

西安新鸿业投资发展有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2018]15010004 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	4
2、 合并利润表	6
3、 合并现金流量表	7
4、 合并所有者权益变动表	8
5、 资产负债表	11
6、 利润表	13
7、 现金流量表	14
8、 所有者权益变动表	15
9、 财务报表附注.....	18

审 计 报 告

瑞华专审字[2018]15010004 号

西安新鸿业投资发展有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称“新鸿业公司”）财务报表，包括 2017 年 9 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2017 年 1-9 月、2016 年度、2015 年度合并及公司的利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为：

1、后附的 2017 年 9 月 30 日合并及公司的资产负债表在所有重大方面按照财务报表附注二所述财务报表编制基础的规定编制，公允反映了西安新鸿业投资发展有限公司于 2017 年 9 月 30 日合并及公司的财务状况。

2、除“对除 2017 年 9 月 30 日资产负债表以外的其他财务报表形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外，后附的 2017 年 1~9 月期间财务报表中的合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表、合并及公司所有者权益变动表；2015、2016 年度合并及公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述财务报表编制基础的规定编制，公允反映了西安新鸿业投资发展有限公司 2017 年 9 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年 1-9 月、2016 年度、2015 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、对除 2017 年 9 月 30 日资产负债表以外的其他财务报表形成保留意见的基础

新鸿业公司合并资产负债表中 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日存货的列示金额分别为 2,117,723,020.38 元、1,641,224,353.18 元，应付账款列示金额分别为 286,334,690.06 元、264,318,856.32 元。由于获取的回函中 95%以上均为不

符或无法核实，也无法通过其他审计程序对应付账款和存货项目获取充分、适当的审计证据，我们不能确定是否有必要对这些金额进行调整。同时，由于上述事项的影响，我们也无法就 2015 年度、2016 年度和 2017 年 1~9 月期间合并及公司利润表中的“营业成本”项目及各该期间合并及公司的现金流量表中各相关项目的计量准确性获取充分、适当的审计证据。

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，我们独立于新鸿业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2 所述，新鸿业公司于 2017 年 9 月 30 日资产负债率为 99.88%，因资金短缺已不能偿还到期债务。新鸿业公司已在财务报表附注二中充分披露了拟采取的改善措施，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性，可能无法在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。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

新鸿业公司管理层（以下简称管理层）负责按照财务报表附注二所述财务报表编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估新鸿业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算新鸿业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新鸿业公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对新鸿业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致新鸿业公司不能持续经营。

（五）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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：雷 勇（项目合伙人）

中国·北京 中国注册会计师：李玉鑫

二〇一八年三月五日

合并资产负债表

编制单位：西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：				
货币资金	七、1	21,666,212.19	34,080,237.65	310,376,182.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据				
应收账款	七、2	6,267,980.10	6,131,915.68	17,346,354.93
预付款项	七、3	453,907,966.72	458,521,841.69	138,701,001.60
应收利息				
应收股利				
其他应收款	七、4	136,015,672.78	128,073,404.78	5,401,344.09
存货	七、5	2,576,904,357.40	2,117,723,020.38	1,641,224,353.18
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	七、6	35,236,434.11	22,037,843.97	17,314,034.99
流动资产合计		3,229,998,623.30	2,766,568,264.15	2,130,363,271.68
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	七、7	2,057,311.18	2,427,968.29	2,166,751.27
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
无形资产	七、8	69,742.32	90,970.23	76,470.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	七、9	640,583.67	735,332.60	503,340.24
递延所得税资产	七、10	48,086,962.09	35,722,460.57	28,648,274.96
其他非流动资产				
非流动资产合计		50,854,599.26	38,976,731.69	31,394,836.47
资产总计		3,280,853,222.56	2,805,544,995.84	2,161,758,108.15

(转下页)

合并资产负债表 (续)

编制单位: 西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债:				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据				
应付账款	七、11	356,329,513.76	286,639,150.06	264,374,806.32
预收款项	七、12	508,722,223.00	398,543,969.00	260,708,507.00
应付职工薪酬	七、13	846,220.27	2,662,461.79	2,617,898.54
应交税费	七、14	9,791,537.17	74,214.09	108,317.51
应付利息	七、15	315,824,187.34	300,226,080.85	177,545,450.07
应付股利				
其他应付款	七、16	1,735,547,710.47	1,428,157,037.79	1,067,473,068.63
一年内到期的非流动负债	七、17	130,000,000.00	130,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		3,057,061,392.01	2,546,302,913.58	1,822,828,048.07
非流动负债:				
长期借款	七、18	220,000,000.00	220,000,000.00	250,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		220,000,000.00	220,000,000.00	250,000,000.00
负债合计		3,277,061,392.01	2,766,302,913.58	2,072,828,048.07
所有者权益:				
实收资本	七、19	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
一般风险准备				
未分配利润	七、20	-196,208,169.45	-160,757,917.74	-111,069,939.92
归属于母公司所有者权益合计		3,791,830.55	39,242,082.26	88,930,060.08
少数股东权益				
所有者权益合计		3,791,830.55	39,242,082.26	88,930,060.08
负债和所有者权益总计		3,280,853,222.56	2,805,544,995.84	2,161,758,108.15

载于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

编制单位：西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年1-9月	2016年度	2015年度
一、营业总收入	七、21	8,752,633.92	12,703,530.72	674,842,086.29
其中：营业收入	七、21	8,752,633.92	12,703,530.72	674,842,086.29
二、营业总成本		26,078,660.75	36,611,062.49	657,553,948.09
其中：营业成本	七、21	6,976,427.81	9,255,098.10	569,010,620.08
税金及附加	七、22	663,570.53	504,537.69	37,742,038.81
销售费用	七、23	1,343,287.12	2,168,209.95	3,588,064.58
管理费用	七、24	14,688,734.63	15,998,006.07	17,539,112.46
财务费用	七、25	-25,913.31	-264,335.38	40,436.46
资产减值损失	七、26	2,432,553.97	8,949,546.06	29,633,675.70
加：公允价值变动收益（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				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
其他收益				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-17,326,026.83	-23,907,531.77	17,288,138.20
加：营业外收入	七、27	5,302.40	21,000.11	25,300.02
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	七、28	30,322,205.87	32,821,181.69	4,247,865.07
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-47,642,930.30	-56,707,713.35	13,065,573.15
减：所得税费用	七、29	-12,192,678.59	-7,019,735.53	-11,372,284.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-35,450,251.71	-49,687,977.82	24,437,857.37
（一）按经营持续性分类		-35,450,251.71	-49,687,977.82	24,437,857.37
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-35,450,251.71	-49,687,977.82	24,437,857.37
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类		-35,450,251.71	-49,687,977.82	24,437,857.37
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）				
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-35,450,251.71	-49,687,977.82	24,437,857.37
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司股东的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				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额		-35,450,251.71	-49,687,977.82	24,437,857.37
归属于母公司股东的综合收益总额		-35,450,251.71	-49,687,977.82	24,437,857.37
归属于少数股东的综合收益总额		-35,450,251.71	-49,687,977.82	24,437,857.37

