

西安华盛佳成置业有限公司

审计报告



中天运[2021]审字第 02413 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

目 录

1、 审计报告	1
2、 合并资产负债表	6
3、 资产负债表	10
4、 合并利润表	13
5、 利润表	15
6、 合并现金流量表	17
7、 现金流量表	19
8、 合并所有者权益变动表	21
9、 所有者权益变动表	25
10、 财务报表附注	29

审计报告

中天运[2021]审字第02413号

康佳集团股份有限公司：

一、 审计意见

我们审计了西安华盛佳成置业有限公司（以下简称华盛佳成公司）的财务报表，包括 2021 年 10 月 25 日的合并及母公司资产负债表，2021 年 3 月 4 日至 10 月 25 日的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了华盛佳成公司 2021 年 10 月 25 日合并及母公司的财务状况以及 2021 年 3 月 4 日至 10 月 25 日合并及母公司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，我们独立于华盛佳成公司，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、 其他信息

华盛佳成公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2021 年 3 月 4 日至 10 月 25 日报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估华盛佳成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华盛佳成公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华盛佳成公司的财务报告过程。

五、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。

（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，就可能导致对华盛佳成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华盛佳成公司不能持续经营。

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

（6）就华盛佳成公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。



从与治理层沟通的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国 北京

二〇二一年十一月四日

中国注册会计师：

合并资产负债表

编制单位：西安华盛佳成置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年10月25日	2021年1月1日
流动资产：			
货币资金	八（一）	1,998,252.38	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	八（二）	120,967.39	
存货	八（三）	2,699,700,000.00	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,701,819,219.77	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			



长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
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			
非流动资产合计			
资产总计		2,701,819,219.77	

法定代表人：

主管会计工作负
责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：西安华盛佳成置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年10月25日	2021年1月1日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八（四）	1,351,700,000.00	
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款	八（五）	1,253,294,848.66	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,604,994,848.66	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			



长期应付职工薪酬			
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		2,604,994,848.66	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	八（六）	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			
未分配利润	八（七）	-3,175,628.89	
归属于母公司所有者权益（或股东权益） 合计		96,824,371.11	
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		96,824,371.11	
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,701,819,219.77	

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

编制单位：西安华盛佳成置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年10月25日	2021年1月1日
流动资产：			
货币资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十五（一）	1,352,268,634.06	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,352,268,634.06	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五（二）	1,000,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			



投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
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			
非流动资产合计		1,000,000.00	
资产总计		1,353,268,634.06	

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：西安华盛佳成置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年10月25日	2021年1月1日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			

应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款		1,253,294,848.66	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负 债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,253,294,848.66	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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		1,253,294,848.66	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本		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			
未分配利润			-26,214.60
所有者权益（或股东权益）合计			99,973,785.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计			1,353,268,634.06

法定代表人：

主管会计工作
负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：西安华盛佳成置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年3月4日至10月25日	2020年度
一、营业总收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用	八（八）	221,500.00	
研发费用			
财务费用	八（八）	2,954,128.89	
其中：利息费用	八（八）	2,957,138.66	
利息收入	八（八）	6,872.12	
加：其他收益			
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			

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,175,628.89	
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,175,628.89	
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,175,628.89	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,175,628.89	
（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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			



3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备		-3,175,628.89	
8. 外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		-3,175,628.89	
七、每股收益			
基本每股收益			
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：

利润表

编制单位：西安华盛佳成置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年3月4日至 10月25日	2020年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		220,750.00	
研发费用			
财务费用		-194,535.40	
其中：利息费用		2,957,138.66	
利息收入		3,154,536.41	

加：其他收益			
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-26,214.60	
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-26,214.60	
减：所得税费用			
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）		-26,214.60	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			



2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		-26,214.60	
七、每股收益			
基本每股收益			
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：

合并现金流量表

编制单位：西安华盛佳成置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年3月4日至 10月25日	2020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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		102,810.71	
经营活动现金流入小计		102,810.71	
购买商品、接受劳务支付的现金		1,348,000,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			

支付其他与经营活动有关的现金		225,362.35	
经营活动现金流出小计		1,348,225,362.35	
经营活动产生的现金流量净额		-1,348,122,551.64	
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			
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		5,185,632.35	
投资活动现金流入小计		5,185,632.35	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		5,299,938.33	
投资活动现金流出小计		5,299,938.33	
投资活动产生的现金流量净额		-114,305.98	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		100,000,000.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,255,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,355,000,000.00	
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		4,764,890.00	



