

天津森岛鸿盈置业投资有限公司
2015 年度、2016 年度、2017 年 1—6 月审计报告

天健审〔2017〕7-591 号

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—7 页
(一) 资产负债表	第 3 页
(二) 利润表	第 4 页
(三) 现金流量表	第 5 页
(四) 所有者权益变动表	第 6—7 页
三、财务报表附注	第 8—41 页

审计报告

天健审〔2017〕7-591号

天津森岛鸿盈置业投资有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津森岛鸿盈置业投资有限公司（以下简称森岛鸿盈）财务报表，包括2015年12月31日、2016年12月31日、2017年6月30日的资产负债表，2015年度、2016年度、2017年1—6月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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，森岛鸿盈财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了森岛鸿盈 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 6 月 30 日的财务状况，以及 2015 年度、2016 年度、2017 年 1—6 月的经营成果和现金流量。

四、对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注。森岛鸿盈按照收购方会计政策编制报表，是为了满足企业重大资产重组之目的，因此本财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供森岛鸿盈提供给上述用途相关各方使用，不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：



杨宇

中国注册会计师：



黎永

二〇一七年十二月四日



资产负债表

会企01表
单位:人民币元

编制单位:天津森海鸿普普投资开发有限公司

资产	注释号	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	负债和所有者权益	注释号	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产:					流动负债:				
货币资金	1	96,428,488.81	115,919,272.92	318,565.25	短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融资产					衍生金融负债				
应收票据					应付票据	9	67,336.17		
应收账款	2	111,000.00	111,000.00		应付账款	10	82,561,498.61	-90,121,366.27	77,785,931.49
预付款项	3	701,478.72	91,828.17	21,531.60	预收款项	11	581,954,162.00	506,459,168.00	3,788,316.00
应收利息					应付职工薪酬	12	77,350.13	261,875.74	262,132.22
应收股利					应交税费	13		205,328.77	
其他应收款	4	142,432,387.76	101,797,250.89	5,392,644.24	应付利息				
存货	5	435,427,627.29	423,222,033.74	372,156,725.36	应付股利				
划分为持有待售的资产					其他应付款	14	17,569,057.33	18,087,151.62	258,029,562.87
一年内到期的非流动资产					划分为持有待售的负债				
其他流动资产	6	34,392,978.84	4,122,770.09	3,421,206.78	一年内到期的非流动负债				
流动资产合计		709,526,961.42	645,324,155.81	381,313,673.23	其他流动负债				
					流动负债合计		682,232,404.21	615,138,190.40	339,865,912.58
					非流动负债:				
非流动资产:					长期借款				
可供出售金融资产					应付债券				
持有至到期投资					其中: 优先股				
长期应收款					永续债				
长期股权投资					长期应付款				
投资性房地产					长期应付职工薪酬				
固定资产	7	89,059.35	89,818.35	263,567.43	专项应付款				
在建工程					预计负债				
工程物资					递延收益				
固定资产清理					递延所得税负债	8	2,311,269.03	814,435.86	775,183.22
生产性生物资产					其他非流动负债				
油气资产					非流动负债合计		2,311,269.03	814,435.86	775,183.22
无形资产					负债合计		684,573,673.27	615,982,626.26	310,611,125.80
开发支出					所有者权益(或股东权益):				
商誉					实收资本(或股本)	15	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
长期待摊费用					其他权益工具				
递延所得税资产	8				其中: 优先股				
其他非流动资产					永续债				
非流动资产合计		89,059.35	89,818.35	263,567.43	资本公积				
资产总计		709,616,020.77	645,414,001.16	381,577,240.66	减: 库存股				
					其他综合收益				
					专项储备				
					盈余公积				
					未分配利润	16	-21,957,652.50	-20,568,622.10	-9,063,885.14
					所有者权益合计		25,012,347.50	29,431,377.90	40,936,114.86
					负债和所有者权益总计		709,616,020.77	645,414,001.16	381,577,240.66