载于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年1-9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		114,216,358.49	123,606,220.19	85,603,223.17
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		225,820,632.12	173,550,275.91	29,087,229.58
经营活动现金流入小计		340,036,990.61	297,156,496.10	114,690,452.75
购买商品、接受劳务支付的现金		40,116,605.27	767,340,986.77	141,010,843.76
支付给职工以及为职工支付的现金		13,827,984.30	15,186,897.34	16,221,807.31
支付的各项税费		5,526,272.19	6,685,634.10	2,094,676.71
支付其他与经营活动有关的现金		250,408,029.31	82,142,382.85	47,678,768.82
经营活动现金流出小计		309,878,891.07	871,355,901.06	207,006,096.60
经营活动产生的现金流量净额		30,158,099.54	-574,199,404.96	-92,315,643.85
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			78,480.00	38,953.00
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			78,480.00	38,953.00
投资活动产生的现金流量净额			-78,480.00	-38,953.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金		39,263,000.00	524,884,000.00	432,070,000.00
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		39,263,000.00	524,884,000.00	432,070,000.00
偿还债务支付的现金		48,537,000.00	210,127,095.00	48,537,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,298,125.00	16,774,965.28	3,470,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		81,835,125.00	226,902,060.28	52,007,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-42,572,125.00	297,981,939.72	380,063,000.00
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	七、30	-12,414,025.46	-276,295,945.24	287,708,403.15
加：期初现金及现金等价物余额	七、30	34,080,237.65	310,376,182.89	5,905,779.74
六、期末现金及现金等价物余额	七、30	21,666,212.19	34,080,237.65	293,614,182.89

载于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2017年1-9月											所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	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	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	200,000,000.00									-160,757,917.74		39,242,082.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年年初余额	200,000,000.00									-160,757,917.74		39,242,082.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-35,450,251.71		-35,450,251.71
（一）综合收益总额										-35,450,251.71		-35,450,251.71
（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、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、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、本年年末余额	200,000,000.00									-196,208,169.45		3,791,830.55

续于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

###

合并所有者权益变动表 (续一)

编制单位: 西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2016年度											所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	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	一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	200,000,000.00										-111,069,939.92	88,930,060.08
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	200,000,000.00										-111,069,939.92	88,930,060.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-49,687,977.82	-49,687,977.82
（一）综合收益总额											-49,687,977.82	-49,687,977.82
（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、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、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、本年年末余额	200,000,000.00										-160,757,917.74	39,242,082.26

载于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并所有者权益变动表 (续二)

金额单位: 人民币元

编制单位: 西安新鸿业投资发展有限公司

项 目		2015年度										所有者权益合计			
		归属于母公司所有者权益											少数股东权益		
		实收资本	优先股	永续债	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	一般风险准备			未分配利润	
一、上年年末余额	200,000,000.00											-135,507,797.29			
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	200,000,000.00											-135,507,797.29		64,492,202.71	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												24,437,857.37		24,437,857.37	
（一）综合收益总额												24,437,857.37		24,437,857.37	
（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、提取一般风险准备															
3、对所有者的分配															
4、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、本年年末余额	200,000,000.00											-111,069,939.92		88,930,060.08	

载于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表

编制单位：西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：				
货币资金		10,879,561.23	25,058,796.57	301,402,472.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据				
应收账款	十三、1	6,267,980.10	6,131,915.68	17,346,354.93
预付款项		85,389,063.12	140,001,088.89	138,667,874.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	十三、2	185,929,422.78	128,073,404.78	5,401,344.09
存货		2,563,445,940.73	2,117,723,020.38	1,641,224,353.18
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		35,236,434.11	22,037,843.97	17,314,034.99
流动资产合计		2,887,148,402.07	2,439,026,070.27	2,121,356,433.44
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	十三、3	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
投资性房地产				
固定资产		1,927,537.93	2,235,493.58	1,967,300.73
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
无形资产		69,742.32	90,970.23	76,470.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		553,039.98	602,788.91	503,340.24
递延所得税资产		48,086,962.09	35,722,460.57	28,648,274.96
其他非流动资产				
非流动资产合计		53,637,282.32	41,651,713.29	34,195,385.93
资产总计		2,940,785,684.39	2,480,677,783.56	2,155,551,819.37

(转下页)

资产负债表(续)

编制单位: 西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债:				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据				
应付账款		356,276,173.76	286,334,690.06	264,318,856.32
预收款项		508,722,223.00	398,543,969.00	260,708,507.00
应付职工薪酬		670,000.00	2,479,746.00	2,344,417.00
应交税费		9,659,098.39		54,725.10
应付利息		302,677,770.67	300,226,080.85	177,545,450.07
应付股利				
其他应付款		1,408,260,052.86	1,103,911,981.36	1,059,348,103.74
一年内到期的非流动负债		130,000,000.00	130,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		2,716,265,318.68	2,221,496,467.27	1,814,320,059.23
非流动负债:				
长期借款		220,000,000.00	220,000,000.00	250,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		220,000,000.00	220,000,000.00	250,000,000.00
负债合计		2,936,265,318.68	2,441,496,467.27	2,064,320,059.23
所有者权益:				
实收资本		200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
一般风险准备				
未分配利润		-195,479,634.29	-160,818,683.71	-108,768,239.86
所有者权益合计		4,520,365.71	39,181,316.29	91,231,760.14
负债和所有者权益总计		2,940,785,684.39	2,480,677,783.56	2,155,551,819.37

载于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

编制单位：西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年1-9月	2016年度	2015年度
一、营业收入	十三、4	2,177,999.06	2,465,205.17	666,703,481.44
减：营业成本		1,977,801.53	2,882,001.44	563,200,022.02
税金及附加		605,529.24	195,992.81	37,292,710.84
销售费用		1,343,287.12	2,168,209.95	3,588,064.58
管理费用		12,541,916.38	14,846,709.81	16,440,427.88
财务费用		-14,542.95	-252,807.02	53,131.46
资产减值损失		2,432,553.97	8,949,546.06	29,633,675.70
加：公允价值变动收益（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				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
其他收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-16,708,546.23	-26,324,447.88	16,495,448.96
加：营业外收入		5,300.00	21,000.11	25,300.02
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出		30,322,205.87	32,821,181.69	4,247,865.07
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-47,025,452.10	-59,124,629.46	12,272,883.91
减：所得税费用		-12,364,501.52	-7,074,185.61	-11,372,284.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-34,660,950.58	-52,050,443.85	23,645,168.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-34,660,950.58	-52,050,443.85	23,645,168.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）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		-34,660,950.58	-52,050,443.85	23,645,168.13

