

山西龙智物业有限公司

审计报告

中喜审字【2019】第 1712 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi_xz_cpa@163.com

山西龙智物业有限公司

审计报告

(2019 年 11 月)

<u>目录</u>	<u>页次</u>
一、 审计报告	1-3
二、 财务报表	
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8-9
财务报表附注	10-34
三、 事务所执业资质证明	



审 计 报 告

中喜审字【2019】第 1712 号

山西龙智物业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了山西龙智物业有限公司（以下简称“龙智物业”）财务报表，包括2019年11月30日的资产负债表，2019年11月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了龙智物业2019年11月30日的财务状况以及2019年11月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，我们独立于龙智物业，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、 强调事项段

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注十（一）所述的事项，截至财务报告报出日龙智物业未取得代建综合体的发票、建设规划许可证、竣工决算资料、房屋产权证，本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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，管理层负责评估龙智物业的持续经营能力，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龙智物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督龙智物业的财务报告过程。

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，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。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(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,就可能导致对龙智物业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龙智物业不能持续经营。

(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。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

中国 北京

中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



二〇一九年 十二月 二十三日

资产负债表

2019年11月30日

编制单位：山西龙智物业有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五（一）	939,350.00	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
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		-	
其中：应收利息		-	
应收股利		-	
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		939,350.00	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
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	五（二）	217,100,000.00	
固定资产	五（三）	-	
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		217,100,000.00	
资产总计		218,039,350.00	

法定代表人：王卫臣

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：刘映霞

资产负债表

2019年11月30日

编制单位：山西龙智物业管理有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的			
衍生金融负债			
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项		-	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬		-	-
应交税费	五（四）	109,954.26	
其他应付款	五（五）	2,078,703.31	
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
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		2,188,657.57	
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	五（六）	16,009,987.50	
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		16,009,987.50	
负债合计		18,198,645.07	
所有者权益：			
实收资本	五（七）	150,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（八）	1,475,103.34	
减：库存股			
其他综合收益	五（九）	48,029,962.50	
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	五（十）	335,639.09	
所有者权益合计		199,840,704.93	
负债和所有者权益总计		218,039,350.00	

法定代表人：王董臣

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：孙映秀



利润表

编制单位：山西龙智物业有限公司

2019年11月

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五（十）	635,532.05	
减：营业成本		-	
税金及附加	五（十）	82,942.96	
销售费用		-	
管理费用	五（十）	216,550.00	
研发费用		-	
财务费用	五（十）	400.00	
其中：利息费用		-	
利息收入		-	
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）		335,639.09	
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）		335,639.09	
减：所得税费用		-	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		335,639.09	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		335,639.09	
（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		48,029,962.50	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		48,029,962.50	
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			
5.其他		48,029,962.50	
（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			
9.其他			
六、综合收益总额		48,365,601.59	

法定代表人：王董臣

主管会计工作负责人： 会计机构负责人：武映

现金流量表

编制单位：山西龙智物业有限公司

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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	五（十五）	1,000.00	
经营活动现金流入小计		1,000.00	
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	五（十五）	400.00	
经营活动现金流出小计		400.00	
经营活动产生的现金流量净额		600.00	
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			
投资活动现金流入小计		-	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		149,061,250.00	
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			
投资活动现金流出小计		149,061,250.00	
投资活动产生的现金流量净额		-149,061,250.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		150,000,000.00	
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			
筹资活动现金流入小计		150,000,000.00	
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			
筹资活动现金流出小计		-	
筹资活动产生的现金流量净额		150,000,000.00	
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		939,350.00	
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		939,350.00	