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



Handwritten signature

Handwritten signature



利润表

会企02表

编制单位：天津春岛海盈置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2017年1-6月	2016年度	2015年度
一、营业收入	1	2,406,812.86	12,082,356.43	2,913,385.00
减：营业成本	1	1,508,291.77	7,181,433.80	2,445,721.92
税金及附加	2	614,752.01	547,931.72	166,128.74
销售费用	3	899,034.25	8,386,998.76	27,180.00
管理费用	4	1,817,720.88	5,854,478.04	2,849,126.89
财务费用	5	-148,859.58	-101,851.99	3,758.26
资产减值损失	6	15,914.99	18,578.12	53,311.51
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
其他收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,300,041.46	-9,805,212.02	-2,631,842.32
加：营业外收入	7		11,260.05	1,226,563.26
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	8	592,155.77	1,641,532.35	2,116,317.71
其中：非流动资产处置损失		709.00	124,589.70	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,892,197.23	-11,435,484.32	-3,521,596.77
减：所得税费用	9	1,496,833.17	69,252.64	12,520.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,389,030.40	-11,504,736.96	-3,534,117.72
五、其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额		-4,389,030.40	-11,504,736.96	-3,534,117.72
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

Handwritten signature

会计机构负责人：

Handwritten signature

现金流量表

会企03表

编制单位：天津森岛湾盈置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2017年1-6月	2016年度	2015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		78,021,879.00	514,980,461.81	3,416,747.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1	2,755,665.09	20,661,894.79	41,038,023.08
经营活动现金流入小计		80,777,544.09	535,642,356.60	44,484,770.08
购买商品、接受劳务支付的现金		22,301,271.02	46,719,234.46	37,667,020.60
支付给职工以及为职工支付的现金		1,079,802.57	1,483,929.24	1,720,675.70
支付的各项税费		31,180,831.83	1,635,802.09	5,858,471.58
支付其他与经营活动有关的现金	2	49,211,807.96	310,709,792.58	22,244,563.62
经营活动现金流出小计		103,773,713.38	360,548,758.37	67,490,731.50
经营活动产生的现金流量净额		-22,996,169.29	175,093,598.23	-23,005,961.42
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		80.00	48,000.00	
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		80.00	48,000.00	
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				
投资活动现金流出小计				
投资活动产生的现金流量净额		80.00	48,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	3		53,070,000.00	22,724,878.00
筹资活动现金流入小计			53,070,000.00	22,724,878.00
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			32,623,561.60	
支付其他与筹资活动有关的现金	4		97,916,622.66	
筹资活动现金流出小计			130,540,184.26	
筹资活动产生的现金流量净额			-77,470,184.26	22,724,878.00
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				
		-22,996,089.29	97,671,413.97	-281,083.42
加：期初现金及现金等价物余额		97,989,979.22	318,565.25	599,648.67
六、期末现金及现金等价物余额				
		74,993,889.93	97,989,979.22	318,565.25

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

Handwritten signature

会计机构负责人：

Handwritten signature



所有者权益变动表

会企01表
单位:人民币元

项 目	2017年1-6月										2016年度									
	实收资本 (或股本)		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		所有者权益合计			
	优先股	普通股	永续债	其他	资本溢价	其他	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他权益工具	资本公积	未分配利润	所有者权益合计	其他权益工具	资本公积	未分配利润	所有者权益合计	
一、上年年末余额		50,000,000.00																		40,636,114.86
加:会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额		50,000,000.00																		40,636,114.86
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.所有者投入资本																				
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.其他																				
(五)专项储备																				
1.本期提取																				
2.本期使用																				
(六)其他																				
四、本期末余额		50,000,000.00																		29,131,377.90

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



翟太

翟太



所有者权益变动表

会企01表

单位：人民币元

	2015年度						所有者权益合计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本 公积	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
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	50,000,000.00							-5,529,767.42	44,470,232.58	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	50,000,000.00							-5,529,767.42	44,470,232.58	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-3,534,117.72	-3,534,117.72	
（一）综合收益总额								-3,534,117.72	-3,534,117.72	
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
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. 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	50,000,000.00							-9,063,885.14	40,936,114.86	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



天津森岛鸿盈置业投资有限公司

财务报表附注

2015年1月1日至2017年6月30日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

天津森岛鸿盈置业投资有限公司（以下简称公司或本公司）系由北京温德拉投资管理有限公司、天津知识森林岛投资发展有限公司共同出资组建，于2005年11月11日在天津市工商行政管理局宝坻分局登记注册，取得注册号12022400000927的企业法人营业执照。公司成立时注册资本1,000万元。经历次增资及股权变更后，公司现持有统一社会信用代码为911202247803324437的营业执照，注册资本5,000万元。