载于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年1-9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		108,113,777.00	114,691,546.50	77,579,509.62
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		30,773,760.05	234,888,985.72	20,666,749.04
经营活动现金流入小计		138,887,537.05	349,580,532.22	98,246,258.66
购买商品、接受劳务支付的现金		36,398,444.78	488,248,140.40	138,063,113.87
支付给职工以及为职工支付的现金		11,457,445.21	12,395,982.49	11,625,729.96
支付的各项税费		5,021,076.61	6,050,856.24	1,628,809.43
支付其他与经营活动有关的现金		57,617,680.79	142,211,168.49	43,601,076.42
经营活动现金流出小计		110,494,647.39	648,906,147.62	194,918,729.68
经营活动产生的现金流量净额		28,392,889.66	-299,325,615.40	-96,672,471.02
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
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				
投资支付的现金				
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				
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		39,263,000.00	249,884,000.00	432,070,000.00
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		39,263,000.00	249,884,000.00	432,070,000.00
偿还债务支付的现金		48,537,000.00	210,127,095.00	31,775,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,298,125.00	16,774,965.28	3,470,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		81,835,125.00	226,902,060.28	35,245,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-42,572,125.00	22,981,939.72	396,825,000.00
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		-14,179,235.34	-276,343,675.68	300,152,528.98
加：期初现金及现金等价物余额		25,058,796.57	301,402,472.25	1,249,943.27
六、期末现金及现金等价物余额		10,879,561.23	25,058,796.57	301,402,472.25

载于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位：人民币元

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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债 其他								
一、上年年末余额	200,000,000.00									-160,818,683.71	39,181,316.29
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	200,000,000.00										
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、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、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、本年年末余额	200,000,000.00									-195,479,634.29	4,520,365.71

载于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表 (续一)

编制单位: 西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2016年度											
	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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	200,000,000.00										-108,768,239.86	91,231,760.14
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	200,000,000.00										-108,768,239.86	91,231,760.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-52,050,443.85	-52,050,443.85
（一）综合收益总额											-52,050,443.85	-52,050,443.85
（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、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、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、本年年末余额	200,000,000.00										-160,818,683.71	39,181,316.29

载于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署:
法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

所有者权益变动表 (续二)

编制单位: 西安新鸿业投资发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2015年度											
	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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	200,000,000.00										-132,413,407.99	67,586,592.01
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	200,000,000.00										-132,413,407.99	67,586,592.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											23,645,168.13	23,645,168.13
（一）综合收益总额											23,645,168.13	23,645,168.13
（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、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、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、本年年末余额	200,000,000.00										-108,768,239.86	91,231,760.14

载于第18页至第73页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

西安新鸿业投资发展有限公司
2017 年 1-9 月、2016 年度、2015 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司基本信息

西安新鸿业投资发展有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于 2003 年 6 月 6 日, 注册资本 20,000 万元; 统一社会信用代码: 9161011375020781XR; 法定代表人: 关振芳; 公司住所: 西安市雁塔区鱼斗路 169 号(鱼化寨街道办事处院内); 经营范围: 一般经营项目: 高新技术投资(仅限以自有资产投资和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); 房地产开发, 销售。(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)。

本公司的实质控制方为深圳市赛德隆投资发展有限公司。

本公司纳入合并范围的子公司共 2 户, 详见本附注八“在其他主体中的权益”。
本公司本期合并范围与上期相比未发生变化。

本公司及各子公司主要从事房地产开发、销售及物业管理服务。本公司的子公司基本情况如下:

(1) 西安鸿登城市建设有限公司

西安鸿登城市建设有限公司(以下简称“鸿登公司”)由本公司投资, 于 2016 年 10 月 14 日经西安市工商行政管理局高新分局批准成立, 是本公司 100%控股的全资子公司。注册资本 10,000 万元(实收资本 0 元); 统一社会信用代码: 91610131MA6TYX1D2G; 法定代表人: 关振芳; 公司住所: 陕西省西安市高新区丈八二路 31 号 1 幢 5 单元 52001 室。

经营范围: 许可经营项目: 房地产开发; 物业管理; 建筑工程设计、施工。(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) 一般经营项目: 房地产销售代理; 房屋租赁。(以上经营范围除国家规定的专控及许可项目)

(2) 西安鸿基物业管理有限公司

西安鸿基物业管理有限公司(以下简称“鸿基物业”)由本公司投资, 于 2010 年 04 月 26 日经西安市工商行政管理局雁塔分局批准成立, 是本公司 100%控股的全资子公司。注册资本 300 万元(实收资本 300 万元); 统一社会信用代码: 9161011355233392X3; 法定代表人: 李俊; 公司住所: 西安市雁塔区鱼斗路 169 号 205 室。

经营范围: 一般经营项目: 房屋租赁; 物业管理; 日用百货的销售。(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)

(3) 西安海都饭店有限公司

西安海都饭店有限公司（以下简称“海都饭店”）由本公司和深圳市赛德隆投资发展有限公司投资，于2004年06月10日经西安市工商行政管理局莲湖分局批准成立，其中本公司持股比例99%，深圳市赛德隆投资发展有限公司持股比例1%。注册资本100万元（实收资本0元）；统一社会信用代码：91610104757821206D；法定代表人：邱品纯；公司住所：西安市劳动南路6号。

经营范围：许可经营项目：特大型餐馆（中餐类制售；含凉菜、不含裱花蛋糕、含生食海产品、冷热饮品制售）；卷烟、雪茄烟零售（凭许可证在有效期内经营）。一般经营项目：停车场服务。

2、公司历史沿革

本公司于2003年6月6日经西安市工商行政管理局批准成立，成立时注册资本5000万元，其中深圳市凯方房地产开发有限公司（法定代表人：关振芳）以货币出资4750万元，持股比例95%；自然人周润生以货币出资250万元，持股比例5%。

