00	55,700.00	55,700.00	7,062.00
社会保险费	128.58	61,904.88	61,524.63	508.83
其中: 医疗保险费	0.00	45,204.25	45,204.25	0.00
工伤保险费	-0.78	13,625.00	13,625.00	-0.78
生育保险费	129.36	3,075.63	2,695.38	509.61
住房公积金	0.00	19,326.00	19,326.00	0.00
工会经费和职工教育经费	72,693.49	0.00	5,489.44	67,204.05
合计	210,835.82	1,518,979.37	1,616,208.16	113,607.03

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 设定提存计划

项目	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年9月30日
基本养老保险	0.00	97,914.00	97,914.00	0.00
失业保险费	1,482.87	3,646.83	3,416.20	1,713.50
合计	1,482.87	101,560.83	101,330.20	1,713.50

14. 应交税费

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
企业所得税	1,505,848.84	1,505,848.84
房产税	525,199.75	363,070.35
增值税	134,507.41	97,483.33
印花税	69,383.31	202,796.99
个人所得税	19,869.01	4,101.63
城市维护建设税	7,079.79	6,823.83
教育费附加	4,091.29	2,924.50
其他	2,727.53	1,949.67
合计	2,268,706.93	2,184,999.14

15. 其他应付款

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
应付利息	453,045.86	498,350.42
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	74,493,945.63	319,395,338.23
合计	74,946,991.49	319,893,688.65

(1) 应付利息

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
短期借款应付利息	0.00	0.00
分期付息到期还本的长期借款利息	453,045.86	498,350.42
应付资金拆借利息	0.00	0.00
合计	453,045.86	498,350.42

(2) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2018年9月30日	2017年12月31日
往来款	72,539,708.28	317,224,145.93
其中:关联方余额	72,533,432.28	317,197,995.93
押金保证金	1,951,453.32	2,172,950.32
其他	2,784.03	-1,758.02
合计	74,493,945.63	319,395,338.23

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

16. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
政府补助	5,999,943.38	5,848,422.64
合计	5,999,943.38	5,848,422.64

(2) 政府补助

政府补助项目	2017年12月31日	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	其他变动	2018年9月30日	与资产相关/与收益相关
湖南湘国际物流园项目补贴款	5,848,422.64	0.00	4,374,484.85	4,526,005.60	5,999,943.38	与资产相关
合计	5,848,422.64	0.00	4,374,484.85	4,526,005.60	5,999,943.38	—

1. 长期借款

借款类别	2018年9月30日	2017年12月31日
抵押借款	317,000,000.00	317,000,000.00
合计	317,000,000.00	317,000,000.00

注1: 2018年9月30日抵押借款以本公司之房产及土地为抵押物,并由海南供销大集控股有限公司提供担保。

注2: 本公司长期借款的利率区间为4.9%-5.145%。

2. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	其他	2018年9月30日
政府补助	207,182,398.73	5,480,000.00	4,627,019.42	0.00	208,035,379.32
合计	207,182,398.73	5,480,000.00	4,627,019.42	0.00	208,035,379.32

(2) 政府补助项目

政府补助项目	2017年12月31日	本期新增补助金额	本期计入其他流动负债金额	本期新增计入其他收益金额	2018年9月30日	与资产相关/与收益相关
湖南湘国际物流园项目补贴款	207,182,398.73	5,480,000.00	4,526,005.60	101,013.82	208,035,379.32	与资产相关
合计	207,182,398.73	5,480,000.00	4,526,005.60	101,013.82	208,035,379.32	—

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
2017年1月1日至2018年9月30日
(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 实收资本

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

4. 盈余公积

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年9月30日
法定盈余公积	2,799,020.25	0.00	0.00	2,799,020.25
合计	2,799,020.25	0.00	0.00	2,799,020.25

5. 未分配利润

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
2017年12月31日余额	11,187,822.69	-12,497,510.68
加:年初未分配利润调整数	0.00	0.00
2018年1月1日	11,187,822.69	0.00
加:本期归属于母公司所有者的净利润	288,282,788.94	26,484,353.62
减:提取盈余公积	0.00	2,799,020.25
2018年9月30日余额	299,470,611.63	11,187,822.69

