

中山市深中房地产开发有限公司

# 审 计 报 告

瑞华审字【2016】48440022号

## 目 录

一、审计报告.....	1
二、已审财务报表	
1、资产负债表.....	3
2、利润表.....	5
3、现金流量表.....	6
4、所有者权益变动表.....	7
5、财务报表附注.....	9





通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层  
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO. 8, Yongdingmen  
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing  
邮政编码 (Post Code): 100077  
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091190

## 审计报告

瑞华审字【2016】48440022号

中山市深中房地产开发有限公司董事会：

我们审计了后附的中山市深中房地产开发有限公司（以下简称“深中房地产开发公司”）的财务报表，包括2014年12月31日、2015年12月31日、2016年6月30日的资产负债表，2014年度、2015年度、2016年1-6月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是深中房地产开发公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深中房地产开发公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 6 月 30 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

### 四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，截止 2016 年 6 月 30 日止，深中房地产开发公司累计亏损人民币 1,052,391,254.08 元，负债总额超过资产总额人民币 831,191,254.08 元。深中房地产开发公司已在会计报表附注二、2 中披露了可持续经营的理由，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2016 年 8 月 16 日

# 资产负债表

编制单位：中山市深中房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	六、1	3,412,672.42	5,643,519.60	20,583,422.70
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				
应收账款				
预付款项				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	六、2	104,627,172.99	102,216,962.02	83,297,732.27
存货	六、3	353,153,240.42	353,153,240.42	366,749,812.87
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				
<b>流动资产合计</b>		<b>461,193,085.83</b>	<b>461,013,722.04</b>	<b>470,630,967.84</b>
<b>非流动资产：</b>				
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	六、4	255,340.05	262,897.50	279,907.90
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	六、5	19,558.24	13,191.61	29,625.01
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>		<b>274,898.29</b>	<b>276,089.11</b>	<b>309,532.91</b>
<b>资产总计</b>		<b>461,467,984.12</b>	<b>461,289,811.15</b>	<b>470,940,500.75</b>

(转下页)

(承上页)



### 资产负债表(续)

编制单位：中山市深中房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31
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				
应付账款		229,176.39	229,176.39	229,176.39
预收款项				
应付职工薪酬	六、7	935,089.19	1,070,555.21	1,129,000.55
应交税费	六、8	697,327.05	1,139,368.92	1,115,168.90
应付利息	六、10	179,865,210.17	141,424,998.97	64,715,255.48
应付股利				
其他应付款	六、9	1,110,932,435.40	1,110,198,816.20	1,105,051,613.20
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		1,292,659,238.20	1,254,062,915.69	1,172,240,214.52
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
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				
负债合计		1,292,659,238.20	1,254,062,915.69	1,172,240,214.52
股东权益：				
实收资本	六、11	177,800,000.00	177,800,000.00	177,800,000.00
资本公积	六、12	43,400,000.00	43,400,000.00	43,400,000.00
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
一般风险准备				
未分配利润	六、13	-1,052,391,254.08	-1,013,973,104.54	-922,499,713.77
股东权益合计		-831,191,254.08	-792,773,104.54	-701,299,713.77
负债和股东权益总计		461,467,984.12	461,289,811.15	470,940,500.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

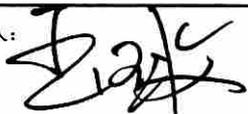
# 利润表

编制单位：中山市深中房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016年1-6月	2015年度	2014年度
一、营业收入	六、14		25,641.03	25,641.03
减：营业成本	六、14			
营业税金及附加		94,959.04	238,746.25	244,922.36
销售费用				
管理费用	六、15	2,201,855.38	1,592,271.90	1,730,692.94
财务费用	六、16	36,121,335.12	72,472,081.09	60,295,578.56
资产减值损失	六、17		17,195,904.67	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
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				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-38,418,149.54	-91,473,362.88	-62,245,552.83
加：营业外收入	六、18			8,785.00
其中：非流动资产处置利得				785.00
减：营业外支出	六、19		27.89	
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-38,418,149.54	-91,473,390.77	-62,236,767.83
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-38,418,149.54	-91,473,390.77	-62,236,767.83
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				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益				
六、综合收益总额		-38,418,149.54	-91,473,390.77	-62,236,767.83