筹资活动现金流出小计		4,764,890.00	
筹资活动产生的现金流量净额		1,350,235,110.00	
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		1,998,252.38	
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		1,998,252.38	

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：西安华盛佳成置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年3月4日至 10月25日	2020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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		102,808.33	
经营活动现金流入小计		102,808.33	
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		223,612.35	
经营活动现金流出小计		223,612.35	
经营活动产生的现金流量净额		-120,804.02	
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			
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		5,185,632.35	
投资活动现金流入小计		5,185,632.35	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		1,000,000.00	
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		1,354,299,938.33	
投资活动现金流出小计		1,355,299,938.33	
投资活动产生的现金流量净额		-1,350,114,305.98	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		100,000,000.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,255,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,355,000,000.00	
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		4,764,890.00	
筹资活动现金流出小计		4,764,890.00	
筹资活动产生的现金流量净额		1,350,235,110.00	
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			
六、期末现金及现金等价物余额			

法定代表人：

主管会计工作
负责人：

会计机构负责人：



2.对所有者（或股东）的分配																
3.其他																
（四）所有者权益内部结转																
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.设定受益计划变动额结转留存收益																
5.其他综合收益结转留存收益																
6.其他																
（五）专项储备提取和使用																
1.本期提取																
2.本期使用																
（六）其他																
四、本年年末余额		100,000,000.00											-3,175,628.89	96,824,371.11		96,824,371.11

法定代表人：

主管会计工作
负责人：

会计机构负
责人：



1.提取盈余公积												
2.对所有者（或股东）的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
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.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备提取和使用												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额		100,000,000.00									-26,214.60	99,973,785.40

法定代表人：

主管会计工
作负责人：

会计机构负
责人：



(三) 利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对所有者（或股东）的分配												
3.其他												
(四) 所有者权益内部结转												
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.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五) 专项储备提取和使用												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额												

法定代表人：

主管会计工作负责
人：

会计机构负
责人：

西安华盛佳成置业有限公司 财务报表附注

2021年3月4日—2021年10月25日

(除特别注明外,本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

西安华盛佳成置业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系深圳康佳电子科技有限公司、滁州韩上电器有限公司等两家发起人发起设立的有限公司。公司于2021年3月4日注册成立,注册资本为10,000.00万元。

统一社会信用代码:91610139MAB0R7JH32

法定代表人:翁居荣

公司一般经营项目:一般项目:物业管理、酒店管理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:房地产开发经营。(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,具体经营项目以审批结果为准)。

公司住所为陕西省西安国际港务区港务大道99号A座1404室。

公司合并财务报表范围以控制为基础确定。报告期合并范围详见附注七、在其他主体中的权益之(一)在子公司中的权益之1、企业集团的构成。

二、财务报表的编制基础

(一) 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,按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和42项具体会计准则,以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

本公司评价自报告期末起12个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 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、完整地反映了公司2021年10月25日的财务状况以及2021年3月4日至10月25日的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

（三）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

（四）企业合并

1、企业合并的处理方法

本单位将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。

（1）同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并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计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本单位作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的合并对价（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉，如为负数则计入当期损益。本单位将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本单位会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益及权益法核算下的其他所有者权益变动，于购买日转入当期投资收益。

（3）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本单位对商誉不摊销，以成本减累计减值准备在资产负债表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

2、企业合并合并财务报表的编制方法

对于同一控制下企业合并取得的子公司，在合并日编制合并报表时，视同该企业合并于最终控制方开始实施控制时或合并当期对比期间的最早期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

对于非同一控制下企业合并取得的子单位，在购买日编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。从购买日之后起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

3、购买日或出售日的确定方法

(1) 对于非同一控制下的购买股权而增加子公司的，其购买日的确定方法：

同时满足下列条件的，确定实现了控制权的转移的时点：①企业合并合同或协议已获取股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；④购买方已支付合并价款的 50%以上，且有能力、有计划支付剩余款项；⑤购买方实际上已经控制了被购买方的相关活动，并享有可变回报。

(2) 对于非同一控制下出售股权减少子单位的，其出售日的确定方法：

同时满足下列条件的，确定丧失控制权的时点：①出售协议已获股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②如股权转让需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③与购买方已办理必要的财产交接手续；④已取得购买价款超过 50%以上，且剩余款项很可能收回；⑤企业实质上不再控制子公司的相关活动，也不能从所持的股权中获得可变回报。

4、购买日相关交易公允价值的确定方法

对于非同一控制下企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值一般根据资产或负债的属性，分别考虑未来经济利益流入（或流出）等因素确定。采用现值、可变现净值、活跃市场价格或估值技术确定的公允价值等。

