

天津天保创源房地产开发有限公司
审计报告

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



天津市2020年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201001120201021642728

报告编号：CAC津专字[2020]1523号

报告单位：天津天保创源房地产开发有限公司

报备日期：2020-10-21

报告日期：2020-10-15

签字注册会计师：周铁鸥 魏占敏

事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：022-88238268

事务所传真：022-23559045

通讯地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

电子邮件：caccpallp@outlook.com

事务所网址：<http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号

审 计 报 告

CAC 津专字[2020]1523 号

天津保税区投资有限公司:

一、 审计意见

我们审计了天津天保创源房地产开发有限公司(以下简称创源公司)财务报表(不含期初比较数据),包括2020年7月31日的资产负债表,2020年1-7月的利润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,公允反映了创源公司2020年7月31日的财务状况以及2020年1-7月的经营成果。

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,我们独立于创源公司,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

创源公司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,创源公司管理层负责评估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,除非创源公司管理层计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

创源公司治理层负责监督创源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) 对创源公司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，就可能导致对创源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创源公司不能持续经营。

(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。

五、其他事项

1、我们提醒财务报表使用者关注，由于2020年7月31日创源公司部分工程项目尚未进行结算，故本次审计中部分工程成本是以合同金额为依据暂估的，该部分工程实际成本以最终结算金额为准。

2、本审计报告只是为创源公司股权转让目的而出具的，因此可能不适用于其他用途，委托人或者其他审计报告使用人因使用不当造成的后果与本会计师事务所及执行审计业务的注册会计师无关。

(此页无正文,系本所为天津保税区投资有限公司出具的CAC津专字
[2020]1523号审计报告的签字页)

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·天津

中国注册会计师:



周铁鸥

中国注册会计师:



魏占敏

2020年10月15日

资产负债表

编制单位：天津天保创源房地产开发有限公司

2020年7月31日

金额单位：元

项 目	行次	2020.7.31余额	项 目	行次	2020.7.31余额
流动资产：	1		流动负债：	74	
货币资金	2	22,663,657.88	短期借款	75	
△结算备付金	3		△向中央银行借款	76	
△拆出资金	4		△吸收存款及同业存放	77	
☆交易性金融资产	5		△拆入资金	78	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		☆交易性金融负债	79	
衍生金融资产	7		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80	
应收票据	8		衍生金融负债	81	
应收账款	9		应付票据	82	
预付款项	10		应付账款	83	73,060,207.65
△应收保费	11		预收款项	84	
△应收分保账款	12		合同负债	85	
△应收分保准备金	13		△卖出回购金融资产款	86	
其他应收款	14	4,131.34	△应付手续费及佣金	87	
△买入返售金融资产	15		应付职工薪酬	88	
存货	16	1,397,192,826.44	其中：应付工资	89	
其中：原材料	17		应付福利费	90	
库存商品(产成品)	18		#其中：职工奖励及福利基金	91	
合同资产	19		应交税费	92	28,363.71
划分为持有待售的资产	20		其中：应交税金	93	28,363.71
一年内到期的非流动资产	21		其他应付款	94	5,430,829.43
其他流动资产	22	5,814,238.43	应付分保账款	95	
流动资产合计	23	1,425,674,854.09	△保险合同准备金	96	
非流动资产：	24	—	△代理买卖证券款	97	
△发放贷款及垫款	25		△代理承销证券款	98	
☆债权投资	26		持有待售负债	99	
可供出售金融资产	27		一年内到期的非流动负债	100	38,354.89
☆其他债权投资	28		其他流动负债	101	
持有至到期投资	29		流动负债合计	102	78,557,755.68
长期应收款	30		非流动负债：	103	
长期股权投资	31		长期借款	104	38,316,538.61
☆其他权益工具投资	32		应付债券	105	
☆其他非流动金融投资	33		其中：优先股	106	
投资性房地产	34		永续债	107	
固定资产	35		长期应付款	108	
在建工程	36		长期应付职工薪酬	109	
生产性生物资产	37		预计负债	110	
油气资产	38		递延收益	111	
无形资产	39		递延所得税负债	112	
开发支出	40		其他非流动负债	113	
商誉	41		其中：特种储备基金	114	
长期待摊费用	42	2,195,090.39	非流动负债合计	115	38,316,538.61
递延所得税资产	43		负 债 合 计	116	116,874,294.29
其他非流动资产	44		所有者权益（或股东权益）：	117	
其中：特准储备物资	45		实收资本（或股本）	118	
非流动资产合计	46	2,195,090.39	国有资本	119	1,311,000,000.00
	47		其中：国有法人资本	120	1,311,000,000.00
	48		集体资本	121	
	49		民营资本	122	
	50		其中：个人资本	123	
	51		外商资本	124	
	52		#减：已归还投资	125	
	53		实收资本（或股本）净额	126	1,311,000,000.00
	54		其他权益工具	127	
	55		其中：优先股	128	
	56		永续债	129	
	57		资本公积	130	
	58		减：库存股	131	
	59		其他综合收益	132	
	60		其中：外币报表折算差额	133	
	61		专项储备	134	
	62		盈余公积	135	
	63		其中：法定公积金	136	
	64		任意公积金	137	
	65		#储备基金	138	
	66		#企业发展基金	139	
	67		#利润归还投资	140	
	68		△一般风险准备	141	
	69		未分配利润	142	-4,349.81
	70		归属于母公司所有者权益合计	143	1,310,995,650.19
	71		*少数股东权益	144	
	72		所有者权益（或股东权益）合计	145	1,310,995,650.19
资产总计	73	1,427,869,944.48	负债和所有者权益（或股东权益）总计	146	1,427,869,944.48