本公司属房地产行业。主要经营活动为以企业自有资金对房地产项目投资、管理、服务；房地产开发、销售；供热（国家有专营、专项规定的按专营、专项规定办理）。

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为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（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

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2015年1月1日起至2017年6月30日止。

(三) 营业周期

公司从事房地产开发经营，其营业周期超过 12 个月，公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

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. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，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的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对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以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

(六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，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。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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收益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风

险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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，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之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

（1）资产负债表日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的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(九) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额人民币 100 万元(含人民币 100 万元)的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
应收关联方的款项、应收政府部门的款项	不计提坏账准备

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	6.00	6.00
1-2 年	6.00	6.00
2-3 年	6.00	6.00
3-4 年	6.00	6.00
4-5 年	6.00	6.00
5 年以上	100.00	100.00

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明其已发生减值
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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

(十) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(2) 发出开发产品按个别计价法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(十一) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.50
运输工具	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
电子设备及其他设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

(十二) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：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可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当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可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；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，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十三) 无形资产

1. 无形资产包括软件等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
软件	3

(十四) 部分长期资产减值

对采用固定资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(十五) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十六) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

- 1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

- 2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

- 3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十七) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(十八) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(十九) 收入

1. 收入确认原则

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 收入确认的具体方法

房地产销售是以本公司房地产竣工验收合格(取得竣工验收备案表)，签订了不可逆转的销售合同或其他结算通知书，取得了买方付款证明(其中选择银行按揭的，收到首期款并办好按揭手续；不选择银行按揭自行付款的，收到 50%以上房款)，发出收楼通知之约定期限内前来收楼时或在销售合同规定的期限内因业主原因未及时办手续的视同收楼时确认收入的实现。

(二十) 递延所得税资产、递延所得税负债

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，该计税基础与其账面数之间的差额），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. 确认递延所得税资产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。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十一) 租赁

经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在

实际发生时计入当期损益。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供劳务	5%、13%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	超率累进税率 30%-60%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

根据财政部和国家税务总局 2016 年 3 月 23 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号), 本公司从事的房地产开发经营等业务自 2016 年 5 月 1 日起由缴纳营业税改为缴纳增值税。对于房地产老项目和建筑工程老项目, 本公司依据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》选择适用简易计税方法计税。

本公司按照税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税, 并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算, 对预缴的土地增值税款多退少补。

五、财务报表项目注释

说明: 本财务报表附注的期初数指 2017 年 1 月 1 日财务报表数, 期末数指 2017 年 6 月 30 日财务报表数。

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
库存现金	9,422.47	18,560.06
银行存款	74,984,467.46	97,971,419.16
其他货币资金	21,434,598.88	17,959,293.70
合计	96,428,488.81	115,949,272.92

(2) 其他说明

期末其他货币资金系业主贷款保证金 21,434,598.88 元。

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	150,000.00	100.00	9,000.00	6.00	141,000.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	150,000.00	100.00	9,000.00	6.00	141,000.00

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	150,000.00	100.00	9,000.00	6.00	141,000.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	150,000.00	100.00	9,000.00	6.00	141,000.00

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	150,000.00	9,000.00	6.00	150,000.00	9,000.00	6.00
小 计	150,000.00	9,000.00	6.00	150,000.00	9,000.00	6.00

(2) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
鞠阳	150,000.00	100.00	9,000.00
小 计	150,000.00	100.00	9,000.00

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	687,108.72	97.53		687,108.72	67,296.57	73.29		67,296.57
1-2 年	17,370.00	2.47		17,370.00	20,730.00	22.57		20,730.00
2-3 年					2,201.60	2.40		2,201.60
3 年以上					1,600.00	1.74		1,600.00
合 计	704,478.72	100.00		704,478.72	91,828.17	100.00		91,828.17

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
深圳市温度文化传播有限公司	245,437.50	34.84
天津市强健建筑工程有限公司	199,795.60	28.36
深圳市微信传媒有限公司	108,333.33	15.38
广州彼昌广告有限公司传媒有限公司	83,333.33	11.83
天津市朗智建筑工程有限公司	50,208.65	7.13
小 计	687,108.41	97.54

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	142,541,821.46	100.00	109,433.70	0.08	142,432,387.76
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	142,541,821.46	100.00	109,433.70	0.08	142,432,387.76