(五) 合并财务报表的编制方法

本单位以控制为基础确定合并范围。包括本单位控制的子公司及受本单位控制的结构化主体。控制，是指本单位拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

在判断本单位是否拥有对被投资方的权力时，本单位仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本单位自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。

本单位合并财务报表在遵循一体化原则基础上，合并抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

子公司与本单位采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本单位的会计政策或会计期间对子单位财务报表进行必要的调整。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照《企业会计准则第 40 号-合营安排》的相关规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

（七）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，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有期限不超过 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。

（八）金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

本公司的金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

1、金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类和后续计量

(1) 金融资产的分类

本公司在初始确认时，根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

1) 本公司将同时符合下列条件金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，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。

2) 本公司将同时符合下列条件的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述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金融资产外，本公司将其余所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。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

3) 管理金融资产业务模式的评价依据

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。

业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

4) 合同现金流量特征的评估

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(2) 金融资产的后续计量

本公司对各类金融资产的后续计量为：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

2) 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资其公允价值与实际利率下账面价值形成的其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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中转出，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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中转出，计入留存收益。

3、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益

（2）财务担保合同负债

财务担保合同指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则（参见本附注金融资产减值）所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

（3）以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

4、金融资产及金融负债的指定

本公司为了消除或显著减少会计错配，将金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产或金融负债。

5、金融资产及金融负债的列报抵消

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

-本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

-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。

6、金融资产和金融负债的终止确认

（1）满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

-收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

-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；

-该金融资产已转移，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，且未保留对该金融资产的控制。

（2）金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

-被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

-因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(3) 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（或部分金融负债）。

7、金融工具减值

(1) 本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 租赁应收款
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；
- 非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债券投资或权益工具投资、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资、以及衍生金融资产。

(2) 预期信用损失的计量

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，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

1) 对于应收账款和合同资产，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

2) 除应收账款和合同资产外，本公司对满足下列情形之一的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险：指金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加：指本公司通过比较单项金融工具或金融工具组合在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险

的相对变化，据以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司考虑的违约风险信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；如逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

上述违约风险的界定标准，与本公司内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑财务限制条款等其他定性指标。

3) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具的投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的迹象包括：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；

- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

4) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

8、金融资产的核销

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。金融资产的核销通常发生在本公司

确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

9、金融负债和权益工具的区分及相关处理

(1) 金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

1) 该金融工具应当不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

(2) 相关处理

本公司金融负债的确认和计量根据本附注 1 和 3 处理。本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

本公司发行复合金融工具，包含金融负债和权益工具成分，初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值），复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值差额部分，确认为权益工具的账面价值。

(九) 存货

1、存货的分类

本公司存货主要包括原材料、半成品、库存商品、发出商品、周转材料、房地产存货（开发产品、开发成本）、建造合同形成的已完工未结算资产。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

建造合同形成的已完工未结算资产指在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分。

2、存货取得和发出的计价方法

一般存货的计价方法：

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按移动加权平均法计价；库存商品以计划成本核算，对库存商品的计划成本和实际成本之间的差异，通过成本差异科目核算，并按期结转发出存货应负担的成本差异，将计划成本调整为实际成本。

房地产存货的计价方法：

房地产存货按成本进行初始计量，存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。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。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

建造合同的计价方法：

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

在资产负债表日，存货按照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。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

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

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

低值易耗品采用五五摊销法摊销。包装物采用一次转销法摊销。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

（十）长期股权投资

1、初始投资成本确定

（1）对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得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确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

（2）以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

（3）以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

（4）非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，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，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，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，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，具有控制的采用成本法核算

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

（1）确定对被投资单位具有共同控制的判断标准：两个或多个合营方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。

（2）确定对被投资单位具有重大影响的判断标准：当持有被投资单位 20% 以上至 50% 的表决权股份时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- 1) 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- 2) 参与被投资单位的政策制定过程；
- 3) 向被投资单位派出管理人员；
- 4) 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- 5) 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

（十一）无形资产

1、无形资产的确认

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、无形资产的计价方法、摊销方法和摊销年限

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。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。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

3、无形资产的减值的确认标准及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

4、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进

行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

（十二）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、资本化金额计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十三）长期资产减值

本公司长期资产主要指长期股权投资、固定资产、商誉等资产。

1、长期资产减值测试方法

资产负债表日，本公司对长期资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备。

可收回金额按照长期资产的公允价值减去处置费用后的净额与长期资产预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期资产的公允价值净额是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该长期资产处置费用的金额确定。