利润表

编制单位：天津天保创源房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2020年1-7月金额
一、营业总收入	1	.
其中：营业收入	2	
△利息收入	3	
△已赚保费	4	
△手续费及佣金收入	5	
二、营业总成本	6	-225,797.73
其中：营业成本	7	
△利息支出	8	
△手续费及佣金支出	9	
△退保金	10	
△赔付支出净额	11	
△提取保险合同准备金净额	12	
△保单红利支出	13	
△分保费用	14	
税金及附加	15	131,926.34
销售费用	16	29,032.50
管理费用	17	150.00
研发费用	18	
财务费用	19	-386,906.57
其中：利息费用	20	681.29
利息收入	21	387,587.86
汇兑净收益	22	
汇兑净损失	23	
其他	24	
加：其他收益	25	
投资收益（损失以“-”号填列）	26	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28	
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	31	
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	32	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	225,797.73
加：营业外收入	35	28,000.00
其中：政府补助	36	
减：营业外支出	37	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	253,797.73
减：所得税费用	39	8,227.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	245,570.17

天津天保创源房地产开发有限公司

2020年1-7月财务报表附注

(金额单位：人民币元)

一、企业基本情况

天津天保创源房地产开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于2018年11月05日在天津自贸区（空港经济区）注册成立，并已取得天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局核发的统一社会信用代码为91120118MA06G1QH70的营业执照，公司类型：有限责任公司（法人独资），法定代表人：赵明。注册资本为人民币140,000.00万元，实收资本为人民币131,100.00万元，股东信息如下：

股东名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例
天津保税区投资有限公司	140,000.00	131,100.00	100.00%
合计	140,000.00	131,100.00	100.00%

公司住所：天津自贸试验区（空港经济区）保航路1号429房间。

公司营业执照规定的经营范围：房地产开发、经营；房地产中介服务；物业管理服务；室内装修工程施工；工程项目管理；代收水电费。（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：2018年11月05日至2048年11月04日。

公司最终控制方：天津保税区投资控股集团有限公司。

二、财务报表的编制基础

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42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”）的披露规定编制。

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2020年7月31日的财务状况及2020年1-7月的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要的会计政策和会计估计

1、会计期间

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、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

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记账基础。

本公司主要会计计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。除某些金融工具和投资性房地产外，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。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指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现金、价值变动风险很小的投资。

5、外币业务和外币报表折算

本公司对发生的外币业务，按照交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

外币财务报表的折算遵循下列原则：

（1）资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；

（2）利润表中的收入和费用项目，按照交易发生日的即期汇率折算；

（3）按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示；

（4）现金流量表按照交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

6、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的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：①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，相关交易费用直接计入当期损益；②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。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的商业模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的商业模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的商业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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的商业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，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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。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。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。

（3）金融负债

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及其他金融负债。

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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

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的控制。

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）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的

无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（6）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（7）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。

（8）金融工具的公允价值确定

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

7、应收款项

本公司计提坏账准备的应收款项包括应收账款和其他应收款。

（1）坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

（2）坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

（3）坏账准备的计提方法及计提比例

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司单项金额重大的应收款项的确认标准：期末余额达到 1 000 万元（含 1 000 万元）以上的客户应收款项作为单项金额重大的应收款项；本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明应收款项已经发生了减值，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；对单项测试未减值的应收款项，不计提坏账准备。

② 单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法

对于单项金额不重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明应收款项已经发生了减值，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，对单项测试未减值的应收款项，不计提坏账准备。