6. 营业收入、营业成本

项目	2018年1-9月		2017年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,751,078.38	0.00	0.00	0.00
其他业务	7,310,822.10	365,042.37	7,894,177.84	22,294.52
合计	9,061,021.90	365,042.37	7,894,177.84	22,294.52

7. 税金及附加

项目	2018年1-9月	2017年度
房产税	2,379,328.96	363,070.35
土地使用税	615,825.48	821,100.64
印花税	474,785.05	658,810.49
城市维护建设税	66,733.15	96,136.45
教育费附加	30,511.31	41,201.34
地方性税费	20,340.87	27,467.56
合计	3,587,524.82	2,007,786.83

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2018年9月30日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

8. 管理费用

项目	2018年1-9月	2017年度
职工薪酬	1,620,540.20	306,028.78
审计、咨询费	1,284,729.54	36,000.00
折旧费	1,075,760.05	190,861.90
无形资产摊销	492,914.61	657,219.48
公共事务支出	214,854.00	141,226.00
其他保险费	150,943.39	0.00
安全消防费	148,516.00	0.00
租赁费	110,810.00	0.00
水电费	69,846.92	6,100.00
诉讼费	62,320.00	0.00
协会费	60,000.00	60,000.00
后勤杂费	58,545.95	0.00
车辆使用费	50,872.03	400
办公费	50,159.49	29,693.09
差旅费	28,555.33	17,987.00
其他费用	180,489.13	70,340.67
合计	5,659,856.64	1,515,856.92

9. 财务费用

项目	2018年1-9月	2017年度
利息支出	12,368,151.25	0.00
减：利息收入	8,252.85	71,524.46
加：其他支出	29,702.19	1,429,667.53
合计	12,389,600.59	1,358,143.07

10. 资产减值损失

项目	2018年1-9月	2017年度
坏账损失	56,579.61	0.00
合计	56,579.61	0.00

11. 公允价值变动收益

项目	2018年1-9月	2017年度
采用公允价值计量的投资性房地产	399,615,239.39	27,095,246.35
合计	399,615,239.39	27,095,246.35

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2018年9月30日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

12. 资产处置收益 (损失以“-”号填列)

项目	2018年1-9月	2017年度	计入2018年1-9月非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置收益	0.00	118,412.99	0.00
其中:固定资产	0.00	118,412.99	0.00
合计	0.00	118,412.99	0.00

13. 其他收益

(1) 其他收益明细

项目	2018年1-9月	2017年度
政府补助	4,475,498.67	5,107,648.20
合计	4,475,498.67	5,107,648.20

(2) 政府补助

项目	2018年1-9月	与资产相关/与收益相关
与资产相关的政府补助摊销	4,475,498.67	与资产相关
合计	4,475,498.67	

14. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	2018年1-9月	2017年度	计入本年非经常性损益的金额
其他	13,158.10	1,067.44	13,158.10
合计	13,158.10	1,067.44	13,158.10

15. 营业外支出

项目	2018年1-9月	2017年度	计入本年非经常性损益的金额
违约金	340,375.78	0.00	340,375.78
其他	0.02	0.01	0.02
合计	340,375.80	0.01	340,375.80

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

16. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2018年1-9月	2017年度
当年所得税费用	0.00	1,505,848.84
递延所得税费用	102,483,149.29	7,322,269.04
合计	102,497,294.19	8,828,117.88

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2018年1-9月
本年合并利润总额	390,765,938.23
按法定税率计算的所得税费用	97,691,484.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,791,664.73
所得税费用	102,483,149.29

17. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2018年1-9月	2017年度
资金往来	79,272,545.00	214,006,576.96
各项押金及质保金	654,939.11	0.00
罚没收入、政府补助收入等	5,482,371.62	20,607,648.20
利息收入	8,252.85	72,591.90
代收代付款	38,066.00	0.00
其他	20,400.00	242,000.00
合计	85,476,574.58	234,928,817.06