2003年12月1日，周润生与关振芳控股的深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆”）签订股权转让协议，由赛德隆受让周润生的出资250万元，经过股东大会决议通过后办理了工商变更登记。变更后股权结构：深圳市凯方房地产开发有限公司出资4,750万元，持股比例95%；深圳市赛德隆投资发展有限公司出资250万元，持股比例5%。

2006年10月18日，深圳市凯方房地产开发有限公司与深圳市鸿基（集团）股份有限公司签订股权转让协议，将其持有的本公司66.5%股权（出资额3,325万元）转让给深圳市鸿基（集团）股份有限公司，转让价款1,766.24万元。深圳市凯方房地产开发有限公司与赛德隆签订股权转让协议，将其持有的本公司28.5%股权（出资额1,425万元）转让给赛德隆，转让价款756.96万元。股权转让经过股东大会决议通过后办理了工商变更登记，变更后股权结构：深圳市鸿基（集团）股份有限公司出资3,325万元，持股比例66.5%；深圳市赛德隆投资发展有限公司出资1,675万元，持股比例33.5%。

2007年11月8日，经本公司股东会决议通过，股东按持股比例追加投资15,000万元，并由陕西兴华有限责任会计师事务所出具的《验资报告》（陕兴验字[2007]2-110号）验证。增资后公司注册资本变更为20,000万元，股权结构：深圳市鸿基（集团）股份有限公司出资13,300万元，持股比例66.5%；深圳市赛德隆投资发展有限公司出资6,700万元，持股比例33.5%。

2010年4月28日，深圳市鸿基（集团）股份有限公司与赛德隆签订股权转让协议，将其持有的本公司66.5%股权（出资额13,300万元）转让给赛德隆，转让后赛德

隆持有本公司 100% 股权。

2010 年 7 月 22 日，赛德隆与深圳市普益兴投资开发有限公司（以下简称“普益兴”）签订股权转让协议，向普益兴转让本公司 51% 股权，转让价款 21,000 万元，经股东大会决议通过后办理了工商变更登记。变更后股权结构：普益兴公司出资 10,200 万元，持股比例 51%；赛德隆出资 9,800 万元，持股比例 49%。

2010 年 8 月 20 日，普益兴公司与万泽实业股份有限公司（以下简称“万泽实业”）签订股权转让协议，将其持有的本公司 50% 股权转让给万泽实业公司，转让价款 21,000 万元，经股东大会决议通过后办理了工商变更登记。变更后股权结构：普益兴出资 200 万元，持股比例 1%；赛德隆出资 9,800 万元，持股比例 49%；万泽实业出资 10,000 万元，持股比例 50%。

2014 年 6 月 26 日，赛德隆与深圳市华荣丰实业（集团）有限公司（以下简称“华荣丰”）签订股权转让协议，将其持有的本公司 48% 股权转让给华荣丰公司，经股东会决议通过后已办理工商变更登记。变更后股权结构如下：

股东名称	出资额	持股比例
深圳市赛德隆投资发展有限公司	2,000,000.00	1%
万泽实业股份有限公司	100,000,000.00	50%
深圳市普益兴投资开发有限公司	2,000,000.00	1%
深圳市华荣丰实业（集团）有限公司	96,000,000.00	48%
合计	200,000,000.00	100%

本财务报表系经本公司董事会于 2018 年 3 月 5 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表仅为本公司重组事项编制。如附注八、2 所述原因，本财务报表未将海都饭店纳入合并范围。

本财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）。

根据企业会计准则的相关规定，会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

截至 2017 年 9 月 30 日止，本公司资产负债率为 99.88%，资金严重不足，已不

能偿还到期债务，持续经营能力存在重大疑虑。

本公司全资子公司西安鸿登城市建设有限公司因向西安亚润电子科技有限公司（以下简称亚润电子）借款 3.2 亿元逾期未还，资不抵债，亚润电子向法院申请鸿登公司破产。经西安市中级人民法院裁定受理了破产申请（西安中院（2017）陕 01 破申 22 号），并于 2017 年 10 月 14 日公告，指定陕西法智律师事务所担任破产管理人，破产程序已进入执行阶段。

针对上述事项，本公司于 2017 年 10 月制定了重组方案并经董事会批准通过，重组方案主要包括以下内容：

（1）本公司股东与北京绿城投资有限公司（以下简称“北京绿城”）于 2017 年 7 月 19 日签订重组框架协议，约定在条件成就时北京绿城对本公司进行重组，同时北京绿城提供人民币 7 亿元用于解决本公司及鸿登公司的相关债务纠纷（含亚润公司的人民币 3.2 亿元债务的合同纠纷）。

（2）北京绿城拟与各股东签订股权转让协议，以承债收购的方式收购本公司全部股权，本公司及鸿登公司所涉及的债务全部由重组后公司承担，北京绿城以雄厚的资金实力为本公司偿还债务提供有力保障。

（3）在本公司重组期间，如因项目开发或公司运营需要资金，经各方协商同意后，北京绿城以提供借款或其他适当的方式对本公司给予支持。

本公司与北京绿城的重组计划已进入实质性执行阶段，北京绿城已与本公司股东赛德隆、华荣丰、万泽实业及其关联方签订了股权及债权转让协议，并向本公司提供了部分资金支持以维持公司继续经营。北京绿城于 2017 年 12 月 25 日与西安亚润电子科技有限公司及其股东喀什九锦股权投资有限公司签订了《关于项目相关历史遗留问题处理的协议书》，由北京绿城偿还本公司及股东赛德隆欠付亚润电子及其股东喀什九锦的债务，亚润电子撤销对本公司的子公司鸿登公司的破产申请。

本公司董事会认为公司在未来 12 个月内持续经营不存在重大疑虑，因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 9 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年 1-9 月、2016 年度、2015 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发、销售、物业管理、租赁等经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、22“收入”描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、26“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。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（或发行股份面值总额）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。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，

购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。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，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的

权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策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。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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。

公司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。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四中“长期股权投资”或“金融工具”的相关内容。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合

营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

在本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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确

认时划分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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如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，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值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。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累

计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为账面价值低于公允价值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如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，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动

计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为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的条件与分类为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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同及贷款承诺

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，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：① 债务人发生严重的财务困难；② 债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④ 其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
控股关联方	控股关联方关系为特征划分组合

项目	确定组合的依据
备用金	款项性质特征划分组合
账龄组合	信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
关联方	不计提坏账准备
备用金	不计提坏账准备
账龄组合	账龄分析法

a. 组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	6.00	6.00
1-2年	12.00	12.00
2-3年	18.00	18.00
3-4年	24.00	24.00
4-5年	24.00	24.00
5年以上	100.00	100.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项,单独进行减值测试,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,计提坏账准备。如:与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的,按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