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	101,890,739.60	100.00	93,488.71	0.09	101,797,250.89
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	101,890,739.60	100.00	93,488.71	0.09	101,797,250.89

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	237,986.14	14,279.17	6.00	153,865.55	9,231.93	6.00
1-2 年	65,539.20	3,932.35	6.00	52,626.40	3,157.58	6.00
2-3 年	52,626.40	3,157.58	6.00			
3-4 年						
4-5 年				7,410.00	444.60	6.00
5 年以上	88,064.60	88,064.60	100.00	80,654.6	80,654.60	100.00
小 计	444,216.34	109,433.70	24.64	294,556.55	93,488.71	31.74

3) 组合中，不计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方往来款	142,097,605.12			101,596,183.05		
小计	142,097,605.12			101,596,183.05		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 15,944.99 元。

(3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
关联方往来	142,097,605.12	101,596,183.05
应收暂付款	241,075.34	239,067.55
备用金	196,307.50	49,255.50
押金、保证金等	6,833.50	6,233.50
合计	142,541,821.46	101,890,739.60

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
天津森岛宝地置业投资有限公司	关联方往来	117,754,027.25	0-2 年	82.61	
天津市森岛置业投资有限公司	关联方往来	24,343,577.87	0-2 年	17.08	
中国建筑二局第三建筑公司	应收暂付款	102,575.95	0-5 年	0.07	6,154.56
高成卿	备用金	66,739.00	1 年以内	0.05	4,004.34
天津市宝坻供电有限公司	应收暂付款	42,516.00	1-2 年	0.03	42,516.00
小计		142,309,436.07		99.84	52,674.90

5. 存货

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	234,553,843.58		234,553,843.58	220,839,958.26		220,839,958.26
拟开发土地	80,463,726.12		80,463,726.12	80,463,726.12		80,463,726.12

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准 备	账面价值	账面余额	跌价准 备	账面价值
开发产品	120,410,057.59		120,410,057.59	121,918,349.36		121,918,349.36
合 计	435,427,627.29		435,427,627.29	423,222,033.74		423,222,033.74

(2) 其他说明

1) 借款费用资本化情况

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额 4,464,405.36 元。

2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
锦绣香江三期B区芙蓉湾	2011.9	2017.10	5,600.00	41,950,228.86	48,033,995.44
锦绣香江二期B区玫瑰园	2008.6	2019.12	66,029.79	178,889,729.40	186,519,848.14
小 计			71,629.79	220,839,958.26	234,553,843.58

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
锦绣香江一期D区郁金香园	2009.9	102,421,827.68		639,293.65	101,782,534.03
锦绣香江二期A区棕榈园	2013.11	19,496,521.68		868,998.12	18,627,523.56
小 计		121,918,349.36		1,508,291.77	120,410,057.59

6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴增值税	9,392,039.52	
预缴土地增值税	9,365,076.10	3,377,743.42
预缴企业所得税	14,185,915.30	435,771.21
其他	1,449,947.92	309,255.46
合 计	34,392,978.84	4,122,770.09

7. 固定资产

项 目	运输工具	电子设备及其他设备	合 计
账面原值			
期初数	1,739,369.00	49,708.00	1,789,077.00
本期增加金额			
本期减少金额		7,890.00	7,890.00
1) 处置或报废		7,890.00	7,890.00
期末数	1,739,369.00	41,818.00	1,781,187.00
累计折旧			
期初数	1,652,006.05	47,222.60	1,699,228.65
本期增加金额			
1) 计提			
本期减少金额		7,101.00	7,101.00
1) 处置或报废		7,101.00	7,101.00
期末数	1,652,006.05	40,121.60	1,692,127.65
减值准备			
期初数			
期末数			
账面价值			
期末账面价值	87,362.95	1,696.40	89,059.35
期初账面价值	87,362.95	2,485.40	89,848.35

8. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	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
预缴的土地增值税	9,365,076.10	2,341,269.02	3,377,743.42	844,435.86
合 计	9,365,076.10	2,341,269.02	3,377,743.42	844,435.86

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	118,433.70	102,488.71
可抵扣亏损	15,909,389.11	7,991,566.50
小 计	16,027,822.81	8,094,055.21

