

防伪编号: **08982017060013056029**

报告文号: 琼普审字【2017】第17223号

委托单位: 海南沐森上房物业服务股份有限公司

事务所名称: 海口普信永和会计师事务所  
(普通合伙)

报告日期: 2017-06-28

报备时间: 2017-06-28 15:50

被审单位所在地: 海口

签名注册会计师: 周金泽

杨磊



防伪二维码

## 海南沐森上房物业服务股份有限公司 审计报告

事务所名称: 海口普信永和会计师事务所(普通合伙)

事务所电话: 0898-66788399

传 真: 0898-66788399

通 讯 地 址: 海口市龙昆北路38号华银大厦

电 子 邮 件: hkpxcpa@163.com

事务所网址:

---

如对上述报备资料有疑问的,请与海南省注册会计师协会联系。

防伪查询电话: 0898-68531740

防伪查询网址: <http://www.hicpa.org.cn>

# 海口普信永和会计师事务所文件

琼普审字【2017】第 17223 号

## 审 计 报 告

海南沐森上房物业服务股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的海南沐森上房物业服务股份有限公司财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的资产负债表、2016 年度的利润表和现金流量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海南沐森上房物业服务股份有限公司管理层的责任，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

我们的责任是在实施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，海南沐森上房物业服务股份有限公司财务报表在所有重大方面已经按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海南沐森上房物业服务股份有限公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况和 2016 年度的经营成果及现金流量。

(此页无正文)

海口普信永和会计师事务所（普通合伙）

中国

海口



中国注册会计师：



中国注册会计师：



电话：(0898)- 66788399

报告日期：2017 年 06 月 28 日

地址：海口龙昆北路 38 号华银大厦



# 资 产 负 债 表

2016年12月31日

编制单位：海南沐森上房物业服务股份有限公司

资 产	行次	附注	期末数	期初数
流动资产	1			
货币资金	2	六-1	179,997.23	244,119.03
交易性金融资产	3			
应收票据	4			
应收账款	5	六-2	101,832.91	100,092.66
预付账款	6	六-3		
应收利息	7			
应收股利	8			
其他应收款	9	六-4	1,487,994.70	1,487,994.70
存货	10	六-5		
一年内到期的非流动资产	11			
其他流动资产	12			
流动资产合计	13		1,769,824.84	1,832,206.39
非流动资产	14			
可供出售金融资产	15		-	-
持有至到期投资	16		-	-
长期应收款	17		-	-
长期股权投资	18		-	-
投资性房地产	19		-	-
固定资产	20	六-6	139,207.90	197,644.30
在建工程	21	六-7		
工程物资	22			
固定资产清理	23			
生产性生物资产	24			
公益性生物资产	25			
无形资产	26	六-8		
开发支出	27		450,000.00	250,000.00
商誉	28			
长期待摊费用	29	六-9		
递延所得税资产	30	六-10	18,596.83	39,193.70
其他非流动资产	31		-	-
非流动资产合计	32		607,804.73	486,838.00
资产总计	33		2,377,629.57	2,319,044.39

法定代表人：吴育洪

主管会计工作负责人：吴育全

会计机构

# 资 产 负 债 表

编制单位:海南沐森上房物业服务股份有限公司

负债和所有者权益	行次	附注	期末数	期初数
流动负债	34			
短期借款	35	六-11		
交易性金融负债	36			
应付票据	37			
应付账款	38	六-12		
预收账款	39	六-13	39,500.00	22,000.00
应付职工薪酬	40	六-14		
应交税费	41	六-15	3,077.27	55,782.70
应付利息	42			
应付股利	43			
其他应付款	44	六-16	390,842.76	358,842.76
递延收益	45			
其他流动负债	46			
流动负债合计	47		433,420.03	436,625.46
非流动负债:	48			
长期借款	49			
应付债券	50			
长期应付款	51			
专项应付款	52			
预计负债	53			
递延所得税负债	54			
其他非流动负债	55			
	56			
非流动负债合计	57			-
负债合计	58		433,420.03	436,625.46
所有者权益	59			
实收资本	60	六-17	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	61			
减:库存股	62			
盈余公积	63		0.00	
未分配利润	64	六-18	-55,790.46	-117,581.07
所有者权益合计	65		1,944,209.54	1,882,418.93
负债和所有者权益合计	66		2,377,629.57	2,319,044.39

法定代表人:吴育洪

主管会计工作负责人:吴育全

会计机构:



# 利 润 表

2016年度

编制单位:海南沐森上房物业服务股份有限公司

项 目	行次	附注	本期数	上期数
一、营业收入	1		2,381,245.28	2,358,353.86
减:营业成本	2		1,254,410.00	1,050,120.00
营业税金及附加	3		110,420.36	132,067.81
营业费用	4			
管理费用	5		931,699.35	647,015.60
财务费用	6		1,328.09	843.91
资产减值损失	7			15,629.02
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	8			
投资收益(损失以“-”号填列)	9			
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	10			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	11		83,387.48	512,677.52
加:营业外收入	12			
减:营业外支出	13		1,000.00	
其中:非流动资产处置损失	14			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	15		82,387.48	512,677.52
减:所得税费用	16		20,596.87	-39,193.70
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	17		61,790.61	551,871.22
五、每股收益	18			
(一)基本每股收益	19			
(二)稀释每股收益	20			
六、其他综合收益	21			
七、综合收益合计	22		61,790.61	551,871.22