法定代表人：卫董臣

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：武映雪



所有者权益变动表

编制单位：山西龙智物业有限公司

单位：元

项目	上期					本期					其他	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他权益工具	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	其他			
一、上年期末余额													
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	150,000,000.00	1,475,103.34	-	-	48,029,962.50	-	-	335,639.09	199,840,704.93	-	-	199,840,704.93	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	150,000,000.00	1,475,103.34	-	-	48,029,962.50	-	-	335,639.09	48,365,601.59	-	-	48,365,601.59	
（一）综合收益总额	150,000,000.00								150,000,000.00			150,000,000.00	
（二）所有者投入和减少资本	150,000,000.00								150,000,000.00			150,000,000.00	
1. 所有者投入的普通股	150,000,000.00								150,000,000.00			150,000,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（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													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	150,000,000.00	1,475,103.34	-	-	48,029,962.50	-	-	335,639.09	1,475,103.34	-	-	1,475,103.34	

法定代表人：卫肇臣

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：武洪书



所有者权益变动表

编制单位：山西龙智置业有限公司
单位：元

项目	实收资本	其他权益工具			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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额												
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（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		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

法定代表人：王董

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：武映芳

山西龙智物业有限公司

2019年11月财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额都以人民币元为单位)

一、公司基本情况

山西龙智物业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于2019年11月12日并取得由襄汾县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91141023MA0KTCHT14的营业执照。公司成立时注册资本为2,000万元人民币, 由山西龙智能源化工有限公司以货币出资。

2019 年 11 月 25 日, 经公司股东会决议, 申请增加注册资本 13000 万元, 由宁波广世天商贸有限公司以货币出资。变更后的注册资本为 15,000 万元人民币, 其中, 山西龙智能源化工有限公司出资 2000 万元, 宁波广世天商贸有限公司出资 13,000 万元。

截止 2019 年 11 月 30 日, 公司注册资本: 15,000 万元人民币, 公司注册地: 山西省临汾市襄汾县河东冶金焦化工业园区, 法定代表人: 卫董臣。

本公司的经营范围: 物业管理、房屋出租、室内外清洁、房地产咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(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》的披露规定编制。

(二) 持续经营

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

三、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

本公司以公历年度为会计期间, 即每年从1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

本公司正常营业周期为一年。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，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。为企业合并而发行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。

2. 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小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，计入当期损益。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。为企业合并而发行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。

（六）合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并 将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方

子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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。

（八）金融工具

金融工具的分类及重分类金融工具，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。

（1）金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②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。

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：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②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。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其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，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将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。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对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，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）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；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；不属于前两种情形的财务担保合

同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2.金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。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。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

(1) 金融资产

①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金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②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（除属于套期关系的一部分金融资产外），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。

③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

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，其他利得或损失均计入其他综合收益。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。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

(2) 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，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

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，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债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。如果对该金融负债

的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的,本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②财务担保合同（贷款承诺）负债

财务担保合同（贷款承诺）负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除《企业会计准则第14号—收入》相关规定所确定的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,对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3.本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值;如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。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息,判断成本能否代表公允价值。

4.金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

（1）金融资产

本公司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,且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬;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报酬的,但未保留对该金融资产的控制。

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报酬的,且未保留了对该金融资产控制的,按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的,将以下两项金额的差额计入当期损益:①被转移金融资产在终止确认日的账面价值;②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(涉及转移的金融资产为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)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,然后将以下两项金额的差额计入当期损益:①终止确认部分在终止确认日的账面价值;②终止确认部分收到的对价,与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为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)之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，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。

（2）金融负债

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）。

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

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资（含应收款项融资）、租赁应收款、本公司做出的除分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、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进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值有不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司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，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司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，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

2. 预期信用损失的会计处理方法

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，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

（九）应收票据

对于应收票据，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收票据已经发生信用减

值，则本公司对该应收票据单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

按照信用风险特征划分的组合	预期损失准备率(%)
银行承兑汇票	对于银行承兑汇票，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过预测违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
评估为正常的、低风险的商业承兑汇票	对于评估为正常的、低风险的商业承兑汇票，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过预测违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(十) 应收款项

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

按照信用风险特征划分的组合	预期损失准备率(%)
账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，分别编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合并范围内关联方组合	单独进行减值测试。
其他组合	单独进行减值测试。

(十一) 其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的其他应收款。

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备：

①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；

②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期

信用损失的金额计量损失准备；

③购买或源生已发生信用减值的金融资产，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他应收款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限为共同风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