10、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括房地产开发成本、开发产品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积及相应比例分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算方法，预计未来能够产生现金流入、能有偿转让、或其他发生成本能够得到补偿的公共配套设施，以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本；反之：按受益比例确定标准分配计入商品房成本。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

11、持有待售的非流动资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持

有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前,因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权,如果上述交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理,在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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。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。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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。

14、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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
办公设备	年限平均法	5	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状

态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差

额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、无形资产

(1) 无形资产

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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括办公楼装修。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在

销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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，在进行减值测试时，将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。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

21、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本

公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

22、收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

（1）商品销售收入

① 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，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目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分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，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。

③出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，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，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑤其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

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

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

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，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如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，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）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

23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异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，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和

递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，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、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，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的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（2）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（3）所得税

本公司在正常的经营活动中,有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异,则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(4) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验,对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务,且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下,本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中,本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据,但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少,均可能影响未来年度的损益。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	本公司老项目采用简易计税办法,应税收入按5%的税率计算缴纳增值税;新项目按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础按5%税率预缴、按11%的税率清缴计算销项税额,扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳。
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按预售收入进行预交,达到清算条件时按房地产所取得的增值额和规定的税率计缴

根据财政部 国家税务总局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销售行业,2016年4月30日前的项目选择简易计税办法按5%税率缴纳增值税,2016年5月1日之后的项目按5%税率预缴、按11%的税率清缴计算销项税额。

六、企业合并及合并财务报表

子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	注册资本	本企业合计持股比例（%）		本企业合计持有表决权比例（%）	备注
			直接持股	间接持股		
西安鸿基物业管理有限公司	西安	300.00	100.00		100.00	
西安鸿登城市建设有限公司	西安	10,000.00	100.00		100.00	

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2016年12月31日，“期末”指2017年9月30日，“本期”指2017年1-9月，“上年”指2016年全年。

1、货币资金

项 目	期末	年初
库存现金	401,678.94	84,817.36
银行存款	21,264,533.25	33,995,420.29
其他货币资金		
合 计	21,666,212.19	34,080,237.65

注：截至2017年9月30日，公司共17个银行账户，因凌志新、辛有忠、江苏天宇建设集团有限公司诉讼冻结公司16个银行账户，冻结金额10,536,035.55元。

2、应收账款

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款：				
控股关联方的应收账款				
备用金				
账龄组合	7,813,146.00	100.00	1,545,165.90	19.78
组合小计	7,813,146.00	100.00	1,545,165.90	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备应收账款				
合 计	7,813,146.00	100.00	1,545,165.90	—

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款:				
控股关联方的应收账款				
备用金				
账龄组合	7,323,448.00	100.00	1,191,532.32	16.27
组合小计	7,323,448.00	100.00	1,191,532.32	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备应收账款				
合 计	7,323,448.00	100.00	1,191,532.32	—

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	948,133.00	12.14	56,887.98	19,678.00	0.27	1,180.68
1-2 年	19,678.00	0.25	2,361.36	3,074,499.00	41.98	368,939.88
2-3 年	2,616,064.00	33.48	470,891.52	3,226,888.00	44.06	580,839.84
3-4 年	3,226,888.00	41.30	774,453.12	1,002,383.00	13.69	240,571.92
4-5 年	1,002,383.00	12.83	240,571.92			
5 年以上						
合 计	7,813,146.00	100.00	1,545,165.90	7,323,448.00	100.00	1,191,532.32

(2) 按欠款方归集的期末前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
应收商铺款	5,253,162.00	67.23	1,197,274.74
应收住宅款	2,459,984.00	31.49	328,991.16
应收车位款	100,000.00	1.28	18,900.00
合 计	7,813,146.00	100.00	1,545,165.90

3、预付款项

(1) 按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	379,906,963.65	83.70	370,521,996.62	80.81
1 至 2 年	629,960.76	0.14	13,364,038.36	2.91
2 至 3 年	18,903.60	0.00	72,702,599.75	15.86
3 年以上	73,352,138.71	16.16	1,933,206.96	0.42
合 计	453,907,966.72	100.00	458,521,841.69	100.00

(2) 期末账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
西安新鸿业投资发展有限公司	西安高科鱼化建设有限公司	70,920,000.00	3 年以上	老烟庄征地项目暂未开展
西安新鸿业投资发展有限公司	西安顺信土建工程有限责任公司	1,029,059.93	1-2 年、3 年以上	工程未结算, 暂未结算
西安新鸿业投资发展有限公司	陕西安立岩土基础工程有限公司	1,151,451.21	3 年以上	工程未结算, 暂未结算
西安新鸿业投资发展有限公司	江苏江都建设集团有限公司	456,211.75	3 年以上	工程未结算, 暂未结算
西安新鸿业投资发展有限公司	陕西建新建设投资有限责任公司	262,655.33	1-2 年	工程未结算, 暂未结算
合计		73,819,378.22	—	—

4、其他应收款

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	63,050,227.48	29.96	63,050,227.48	100.00
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款:				
控股关联方的应收账款				
备用金	4,289,031.40	2.04		
账龄组合	141,337,876.81	67.17	9,611,235.43	6.80
组合小计	145,626,908.21	69.21	9,611,235.43	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备应收账款	1,742,784.50	0.83	1,742,784.50	100.00
合 计	210,419,920.19	100.00	74,404,247.41	—

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	61,517,970.48	30.70	61,517,970.48	100.00
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款：				
控股关联方的应收账款				
备用金	1,023,781.00	0.51		
账龄组合	136,345,087.82	68.04	9,295,464.04	6.82
组合小计	137,368,868.82	68.55	9,295,464.04	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备应收账款	1,511,892.50	0.75	1,511,892.50	100.00
合 计	200,398,731.80	100.00	72,325,327.02	—

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
西安振华武术养生有限公司	1,250,600.00	1,250,600.00	5 年以上	100.00	无法收回
北京益达丰华商贸有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	2-3 年	100.00	无法收回
揭阳市榕城区东兴华翔电子产品经营部	1,200,000.00	1,200,000.00	2-3 年	100.00	无法收回
陕西炜华实业有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	4-5 年	100.00	无法收回
陕西安立岩土基础工程有限公司	7,100,000.00	7,100,000.00	4-5 年	100.00	无法收回
中国有色金属工业西安勘察地基基础公司	10,000,000.00	10,000,000.00	4-5 年	100.00	无法收回
邹佩霖	1,750,000.00	1,750,000.00	2-3 年	100.00	无法收回
深圳市凯方实业发展有限公司	2,800,000.00	2,800,000.00	5 年以上	100.00	无法收回
西安海都饭店有限公司	34,449,627.48	34,449,627.48	5 年以上	100.00	公司已停止经营，资不抵债
合 计	63,050,227.48	63,050,227.48	—	—	—