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：中山市深中房地产开发有限公司

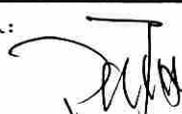
金额单位：人民币元

项 目	注释	2016年1-6月	2015年度	2014年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		-	30,000.00	30,000.00
收到的税费返还		-		-
收到其他与经营活动有关的现金		691,173.87	42,174.22	19,970,885.54
<b>经营活动现金流入小计</b>	六、20	<b>691,173.87</b>	<b>72,174.22</b>	<b>20,000,885.54</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		-	1,290,670.12	1,683,829.76
支付给职工以及为职工支付的现金		1,387,710.41	3,314,211.23	2,962,644.14
支付的各项税费		1,115,168.92	1,358,694.14	18,967.06
支付其他与经营活动有关的现金		404,141.72	9,048,501.83	505,399.99
<b>经营活动现金流出小计</b>	六、20	<b>2,907,021.05</b>	<b>15,012,077.32</b>	<b>5,170,840.95</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	六、21	<b>-2,215,847.18</b>	<b>-14,939,903.10</b>	<b>14,830,044.59</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
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				785.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金				
收到其他与投资活动有关的现金				
<b>投资活动现金流入小计</b>		-		<b>785.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,000.00		4,300.00
投资支付的现金				
支付其他与投资活动有关的现金				
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>15,000.00</b>		<b>4,300.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-15,000.00</b>		<b>-3,515.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
<b>筹资活动现金流入小计</b>		-		
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金				
<b>筹资活动现金流出小计</b>		-		
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-		
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
		-		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-2,230,847.18</b>	<b>-14,939,903.10</b>	<b>14,826,529.59</b>
加：期初现金及现金等价物余额		5,643,519.60	20,583,422.70	5,756,893.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>3,412,672.42</b>	<b>5,643,519.60</b>	<b>20,583,422.70</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



### 股东权益变动表

编制单位：中山市深中房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2016年1-6月									2015年度								
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	177,800,000.00	43,400,000.00						-1,013,973,104.54	-792,773,104.54	177,800,000.00	43,400,000.00						-922,499,713.77	-701,299,713.77
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
二、本年初余额	177,800,000.00	43,400,000.00						-1,013,973,104.54	-792,773,104.54	177,800,000.00	43,400,000.00						-922,499,713.77	-701,299,713.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-38,418,149.54	-38,418,149.54								-91,473,390.77	-91,473,390.77
（一）综合收益总额								-38,418,149.54	-38,418,149.54								-91,473,390.77	-91,473,390.77
（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、资本公积转增资本(或股本)																		
2、盈余公积转增资本(或股本)																		
3、盈余公积弥补亏损																		
4、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	177,800,000.00	43,400,000.00						-1,052,391,254.08	-831,191,254.08	177,800,000.00	43,400,000.00						-1,013,973,104.54	-792,773,104.54

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)

### 股东权益变动表 (续)

编制单位: 中山市深中房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2014年度								
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	177,800,000.00	43,400,000.00						-860,262,945.94	-639,062,945.94
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	177,800,000.00	43,400,000.00						-860,262,945.94	-639,062,945.94
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								-62,236,767.83	-62,236,767.83
(一) 综合收益总额								-62,236,767.83	-62,236,767.83
(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、资本公积转增资本(或股本)									
2、盈余公积转增资本(或股本)									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
(五) 专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	177,800,000.00	43,400,000.00						-922,499,713.77	-701,299,713.77

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

**中山市深中房地产开发有限公司**  
**2014 年度、2015 年度、2016 年 1-6 月财务报表附注**  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

中山市深中房地产开发有限公司(原名中山中发电力有限公司, 以下简称“中发电力公司”或“本公司”)是由中山市电力开发公司(以下简称“电力开发公司”)和香港嘉路华发展有限公司(以下简称“嘉路华公司”)于 1991 年 11 月 7 日在中国广东省中山市注册成立的的中外合作经营企业, 出资比例分别为 75%与 25%。本公司成立时注册资本为人民币 64,390,000 元。

1992 年 12 月 12 日经粤经贸资批字[1992]第 1038 号文件批准, 本公司注册资本由人民币 64,390,000 元增加至人民币 140,390,000 元, 各股东出资比例维持不变。