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2020 年	1,379,363.24	1,379,363.24	
2021 年	6,612,203.26	6,612,203.26	
2022 年	7,917,822.61		
小 计	15,909,389.11	7,991,566.50	

9. 应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	67,336.17	
合 计	67,336.17	

10. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
建筑工程款	55,449,883.54	63,746,852.81
技术服务费	19,275,048.00	19,275,048.00
销售佣金	7,556,757.07	6,906,868.96
材料款	150,060.00	139,200.00
其他款	132,750.00	53,396.50
合 计	82,564,498.61	90,121,366.27

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
中国建筑二局第三建筑公司	20,319,483.16	工程未全部结算
小 计	20,319,483.16	

11. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
售楼款	581,954,162.00	506,459,468.00
合 计	581,954,162.00	506,459,468.00

(2) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
锦绣香江三期 B 区 芙蓉湾	63,179,314.00	61,498,624.00	2017.10	100.00
锦绣香江二期 B 区 玫瑰园	515,294,532.00	441,307,881.00	2019.10	96.01
小 计	578,473,846.00	502,806,505.00		

12. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	264,875.74	816,381.77	1,003,907.38	77,350.13
离职后福利—设定提存计划		46,095.35	46,095.35	
合 计	264,875.74	862,477.12	1,050,002.73	77,350.13

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	264,875.74	443,274.07	630,799.68	77,350.13
职工福利费		307,668.00	307,668.00	
社会保险费		31,010.74	31,010.74	
其中：医疗保险费		29,326.44	29,326.44	
工伤保险费		481.24	481.24	
生育保险费		1,203.06	1,203.06	
住房公积金		30,036.00	30,036.00	
工会经费和职工教育经费		4,392.96	4,392.96	
小 计	264,875.74	816,381.77	1,003,907.38	77,350.13

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		44,254.20	44,254.20	
失业保险费		1,841.15	1,841.15	
小 计		46,095.35	46,095.35	

13. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税		158,560.89
城市维护建设税		25,182.70
教育费附加		16,757.78
其他		4,827.40
合 计		205,328.77

14. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
关联方往来	1,008,053.27	13,288.87
其他往来	6,321,695.00	6,227,143.07
应付暂收款	9,932,402.72	11,576,420.00
保证金、押金	239,440.00	89,440.00
其他	67,466.34	180,859.68
合 计	17,569,057.33	18,087,151.62

15. 实收资本

股东名称	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31
南方香江集团有限公司	49,000,000.00	49,000,000.00	49,000,000.00
李峰	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00

16. 未分配利润

项 目	2017. 6. 30	2016. 12. 31	2015. 12. 31
调整后期初未分配利润	-20,568,622.10	-9,063,885.14	-5,529,767.42
加：本期净利润	-4,389,030.40	-11,504,736.96	-3,534,117.72
期末未分配利润	-24,957,652.50	-20,568,622.10	-9,063,885.14

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	2017年1-6月		2016年度		2015年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	2,406,842.86	1,508,291.77	12,082,356.43	7,181,433.80	2,913,385.00	2,445,721.92
合 计	2,406,842.86	1,508,291.77	12,082,356.43	7,181,433.80	2,913,385.00	2,445,721.92

2. 税金及附加

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
营业税			145,669.25
城市维护建设税	53,610.34	61,989.96	10,196.85
土地使用税	316,522.95	422,030.60	
土地增值税	5,517.10	40,025.68	1,522.48
其他	239,101.62	23,885.48	8,740.16
合 计	614,752.01	547,931.72	166,128.74

[注]：根据财政部《增值税会计处理规定》(财会〔2016〕22号)以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，本公司将2016年5-12月及2017年1-6月房产税、土地使用税和印花税的发生额列报于“税金及附加”项目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

3. 销售费用

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
广告宣传费用	232,074.84	2,000.00	
销售佣金	649,888.11	8,377,253.76	

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
差旅费及汽车费	16,521.30	2,850.00	
其他	550.00	4,895.00	27,180.00
合 计	899,034.25	8,386,998.76	27,180.00