(1) 以组合为基础计量预期信用损失，本公司按照相应的账龄信用风险特征组合预计信用损失计提比例。

(2) 对于非经营类低风险业务形成的其他应收款根据业务性质单独计提减值。

(3) 存在抵押质押担保的其他应收款项，原值扣除担保物可收回价值后的余额作为风险敞口预计信用损失。

(十二) 存货

1. 分类

存货包括原材料、在产品、库存商品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低计量。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时的成本按加权平均法核算，库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按系统的方法分配的制造费用。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

4. 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

周转材料指能够多次使用、但不符合固定资产定义的材料，低值易耗品、包装物和其他周转材料采用一次转销法进行摊销计入相关资产的成本或者当期损益。

(十三) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

1. 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

2. 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。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。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指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本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指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。

4. 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（十四）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益。

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

（十五）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指本集团为生产商品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，包括房屋及建筑物、机器机械设备、运输工具及其他设备。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量，计

入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-40 年	3%-5%	2.97%-3.03%
电子设备	年限平均法	2-5 年	3%-5%	19.00%-47.50%

本集团至少在每年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。

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

4. 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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金额计入当期损益。

（十六）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（十七）借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而借入的专门借款，以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确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的

资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款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借款初始确认金额所使用的利率。

（十八）无形资产

1. 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产包括土地使用权、商标使用权、专利权和电脑软件。

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备列示。

（1）土地使用权

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

（2）专利权

专利权按法律规定的有效年限平均摊销。

（3）电脑软件

电脑软件按使用寿命平均摊销。

（4）定期复合使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

截至资产负债表日，本集团没有使用寿命不确定的无形资产。

（十九）长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、长期待摊费用及对子公司、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试，尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。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，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，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。

（二十）长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销及减值准备后的净额列示。

（二十一）职工薪酬

职工薪酬是本集团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，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

1. 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2. 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

（二十二）收入

收入是本集团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。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本集团、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时予以确认。

1. 销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件及下述条件时，本集团确认销售商品收入：

（1）本集团根据签订的销售合同的相关条款，在将商品运送至购货方指定收货地点或购货方至本集团指定地点提货时，将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

（2）本集团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。

本集团按已收或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。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

2. 让渡资产使用权

利息收入按借出货币资金的时间和实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

（二十三）政府补助

公司在能够满足政府补助所附条件且能够收到政府补助时确认政府补助。其中：

（1）政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量，政府补助为非货币性资产的，公允价值计量，如公允价值不能可靠取得，则按名义金额计量。

（2）与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

（二十四）递延所得税资产、递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税

资产。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。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损),则该项交易中产生的暂时性差异不确认递延所得税。对于商誉的初始确认导致的暂时性差异,不确认相关的递延所得税负债。

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,除非本集团能够控制该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。

资产负债表日,本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或清偿方式,依据已颁布的税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:纳税主体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;并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。

(二十五) 租赁

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

(1) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

(2) 经营租赁租出资产

经营租赁租出除投资性房地产外的固定资产按(三、(十六))所述的折旧政策计提折旧,按(三、(二十九))所述的会计政策计提减值准备。经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。

2. 融资租赁会计处理

融资租赁租出资产:租赁开始日最低租赁收款额作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额及未担保余值之和与现值之和的差额确认为未实现融资收益,并转出融资租赁租出资产,租赁资产公允价值与其账面价值差额计入当期损益。未实现融资租赁收益在租赁期按实际利率法确认当期融资收入。本集团于每年年度终了,对未担保余值进行复核。

(二十六) 重要会计政策和会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应纳税额	5%
城市维护建设税	当期应缴流转税额	5%
教育费附加	当期应缴流转税额	3%
地方教育费附加	当期应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初余额指 2018 年 12 月 31 日财务报表数，期末余额指 2019 年 11 月 30 日财务报表数，上期指 2018 年度，本期指 2019 年 11 月。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	939,350.00	
其他货币资金		
合计	939,350.00	