法定代表人:吴育洪

主管会计工作负责人:吴育全

会计机构负责人:吴坤诚



# 现金流量表

2016年12月31日

编制单位:海南沐森上房物业服务股份有限公司

项 目	行次	附注	金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	六-31	2,397,005.03
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4		32,040.91
经营活动现金流入小计	5		2,429,045.94
购买商品、接受劳务支付的现金	6		453,530.00
支付给职工以及为职工支付的现金	7		1,588,113.58
支付的各项税费	8		163,125.79
支付其他与经营活动有关的现金	9	六-32	88,398.37
经营活动现金流出小计	10		2,293,167.74
经营活动产生的现金流量净额	11		135,878.20
二、投资活动产生的现金流量:	12		
收回投资收到的现金	13		
取得投资收益收到的现金	14		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18		-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19		200,000.00
投资支付的现金	20		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	六-33	200,000.00
投资活动产生的现金流量净额	24		-200,000.00
三、筹资活动产生的现金流量:	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27		
收到其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29		-
偿还债务支付的现金	30		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31		
支付其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33		-
筹资活动产生的现金流量净额	34		-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	六-34	-64,121.80
加:期初现金及现金等价物余额	37		244,119.03
六、期末现金及现金等价物余额	38		179,997.23

法定代表人:吴育洪

主管会计工作负责人:吴育全

会计机构负责人:吴



# 所有者权益(股东权益)变动表

2016 年度

会企04-1 表

编制单位:海南沐森上房物业服务股份有限公司

单位: 元

项 目	行次	实收资本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1	2,000,000.00			-	-117,581.07	1,882,418.93
加:会计政策变更	2						
前期差错更正	3						
二、本年初余额	4	2,000,000.00				-117,581.07	1,882,418.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	5				-	61,790.61	61,790.61
(一)净利润	6					61,790.61	61,790.61
(二)其他综合收益	7						
(三)所有者投入和减少资本	8						
1.所有者投入资本	9						
2.股份支付计入所有者权益的金额	10						
3.其他	11						
(四)利润分配	12				-	-	
1.提取盈余公积	13						
2.提取一般风险准备	14						
3.对所有者(或股东)的分配	15						
4.其他	16						
(五)所有者权益内部结转	17						
1.资本公积转增资本	18						
2.盈余公积转增资本	19						
3.盈余公积弥补亏损	20						
4.其他	21						
(六)专项储备	22						
1.本期提取	23						
2.本期使用	24						
四、本期期末余额	25	2,000,000.00			-	-55,790.46	1,944,209.54

法定代表人: 吴育洪

主管会计工作负责人: 吴育全

会计机构负责人: 吴坤诚

# 海南沐森上房物业服务股份有限公司财务报表附注

2016年度

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

## 一、公司的基本情况

### (一) 公司概况

公司名称: 海南沐森上房物业服务股份有限公司 (以下简称“公司”)

企业注册地: 海南省海口市红城湖路 111-1 号四季华庭龙城 B 幢 1707、1708 房;

公司类型: 股份有限公司 (非上市、自然人投资或控股);

法定代表人姓名: 吴育洪;

注册资本: 人民币贰佰万元;

实收资本: 人民币贰佰万元;

企业的分支机构: 无。

### (二) 历史沿革

#### 1、公司设立

海南沐森上房物业服务股份有限公司的前身是海南沐森上房物业服务有限公司。

海南沐森上房物业服务有限公司系由海南沐森园境景观工程有限公司、吴育洪和吴育强共同出资组建的有限责任公司, 2010 年 01 月 19 日经海南省海口市工商行政管理局登记注册, 统一社会信用代码 9146000069892137XP, 注册资本为人民币 200 万元, 实收资本为人民币 200 万元, 其中: 海南沐森园境景观工程有限公司以货币出资人民币 20.00 万元占注册资本的 10%, 吴育洪以货币出资人民币 80.00 万元占注册资本的 40%, 吴育强以货币出资人民币 100.00 万元占注册资本的 50%, 已经“海南中执信会计师事务所”于 2010 年 4 月 7 日出具“中执信会验字 (2010) 2498 号”验资报告验证。

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元)	占注册资本总额比例 (%)
1	海南沐森园境景观工程有限公司	货币	20.00	10.00
2	吴育洪	货币	80.00	40.00
3	吴育强	货币	100.00	50.00
合计			200.00	100.00

2016 年 04 月 12 日, 公司申办“三证合一” (营业执照、机构代码证和税务登记证), 海南省工



商行政管理局重新核发营业执照，公司“三证合一”营业执照的统一社会信用代码为9146000069892137XF。

2016年4月15日，公司申请变更为股份有限公司，以经审计的2016年4月30日的净资产2,034,929.65元中的2,000,000.00元折成股份有限公司的发起人股。2016年06月21日，海南沐森上房物业服务有限公司取得海南省工商行政管理局核发的《琼工商登记企核准字【2016】第2270号》，变更为海南沐森上房物业服务股份有限公司，变更后股东及出资情况仍没有变化。

## 2、股东及资本变动情况

公司成立至今，股东及资本未发生任何变动。

## 3、住所变更情况：

公司成立至今公司住所未发生变更。

## 4、经营范围变更情况：

1) 设立时的经营范围：物业管理及信息咨询服务，商务信息、房地产信息咨询，自有房屋租赁，房地产营销、策划、推广，机械电器设备维修，电梯维修维护，家居装饰服务，园林绿化，停车场服务，花卉出租服务，清洁服务（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

2) 第一次变更：2014年10月11日，公司召开股东会会议，全体股东一致通过决议，同意公司经营范围变更为：物业管理及信息咨询服务，商务信息、房地产信息咨询，自有房屋租赁，房地产营销、策划、推广，机械电器设备维修，电梯维修维护，家居装饰服务，园林绿化，停车场服务，花卉出租服务，清洁服务。