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	135,063,083.53	95.55	8,103,785.01	130,081,306.63	95.40	7,804,878.40

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1-2 年	11,012.09	0.01	1,321.45	239,055.57	0.18	28,686.67
2-3 年	248,615.24	0.18	44,750.74	29,559.67	0.02	5,320.74
3-4 年	1,642,589.30	1.16	394,221.43	5,656,825.95	4.15	1,357,638.23
4-5 年	4,349,236.65	3.08	1,043,816.80	315,000.00	0.23	75,600.00
5 年以上	23,340.00	0.02	23,340.00	23,340.00	0.02	23,340.00
合 计	141,337,876.81	100.00	9,611,235.43	136,345,087.82	100.00	9,295,464.04

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
曹红云	830,000.00	830,000.00	3-4 年	100.00	存在纠纷, 无法收回
李运丁	350,000.00	350,000.00	2-4 年	100.00	存在纠纷, 无法收回
崔凯	30,000.00	30,000.00	2-3 年	100.00	存在纠纷, 无法收回
马冯刚	532,784.50	532,784.50	1 年以内	100.00	存在纠纷, 无法收回
合 计	1,742,784.50	1,742,784.50	—	—	—

(4) 按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
中国华阳投资控股有限公司	股权交易款	135,000,000.00	1 年以内	63.69	8,100,000.00
西安海都饭店有限公司	代付商户赔偿款	34,449,627.48	5 年以上	16.88	34,449,627.48
中国有色金属工业西安勘察地基基础公司	往来款	10,000,000.00	4-5 年	4.90	10,000,000.00
陕西安立岩土基础工程有限公司	往来款	7,100,000.00	4-5 年	3.48	7,100,000.00
陕西秦华天然气有限公司	20#地工程款, 23#地保证金	5,656,825.95	3-4 年	2.22	1,357,638.23
合 计	—	192,206,453.43	—	—	61,007,265.71

5、存货

(1) 存货明细情况

项 目	期末余额
-----	------

	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	378,757,570.70			378,757,570.70
开发成本	2,198,146,786.70	452,820,495.16		2,198,146,786.70
合 计	2,576,904,357.40	452,820,495.16		2,576,904,357.40

(续)

项 目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	236,724,400.84			236,724,400.84
开发成本	1,880,998,619.54	338,852,542.88		1,880,998,619.54
合 计	2,117,723,020.38	338,852,542.88		2,117,723,020.38

(2) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
20#	2015 年	179,389,334.80	144,010,971.39	1,195,989.88	322,204,316.31
26#	2011 年	57,335,066.04		781,811.65	56,553,254.39
合 计		236,724,400.84	157,469,388.06	1,977,801.53	378,757,570.70

(3) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
20#公共费用	2011 年	2015 年	78 亿		116,521,416.79
23#公共费用	2012 年	2018 年		300,930,075.96	251,369,855.16
24#公共费用	2013 年	2018 年		469,605,523.92	404,476,531.15
26#三期公共费用	2013 年	2018 年		633,359,057.50	539,272,588.45
27#公共费用	未开工			260,331,619.98	260,321,030.33
一期公共成本	2008 年			427,325,977.34	216,694,282.33
二期公共成本	未开工			45,025,152.18	44,231,952.18
三期公共成本	未开工			27,402,144.62	27,402,144.62
鸿基新城公共成本	2008 年			20,708,818.53	20,708,818.53
陈林、红庙村城改				13,458,416.67	
合 计				2,198,146,786.70	1,880,998,619.54

6、其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预缴增值税	8,404,229.99	4,095,832.48
预缴营业税	9,948,171.52	3,022,157.71

项 目	期末余额	年初余额
预缴城市维护建设税	1,008,882.19	497,647.62
预缴教育费附加	432,378.07	213,218.63
预缴地方教育费附加	936,574.39	140,258.20
预缴土地增值税	14,110,489.33	14,068,729.33
预缴房产税	19,161.60	
预缴个人所得税	16,832.75	
预缴水利基金	359,714.27	
合 计	35,236,434.11	22,037,843.97

7、固定资产

固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	7,675,190.19	181,869.00		7,857,059.19
其中：电子设备	647,614.91	141,175.00		788,789.91
运输工具	4,336,626.84			4,336,626.84
其他设备	2,690,948.44	40,694.00		2,731,642.44
二、累计折旧合计	5,247,221.90	552,526.11		5,799,748.01
其中：电子设备	355,388.56	129,606.95		484,995.51
运输工具	4,046,409.15	41,130.27		4,087,539.42
其他设备	845,424.19	381,788.89		1,227,213.08
三、账面净值合计	2,427,968.29			2,057,311.18
其中：电子设备	292,226.35			303,794.40
运输工具	290,217.69			249,087.42
其他设备	1,845,524.25			1,504,429.36
四、减值准备合计				
五、账面价值合计	2,427,968.29			2,057,311.18
其中：电子设备	292,226.35			303,794.40
运输工具	290,217.69			249,087.42
其他设备	1,845,524.25			1,504,429.36

8、无形资产

无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	271,740.00			271,740.00

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
软件	271,740.00			271,740.00
二、累计摊销合计	180,769.77	21,227.91		201,997.68
软件	180,769.77	21,227.91		201,997.68
三、减值准备累计金额合计				
四、账面价值合计	90,970.23			69,742.32
软件	90,970.23			69,742.32

注：本期摊销金额为人民币 21,227.91 元。

9、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
办公楼装修	735,332.60	8,980.00	103,728.93		640,583.67
合 计	735,332.60	8,980.00	103,728.93		640,583.67

10、递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	116,398,435.01	29,099,608.76	69,372,982.91	17,343,245.73
资产减值准备	75,949,413.31	18,987,353.33	73,516,859.34	18,379,214.84
合 计	192,347,848.32	48,086,962.09	142,889,842.25	35,722,460.57

11、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	年初余额
货款	2,400,490.79	1,245,163.73
工程款	347,894,618.84	283,539,350.77
服务费	5,981,064.13	1,550,175.56
质保金	42,340.00	79,260.00
维保费	11,000.00	225,200.00
合 计	356,329,513.76	286,639,150.06

(2) 期末账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
陕西正天建筑有限公司	86,823,636.50	暂未结算
西安泽懋基础工程有限公司	5,253,048.83	暂未结算
中天建设集团有限公司	59,309,619.16	暂未结算
陕西省建筑工程质量检测中心	823,000.00	暂未结算