本公司在确定公允价值时优先考虑销售协议价格，其次如不存在销售协议价格但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格确定；如按照上述规定仍然无法可靠估计长期资产的公允价值，以长期资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

本公司在确定长期资产预计未来现金流量现值时：①其现金流量分别根据资产持续使用过程中以及最终处置时预计未来现金流量进行测算，主要依据公司管理层批准的财务预算或预测数据，以及预测期之后年份的合理增长率为基础进行最佳估计确定。预计未来现金流量充分考虑历史经验数据及外部环境因素的变化等确定。②其折现率根据资产负债日与预测期间相同的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定。

2、长期资产减值的会计处理方法

本公司对长期资产可收回金额低于其账面价值的，应当将长期资产账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应长期资产的减值准备。相应减值资产折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

3、商誉的减值测试方法及会计处理方法

本公司每年年末对商誉进行减值测试，具体测试方法如下：

①先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，确认可收回金额，按资产组或资产组组合账面价值与可收回金额孰低计提减值损失；②再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认其可收回金额，按包括分摊商誉的资产组或资产组组合账面价值与可收回金额孰低部分，首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之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。

商誉减值会计处理方法：根据商誉减值测试结果，对各项资产账面价值的抵减，应当作为各单项资产包括商誉的减值损失处理，计入当期损益。抵减后各项资产账面价值不得低于该资产公允价值净额、该资产预计未来现金流量现值和零三者之中最高者。未能分摊的减值损失在资产组或资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分配。

（十四）职工薪酬

1、职工薪酬分类

本公司将为获取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确定为职工薪酬。

本公司对职工薪酬按照性质或支付期间分类为短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、职工薪酬会计处理方法

(1) 短期薪酬会计处理：在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；

(2) 离职后福利会计处理：根据本公司与职工就离职后福利达成的协议、制定章程或办法等，将是否承担进一步支付义务的离职福利计划分类为设定提存计划或设定受益计划两种类型。1) 设定提存计划按照向独立的基金缴存固定费用确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；2) 设定受益计划采用预期累计福利单位法进行会计处理。具体为：本公司将根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务折合为离职时点的终值；之后归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利会计处理：满足辞退福利义务时将解除劳动关系给予的补偿一次计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利会计处理：根据职工薪酬的性质参照上述会计处理原则进行处理。

(十五) 预计负债

1、预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

2、预计负债的计量方法

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，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十六) 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的确认：

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本

公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

（十七）收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

1、收入确认的原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。

本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- ②本公司已将该商品的实物转移给客户；
- ③本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- ④客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

（十八）重要会计政策和会计估计变更

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。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	不含税收入	1%
城市维护建设税	实缴流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实缴流转税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税额	2%

（二）税收优惠及批文

无。

五、合并财务报表重要项目的说明

无。

六、合并范围的变更

无。

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

注

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
西安飞和房地产开发有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	房地产开发	100.00		100.00	购买股权

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

无。

八、合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	2021年10月25日	2021年1月1日
库存现金		
银行存款	1,998,252.38	
其他货币资金		
合计	1,998,252.38	
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 其他应收款

项目	2021年10月25日	2021年1月1日
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	120,967.39	
合计	120,967.39	

1、其他应收款项

类别	2021年10月25日				2021年1月1日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	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								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	120,967.39	100.00						
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	120,967.39	100.00						

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

注

组合名称	2021年10月25日			2021年1月1日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
无风险组合	120,967.39					
合计	120,967.39					

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额合计数比例(%)	坏账准备
康佳集团股份有限公司	120,967.39	100.00	
合计	120,967.39	100.00	

(三) 存货

1、存货分类

项目	2021年10月25日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合同履约成本	2,699,700,000.00		2,699,700,000.00
合计	2,699,700,000.00		2,699,700,000.00

续:

项目	2021年1月1日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合同履约成本			
合计			

(四) 应付账款

账龄	2021年10月25日	2021年1月1日
1年以内(含1年)	1,351,700,000.00	
1-2年		
2-3年		
3年以上		
合计	1,351,700,000.00	

(五) 其他应付款

项目	2021年10月25日	2021年1月1日
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	1,253,294,848.66	
合计	1,253,294,848.66	

1、其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

注

项 目	2021年10月25日	2021年1月1日
关联单位借款及利息	1,253,192,248.66	
关联单位往来款	102,000.00	
个人往来款	600.00	
合 计	1,253,294,848.66	

(六) 实收资本

投资者名称	2021年1月1日		本期增加	本期减少	2021年10月25日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计			100,102,000.00	102,000.00	100,000,000.00	100.00
深圳康佳电子科技有限公司			100,000,000.00		100,000,000.00	100.00
滁州韩上电器有限公司			102,000.00	102,000.00		