3) 第二次变更：2016年04月05日，公司召开股东会会议，全体股东一致通过决议，同意公司经营范围变更为：物业管理及信息咨询服务，商务信息、房地产信息咨询，自有房屋租赁，房地产营销、策划、推广，机械电器设备维修，电梯维修维护，家居装饰服务，园林绿化，停车场服务，花卉绿植销售及出租服务，清洁服务，会议及展览展示服务，文化交流活动策划，水电安装工程，防水补漏工程，装饰装修工程，酒店预订，代订机票、车票、船票，家电维修服务，打字、复印，日用百货、家用电器、办公用品、五金交电、建筑装饰材料的销售，旅行社、旅游管理服务，汽车租赁、美容、接送机、代办年检手续，住宿服务，家庭服务，托儿所服务，洗染服务，护理机构服务，肉、禽、蛋、奶及水产品零售，果品、蔬菜零售，饮料及冷饮服务，餐饮配送服务，互联网服务。

## 5、营业期限变更情况：

公司成立至今公司经营期限未发生变更。

## 6、法定代表人变更情况：

公司法定代表人为吴育洪，从公司成立至今未发生变更。

公司以上变更均已通过了章程修正案，并在海南省工商行政管理局办理了相关变更登记手续，



并参加了历年工商年检。

(三)、公司名称：海南沐森上房物业服务股份有限公司。

(四)、财务报告批准报出者：海南沐森上房物业服务股份有限公司董事会。

(五)、财务报告批准报出日期：2017年06月22日。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## 三、遵循企业会计准则的声明

海南沐森上房物业服务股份有限公司股东会声明：本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间：本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年1月1日起至12月31日止。

本财务报表所载财务信息的各会计期间为：2016年度。

### (二) 记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

### (三) 计量属性

本公司按照规定的会计计量属性进行计量，报告期内计量属性未发生变化。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

### (四) 现金及现金等价物的确定标准

本公司以库存现金以及可以随时用于支付的存款作为现金；以持有的期限短（一般是指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作为现金等价物。

### (五) 外币业务的核算方法

外币业务采用交易发生日中国人民银行公布的人民币汇率的中间价折合为记账本位币金额。

期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币汇率的中间价折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益；外币非货币性项目，以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日中国人民银行公布的人民币汇率的中间价折算，不改变其原记账本位币金额；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中国人民银行公布的人民币汇率的中间价折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。



## （六）金融工具的分类、确认依据和计量方法

### 1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得或承担金融资产和金融负债的目的，基于风险管理、战略投资需要等所作的指定以及金融资产、金融负债的特征，对金融工具划分为以下五类：

（1）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，包括交易性金融资产或交易性金融负债、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；

（2）持有至到期投资；

（3）贷款和应收款项；

（4）可供出售金融资产；

（5）其他金融负债。

上述分类一经确定，不得随意变更。

### 2、金融资产和金融负债的确认和终止确认

公司成为金融工具合同的一方时，应确认一项金融资产或金融负债。

如果金融负债的责任已履行、撤销、或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或者现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

### 3、金融资产和金融负债的计量方法

（1）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：取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资：取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。持有期间按照摊余成本和实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或使用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项：本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及本公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权。以向购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收账款账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产：取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚



未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息,单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利,计入投资收益。期末,可供出售金融资产以公允价值计量,且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资收益;同时,将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资收益。

(5) 其他金融负债:按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额,按摊余成本进行后续计量。

#### 4、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时,如已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,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益。

(1) 所转移金融资产的账面价值;

(2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)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(在此种情况下,所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分)之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益。

(1) 终止确认部分的账面价值

(2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权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可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

#### 6、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

期末,对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产,有客观证据表明其发生了减值的,根据其预计未来现金流量现值低于账面价值之间差额计提减值准备。

(1) 应收款项

1) 期末对于单项金额重大(超过 50 万元)的应收款项(包括应收账款和其他应收款)逐项进行



减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，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；对于单项金额非重大的应收款项（等于或低于 50 万元）以及经单独测试后未发现减值的单项金额重大的应收款项，采用账龄分析法，按如下比率计提坏账准备。

## 2) 账龄分析法

对于单项金额非重大以及经单独测试后未发生减值的应收款项，按账龄划分为若干组合，计提坏账准备。公司确定的计提坏账准备的比例为：

账 龄	计提比例
1 年以内	0%
1-2 年	1%
2-3 年	10%
3-4 年	30%
4-5 年	50%
5 年以上	100%

3) 应收款项计提坏账准备后，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，原确认的坏账准备应当予以转回，计入当期损益。

4) 预付账款的坏账准备计提方法及减值测试同上述应收款项。

5) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法：

对于其他应收款项(包括应收票据、预付账款、长期应收款)，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## (2) 持有至到期投资

对持有至到期投资，单项或按类似信用风险特征划分为若干组合进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

持有至到期投资计提减值准备后，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，原确认的减值准备应当在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部分应当予以转回，计入当期损益。

## (3) 可供出售金融资产

如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，应当将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减



值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失应当予以转回计入当期损益；可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### （七）存货核算方法

##### 1、存货分类依据

公司存货按生产过程的实物形态分为原材料、在产品、库存商品、低值易耗品、委托加工物资等大类。

##### 2、存货取得和发出计价方法

公司取得存货时按照实际发生的采购成本计价。原材料及库存商品在领用和发出时按先进先出法计价。

##### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。存货的可变现净值，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。

以取得的确凿证据为基础，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：为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然应当按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算；公司持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

公司按照单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与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。

##### 4、存货的盘存制度：公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

##### 5、低值易耗品在领用时按一次摊销法计价。

#### （八）投资性房地产的种类和计量模式

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，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。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用的建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