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
西安视通科技电子有限公司	189,720.00	暂未结算
四川兴事发门窗有限责任公司	798,922.73	暂未结算
西安鸿宽网络有限公司	2,036,850.00	暂未结算
西安通德电子科技有限公司	1,813,504.55	暂未结算
西安恒德电力科技有限公司	666,443.00	暂未结算
西安酉金商贸有限责任公司	191,378.00	暂未结算
合 计	157,906,122.77	—

12、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	年初余额
住宅	420,507,028.00	308,148,578.00
商铺	73,764,695.00	76,619,891.00
车位	707,000.00	32,000.00
幼儿园	13,743,500.00	13,743,500.00
合 计	508,722,223.00	398,543,969.00

(2) 期末账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
住宅	189,861,695.00	未网签或未交付
商铺	73,764,695.00	未网签或未交付
车位	22,000.00	未网签或未交付
幼儿园	13,743,500.00	未交付
合 计	277,391,890.00	—

13、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,662,461.79	11,533,223.96	13,349,465.48	846,220.27
二、离职后福利-设定提存计划		584,672.99	584,672.99	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	2,662,461.79	12,117,896.95	13,934,138.47	846,220.27

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,662,461.79	9,439,494.20	11,255,735.72	846,220.27
2、职工福利费		1,634,949.35	1,634,949.35	
3、社会保险费		217,050.41	217,050.41	
其中：医疗保险费		201,504.13	201,504.13	
工伤保险费		9,055.89	9,055.89	
生育保险费		6,490.39	6,490.39	
4、住房公积金		241,730.00	241,730.00	
5、工会经费和职工教育经费				
合 计	2,662,461.79	11,533,223.96	13,349,465.48	846,220.27

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		564,100.92	564,100.92	
2、失业保险费		20,572.07	20,572.07	
合 计		584,672.99	584,672.99	

14、应交税费

项 目	期末余额	年初余额
增值税	861,337.59	18,227.49
营业税	6,926,013.81	
城市维护建设税	514,622.34	5,185.10
房产税	19,161.60	
个人所得税	2,171.18	1,364.31
教育费附加	220,611.34	2,222.19
印花税	16.50	5.64
水利基金	360,321.85	787.98
地方教育费附加	797,284.12	1,481.46
企业所得税	89,996.84	44,939.92
土地使用税		
合 计	9,791,537.17	74,214.09

15、应付利息

项 目	期末余额	年初余额
股东借款	224,157,463.64	159,381,340.49
工程借款	49,378,552.82	94,389,732.14

项 目	期末余额	年初余额
民间借款	41,945,362.66	46,112,200.00
长期借款	342,808.22	342,808.22
合 计	315,824,187.34	300,226,080.85

期末重要的已逾期未支付的利息情况

债权单位	逾期金额	逾期原因
股东借款	158,635,990.74	资金短缺
工程借款	44,794,652.14	资金短缺
民间借款	33,984,200.00	资金短缺
长期借款	342,808.22	资金短缺
合 计	237,757,651.10	—

16、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
借款	1,495,974,989.88	1,212,173,975.52
保证金	3,684,329.00	3,931,608.20
赔偿金	21,037,950.40	23,022,209.54
暂估土地出让金及配套费	181,172,379.00	52,112,226.98
退房款		42,208,748.00
代收契税	27,671,677.07	29,588,604.07
其他	6,006,385.12	65,119,665.48
合 计	1,735,547,710.47	1,428,157,037.79

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
万泽实业股份有限公司	106,000,000.00	资金短缺
深圳市华荣丰实业(集团)有限公司	182,000,000.00	资金短缺
广西沃洋能源有限公司	230,000,000.00	资金短缺
一大期已开工地块应交配套费	47,294,952.00	与市政存在分歧
西安市房屋管理局	27,600,013.07	代收款项
付朋	11,040,000.00	资金短缺
西安泽懋基础工程有限公司	10,300,000.00	资金短缺
一大期已开工地块应交土地出让金	4,817,274.98	与市政存在分歧
合 计	619,052,240.05	—

17、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注七、18）	130,000,000.00	130,000,000.00
合 计	130,000,000.00	130,000,000.00

18、长期借款

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	350,000,000.00	350,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、17）	130,000,000.00	130,000,000.00
合 计	220,000,000.00	220,000,000.00

注：本公司以 26#地开发项目（规划面积及施工许可面积 208,573.5 平方米）及 26#地土地证作为长期借款抵押。

19、实收资本**(1) 2017 年 1-9 月实收资本变动情况**

投资者名称	年初数	增加	减少	期末数	持股比例（%）
深圳市赛德隆投资发展有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	1.00
万泽实业股份有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	50.00
深圳市普益兴投资开发有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	1.00
深圳市华荣丰实业（集团）有限公司	96,000,000.00			96,000,000.00	48.00
合 计	200,000,000.00			200,000,000.00	100.00

(2) 2016 年度实收资本变动情况

投资者名称	年初数	增加	减少	期末数	持股比例（%）
深圳市赛德隆投资发展有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	1.00
万泽实业股份有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	50.00
深圳市普益兴投资开发有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	1.00
深圳市华荣丰实业（集团）有限公司	96,000,000.00			96,000,000.00	48.00
合 计	200,000,000.00			200,000,000.00	100.00

(3) 2015 年度实收资本变动情况

投资者名称	年初数	增加	减少	期末数	持股比例（%）
深圳市赛德隆投资发展有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	1.00
万泽实业股份有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	50.00
深圳市普益兴投资开发有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	1.00
深圳市华荣丰实业（集团）有限公司	96,000,000.00			96,000,000.00	48.00
合 计	200,000,000.00			200,000,000.00	100.00

20、未分配利润

项 目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
调整前上期末未分配利润	-160,757,917.74	-111,069,939.92	-135,507,797.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	-160,757,917.74	-111,069,939.92	-135,507,797.29
加：本期归属于母公司股东的净利润	-35,450,251.71	-49,687,977.82	24,437,857.37
减：提取法定盈余公积			
期末未分配利润	-196,208,169.45	-160,757,917.74	-111,069,939.92

21、营业收入和营业成本

项 目	2017年1-9月		2016年度		2015年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,593,010.26	6,641,834.06	10,501,390.70	8,899,325.22	674,731,657.09	568,875,550.08
其他业务	1,159,623.66	334,593.75	2,202,140.02	355,772.88	110,429.20	135,070.00
合 计	8,752,633.92	6,976,427.81	12,703,530.72	9,255,098.10	674,842,086.29	569,010,620.08