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2018年1-9月	2017年度
资金往来	42,600,020.00	317,000,000.00
押金、质保金、保证金	618,400.00	2,248,296.31
审计及咨询费	63,900.00	25,225.45
银行手续费	27,984.10	36,000.00
招待、差旅及会议费	3,551.00	25,167.00
备用金支出	75,080.00	0.00
其他经营及管理费用	540,468.42	280,481.16
合计	43,929,403.52	319,615,169.92

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2018年1-9月	2017年度
支付的综合融资费	1,164,975.00	0.00
合计	1,164,975.00	0.00

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	2018年1-9月	2017年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	288,282,788.94	26,484,353.62
加: 资产减值准备	56,579.61	0.00
固定资产折旧	1,075,760.05	190,861.90
无形资产摊销	492,914.61	657,219.48
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	0.00	-109,231.79
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	0.00	818.80
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-399,615,239.39	-27,095,246.35
财务费用(收益以“-”填列)	21,449.34	-46,299.01
投资损失(收益以“-”填列)	0.00	0.00
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-14,144.90	0.00
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	102,497,294.19	7,322,269.04
存货的减少(增加以“-”填列)	0.00	0.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	311,322,456.91	-294,724,890.32
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-258,927,157.21	238,427,356.80
其他		0.00
经营活动产生的现金流量净额	45,192,702.15	-48,892,787.83
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	2,257,119.79	4,924,697.42
减: 现金的年初余额	4,924,697.42	1,218,067.26
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-2,667,577.63	3,706,630.16

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
2017年1月1日至2018年9月30日
(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 现金和现金等价物

项目	2018年9月30日	2017年12月31日
现金	2,257,119.79	4,924,697.42
其中:库存现金	0.00	0.00
可随时用于支付的银行存款	2,257,119.79	4,924,697.42
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
年末现金和现金等价物余额	2,257,119.79	4,924,697.42

18. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2018-9-30账面价值	受限原因
固定资产	40,972,066.75	借款抵押物
无形资产	23,386,057.83	借款抵押物

六、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 母公司及最终控制方

(1) 母公司及最终控制方

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(%)
湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	娄底	房地产开发	59,000.00	100.00	100.00

本公司实际控制人为海南省慈航基金会。

(2) 母公司的注册资本及其变化

母公司	2017年12月31日(万元)	本年增加(万元)	本年减少(万元)	2018年9月30日(万元)
湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
 2017年1月1日至2018年9月30日
 (本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 母公司的所持股份或权益及其变化

母公司	持股金额		持股比例(%)	
	2018年9月30日	2017年12月31日	年末比例	年初比例
湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
娄底新合作商业物业管理有限公司	受母公司控制的其他企业
天津供销大集商业保理有限公司	受实际控制人控制的其他企业

(二) 关联交易

1. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已履行完毕
海南供销大集控股有限公司	湖南新合作湘中物流有限公司	317,000,000.00	2017-5-10	2024-6-2	否

2. 其他事项

本公司承建方就项目工程款与本公司之关联方天津供销大集商业保理有限公司(以下简称天津保理公司)签订保理协议,将应收本公司工程款 36,000,000.00 元债权转给天津保理公司,本公司债权人变更为天津保理公司。

(三) 关联方往来余额

1. 其他应收款

关联方	2018年9月30日	2017年12月31日
湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	0.00	317,000,000.00
合计	0.00	317,000,000.00

2. 其他应付款

关联方	2018年9月30日	2017年12月31日
湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	68,823,103.28	315,628,255.93
娄底新合作商业物业管理有限公司	3,710,329.00	1,569,740.00
合计	72,533,432.28	317,197,995.93

湖南新合作湘中物流有限公司财务报表附注
2017年1月1日至2018年9月30日
(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