#### （九）固定资产计价和折旧方法

##### 1、固定资产确认标准



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并且使用期限超过一个会计年度的有形资产；在与其有关的经济利益很可能流入企业，且其成本能够可靠计量时确认。

## 2、固定资产计价方法

固定资产按取得时的实际成本入账。

(1) 外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定入账价值。

(2) 自行建造的固定资产，按建造该资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出作为入账价值。

(3) 投资者投资转入的固定资产，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 融资租入的固定资产，在租赁期开始日，按照租入固定资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者加上可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用之和，作为租入资产的入账价值。

(5) 在原有固定资产的基础上进行改建、扩建的，按原固定资产账面价值，加上由于改建、扩建而使该资产达到预定可使用状态前发生的支出，同时减去改建、扩建过程中被拆除和替换固定资产部分的账面价值，作为入账价值。

(6) 通过债务重组取得的固定资产，按照受让固定资产的公允价值确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用于抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

(7) 通过非货币性资产交换取得的固定资产，在同时满足换入的固定资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量、该项交换具有商业实质条件时，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费加（减）收到的补价作为入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的价值更加可靠；如不能同时满足上述条件的取得的固定资产，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费加（减）收到的补价作为入账价值。

## 3、固定资产分类及折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和净残值率为零确定年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5.00
办公设备	5	10.00
运输设备	4	25.00



电子设备	3	33.33
------	---	-------

在考虑减值准备的情况下，已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备）以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

#### 4、固定资产的后续支出

本公司的固定资产后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足上述固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足上述固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

#### 5、固定资产减值准备确认标准和计提方法

公司在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象，如果资产的可收回金额低于其账面价值，应当将资产的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，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。固定资产减值确定标准，应当按照本附注资产减值及资产减值估计中“资产减值”的相关规定处理。

#### （十）在建工程核算方法

1、本公司在建工程按工程项目分别核算，以实际发生的全部支出入账。

2、在建工程结转为固定资产时点的确定

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提折旧额。

#### 3、在建工程减值

公司在资产负债表日判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象，如果资产的可收回金额低于其账面价值，应当将资产的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，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。在建工程减值确定标准，应当按照本附注资产减值及资产减值估计的相关规定处理。

#### （十一）无形资产核算方法

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。

#### 1、无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量，成本按以下原则确定：



(1) 外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额,除按照《企业会计准则第17号——借款费用》应予资本化的以外,在信用期间内计入当期损益。

(2) 本公司内部研究开发项目的支出,区分研究阶段与开发阶段的支出进行相应处理。将为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查期间确认为研究阶段;将进行商业性生产(或使用)前,将研究成果或其他知识应用于某项计划 and 设计,以生产出新的或具有实质性改进的产品期间确认为开发阶段。

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;内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的确认为无形资产,否则于发生时计入当期损益。

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;具有完成该无形资产并使用或出售的意图;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,应当证明其有用性;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;归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出,自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

(3) 投资者投入无形资产的成本,按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 通过债务重组取得的无形资产,按照受让无形资产的公允价值确定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用于抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益。

(5) 通过非货币性资产交换取得的无形资产,在同时满足换入的无形资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量、该项交换具有商业实质条件时,以换出资产的公允价值和应支付的相关税费加(减)收到的补价作为入账价值,除非有确凿证据表明换入资产的价值更加可靠;如不能同时满足上述条件的取得的无形资产,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费加(减)收到的补价作为入账价值。

(6) 以同一控制下的企业吸收合并取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并中取得的无形资产按购买日的公允价值确定入账价值。

## 2、无形资产使用寿命的确定及摊销方法使用寿命的确定原则

使用寿命的确定:

(1) 来源于合同性权利或者其他法定权利的无形资产,其使用寿命按不超过合同性权利或者其他法定权利的期限。



(2) 合同性权利或者其他法定权利到期时因续约等延续、且有证据表明延续不需要付出大额成本的，续约期一并计入使用寿命。

(3) 合同或者法律没有使用寿命的，综合各方面情况判断，如与同行业情况进行比较、参考历史经验、聘请专家论证等，以无形资产能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命。

(4) 按照上述方法仍无法确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命不确定的无形资产。

无形资产的摊销：使用寿命有限的无形资产，在预计的使用寿命期限内按照直线法摊销，无形资产的摊销一般计入当期损益，但如果某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或者其他资产实现的，其资产摊销金额计入相关资产价值。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

### 3、无形资产减值准备确认标准和计提方法

(1) 本公司期末对使用寿命不确定的无形资产，逐项检查各项无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，对预计可回收金额低于其账面价值的，按单项无形资产预计可收回金额低于账面价值的差额，提取无形资产减值准备。

(2) 对其他无形资产，在存在资产可能发生减值的情况下，按照单项对无形资产进行减值测试，按照单项无形资产可收回金额低于其账面价值的差额，提取无形资产减值准备；在难以对单项无形资产的可收回金额进行估计的，按照该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，按照资产组可收回金额低于账面价值的差额，提取无形资产减值准备。

(3) 本公司期末如果预计某项无形资产已不能为公司带来未来经济利益的，将该项无形资产全部转入当期损益。无形资产减值准备，一经确认，在以后会计期间不得转回。

### (十二) 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中

(1) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销

(2) 融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

(3) 开办费按实际发生额核算，在开始生产经营的次月起分三年计入当期损益。

(4) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

长期待摊费用如果不能再使以后各期收益，将余额一次计入当期损益。

### (十三) 其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

对生物资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

1、公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的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，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失



确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

2、存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（6）公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