(二) 投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
一、期初余额		
二、本期变动	217,100,000.00	217,100,000.00
加：固定资产、无形资产转入	153,060,050.00	153,060,050.00
减：处置		
公允价值变动	64,039,950.00	64,039,950.00
三、期末余额	217,100,000.00	217,100,000.00

备注：投资性房地产中的房屋建筑物尚未办理相关建设规划许可、竣工验收及房屋产权证。

(三) 固定资产及累计折旧

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额					
2.本期增加金额	133,998,800.00				133,998,800.00
(1) 自建	133,998,800.00				133,998,800.00
(2) 在建工程转入					
3.本期减少金额	133,998,800.00				133,998,800.00
(1) 处置或报废					
(2) 转入投资性房地产	133,998,800.00				133,998,800.00
4.期末余额					
二、累计折旧					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 转入投资性房地产					
4.期末余额					
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 在建工程转入					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 转入投资性房地产					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值					
2.期初账面价值					

(四) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	31,776.60	
城市维护建设税	1,588.83	
教育费附加	953.30	
地方教育费附加	635.53	
印花税	75,000.00	
合计	109,954.26	

(五) 其他应付款

1、分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,078,703.31	
合 计	2,078,703.31	

2、按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付设备及工程款	1,856,388.01	
其他	222,315.30	
合计	2,078,703.31	

(六) 递延所得税负债

未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	64,039,950.00	16,009,987.50		
合计	64,039,950.00	16,009,987.50		

(七) 实收资本

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波广世天商贸有限公司		130,000,000.00		130,000,000.00
山西龙智能源化工有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00
合计		150,000,000.00		150,000,000.00

(八) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积		1,475,103.34		1,475,103.34
合计		1,475,103.34		1,475,103.34

备注：资本公积的增加是山西龙智能源化工有限公司放弃租金，转由山西龙智物业有限公司收租金所致。

(九) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额				期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：递延所得税负债	减：所得税费用	
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		64,039,950.00		16,009,987.50		48,029,962.50
其中：外币财务报表折算差额						
自有房产转入投资性房地产时产生的公允价值变动损益		64,039,950.00		16,009,987.50		48,029,962.50
其他综合收益合计		64,039,950.00		16,009,987.50		48,029,962.50

(十) 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润		
调整期初未分配利润合计数（调		

项 目	本期	上期
增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润		
加: 本期净利润	335,639.09	
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
其他		
期末未分配利润	335,639.09	

(十一) 营业收入和营业成本

项目名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	635,532.05			
其他业务				
合 计	635,532.05			

(十二) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,588.83	
教育费附加	953.30	
地方教育费附加	635.53	
印花税	79,765.30	
合计	82,942.96	

(十三) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
评估费	200,000.00	
其他	16,550.00	
合计	216,550.00	

(十四) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减: 利息收入		

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	400.00	
合计	400.00	

(十五) 现金流量表注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	1000.00	
合 计	1000.00	

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	400.00	
合计	400.00	

(十六) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	335,639.09	
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（减：收益）		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用		
投资损失（减：收益）		
递延所得税资产减少（减：增加）		
递延所得税负债增加（减：减少）		
存货的减少（减：增加）		

项 目	本期发生额	上期发生额
经营性应收项目的减少（减：增加）		
经营性应付项目的增加（减：减少）	-335,039.09	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	600.00	
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
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增加情况		
现金的期末余额	939,350.00	
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	939,350.00	

六、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
持续的公允价值计量				
投资性房地产			217,100,000.00	217,100,000.00
持续以公允价值计量的资产 总额			217,100,000.00	217,100,000.00

第四层次持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场

上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、EBITDA 乘数、缺乏流动性折价等。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	注册资本	对本公司的持股比例(%)
宁波广世天商贸有限公司	母公司	有限责任公司	宁波市	50,000,000.00	86.67

2、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
山西龙智能源化工有限公司	本公司的股东
临汾万鑫达焦化有限责任公司	临汾万鑫达的实际控制人李佳容与龙智集团实际控制人李相阳为兄妹关系。