七、或有事项

截至2018年9月30日,本公司无需披露的重大或有事项。

八、承诺事项

1. 已签订的正在或准备履行的大额发包合同

截至2018年9月30日,本集团已签订但尚未支付的约定大额发包合同支出情况如下:

项目	合同金额	已付金额	未付金额
娄底湘中国际物流园多式联运中心	387,624,552.80	300,527,390.38	87,097,162.42
合计	387,624,552.80	300,527,390.38	87,097,162.42

2. 除上述承诺事项外,截至2018年9月30日,本集团无其他需披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截止本报告批准日,本公司无需披露的重大资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至2018年9月30日,本公司无需披露的其他重要事项。

十一、财务报告批准

本财务报告于2018年12月3日由本公司批准报出。



湖南新合作湘中物流有限公司
二〇一八年十二月三日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日 / 年 月 日 / y / m / d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日 / 年 月 日 / y / m / d

11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for this renewal.



姓名：季晟
证书编号：110001570006

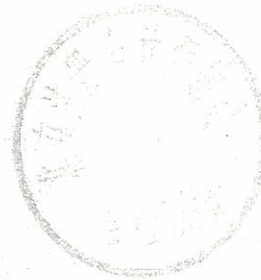


姓名 季晟
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1974年08月16日
Date of birth
工作单位 信永中和会计师事务所
Working unit
身份证号码 110105197408166114
Identity card No.

11010519

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2010年2月6日

证书编号：110001570006
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of CPAs
发证日期：2001年04月28日
Date of Issuance

4

9

5



姓名 唐 炫
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1972年5月10日
Date of birth
工作单位 信永会计师事务所
Working unit
身份证号码 512930720510351
Identity card No.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
Year /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
Year /m /d

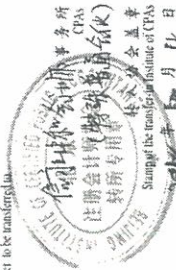
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年12月4日
Year /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年12月4日
Year /m /d



注册
rati

合格

is valid for another 2010
this renewal.



姓名：唐炫
证书编号：100000910645

证书编号：100000910645
No. of Certificate

批准注册协会：中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999年9月28日
Date of Issuance /y /m /d

1999年9月28日
/y /m /d



证书序号: 0000186

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 叶韶勋

主任会计师:

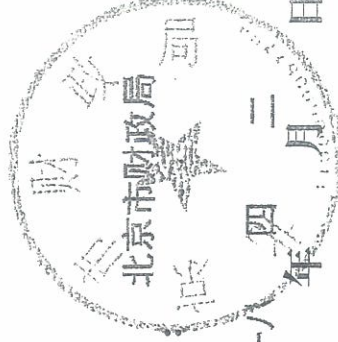
经营场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座
8层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010136

批准执业文号: 京财会许可[2011]0056号

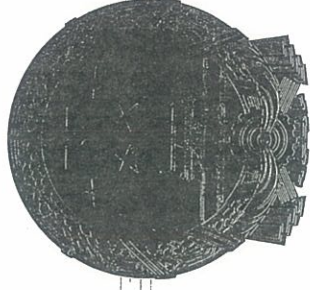
批准执业日期: 2011年07月07日



发证机关

二〇一一年四月二日

中华人民共和国财政部制

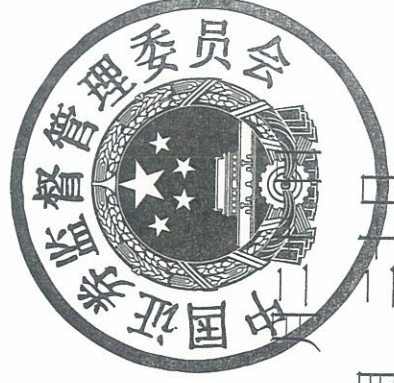


证书序号: 000198

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张克



证书号: 16 发证时间: 二〇一〇年十月二十日

证书有效期至: 二〇一〇年十月二十日



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101592354581W

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人 李晓英, 叶韶勋, 张克

成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(下期出资时间为2018年06月30日; 企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



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

2018 年 03 月 08 日