3、有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。

公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

4、因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

5、资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

#### （十四）长期股权投资的核算

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制的权益性投资，即对子公司投资；本公司持有的能够与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制的权益性投资，即对合营企业投资；本公司持有的能够对被投资单位施加重大影响的权益性投资，即对联营企业投资；本公司持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

##### 1、长期股权投资的初始投资成本的确定原则

###### （1）同一控制下的企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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；合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被



始投资成本；对长期股权投资的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，按照差额计入营业外收入，同时调整长期股权投资的成本。

权益法核算下投资收益的确认：本公司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，并据以确认投资损益。本公司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，但本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

### 3、长期股权投资的后续计量

对实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期投资减值准备。

公司在资产负债表日对长期股权投资的账面价值进行检查，有客观证据表明该长期股权投资发生减值的，应当计提减值准备。减值准备的测算和提取依据见本制度资产减值及资产减值估计的相关规定。

### 4、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；

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的，认定为重大影响。

## （十五）借款费用核算方法

### 1、借款费用资本化的确认原则

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款利息费用及辅助费用和占用公司一般借款的利息费用、折价或溢价的摊销、以及外币专门借款汇兑差额，在同时满足下述条件时，予以资本化，计入相关资产成本：

- （1）资产支出已经发生；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。



## 2、借款费用资本化期间

本公司为购建固定资产所借入的专门借款，其所发生的借款费用，在所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时予以资本化；以后发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

如果固定资产购建过程发生中断，借款利息按以下情况进行处理：

(1) 如果固定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，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建重新开始。

(2) 如果中断是使购建的固定资产达到预定可使用状态所必须的程序，则借款费用继续资本化。

## 3、借款费用资本化金额的计算方法

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以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) 在借款费用资本化期间内，为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按照下列公式计算：

一般借款利息费用资本化金额 = 累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数 × 所占用一般借款的资本化率

所占用一般借款的资本化率 = 所占用一般借款加权平均利率 = 所占用一般借款当期实际发生的利息之和 ÷ 所占用一般借款本金加权平均数

所占用一般借款本金加权平均数 =  $\sum$  (所占用每笔一般借款本金 × 每笔一般借款在当期所占用的天数 / 当期天数)

(3) 借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(4) 在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

## (十六) 职工薪酬的核算方法

### 1、职工薪酬的范围

职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利，因解除与职工的劳动关系给予的补偿，其他与获得职工提供的服务相关的支出。

### 2、职工薪酬的确认与计量

在职工为公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：

(1) 由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入存货成本或劳务成本。



(2) 由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。

(3) 除上述之外的其他职工薪酬，确认为当期费用。

公司为职工缴纳的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险住房公积金，在职工为公司提供服务的会计期间，根据工资总额的一定比例计算，并根据职工提供服务的受益对象计入相关成本、费用。

#### (十七) 预计负债

##### 1、预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本单位将其确认为负债

- (1) 该义务是企业承担的现实义务。
- (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地计量。

##### 2、预计负债的计量方法

确认负债金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：

(1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。

(2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及发生概率计算确定。确认的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。

#### (十八) 收入确认方法

##### 1、销售商品

销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (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本公司；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。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。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。



销售商品涉及现金折扣的,按照扣除现金折扣前的金额确定销售商品收入金额。销售商品涉及商业折扣的,按照扣除商业折扣后的金额确定销售商品收入金额。本公司已经确认销售商品收入的售出商品发生销售折让的,在发生时冲减当期销售商品收入。企业已经确认销售商品收入的售出商品发生销售退回的,在发生时冲减当期销售商品收入。

## 2、提供劳务

本公司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:即按照提供劳务交易的完工进度确认收入与费用。

提供劳务交易的结果能够可靠估计,应同时满足下列条件:

- (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) 交易的完工进度能够可靠地确定;
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

在同一会计年度内开始并完成的劳务,在劳务完成时确认收入,确认的金额为合同或协议总金额。

本公司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: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。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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时,销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的,将销售商品的部分作为销售商品处理,将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分,或虽能区分但不能够单独计量的,将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

## 3、让渡资产使用权

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的,才能予以确认:

- (1) 相关的经济利益很可能流入企业;
- (2) 收入的金额能够可靠地计量。

### (十九) 所得税的会计核算方法

本公司采用债务法核算企业所得税。

递延所得税的确认依据:当资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异,以很可能取得用于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所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，公司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于抵扣递延所得税资产的利益，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，减记的金额转回。当资产、负债的账面价值与计税基础存在应纳税暂时性差异时，确认由应纳税暂时性差异所产生的递延所得税负债。

## （二十）政府补助

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

企业取得与资产相关的政府补助，不能直接确认为当期损益，应当确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益（营业外收入）。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益（营业外收入）；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益（营业外收入）。

## 五、主要税项

### 1、企业所得税

本公司企业所得税率：20%。

### 2、营业税

本公司2016年5月1日起改征增值税，营改增之前即2016年4月30日前缴纳营业税，物业服务收入和果蔬销售税率都为5%。

### 3、增值税

本公司2016年5月1日起改征增值税，物业服务收入和果蔬销售税率都为3%。

### 4、城建税及教育费附加

本公司城建税、教育费附加、地方教育费附加均以应纳营业税和增值税税额为计税依据，税费比率分别为7%、3%、2%。

## 六、财务报表重要项目的注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“期初”指2016年1月1日，“期末”指2016年12月31日，“本期”指2016年。

### （一）资产负债表重要项目

#### 1、货币资金

项 目	期末账面余额	期初账面余额
-----	--------	--------



库存现金	171,550.89	231,779.74
银行存款	8,446.34	12,339.29
合 计	179,997.23	244,119.03

期末货币资金的使用未受到重大限制。

## 2、应收账款

### (1) 应收账款账龄结构

账龄结构	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	42,555.17	0.00	40,814.92	0.00
1-2 年（含 2 年）	59,876.51	598.77	59,876.51	598.77
2-3 年（含 3 年）				0.00
3-4 年（含 4 年）				0.00
4-5 年（含 5 年）		0.00		0.00
5 年以上		0.00		0.00
合 计	102,431.68	598.77	100,691.43	598.77