4. 管理费用

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
职工薪酬	697,792.67	1,181,431.74	1,268,749.65
办公费	491,024.40	53,533.00	76,446.20
差旅费及汽车费用	296,078.00	698,072.85	729,347.47
业务招待费	45,710.00	3,592,207.00	69,013.50
咨询费	108,880.88	32,000.00	32,000.00
折旧费用		651.75	13,788.35
税费[注]		214,329.21	641,701.93
其他	178,234.93	82,252.49	18,079.79
合 计	1,817,720.88	5,854,478.04	2,849,126.89

注：详见本财务报表附注五（二）之2税金及附加之说明。

5. 财务费用

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
利息支出			
减：利息收入	158,485.96	166,085.98	883.38
银行手续费及其他	9,626.38	64,233.99	4,641.64
合 计	-148,859.58	-101,851.99	3,758.26

6. 资产减值损失

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
坏账损失	15,944.99	18,578.12	53,311.51
合 计	15,944.99	18,578.12	53,311.51

7. 营业外收入

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
违约金收入			885,150.00
其他		11,260.05	341,413.26
合 计		11,260.05	1,226,563.26

8. 营业外支出

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
非流动资产处置损失合计	709.00	124,589.70	
其中：固定资产处置损失	709.00	124,589.70	
罚款及滞纳金	582,776.93	1,466,942.65	2,039,719.71
其他	8,669.84	50,000.00	76,598.00
合 计	592,155.77	1,641,532.35	2,116,317.71

9. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
递延所得税费用	1,496,833.17	69,252.64	12,520.95
合 计	1,496,833.17	69,252.64	12,520.95

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
利润总额	-2,892,197.23	-11,435,484.32	-3,521,596.77
按公司税率计算的所得税费用	-723,049.31	-2,858,871.08	-880,399.19
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	236,440.58	1,270,428.38	534,751.45
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,983,441.90	1,657,695.34	358,168.69
所得税费用	1,496,833.17	69,252.64	12,520.95

(三) 现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
往来款	2,597,179.13	20,484,548.76	40,695,726.44
营业外收入		11,260.05	341,413.26
利息收入	158,485.96	166,085.98	883.38
合 计	2,755,665.09	20,661,894.79	41,038,023.08

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
往来款	44,349,132.21	286,573,971.51	21,211,257.02
期间费用	1,378,700.73	6,116,527.37	956,708.60
营业外支出	8,669.84	60,000.00	76,598.00
保证金	3,475,305.18	17,959,293.70	
合 计	49,211,807.96	310,709,792.58	22,244,563.62

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
关联方借款		53,070,000.00	22,724,878.00
合 计		53,070,000.00	22,724,878.00

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
关联方借款		97,916,622.66	
合 计		97,916,622.66	

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2017年1-6月	2016年度	2015年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	-4,389,030.40	-11,504,736.96	-3,534,117.72

补充资料	2017年1-6月	2016年度	2015年度
加：资产减值准备	15,944.99	18,578.12	53,311.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		1,129.38	14,425.19
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)	709.00	124,589.70	
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)			
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)	1,496,833.17	69,252.64	12,520.95
存货的减少(增加以“-”号填列)	-12,205,593.55	-45,319,240.04	-18,642,142.92
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-75,009,246.34	-115,292,338.35	-93,639,849.01
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	67,094,213.84	346,996,363.74	92,729,890.58
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-22,996,169.29	175,093,598.23	-23,005,961.42
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	74,993,889.93	97,989,979.22	318,565.25

补充资料	2017年1-6月	2016年度	2015年度
减：现金的期初余额	97,989,979.22	318,565.25	599,648.67
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	-22,996,089.29	97,671,413.97	-281,083.42

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31
1) 现金	74,993,889.93	97,989,979.22	318,565.25
其中：库存现金	9,422.47	18,560.06	9,906.83
可随时用于支付的银行存款	74,984,467.46	97,971,419.16	308,658.42
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	74,993,889.93	97,989,979.22	318,565.25

(四) 其他

所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	21,434,598.88	业主贷款保证金
合 计	21,434,598.88	

六、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采

取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至2017年6月30日，本公司应收账款的100.00%(2016年12月31日：100.00%；2015年12月31日应收账款余额为0.00元)源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司的应收款项中不存在未逾期且未减值，以及虽已逾期但未减值的情况。

(二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、关联方借款等多种融资手段，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	82,564,498.61	82,564,498.61	82,564,498.61		
其他应付款	17,569,057.33	17,569,057.33	17,569,057.33		
小 计	100,133,555.94	100,133,555.94	100,133,555.94		