1994 年 4 月 25 日经粤经贸资批字[1994]第 0378 号文件批准, 本公司注册资本由人民币 140,390,000 元增加至人民币 177,800,000 元, 各股东出资比例维持不变。

2003 年 11 月, 嘉路华公司将其持有本公司 25%的股权转让给香港山电有限公司(以下简称“山电公司”)。

2007 年 9 月, 电力开发公司将所持本公司 75%的股权转让给深圳南山热电股份有限公司(以下简称“南山热电公司”)。

2008 年 3 月, 山电公司将所持本公司 25%的股权转让给中山市冠中投资有限公司(以下简称“冠中投资公司”)。

2010 年 8 月, 冠中投资公司将所持本公司 25%的股权转让给中山兴中集团有限公司(以下简称“兴中集团公司”)。

本公司原经批准的经营范围为: 生产电力。本公司之发电业务于 2007 年 4 月已停止经营。于 2008 年 12 月, 经中山市工商行政管理局核准, 本公司名称变更为中山市深中房地产开发有限公司, 经营范围变更为房地产投资、开发及商品房销售、租赁、物业管理等。

本公司的母公司及最终控股公司均为南山热电公司。

### 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假设为基础, 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41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,本财务报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、持续经营

截至2016年6月30日止,本公司累计亏损人民币1,052,391,254.08元,负债总额超过资产总额人民币831,191,254.08元。这些事项或情况单独或连同其他事项或情况可能对持续经营假设产生重大不确定性。鉴于上述原因,公司根据目前实际经营情况,为保证公司持续经营能力,拟采取措施:

1、本公司的负债金额为1,292,659,238.20元,主要是与股东及关联方的负债:(1)本公司母公司及其控股公司,金额为941,796,769.93元,占比72.86%;(2)股东兴中集团公司292,482,312.77元,占比22.63%,两者合计金额为1,234,279,082.70元,占期末负债总额95.48%。公司管理层将积极开展与股东之间的债务展期工作。

2、公司管理层将集中力量处置历史遗留问题,盘活公司资产,加大各项费用控制力度,加强企业财务管理,资产管控,努力提升公司治理水平。

## 三、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2016年6月30日、2015年12月31日、2014年12月31日的财务状况及2016年1-6月、2015年度、2014年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外,本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 四、重要会计政策和会计估计

### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。

### 2、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。

### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子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。

### 4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

### 5、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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### （1）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。

#### （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.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；C.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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产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；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用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等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### ②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，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，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与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如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，金融资产转回减值损失后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。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。

#### （4）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。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入

当期损益的金融负债的条件与分类为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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### ②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，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财务担保合同

不属于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的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）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。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

### (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

### (8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

(9) 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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

6、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 单项金额重大并单项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	本公司将金额为人民币 200 万元以上的应收账款及其他应收款认定为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
单项金额不重大以及单项金额重大但单独进行减值测试后未发生减值的应收款项	本公司认为单项金额不重大以及金额重大但单独进行减值测试后未发生减值的应收款项其信用风险较低，不计提坏账准备，除非有证据证明某项应收款项的信用风险较大。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	如有证据表明某项应收款项的信用风险较大，则对该应收款项单独计提坏账准备。
坏账准备的计提方法	个别认定法。

7、存货

(1) 存货的分类

公司的存货主要包括在建开发产品。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

## (2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用等。其他存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。其他存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

## (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

## (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

## (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## 8、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，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。

## 9、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 10、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	10	4.50
机器设备	15	10	6.00
运输设备	5	10	18.00
其他设备	5	10	18.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。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。

### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 11、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

#### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

### 12、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

### 13、无形资产

#### （1）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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

#### 14、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 15、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、辞退福利以及其他长期职工福利。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设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，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，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 16、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年度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所有者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所有者权益，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。

## 17、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### （1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出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。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 18、其他重要的会计政策和会计估计

### 债务重组

#### (1) 作为债务人记录债务重组义务

以现金清偿债务的债务重组，将重组债务的账面价值与实际支付金额之间的差额计入当期损益。以非现金资产清偿债务时，将重组债务的账面价值与转让的非现金资产公允价值之间的差额，计入当期损益。转让的非现金资产公允价值与其账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为资本的债务重组，重组债务的账面价值与债权人放弃债权而享有股份的公允价值之间的差额，计入当期损益。