报告期内应收账款增幅不大，主要原因是物业收入收现居多。

### (2) 2016 年 12 月 31 日应收账款按类别分类如下：

类 别	金 额	比 例 (%)	坏账准备
单项金额重大的应收账款			
账龄分析法组合	102,431.68	100	598.77
单项金额不重大的应收账款			
合 计	102,431.68	100	598.77

(3) 本公司期末余额无持有 5%以上（含 5%）股东单位欠款。

(4) 2016 年 12 月 31 日应收账款前五名客户的款项金额合计，占应收账款余额的比例为 100.00%：

单位	款项性质	金额	欠款年限	占应收账款总额比
----	------	----	------	----------



				例 (%)
三亚新大兴园林股份有限公司	物业服务收入	55,176.51	1~2 年 (含 2 年)	53.87
海南省气象局	物业服务收入	42,555.17	1 年以内 (含 1 年)	41.54
海南润海气象影视文化服务有限公司	物业服务收入	4,700.00	1~2 年 (含 2 年)	4.59
				0.00
合 计		102,431.68		100.00

应收账款企业无应收关联方的货款。

### 3、其他应收款

#### (1) 其他应收款账龄结构

账龄结构	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)		0.00		0.00
1-2 年 (含 2 年)	1,503,024.95	15,030.25	1,503,024.95	15,030.25
2-3 年 (含 3 年)		0.00		0.00
3-4 年 (含 4 年)		0.00		0.00
4-5 年 (含 5 年)		0.00		0.00
5 年以上		0.00		0.00
合 计	1,503,024.95	15,030.25	1,503,024.95	15,030.25

#### (2) 2016 年 12 月 31 日其他应收款按类别分类如下:

类 别	金 额	比 例 (%)	坏账准备
单项金额重大的其他应收款			
账龄分析法组合	1,503,024.95	100	15,030.25
单项金额不重大的其他应收款			
合 计	1,503,024.95	100	15,030.25

(3) 2016 年 12 月 31 日其他应收前五名客户的款项金额合计, 占其他应收账款余额的比例为 86.49%:



单位	款项性质	金额	欠款年限	占其他应收款总额比例 (%)
海南元植贸易有限公司	押金	300,000.00	1~2 年 (含 2 年)	19.96
海口市美兰区海洋与渔业局	押金	300,000.00	1~2 年 (含 2 年)	19.96
海南省气象局	押金	200,000.00	1~2 年 (含 2 年)	13.31
海南奥特莱斯商业服务中心	押金	200,000.00	1~2 年 (含 2 年)	13.31
富仕苑管理处	押金	300,000.00	1~2 年 (含 2 年)	19.96
合 计		1,300,000.00		86.49

#### 4、固定资产

##### (1) 固定资产原价及累计折旧

项目	期初数	本期减少	本期增加	期末数
	账面余额	增加额	减少额	账面余额
一、原价合计	228,500.00		-	228,500.00
其中:				
房屋建筑物				
机器设备				
运输工具	191,000.00	-	-	191,000.00
电子设备	23,900.00	-	-	23,900.00
办公家具	13,600.00			13,600.00
二、累计折旧合计	30,855.70	58,436.40	-	89,292.10
其中:				
房屋建筑物				
机器设备				
运输工具	22,582.90	7,968.00		14,161.20
电子设备	6,193.20	47,749.20		70,332.10
办公家具	2,079.60	2,719.20		4,798.80
三、固定资产账面价值 合计	197,644.30	-58,436.40		139,207.90
其中:				



房屋建筑物				
机器设备				
运输工具	168,417.10	-7,968.00		9,738.80
电子设备	17,706.80	-47,749.20		120,667.90
办公家具	11,520.40	-2,719.20		8,801.20

(2) 截止 2016 年 12 月 31 日，未发现固定资产存在减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 上述固定资产截止 2016 年 12 月 31 日无抵押情况。

#### 5、开发支出

项 目	2016 年发生额	2015 年发生额
物业管理 APP 系统	200,000.00	250,000.00
合计	200,000.00	250,000.00

公司与外协单位合作，开发自用物业管理 APP 系统，截止 2016 年 12 月 31 日，该物业管理 APP 系统累计支出 450,000.00。

#### 6、递延所得税资产

项 目	期末账面余额	期初账面余额
递延所得税资产		
1、资产减值准备	3,907.26	3,907.26
2、可抵扣亏损	14,689.57	35,286.44
3、递延收益		
4、无形资产摊销		
合 计	18,596.83	39,193.70

#### 7、预收账款

##### (1) 预收账款账龄结构

账龄结构	期末账面余额	期初账面余额



合并方所有者权益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。

## （2）非同一控制下企业合并形成的长期股权投资

非同一控制下的企业合并，本公司在购买日按照确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本；在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

本公司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；对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。

## （3）除企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

# 2、长期股权投资的核算方法

## （1）成本法

本公司对持有的能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。本公司对能实施控制的被投资单位作为子公司，并将子公司纳入合并财务报表的合并范围，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

成本法核算下投资收益的确认：被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

## （2）权益法

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。对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



1年以内（含1年）	17,500.00	22,000.00
1至2年（含2年）	22,000.00	
2至3年（含3年）		
3至4年（含4年）		
4-5年（含5年）		
5年以上		
合 计	39,500.00	22,000.00