3、关联交易情况

(1) 代建房屋建筑物

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
临汾万鑫达焦化有限责任公司	代建房屋建筑物	133,998,800.00	

(2) 投资性房地产出租

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
临汾万鑫达焦化有限责任公司	租金收入	635,532.05	

(3) 土地的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山西龙智能源化工有限公司	转让土地	19,061,250.00	

(4) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山西龙智能源化工有限公司	抵租金	1,475,103.34	

4、关联方应收应付项目：

应付项目：

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	临汾万鑫达焦化有限责任公司	1,856,388.01	

八、承诺及或有事项

于资产负债表日，公司无需要披露的重大承诺及或有事项。

九、资产负债表日后事项

于财务报表报出日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项**（一）代建事项**

2017年12月21日，公司股东山西龙智能源化工有限公司（以下简称“龙智能源”）与临汾万鑫达焦化有限责任公司（以下简称“万鑫达”）签订《工业园区综合体代建协议》（合同编号：WXDLZDJ-01）（以下简称“代建协议”），约定龙智能源同意在其土地上建造万鑫达所需的建筑综合体，待建筑综合体建造完成达到可使用状态后租赁给万鑫达，万鑫达承诺无条件、不可撤销的租赁土地及综合体。龙智能源同意全权委托万鑫达进行园区规划、设计及综合体的建造。因后续租赁业务与龙智能源现经营的业务不同，为高效管理园区租赁业务、突出公司投资性房地产租赁业务，龙智能源将设立一家主营范围为物业管理、房屋租赁的全资子公司，子公司成立后龙智能源承诺将土地划拨至子公司。龙智能源和万鑫达同意由子公司概括继承本协议代建协议项下龙智能源全部的权利义务。

2019年11月18日，公司、龙智能源、万鑫达签订《工业园区综合体代建协议补充协议》（合同编号：WXDLZDJ-02），约定由本公司概况继承代建协议项下龙智能源全部的权利义务。本公司认可万鑫达与龙智能源签订的《工业园区综合体代建工程结算协议书》，并同意按照上述结算协议书中约定的付款安排及金额向万鑫达支付工程结算价款。截至2019年11月30日，本公司已经向万鑫达支付代建款132,142,411.99元，尚欠1,856,388.01元代建款未支付。

鉴于代建综合体的土地使用权及地上建筑物归属于本公司所有，为实现建筑综合体的产权直接办理在本公司名下、减少产权变更过程中的繁琐变更程序、降低产权变更过户涉及的各项税费成本，故在综合体初建立时未以本公司为委建主体进行相关许可证办理，同时因当时本公司尚未成立因此也未能去办理综合体的房屋产权证。截至财务报告报出日公司未取得代建综合体的发票、建设规划许可证、竣工决算资料、房屋产权证，公司正在积极准备办理规划许可证、房屋产权证的相关资料，待资料准备完备后将向当地相关部门申请办理相关许可证以及综合体的房屋产权证。

(二) 租赁事项

2018年3月26日，龙智能源与万鑫达签订《工业园区租赁合同》（合同编号：WXDLZZL-01）（以下简称“租赁合同”），约定由万鑫达代龙智能源在土地证号为晋(2018) 襄汾县不动产权第00021号的土地上建造建筑综合体；建造完成后由万鑫达租赁上述土地使用权及工业全区全部地上建筑物；双方同意在龙智能源的子公司龙智物业未成立之前，由龙智能源代子公司龙智物业与万鑫达进行每个季度租金对账工作。待子公司龙智物业成立并与龙智能源、万鑫达根据本协议1.3条签订由子公司承继龙智能源本合同项下权利义务的补充协议后，万鑫达将租金支付至子公司龙智物业银行账户。租赁期为20年，自2018年4月1日起算。免租期为2018年4月1日至2019年9月30日。第一年租金为1264.37万元，租赁期间双方同意参考上一年国家公布的CPI涨幅向上取整调整下一年的租金，如果CPI为负值则下一年度的租金不变。