（4）应收账款转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（5）本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

8、存货

（1）存货分类

本公司存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的原材料、库存商品、发出商品、开发成本、开发产品、产成品、在产品（在研品）、委托加工材料、外购半成品、低值易耗品和包装物等。

（2）取得和发出的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价，发出按加权平均法计价。

（3）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时根据实际情况采用一次摊销法摊销。

（4）存货的盘存制度

本公司存货数量的盘存方法是永续盘存制。

(5) 存货跌价准备的确认标准及计提方法

本公司存货期末采用成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。采用账面成本与可变现净值孰低计价原则，原则上按单个存货项目的可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。可变现净值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金后的金额来确定。

当存在以下情况之一时，计提存货跌价准备：

- ① 市价持续下跌，并且在可预见的未来无回升的希望；
- ② 使用该项原材料生产的产品成本大于产品的销售价格；
- ③ 因产品更新换代，原有库存材料已不适应新产品的需要，而该原材料的市场价格又低于其账面成本；
- ④ 因提供的产品或劳务过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致市场价格逐渐下跌；
- ⑤ 其他足以证明该项存货实质上已经发生减值的情形。

当存在以下一项或若干项情况时，将存货的账面价值全部转入当期损益，一次性予以核销：

- ① 已经霉烂变质的存货；
- ② 已经过期且无转让价值的存货；
- ③ 生产中不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；
- ④ 其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

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。

9、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策见附注四“6、金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益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，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则

按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按合并财务报表编制的方法相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融

工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次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，先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。

10、投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。并且能够单独计量和出售，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

11、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5.00	20	4.75
机器设备	5.00	10	9.50
交通运输设备	5.00	5	19.00
电子及其他设备	5.00	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

(4) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

12、在建工程

在建工程按实际成本核算，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

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、20、资产减值”。

13、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；购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。

14、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

15、职工薪酬

是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期职工薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险、生育保险、工伤保险、住房公积金、工会经费、职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间内确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，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，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

16、预计负债

（1）预计负债的确认标准

或有事项相关义务同时符合下列条件，确认为预计负债：

- ① 该义务是本公司承担的现时义务；
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- ③ 该义务的金额能够可靠计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。如果所需支出存在一个金额区间，按该区间的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额区间，预计负债只涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；预计负债涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

17、收入

（1）销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：

- ① 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 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；
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：① 收入的金额能够可靠地计量；② 相关的经济利益很可能流入企业；③ 交易的完工程度能够可靠地确定；④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，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) 让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金、使用时间和实际利率计算确定。

(5) 房地产收入确认具体政策

① 房地产销售收入在同时满足与买方签订销售合同并取得买方按销售合同支付的款项、开发项目完工并验收合格达到交付条件、买方验房确认时或根据合同约定向买方发出入住通知后确认收入的实现。

② 物业出租收入按与承租方签订合同或协议的规定，在租赁期间按直线法确认房屋出租收入。

18、递延所得税资产和递延所得税负债

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，本公司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。

(1) 递延所得税资产的确认

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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- ① 该项交易不是企业合并；
- ② 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- ① 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- ② 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司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。

(2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负

债：

- ① 商誉的初始确认；
- ② 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：
 - a、该项交易不是企业合并；
 - b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- ① 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- ② 暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）递延所得税资产和递延所得税负债的计量

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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。

19、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

（2）融资租赁的会计处理方法

融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

20、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

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。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更：无

2、会计估计变更：无

3、重要前期差错更正：无。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税基础	税率
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税、消费税之和计算缴纳	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税、消费税之和计算缴纳	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税、消费税之和计算缴纳	2%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%

七、财务报表重要项目说明

以下说明项目除特别注明之外，金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

项目	2020.7.31
库存现金	
银行存款	22,663,657.88
其他货币资金	
合计	22,663,657.88

(二) 其他应收款

1. 其他应收款情况表

项目	2020.7.31	
	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	4,131.34	100.00
1-2年(含2年)		
2-3年(含3年)		
3年以上		
合计	4,131.34	100.00

2. 其他应收款款项性质情况

款项性质	2020.7.31	
	金额	比例 (%)
代垫社保	4,131.34	100.00
合 计	4,131.34	100.00

(三) 存货

1. 存货分类

项 目	2020.7.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
自制半成品及在产品	1,397,192,826.44		1,397,192,826.44
其中：在建房地产开发产品	1,397,192,826.44		1,397,192,826.44
合 计	1,397,192,826.44		1,397,192,826.44