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	90,121,366.27	90,121,366.27	90,121,366.27		
其他应付款	18,087,151.62	18,087,151.62	18,087,151.62		
小 计	108,208,517.89	108,208,517.89	108,208,517.89		

(三) 市场风险

市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司期末无借款,因此该项风险较小。

2. 外汇风险

外汇风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营,且主要活动以人民币计价。因此,本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

七、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
南方香江集团有限公司	深圳市	商务服务	60,000 万元	98.00	98.00

本公司的最终控制方是刘志强先生和翟美卿女士夫妇。

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津市森岛置业投资有限公司	同一控股股东
天津森岛宝地置业投资有限公司	同一控股股东
香江集团有限公司	同一最终控股股东
广州锦绣香江物业管理有限公司	同一最终控股股东
深圳市金海马实业股份有限公司	同一最终控股股东
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	实际控制人亲属控制的企业

(二) 关联交易情况

1. 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2017年1-6月	2016年度	2015年度
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	售楼佣金	649,888.11	8,377,253.76	
深圳市金海马实业股份有限公司	技术服务费		19,275,048.00	

2. 关联方资金拆借

(1) 2017年1-6月

关联方	拆入金额	拆入偿还金额	利息金额	说明
拆入				
香江集团有限公司	994,764.40			不计息
南方香江集团有限公司				不计息
小计	994,764.40			

(续上表)

关联方	拆出金额	拆出收回金额	利息金额	说明
拆出				
天津森岛宝地置业投资有限公司	19,000,000.00	1,264,291.00		不计息
天津市森岛置业投资有限公司	23,103,836.80	338,123.73		不计息
小计	42,103,836.80	1,602,414.73		

(2) 2016年度

关联方	拆入金额	拆入偿还金额	利息金额	说明
拆入				
天津市森岛置业投资有限公司	6,442,704.53	180,798,059.17		不计息
南方香江集团有限公司	53,070,000.00	97,916,652.66	5,746,068.34	计息
广州锦绣香江物业管理有限公司		5,425,503.00		不计息
小计	59,512,704.53	284,140,214.83	5,746,068.34	

(续上表)

关联方	拆出金额	拆出收回金额	利息金额	说明
拆出				
天津森岛宝地置业投资有限公司	97,769,319.54	3,007,040.13		不计息
天津市森岛置业投资有限公司	1,577,864.80			不计息
广州锦绣香江物业管理有限公司	1,003,225.00	1,003,225.00		不计息
小计	100,350,409.34	4,010,265.13		

(3) 2015年度

关联方	拆入金额	拆入偿还金额	利息金额	说明
拆入				
天津森岛宝地置业投资有限公司	26,475,473.20	11,305,467.96		不计息
南方香江集团有限公司	22,724,878.00		1,863,038.70	计息
广州锦绣香江物业管理有限公司	5,680,930.00	288,030.00		不计息
小计	54,881,281.20	11,593,497.96	1,863,038.70	

(续上表)

关联方	拆出金额	拆出收回金额	利息金额	说明
拆出				
天津森岛宝地置业投资有限公司	9,855,865.18	9,045,850.16		不计息
小计	9,855,865.18	9,045,850.16		

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2017.6.30		2016.12.31		2015.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款							
	天津森岛宝地置业投资有限公司	117,754,027.25		100,018,318.25		5,256,038.84	

项目名称	关联方	2017. 6. 30		2016. 12. 31		2015. 12. 31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	天津市森岛置业投资有限公司	24,343,577.87		1,577,864.80			
小计		142,097,605.12		101,596,183.05		5,256,038.84	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2017. 6. 30	2016. 12. 31	2015. 12. 31
应付账款				
	深圳市金海马实业股份有限公司	19,275,048.00	19,275,048.00	
	广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	7,556,757.07	6,906,868.96	99,201.90
小计		26,831,805.07	26,181,916.96	99,201.90
其他应付款				
	天津市森岛置业投资有限公司			174,355,354.64
	南方香江集团有限公司	13,288.87	13,288.87	71,737,434.79
	香江集团有限公司	994,764.40		
	广州锦绣香江物业管理有限公司			5,425,503.00
小计		1,008,053.27	13,288.87	251,518,292.43