(七) 未分配利润

项 目	2021年10月25日	2021年1月1日
本期年初余额		
本期增加额	-3,175,628.89	
其中：本期净利润转入	-3,175,628.89	
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-3,175,628.89	

(八) 管理费用、财务费用

1、管理费用

项 目	2021年3月4日至10月25日	2020年度
咨询顾问费	220,000.00	
其他	1,500.00	
合 计	221,500.00	

2、财务费用

项 目	2021年3月4日至10月25日	2020年度
利息支出	2,957,138.66	
减：利息收入	6,872.12	
手续费支出	3,862.35	

注

项 目	2021年3月4日至10月25日	2020年度
汇兑损益		
其他		
合 计	2,954,128.89	

(九) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	2021年3月4日至10月25日	2020年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,175,628.89	
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,957,138.66	
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,699,700,000.00	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,661.41	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,351,802,600.00	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,348,122,551.64	
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,998,252.38	
减：现金的期初余额		
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,998,252.38	

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	2021年10月25日	2020年度
一、现金	1,998,252.38	

注

其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,998,252.38	
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,998,252.38	
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

九、与金融工具相关的风险

无。

十、公允价值的披露

无。

十一、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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（%）
深圳康佳电子科 技有限公司	广东省	电子产品制 造与销售	1,000,000,000.00	100.00	100.00

注：本公司最终控制方是华侨城集团有限公司。

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益之（一）在子公司中的权益。

（三）本企业合营和联营企业情况

无。

（四）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	备注
康佳集团股份有限公司	同一最终控制方	
深圳康佳电子科技有限公司	股东	
滁州韩上电器有限公司	股东	

（五）关联交易情况

1、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
康佳集团股份有限公司	3,300,000.00	2021-8-18	2022-8-17	其他应付款
深圳康佳电子科技有限公司	1,250,000,000.00	2021-10-12	2022-10-11	其他应付款

注

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
滁州韩上电器有限公司	1,700,000.00	2021-8-18	2022-8-17	其他应付款

(六) 关联方应收应付款**1、应收款项**

项目名称	关联方	2021年10月25日	2021年1月1日
其他应收款	康佳集团股份有限公司	120,967.39	

2、应付款项

项目名称	关联方	2021年10月25日	2021年1月1日
其他应付款	康佳集团股份有限公司	181,884.12	
其他应付款	深圳康佳电子科技有限公司	1,253,018,666.67	
其他应付款	滁州韩上电器有限公司	93,697.87	

十二、承诺及或有事项**(一) 重要的承诺事项**

截止 2021 年 10 月 25 日本公司无应予以披露的重要的承诺事项。

(二) 或有事项

截止 2021 年 10 月 25 日本公司无应予以披露的或有事项。

十三、资产负债表日后事项

截止 2021 年 10 月 25 日本公司无应予以披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

无。

十五、母公司财务报表主要项目注释**(一) 其他应收款**

项目	2021年10月25日	2021年1月1日
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,352,268,634.06	
合计	1,352,268,634.06	

1、其他应收款项

种类	2021年10月25日				2021年1月1日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

注

种 类	2021年10月25日				2021年1月1日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	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项								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,352,268,634.06	100.00						
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项								
合 计	1,352,268,634.06	100.00						

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	2021年10月25日			2021年1月1日		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	1,352,268,634.06					
合 计	1,352,268,634.06					

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
西安飞和房地产开发有限公司	借款及利息	1,352,147,666.67	1年以内	99.99	
康佳集团股份有限公司	资金池	120,967.39	1年以内	0.01	
合 计		120,967.39		100.00	

(二) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	2021年1月1日	本期增加	本期减少	2021年10月25日
对子单位投资		1,000,000.00		1,000,000.00
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小 计		1,000,000.00		1,000,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计		1,000,000.00		1,000,000.00

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	2021年1月1	本年增减变动
-------	------	----------	--------

注

		日	追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整
合 计	1,000,000.00		1,000,000.00			
一、子公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
西安飞和房地产开发 有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			

(续)

被投资单位	本年增减变动				2021年10月 25日	减值准 备年末 余额
	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
合 计					1,000,000.00	
一、子公司					1,000,000.00	
西安飞和房地产开发 有限公司					1,000,000.00	

十六、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2021年11月4日决议批准。

西安华盛佳成置业有限公司

2021年11月4日

第16页至第41页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名：_____

签名：_____

签名：_____

日期：_____

日期：_____

日期：_____