修改其他债务条件的债务重组，将修改其他债务条件后债务的公允价值作为重组后债务的入账价值，重组前债务的账面价值与重组后债务的账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用多种方式的组合进行债务重组的，依次以支付的现金、转让的非现金资产的公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债务的账面价值，然后再按照前述修改其他债务条件的方式进行处理。

#### (2) 作为债权人记录债务重组义务

以现金清偿债务的债务重组，将重组债权的账面余额与收到的现金之间的差额计入当期损益。以非现金资产清偿债务的，将重组债权的账面余额与收到的非现金资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为资本的债务重组，将享有债务人股份的公允价值与重组债权的账面余额之间的差额，计入当期损益。

修改其他债务条件的债务重组，将修改其他债务条件后债权的公允价值作为重组后债权的账面价值，重组前债权的账面余额与重组后债权的账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用多种方式的组合进行债务重组的，依次以收到的现金、接受的非现金资产的公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债权的账面余额，然后再按照前述修改其他债务条件的方式进行处理。

重组债权已计提减值准备的，则先将上述差额冲减已计提的减值准备，不足冲减的部分，计入当期损益。

## 19、重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

无

### (2) 会计估计变更

无

## 20、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) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。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应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

## （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）非金融非流动资产减值准备

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）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。

## （5）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### (6) 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。

### (7) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

## 五、税项

税种	具体税率情况
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴企业所得税。
增值税	应税收入按17%、6%的税率计算销项税
营业税	按应税营业额的3%、5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育税附加	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
房产税	按照房产余值计算缴纳，房产原值一次减除30%后的余值的1.2%计缴。
城镇土地使用税	按照实际占用的土地面积的人民币4元~9元/平方米计缴。

## 六、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指2016年1月1日，期末指2016年6月30日。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,273.39	3,336.39
银行存款	3,410,399.03	5,640,183.21
合计	3,412,672.42	5,643,519.60

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	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	104,627,172.99	100.00	0.00	0.00	104,627,172.99
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	104,627,172.99	100.00	0.00	0.00	104,627,172.99

(续)

类别	期初余额				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	102,216,962.02	100.00	0.00	0.00	102,216,962.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	102,216,962.02	100.00	0.00	0.00	102,216,962.02

(2) 本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(3) 本期无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按账龄结构列示

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	21,353,146.70	20.41	0.00	18,930,682.95	18.52	0.00
1至2年	4,153,724.70	3.97	0.00	4,155,884.70	4.07	0.00
2至3年	5,584,677.43	5.34	0.00	5,584,677.43	5.46	0.00
3年以上	73,535,624.16	70.28	0.00	73,545,716.94	71.95	0.00
合计	104,627,172.99	100.00	0.00	102,216,962.02	100.00	0.00

(5) 其他应收款按业务内容类别披露

业务内容	期末余额	期初余额
中山市深中房地产投资置业有限公司(以下简称“深中置业公司”)	104,592,344.74	102,202,406.32
其他	34,828.25	14,555.70
合计	104,627,172.99	102,216,962.02

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 104,627,172.99 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 元。

(7) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况。

(8) 应收关联方款项见附注八、6 关联方应收应付款项

### 3、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
待开发土地	370,349,145.09	17,195,904.67	353,153,240.42
合计	370,349,145.09	17,195,904.67	353,153,240.42

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
待开发土地	370,349,145.09	17,195,904.67	353,153,240.42
合计	370,349,145.09	17,195,904.67	353,153,240.42

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
待开发土地	17,195,904.67	0.00	0.00	0.00	0.00	17,195,904.67
合计	17,195,904.67	0.00	0.00	0.00	0.00	17,195,904.67

2015年12月9日、2015年12月29日本公司之母公司深圳南山热电股份有限公司《第七届董事会第六次临时会议决议公告》、《第五次临时股东大会决议公告》，审议通过了《关于开展中山市深中房地产开发有限公司346亩土地政府收储工作的议案》，待开发土地短期内不具备开发条件，公司终止土地自主开发工作，由中山市土地储备中心实施收储相关土地，截止资产负债表日，收储工作尚未完成且未签订土地收储合同，管理层依据《中山市存量建设用地收储实施方案》的标准，对项目可变现净值进行测试后，于2015年底计提了存货跌价准备。