(2) 报告期期末余额中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股东单位的款项。

(3) 2016 年 12 月 31 日主要预账款明细如下：

单 位	款项性质	金 额	欠款年限	占预收账款总额的比例（%）
广东筑奥园林有限公司	预收物业服务收入	39,500.00	1~2 年（含 2 年）	100.00
合 计		39,500.00		100.00

按合同约定，必须给客户开具发票，但收取款该客户汇款后暂未开发票。

#### 8、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期计提数	本期支付数	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴		1,524,480.00	1,524,480.00	
二、职工福利费				
三、社会保险费		63,633.58	63,633.58	
四、住房公积金				
五、工会经费				
六、职工教育经费				
七、非货币性福利				
八、辞退福利				



六、以现金结算的股份支付				
合 计	0.00	1,588,113.58	1,588,113.58	0.00

报告期内工资费用按实列支，通过“应付工资”科目即提即支，期末无余额；报告期末无欠付社会保险费情况。

#### 9、应交税费

##### (1) 账面余额

项 目	期末账面余额	期初账面余额
1、营业税	0.00	49,805.98
2、增值税	2,747.56	0.00
2、城市维护建设税	192.33	3,486.42
3、教育费附加	82.43	1,494.18
4、地方教育费附加	54.95	996.12
5、企业所得税	0.00	0.00
6、个人所得税	0.00	0.00
合 计	3,077.27	55,782.70

##### (2) “营改增”情况说明如下：

2016年4月份前（含4月份）公司只缴纳营业税，2016年5月1日起，公司执行营改增政策，停缴营业税，改缴增值税。

#### 10、其他应付款

##### (1) 其他应付款账龄结构

账龄结构	期末数账面余额	期初数账面余额
1年以内（含1年）	32,000.00	0.00
1至2年（含2年）	358,842.76	358,842.76
2至3年（含3年）		0.00
3至4年（含4年）		0.00



4至5年(含5年)		0.00
5年以上		0.00
合 计	390,842.76	358,842.76

(2) 2016年12月31日主要其他应付款明细如下:

单 位	款项性质	金 额	欠款年限	占其他应付款 总额的比例(%)
吴育洪	往来款	370,842.76	1至2年(含2年)	94.88
海南沐森园镜景观工程 有限公司	往来款	20,000.00	1至2年(含2年)	5.12
				0.00
合 计		390,842.76		100.00

(3) 报告期内的其他应付款主要为往来款。

#### 11、实收资本

股东名称	期末数		期初数	
	出资金额(万元)	出资比例(%)	出资金额(万元)	出资比例(%)
吴育强	100.00	50.00	100.00	50.00
吴育洪	80.00	40.00	80.00	40.00
海南沐森园镜景观 工程有限公司	20.00	10.00	20.00	10.00
合 计	200.00	100.00	200.00	100.00

报告期内股东及股东股权结构没有发生变化。

#### 12、未分配利润

项 目	期末数	期初数
上年年末余额	-117,581.07	-669,452.29



加：年初未分配利润调整数		
其中：会计政策变更		
前期会计差错		
其他调整因素		
本年年初余额	-117,581.07	-669,452.29
本期增加额	61,790.61	551,871.22
其中：本期净利润转入	61,790.61	551,871.22
其他增加		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期分配现金股利数		
分红转增股本数		
改制转资本公积数		
本期期末余额	-55,790.46	-117,581.07

(二) 利润表重要项目

13、主营业务收入

项 目	本期发生额	上期发生额
物业	1,729,605.28	1,624,833.86
果蔬	651,640.00	733,520.00
合计	2,381,245.28	2,358,353.86

14、主营业务成本

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------



物业	800,880.00	649,330.00
果蔬	453,530.00	400,790.00
合 计	1,254,410.00	1,050,120.00

15、各期主营业务收入、主营业务成本及毛利列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,381,245.28	2,358,353.86
主营业务成本	1,254,410.00	1,050,120.00
毛利	1,126,835.28	1,308,233.86
毛利率	47.32%	55.47%

公司前五名客户营业收入总额占公司全部营业收入的比例：

客户名称	2016 年度
富仕宛	861,599.70
海南省气象局	713,587.88
中国人民解放军第二炮兵三亚休养院	415,119.00
海南奥特莱斯商业服务中心	216,000.00
当年度全部营业收入	1,357,612.88
所占比例 (%)	92.65

16、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税/增值税	98,589.63	117,917.70
城市维护建设税	6,901.27	8,254.23
教育费附加	2,957.67	3,537.53



地方教育费附加	1,971.79	2,358.35
合计	110,420.36	132,067.81

#### 17、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	0.00	1,239.00
社保费用	63,633.58	15,690.90
交通费	450.00	1,400.00
办公费	1,579.70	230.00
员工工资	723,600.00	597,600.00
折旧	58,436.40	30,855.70
其他	83,999.67	0.00
合计	931,699.35	647,015.60

#### 18、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-40.91	-81.63
银行手续费	1,369.00	925.54
合 计	1,328.09	843.91

#### 19、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税		
所得税费用	20,596.87	-39,193.70
合 计	20,596.87	-39,193.70

#### (三) 现金流量表重要项目



20、销售商品、提供劳务收到的现金

项 目	2016 年发生额	2015 年发生额
销售商品、提供劳务收到的现金	2,397,005.03	2,373,320.76
合 计	2,397,005.03	2,373,320.76

21、支付给职工以及为职工支付的现金

项 目	2016 年发生额	2015 年发生额
支付给职工以及为职工支付的现金	1,588,113.58	1,262,620.90
合 计	1,588,113.58	1,262,620.90