(四) 其他流动资产

1. 其他流动资产分类

项 目	2020.7.31
待抵扣进项税	5,807,410.88
预缴所得税	6,827.55
合 计	5,814,238.43

(五) 长期待摊费用

项 目	2020.7.31
6-7 月广告设计服务费	112,600.00
沙盘制作安装费用	383,033.96
云栖路项目营销中心硬装成本	364,087.16
云栖路项目 6-7 月营销顾问服务费	54,716.98
云栖路项目营销中心软装家具款	419,300.00
云栖路项目营销中心样板间搭建及硬装成本	861,352.29
合 计	2,195,090.39

(六) 应付账款

1. 应付账款情况表

项 目	2020.7.31	
	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	73,060,207.65	100.00
1-2 年 (含 2 年)		

项 目	2020.7.31	
	金额	比例 (%)
2-3 年 (含 3 年)		
3 年以上		
合 计	73,060,207.65	100.00

2. 应付账款款项性质情况

款项性质	2020.7.31	
	金额	比例 (%)
暂估工程进度款	73,060,207.65	3.92
合 计	73,060,207.65	100.00

(七) 应交税费

项 目	2020.7.31
土地使用税	11,322.03
印花税	17,041.68
合 计	28,363.71

(八) 其他应付款

项 目	2020.7.31
应付利息	257,139.83
应付股利	
其他应付款项	5,173,689.60
合 计	5,430,829.43

1. 应付利息

项 目	2020.7.31
长期借款应付利息	257,139.83
合 计	257,139.83

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	2020.7.31
押金及定金	5,000,000.00
暂收款	133,572.90
质保金	40,116.70
合 计	5,173,689.60

(九) 一年内到期的非流动负债

项 目	2020.7.31
一年内到期的长期借款	38,354.89
合 计	38,354.89

(十) 长期借款

项 目	2020.7.31
抵押借款	38,354,893.50
减：一年内到期的长期借款	38,354.89
合 计	38,316,538.61

(十一) 实收资本

投资者名称	2020.7.31	
	投资金额	所占比例 (%)
天津保税区投资有限公司	1,311,000,000.00	100.00
合 计	1,311,000,000.00	100.00

(十二) 未分配利润

项 目	2020年1-7月
上年年末余额	-231,389.79
加：会计政策变更	
前期差错更正	
其他	
本年年初余额	
本年增加额	227,039.98
其中：本年净利润转入	245,570.17
其他调整因素	-18,530.19
本年减少额	
其中：本年提取盈余公积金	
本年提取一般风险准备	
本年分配现金股利	
转增资本	
其他减少	
本年年末余额	-4,349.81

(十三) 税金及附加

项 目	2020年1-7月
土地使用税	79,254.26
环保税	35,630.40

项 目	2020年1-7月
印花税	17,041.68
合 计	131,926.34

(十四) 销售费用

项 目	2020年1-7月
广告费	29,032.34
合 计	29,032.34

(十五) 管理费用

项 目	2020年1-7月
办公费	150.00
合 计	150.00

(十六) 财务费用

项 目	2020年1-7月
利息费用	
减：利息收入	387,587.86
汇兑损益	
银行手续费	681.29
其他	
合 计	-386,906.57

(十七) 营业外收入

项 目	2020年1-7月	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	28,000.00	28,000.00
合 计	28,000.00	28,000.00

八、或有事项

截至2020年7月31日止，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方及关联交易

1. 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
天津保税区投资有限公司	天津	综合	855,000.00	100.00	100.00

本公司最终控制方为天津保税区投资控股集团有限公司

2.本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津天保财务有限公司	受同一最终控制方控制的公司

3.关联交易情况

(1) 关联方交易的定价政策

关联交易价格遵循以下原则进行确定：① 政府指导价格或行业协会推荐价格；② 若无上述指导价格或推荐价格，或上述指导价格或推荐价格高于相应的市场价格，则参照同类交易的市场价格、市场条件按照公平及合理的原则确定；③ 若无相应的市场价格，则由提供方按照有关成本加公平合理利润的原则，根据具体情况双方协商确定。

(2) 关联交易

交易类型及交易对象	交易内容	2020年1-7月	
		金额	比例(%)
(一) 接受资金	借款	38,354,893.50	100
(二) 支付利息	支付利息	173,177.29	100
其中：天津天保财务有限公司		173,177.29	100

(3) 关联方其他款项余额

项 目	2020.7.31
货币资金（内部金融机构资金往来）	
其中：天津天保财务有限公司	18,783,629.29
合 计	18,783,629.29

十一、财务报表的批准

本财务报表已于2020年10月12日经本公司总经理办公会批准。

天津天保创源房地产开发有限公司

2020年10月12日