4、固定资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	3,929,218.01	0.00	0.00	3,929,218.01
其中：房屋及建筑物	1,551,130.01	0.00	0.00	1,551,130.01
机器设备	218,800.00	0.00	0.00	218,800.00
运输工具	1,802,824.00	0.00	0.00	1,802,824.00
其他设备	356,464.00	0.00	0.00	356,464.00
二、累计折旧合计	2,111,224.91	7,557.45	0.00	2,118,782.36
其中：房屋及建筑物	506,658.58	55.38	0.00	506,713.96
机器设备	29,988.96	1,061.88	0.00	31,050.84
运输工具	1,387,519.43	6,440.19	0.00	1,393,959.62
其他设备	187,057.94	0.00	0.00	187,057.94
三、账面净值合计	1,817,993.10			1,810,435.65
其中：房屋及建筑物	1,044,471.43			1,044,416.05
机器设备	188,811.04			187,749.16
运输工具	415,304.57			408,864.38
其他设备	169,406.06			169,406.06
四、减值准备合计	1,555,095.60	0.00	0.00	1,555,095.60
其中：房屋及建筑物	1,042,456.42	0.00	0.00	1,042,456.42
机器设备	150,117.64	0.00	0.00	150,117.64
运输工具	236,722.13	0.00	0.00	236,722.13

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他设备	125,799.41	0.00	0.00	125,799.41
五、账面价值合计	262,897.50			255,340.05
其中：房屋及建筑物	2,015.01			1,959.63
机器设备	38,693.40			37,631.52
运输工具	178,582.44			172,142.25
其他设备	43,606.65			43,606.65

注：本期折旧额为人民币 7,557.45 元。

5、无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	49,300.00	15,000.00	0.00	64,300.00
其中：软件	49,300.00	15,000.00	0.00	64,300.00
二、累计摊销合计	36,108.39	8,633.37	0.00	44,741.76
其中：软件	36,108.39	8,633.37	0.00	44,741.76
三、账面价值合计	13,191.61			19,558.24
其中：软件	13,191.61			19,558.24

注：本期摊销金额为人民币 8,633.37 元。

6、资产减值准备明细

项目	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回数	转销数	
存货跌价准备	17,195,904.67	0.00	0.00	0.00	17,195,904.67
固定资产	1,555,095.60	0.00	0.00	0.00	1,555,095.60
合计	18,751,000.27	0.00	0.00	0.00	18,751,000.27

7、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
一、短期薪酬	1,070,555.21	1,112,214.43	1,247,680.45	935,089.19
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	115,829.96	115,829.96	0.00
合计	1,070,555.21	1,228,044.39	1,363,510.41	935,089.19

(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
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,070,555.21	987,125.00	1,157,897.30	899,782.91
2、职工福利费	0.00	44,784.23	44,784.23	0.00
3、社会保险费	0.00	28,748.92	28,748.92	0.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费	0.00	18,522.00	18,522.00	0.00
工伤保险费	0.00	9,500.10	9,500.10	0.00
生育保险费	0.00	726.82	726.82	0.00
4、住房公积金	0.00	16,250.00	16,250.00	0.00
5、工会经费和职工教育经费	0.00	35,306.28	0.00	35,306.28
合计	1,070,555.21	1,112,214.43	1,247,680.45	935,089.19

## (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
1、基本养老保险	0.00	106,236.00	106,236.00	0.00
2、失业保险费	0.00	9,593.96	9,593.96	0.00
合计	0.00	115,829.96	115,829.96	0.00

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 12%、0.2%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

## 8、应交税费

项目	期末余额	期初余额
个人所得税	0.00	24,200.00
房产税	93,818.72	927,531.46
土地使用税	463,765.73	187,637.46
增值税	44,783.56	0.00
营业税	78,469.12	0.00
城建税	8,627.69	0.00
教育费附加	6,162.63	0.00
堤围费	1,699.60	0.00
合计	697,327.05	1,139,368.92

## 9、其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	1,083,824,085.61	1,083,125,536.41
中山市财政局借款	24,321,200.00	24,321,200.00
其他	2,787,149.79	2,752,079.79
合计	1,110,932,435.40	1,110,198,816.20

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳南山热电股份有限公司	819,395,092.47	关联方借款续期
中山兴中集团有限公司	256,174,675.99	关联方借款续期
深南电(中山)电力有限公司	7,700,849.15	关联方借款续期
中山市财政局借款	24,321,200.00	借款未到期
合计	1,107,591,817.61	