22、支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2016 年发生额	2015 年发生额
支付其他与经营活动有关的现金	88,398.37	3,794.54
合 计	88,398.37	3,794.54

23、投资活动产生的现金流量

项 目	2016 年发生额	2015 年发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	200,000.00	478,500.00
合 计	200,000.00	478,500.00

24、现金及现金等价物

项目	2016 年发生额	2015 年发生额
1、现金	179,997.23	244,119.03
其中：库存现金	171,550.89	231,779.74
可随时用于支付的银行存款	8,446.34	12,339.29
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		



存放同业款项		
拆放同业款项		
2、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3、期末现金及现金等价物余额	179,997.23	244,119.03

#### 七、租赁

本公司报告期内公司经营所用办公场地为租赁使用，与出租方签有租赁合同。公司的主营业务为：物业管理及信息咨询服务，果品、蔬菜零售，园林绿化，停车场服务。

#### 八、重要资产转让及出售的说明

本公司报告期内无重要资产转让及出售。

#### 十、企业合并、分立等重组事项说明

本公司报告期内无企业合并、分立等重组事项。

#### 十一、非货币性交易和债务重组事项

本公司报告期内无非货币性交易和债务重组事项。

#### 十二、或有事项

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司对外无质押、担保情况。

#### 十三、资产负债表日后事项

截至本报告报出日无资产负债表日后事项。

#### 十四、关联方关系及其交易

##### 1、关联方关系情况

关联方名称	关联方与本公司关系	注册号
海南沐森园境景观工程有限公司	法人股东	
吴育洪	法定代表人、总经理	
吴育强	控股股东、董事	

##### 2、关联方交易情况

##### (1) 关联方往来款项各期末余额

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备



其他应付款	吴育洪	370,842.76	
其他应付款	海南沐森园境景观工程有限公司	20,000.00	
合 计		390,842.76	

(2) 关联方往来款项各期发生额

关联方名称	2016 年	
	借方发生额	贷方发生额
吴育洪		32,000.00
海南沐森园境景观工程有限公司		
合 计		32,000.00

(3) 关联方采购情况

公司未发生关联方采购业务。

十五、承诺事项

截止2016年12月31日本公司无重要承诺事项

十六、重要事项说明

截止 2016 年 12 月 31 日本公司无其他重要事项。

十七、财务报表的批准

本公司的财务报表已于 2017 年 06 月 22 日获得本公司董事会批准。

海南沐森上房物业服务股份有限公司

2016 年 12 月 31 日

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:	



存放同业款项		
拆放同业款项		
2、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3、期末现金及现金等价物余额	179,997.23	244,119.03

#### 七、租赁

本公司报告期内公司经营所用办公场地为租赁使用，与出租方签有租赁合同。公司的主营业务为：物业管理及信息咨询服务，果品、蔬菜零售，园林绿化，停车场服务。

#### 八、重要资产转让及出售的说明

本公司报告期内无重要资产转让及出售。

#### 十、企业合并、分立等重组事项说明

本公司报告期内无企业合并、分立等重组事项。

#### 十一、非货币性交易和债务重组事项

本公司报告期内无非货币性交易和债务重组事项。

#### 十二、或有事项

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司对外无质押、担保情况。

#### 十三、资产负债表日后事项

截至本报告报出日无资产负债表日后事项。

#### 十四、关联方关系及其交易

##### 1、关联方关系情况

关联方名称	关联方与本公司关系	注册号
海南沐森园境景观工程有限公司	法人股东	
吴育洪	法定代表人、总经理	
吴育强	控股股东、董事	

##### 2、关联方交易情况

##### (1) 关联方往来款项各期末余额

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备



其他应付款	吴育洪	370,842.76	
其他应付款	海南沐森园境景观工程有限公司	20,000.00	
合 计		390,842.76	

(2) 关联方往来款项各期发生额

关联方名称	2016 年	
	借方发生额	贷方发生额
吴育洪		32,000.00
海南沐森园境景观工程有限公司		
合 计		32,000.00

(3) 关联方采购情况

公司未发生关联方采购业务。

十五、承诺事项

截止2016年12月31日本公司无重要承诺事项

十六、重要事项说明

截止 2016 年 12 月 31 日本公司无其他重要事项。

十七、财务报表的批准

本公司的财务报表已于 2017 年 06 月 22 日获得本公司董事会批准。

海南沐森上房物业服务股份有限公司

2016 年 12 月 31 日

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:	





## 会计师事务所 执业证书

名 称：海口普信永和会计师事务所

主任会计师：周金泽

办 公 场 所：海口市龙昆北路 38 号华银大厦 1766 室

组 织 形 式：普通合伙

会计师事务所编号：46010013

注册资本(出资额)：30 万元

批准设立文号：琼财会【2011】168 号

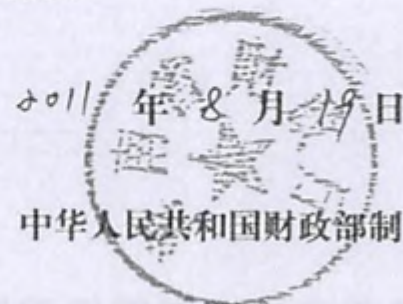
批准设立日期：2011 年 2 月 17 日

证书序号：NO. 015901

### 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：







# 营业执照

统一社会信用代码 91460100573068408X

名称 海口普信永和会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 海口市龙华区龙昆北路38号华银大厦1776室

执行事务合伙人 周金泽

成立日期 2011年03月29日

合伙期限 2011年03月29日至2031年03月29日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验证报告；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；法律、法规规定的其他业务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）



登记机关

2015 年 10 月 20 日