八、承诺及或有事项

公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至购房人办妥正式产权证，并移交贷款银行保管之日止。截至2017年6月30日止，公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币415,830,083.40元（上年末：人民币353,897,072.50元）。由于借款人将以房产抵押给贷款银行，因此公司认为该担保事项将不会对公司财务状况造成重大影响。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项中非调整事

项。

十、其他重要事项

截至资产负债表日，公司不存在需要披露的其他重要事项。

十一、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-709.00	-124,589.70	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
债务重组损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计			

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-591,446.77	-1,505,682.60	-889,754.45
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小 计	-592,155.77	-1,630,272.30	-889,754.45
减：企业所得税影响数(所得税减少以“-”表示)	-2,344.71	-40,832.41	287,491.32
少数股东权益影响额(税后)			
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-589,811.06	-1,589,439.89	-1,177,245.77

(二) 净资产收益率

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)		
	2017年1-6月	2016年度	2015年度
归属于公司普通股股东的净利润	-16.11	-32.70	-8.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-13.95	-28.18	-5.52

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	2017年1-6月	2016年度	2015年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	-4,389,030.40	-11,504,736.96	-3,534,117.72
非经常性损益	B	-589,811.06	-1,589,439.89	-1,177,245.77
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-3,799,219.34	-9,915,297.07	-2,356,871.95
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	29,431,377.90	40,936,114.86	44,470,232.58
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E			

项 目	序号	2017年1-6月	2016年度	2015年度
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F			
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G			
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H			
其他	I			
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J			
报告期月份数	K	6	12	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	27,236,862.70	35,183,746.38	42,703,173.72
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	-16.11%	-32.70%	-8.28%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	-13.95%	-28.18%	-5.52%

天津森岛鸿盈置业投资有限公司

二〇一七年十二月四日



证书序号: NO. 025940

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: 2016年 11月 16日
中华人民共和国财政部



会计师事务所 执业证书

名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 胡少光
杭州市西溪路128号9楼

办公场所:

组织形式: 特殊普通合伙

330000001

人民币7990万元

浙财会[2011]25号

2011年6月28日

批准设立日期:

批准设立文号:

注册会计师编号:

注册资本(出资额):

批准设立日期:

仅为天津森岛鸿盈置业投资有限公司2015年度、2016年度、2017年度、2017年1-6月审计报告后附之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有执业资质未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。



证书序号: 000455

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
天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 胡少先



4

发证时间: 二〇一七年十一月八日

证书有效期至: 二〇一九年十一月八日

天津森岛鸿源置业投资有限公司 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-6 月审计报告后附之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 具有证券期货相关业务执业资质未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300005793421213 (1/3)

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号9楼

执行事务合伙人 胡少先

成立日期 2011年07月18日

合伙期限 2011年07月18日至长期

经营范围 审计企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2017 06 23

应当于每年1月1日至6月30日向核发营业执照的登记机关报送年度年报

<http://xt.zjtc.gov.cn/>

企业信用信息公示系统

(特殊普通合伙)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

仅为天津森岛鸿盈置业投资有限公司2015年度、2016年度、2017年1-6月审计报告后附之目的而提供文件的复印件,仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营未经本所书面同意,此文件不得用作任何其他用途,亦不得向第三方传送或披露。

仅为天津森岛鸿盈置业投资有限公司 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-6 月审计报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明杨克晶是中国注册会计师，未经杨克晶本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名 杨克晶

性别 男

出生日期 1988-03-10

工作单位 天隆会计师事务所(特殊普通合伙) 广东分所

身份证号码 440105690310011

Identity card No.



杨克晶(440100010014)，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查，通过文号：粤注协〔2017〕54号。



440100010014

证书编号 440100010014
No. of Certificate

批准注册协会 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 02 年 01 月 01 日
Date of Issuance

年 月 日

2017年4月核发

仅为天津森岛鸿盈置业投资有限公司 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-6 月审计报告后附件之目的而提供文件的复印件，仅用于说明黎永键是中国注册会计师，未经黎永键本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名 黎永键

性别 男

出生日期 1989-02-22

工作单位 天津会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所

身份证号码 440682198902225459

Full name

Sex

Date of birth

Working unit

Identity card No.



330000015796

证书编号:
No. of Certificate

广东省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute

2017年 06 07

发证日期:
Date of Issuance

2017年 06 月 07 日

20