10、应付利息

项目	期末余额	期初余额
关联方借款利息	150,454,997.09	112,689,083.03
中山市财政局	29,410,213.08	28,735,915.94
合计	179,865,210.17	141,424,998.97

11、实收资本

2016 年 1-6 月实收资本变动表

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例 (%)
深圳南山热电股份有限公司	133,350,000.00	0.00	0.00	133,350,000.00	75.00
中山兴中集团有限公司	44,450,000.00	0.00	0.00	44,450,000.00	25.00
合计	177,800,000.00	0.00	0.00	177,800,000.00	100.00

2015 年实收资本变动表

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例 (%)
深圳南山热电股份有限公司	133,350,000.00	0.00	0.00	133,350,000.00	75.00
中山兴中集团有限公司	44,450,000.00	0.00	0.00	44,450,000.00	25.00
合计	177,800,000.00	0.00	0.00	177,800,000.00	100.00

2014 年实收资本变动表

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例 (%)
深圳南山热电股份有限公司	133,350,000.00	0.00	0.00	133,350,000.00	75.00
中山兴中集团有限公司	44,450,000.00	0.00	0.00	44,450,000.00	25.00
合计	177,800,000.00	0.00	0.00	177,800,000.00	100.00

注：上述各方投入资本已经中山香山会计师事务所有限公司(2000)香山验字第 061 号验资报告验证。

**12、资本公积****2016年1-6月资本公积变动表**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	43,400,000.00	0.00	0.00	43,400,000.00
合计	43,400,000.00	0.00	0.00	43,400,000.00

**2015年资本公积变动表**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	43,400,000.00	0.00	0.00	43,400,000.00
合计	43,400,000.00	0.00	0.00	43,400,000.00

**2014年资本公积变动表**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	43,400,000.00	0.00	0.00	43,400,000.00
合计	43,400,000.00	0.00	0.00	43,400,000.00

**13、未分配利润**

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
调整前上期末未分配利润	-1,013,973,104.54	-922,499,713.77	-860,262,945.94
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	0.00	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	-1,013,973,104.54	-922,499,713.77	-860,262,945.94
加: 本期归属于母公司股东的净利润	-38,418,149.54	-91,473,390.77	-62,236,767.83
减: 提取法定盈余公积	0.00	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00	0.00
期末未分配利润	-1,052,391,254.08	-1,013,973,104.54	-922,499,713.77

**14、营业收入/营业成本**

项目	2016年1-6月		2015年		2014年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	0.00	0.00	25,641.03	0.00	25,641.03	0.00
其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	25,641.03	0.00	25,641.03	0.00

**15、管理费用**

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
职工薪酬	1,228,044.39	588,947.14	811,579.32
税金	557,584.45	188,057.48	191,521.06
折旧费及摊销	16,190.82	15,558.28	15,499.77

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
中介机构费	0.00	32,500.00	55,500.00
交际费	17,459.00	237,112.20	94,434.00
办公费	4,141.00	18,864.00	33,575.14
其他	378,435.72	511,232.80	528,583.65
合计	2,201,855.38	1,592,271.90	1,730,692.94

**16、财务费用**

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
利息支出	38,440,211.20	76,709,743.49	64,472,617.32
减：利息收入	2,322,982.08	4,242,159.40	4,181,643.84
其他	4,106.00	4,497.00	4,605.08
合计	36,121,335.12	72,472,081.09	60,295,578.56

**17、资产减值损失**

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
存货跌价损失	0.00	17,195,904.67	0.00
合计	0.00	17,195,904.67	0.00

**18、营业外收入**

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	0.00	0.00	0.00	0.00	785.00	785.00
其中：固定资产处置利得	0.00	0.00	0.00	0.00	785.00	785.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	8,000.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	8,785.00	8,785.00

**19、营业外支出**

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金	0.00	0.00	27.89	27.89	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	27.89	27.89	0.00	0.00

**20、现金流量表项目****(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
利息收入	7,207.32	42,174.22	27,919.14
经营性往来	683,966.55	0.00	19,934,966.40
其他	0.00	0.00	8,000.00
合计	691,173.87	42,174.22	19,970,885.54