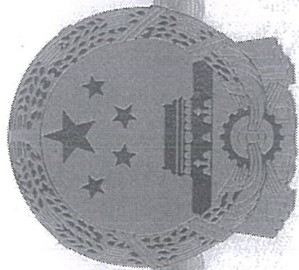
2019年11月18日，本公司、万鑫达、龙智能源签订了《工业园区租赁合同补充协议》（合同编号：WXDLZZL-02），各方同意由本公司概括承继租赁合同项下龙智能源全部的权利义务。由本公司与万鑫达进行租金对帐、租赁办公园区有关的税、费及其他法定的费用结算等工作。



公司法定代表人：董臣

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：武洪书



营业执照

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张增刚

成立日期 2013年11月28日

合伙期限 2013年11月28日至 长期

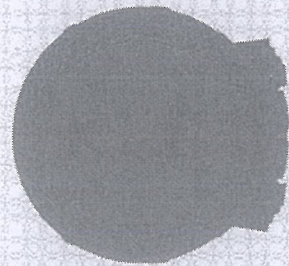
主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

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



登记机关

2019年10月21日



会计师事务所 执业证书



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

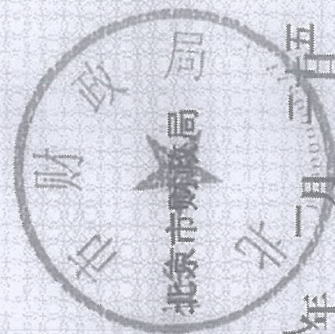
批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期：2013年11月08日

证书序号：0000058

说明

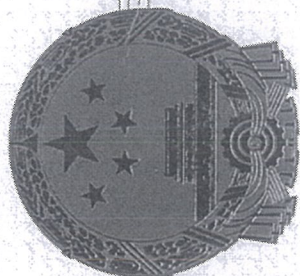
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一八年二月二十五

中华人民共和国财政部制



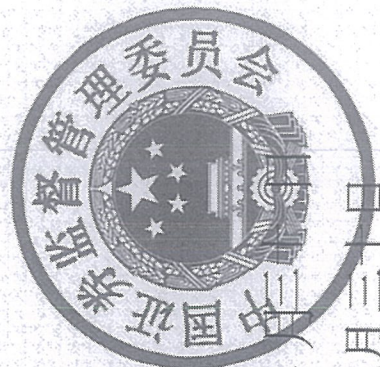
证书序号: 000415



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
中喜会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：张增刚



证书号: 04

发证时间: 二〇一〇年十二月三十日

证书有效期至: 二〇一〇年十二月三十日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 李力
性别: 男
出生日期: 1972-02-22
工作单位: 中喜会计师事务所有限责任公司
身份证号: 3070219720222001x
Identity card No.




CPA任职资格检查合格
BICPA
110001022330
2011 合格, after this renewal.

CPA任职资格检查合格
BICPA
31127854 8 86435451
2014 after this

CPA任职资格检查合格
BICPA
110001022330
2015 this

CPA任职资格检查合格
BICPA
93225812 15243204
2016

CPA任职资格检查合格
BICPA
110001022330
2010

CPA任职资格检查合格
BICPA
29376751 2 20443273
2012

CPA任职资格检查合格
BICPA
110001022330
2013

年 月 日

姓名: 李力
证书编号: 110001022330

110001022330
证书编号:
No. of Certificate
北京注册会计师协会
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 一九九七年 五月 十五日
Date of Issuance

CPA任职资格检查合格
BICPA
110001022330
2017 记录
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师
CPA
任职资格检查合格

19 年 3 月 20 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 陈翔
Full name: Chen Xiang

性别: 男
Sex: Male

出生日期: 1968-10-08
Date of birth: 1968-10-08

工作单位: 中喜会计师事务所有限责任公司
Working unit: Zhongxi Accounting Firm Co., Ltd.

身份证号码: 510709681008071
Identity card No: 510709681008071

姓名: 陈翔
证书编号: 100000082500

2017

2012

2011

is valid for another year after this renewal.

证书编号: 100000082500
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九七年 月 日
Date of Issuance: 1997- -

2010

2013

2014