**(2) 支付其他与经营活动有关的现金**

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
付现管理费用和销售费用	400,035.72	399,466.83	500,794.91
财务费用中的手续费	4,106.00	4,497.00	4,605.08
经营性往来及其他	0.00	8,644,538.00	0.00
合计	404,141.72	9,048,501.83	505,399.99

**21、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1-6月	2015年	2014年
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>			
净利润	-38,418,149.54	-91,473,390.77	-62,236,767.83
加：资产减值准备	0.00	17,195,904.67	-532.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,557.45	17,010.40	18,771.73
无形资产摊销	8,633.37	16,433.40	15,119.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00	-785.00
财务费用（收益以“-”号填列）	38,440,211.20	76,709,743.49	64,472,617.32
投资损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	-3,599,332.22	-4,126,889.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,410,210.97	-18,919,229.75	-4,147,250.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	156,111.31	5,112,957.68	20,835,761.32
经营活动产生的现金流量净额	-2,215,847.18	-14,939,903.10	14,830,044.59
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>			
债务转为资本	0.00	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00	0.00

补充资料	2016年1-6月	2015年	2014年
融资租入固定资产	0.00	0.00	0.00
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>			
现金的期末余额	3,412,672.42	5,643,519.60	20,583,422.70
减：现金的期初余额	5,643,519.60	20,583,422.70	5,756,893.11
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-2,230,847.18	-14,939,903.10	14,826,529.59

## (2) 现金及现金等价物的构成

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
一、现金	3,412,672.42	5,643,519.60	20,583,422.70
其中：库存现金	2,273.39	3,336.39	1,736.09
可随时用于支付的银行存款	3,410,399.03	5,640,183.21	20,581,686.61
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	3,412,672.42	5,643,519.60	20,583,422.70

## 22、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
待开发土地	353,153,240.42	注
合计	353,153,240.42	

注：本公司以其拥有的土地使用权作为抵押物向兴中集团有限公司和深圳南山热电股份有限公司借款。

## 七、与金融工具相关的风险

## (一) 风险管理目标和政策

本公司的主要金融工具包括借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

## 1、市场风险

### (1) 外汇风险—现金流量变动风险

本公司无涉及外币交易业务金额，不存在重大的外汇风险。

### (2) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款(详见本附注六、9)有关。

### (3) 其他价格风险

无。

## 2、信用风险

2016年6月30日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失具体包括：

资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低

## 3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对企业间借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司将企业间借款作为主要资金来源。

## 八、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本
深圳南山热电股份有限公司	深圳	电力及热力的生产和销售	602,762,596.00

2、母公司对本公司的持股比例为 75%，所持本公司的表决权比例为 75%。

### 3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
深中置业公司	与本公司受同一方控制
深南电(中山)电力有限公司	与本公司受同一方控制
中山兴中集团有限公司	本公司股东

4、关联方资金拆借

关联方	2016年1-6月		2015年		2014年		说明
	拆借金额	利率	拆借金额	利率	拆借金额	利率	
拆入：							
深圳南山热电股份有限公司	777,970,011.27	7.00%	777,970,011.27	7.00%	814,250,011.27	6.92%	
深圳南山热电股份有限公司	41,280,000.00	5.60%	41,280,000.00	5.60%	0.00	0.00%	
中山兴中集团有限公司	256,174,675.99	7.00%	256,174,675.99	7.00%	256,174,675.99	6.92%	
拆出：							
深中置业公司	83,379,218.19	5.60%	83,379,218.19	5.60%	68,669,218.19	6.00%	

5、关联方租赁

本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	2016年1-6月确认的租赁收入	2015年度确认的租赁收入	2014年度确认的租赁收入
深圳南山热电股份有限公司	车辆	0.00	25,641.03	25,641.03
合计		0.00	25,641.03	25,641.03

6、关联方应收应付款项

项目名称	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应收款：			
深中置业公司	104,592,344.74	102,202,406.32	83,284,119.07
合计	104,592,344.74	102,202,406.32	83,284,119.07
其他应付款：			
深南电（中山）电力有限公司	7,700,849.15	7,700,849.15	7,700,849.15
中山兴中集团有限公司	256,174,675.99	256,174,675.99	256,174,675.99
深圳南山热电股份有限公司	819,395,092.47	819,250,011.27	814,250,011.27
深中置业公司	553,468.00	0.00	0.00
合计	1,083,824,085.61	1,083,125,536.41	1,078,125,536.41
应付利息			
深圳南山热电股份有限公司	114,147,360.31	85,447,183.37	28,271,025.10
中山兴中集团有限公司	36,307,636.78	27,241,899.66	9,060,613.66
合计	150,454,997.09	112,689,083.03	37,331,638.76

九、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至2016年6月30日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 十、资产负债表日后事项

无

## 十一、其他重要事项

(1) 2005 年 6 月 13 日，中山市人民政府国有资产监督管理委员会以中府国资[2005]160 号《关于中山发电厂有限公司等两家公司清产核资进行土地价值重估的批复》，同意本公司在清产核资中对持有的土地进行资产价值重估。

2005 年 7 月 12 日，中山市人民政府国有资产监督管理委员会以中府国资[2005]168 号《关于对中山中发电力有限公司清产核资结果的批复》文件，同意本公司依据此次清产核资报告进行相关账务调整。

据此，本公司按照评估值人民币 298,521,613.48 元确认土地账面价值，现在存货账项中核算。

(2) 2015 年 12 月 9 日、2015 年 12 月 29 日本公司之母公司深圳南山热电股份有限公司《第七届董事会第六次临时会议决议公告》、《第五次临时股东大会决议公告》，审议通过了《关于开展中山市深中房地产开发有限公司 346 亩土地政府收储工作的议案》，鉴于本公司 346 亩地块短期内不具备开发条件，母公司董事会同意本公司终止 346 亩土地自主开发工作，授权公司根据中山市政府收储土地的相关文件精神及 2015 年 6 月 4 日中山市政府市长办公会议纪要确定的深中房地产公司 346 亩土地收储原则意见，开展并加快推进该地块的政府收储工作。截止财务报告日，收储工作尚未完成且未签订土地收储合同。

(3) 2016 年 8 月 13 日本公司之母公司深圳南山热电股份有限公司《第七届董事会第十次临时会议决议公告》，深圳南山热电股份有限公司董事会同意开展转让中山市深中房地产开发有限公司 75%股权的相关工作。

公司名称：中山市深中房地产开发有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2016 年 8 月 16 日

日期：2016 年 8 月 16 日

日期：2016 年 8 月 16 日



# 营业执照

(副本) (5-1)



注册号 110000013615629

**名称** 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

**类型** 特殊普通合伙企业

**主要经营场所** 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

**执行事务合伙人** 杨剑涛(委派杨剑涛为代表), 顾仁荣(委派顾仁荣为代表)

**成立日期** 2011年02月22日

**合伙期限** 2011年02月22日至 2061年02月21日

**经营范围** 审计企业会计报表, 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。  
(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年04月17日

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。



# 会计师事务所 执业证书

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：顾仁荣

办公场所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010130

注册资本(出资额)：10140万元

批准设立文号：京财会许可[2011]0022号

批准设立日期：2011-02-14



证书序号：NO. 019628

## 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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000453

# 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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：杨剑涛

证书号： 17

发证时间：二〇一五年七月一日

证书有效期至：二〇一七年七月一日





姓名: 魏蔚敏  
 Full name: 魏蔚敏  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1983-10-17  
 Date of birth: 1983-10-17  
 工作单位: 利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所  
 Work unit: 利安达会计师事务所  
 Member No.: 440321198310170011



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

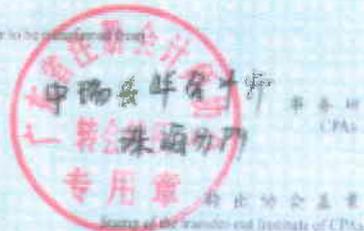
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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



2015年9月13日

同意调入

Agree the holder to be transferred to





姓名: 彭强  
Full name: Peng Qiang  
性别: 男  
Sex: Male  
出生日期: 1986-07-10  
Date of Birth: 1986-07-10  
工作单位: 瑞隆会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所  
Working unit: Ruilong Accounting Firm (Special General Partnership) Shenzhen Branch  
身份证号码: 421022198607125410  
Identity card No: 421022198607125410



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.

证书编号: 110101300329  
No. of Certificate: 110101300329

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: Shenzhen Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 10 日  
Date of Issuance: 2014 Year 05 Month 10 Day