22、税金及附加

项 目	2017年1-9月	2016年度	2015年度
营业税		215,686.44	33,698,248.95
水利基金	101,249.14	119,657.17	
教育费附加	120,569.22	25,897.59	1,010,947.46
地方教育附加	80,379.48	17,265.05	673,964.99
城市维护建设税	281,328.18	60,427.72	2,358,877.41
土地使用税	23,592.75	17,570.43	
车船使用税	16,940.00	6,840.00	
印花税	1,073.36	767.75	
房产税	38,438.40	40,425.54	
合 计	663,570.53	504,537.69	37,742,038.81

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

23、销售费用

项 目	2017年1-9月	2016年度	2015年度
工资	974,075.00	1,369,211.00	1,234,926.00
福利费	106,524.00	54,687.00	60,552.80
差旅费	65,513.00	87,084.22	117,567.00
交通费	29,782.68	11,374.28	19,657.70
办公费	20,597.14	118,737.49	217,301.20
折旧费	17,125.90	29,566.83	60,289.71

项 目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度
低值易耗品摊销	13,464.00	13,398.00	79,870.00
通讯费	4,804.96	22,123.50	25,169.10
社会保险费		191,160.38	169,409.50
广告宣传费		85,253.00	11,800.00
住房公积金		64,570.00	56,888.00
展览费		36,842.00	
职工教育经费			20,000.00
策划费			1,410,681.60
长期待摊费用			34,289.00
其他	111,400.44	84,202.25	69,662.97
合 计	1,343,287.12	2,168,209.95	3,588,064.58

24、管理费用

项 目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	5,337,789.71	6,223,001.79	4,476,180.18
业务招待费	3,152,290.50	4,332,849.25	3,741,297.37
差旅费	2,440,513.69	1,899,713.73	3,827,028.57
办公费	730,727.49	768,469.52	788,538.80
诉讼费	714,662.00	126,420.00	
折旧费	496,224.09	646,172.66	600,803.38
车辆使用费	392,319.32	333,742.40	518,403.10
水利基金		4,277.81	12,657.90
低值易耗品摊销	80,467.00	265,944.00	355,741.80
审计费	80,000.00	65,000.00	60,000.00
长期待摊费用摊销	58,728.93	198,564.33	57,785.76
交通费	54,483.86	39,331.10	13,565.30
无形资产摊销	21,227.91	26,859.77	24,831.13
通讯费	33,348.92	118,554.69	58,910.73
车船使用税		6,780.00	87,938.94
土地使用税		8,120.25	21,445.00
会议费	5,047.00		411,840.00
修理费	4,820.00	31,010.00	7,598.00
租赁费	37,833.00		904,617.44
印花税		529.74	740.47
房产税		38,580.00	2,160.00
评估费			100,000.00
水电费		50.00	189,243.55

项 目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度
其它	1,048,251.21	864,035.03	1,277,785.04
合 计	14,688,734.63	15,998,006.07	17,539,112.46

25、财务费用

项 目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度
利息支出			
减：利息收入	48,421.53	339,558.34	37,249.36
银行手续费	22,508.22	75,222.96	77,685.82
合 计	-25,913.31	-264,335.38	40,436.46

26、资产减值损失

项 目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度
坏账损失	2,432,553.97	8,949,546.06	29,633,675.70
合 计	2,432,553.97	8,949,546.06	29,633,675.70

27、营业外收入

项 目	2017 年 1-9 月		2016 年度		2015 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
客户合同变更违约金	5,302.40	5,302.40	21,000.11	21,000.11	25,300.02	25,300.02
合 计	5,302.40	5,302.40	21,000.11	21,000.11	25,300.02	25,300.02

28、营业外支出

项 目	2017 年 1-9 月		2016 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			19,595.03	19,595.03
其中：固定资产处置损失			19,595.03	19,595.03
借款逾期违约金、商户补偿款等	30,322,205.87	30,322,205.87	32,801,586.66	32,801,586.66
合 计	30,322,205.87	30,322,205.87	32,821,181.69	32,821,181.69

(续)

项 目	2015 年	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	25,565.05	25,565.05

项 目	2015 年	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置损失	25,565.05	25,565.05
借款逾期违约金、商户补偿款等	4,222,300.02	4,222,300.02
合 计	4,247,865.07	4,247,865.07

29、所得税费用

所得税费用表

项 目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度
当期所得税费用	171,822.93	54,450.08	
递延所得税费用	-12,364,501.52	-7,074,185.61	-11,372,284.22
合 计	-12,192,678.59	-7,019,735.53	-11,372,284.22

30、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 1-9 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	-35,450,251.71	-49,687,977.82	24,437,857.37
加：资产减值准备	2,432,553.97	8,949,546.06	29,633,675.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	552,526.11	752,968.65	811,038.04
无形资产摊销	21,227.91	26,859.77	24,831.13
长期待摊费用摊销	103,728.93	229,366.33	36,923.80
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）		19,595.03	25,565.05
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）	-12,364,501.52	-7,074,185.61	-11,372,284.22
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）	-459,181,337.02	-476,498,667.20	33,303,029.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-46,236,119.29	-216,634.39	194,596,215.92

补充资料	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	580,280,272.16	-50,700,275.78	-363,812,495.70
其他			
经营活动产生的现金流量净额	30,158,099.54	-574,199,404.96	-92,315,643.85
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	21,666,212.19	34,080,237.65	310,376,182.89
减：现金的期初余额	34,080,237.65	310,376,182.89	5,905,779.74
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	-12,414,025.46	-276,295,945.24	304,470,403.15

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度
一、现金			
其中：库存现金	401,678.94	84,817.36	173,802.49
可随时用于支付的银行存款	21,264,533.25	33,995,420.29	310,202,380.40
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、年末现金及现金等价物余额	21,666,212.19	34,080,237.65	310,376,182.89
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	10,536,035.55		

31、所有权或使用权受限制的资产

项 目	2017 年 9 月 30 日	受限原因
货币资金	10,536,035.55	因诉讼冻结公司银行账户
合 计	10,536,035.55	

本公司存货中部分资产为本公司借款进行抵押，未确认抵押物金额。抵押物明细见附注十、2 抵押、担保事项。

八、在其他主体中的权益**1、在子公司中的权益**

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
西安鸿登城市建设有限公司	西安市	西安市丈八二路 31 号 1 幢 5 单元 52001 室	房地产开发	100.00		投资设立
西安鸿基物业管理有限公司	西安市	西安市鱼斗路 169 号 205 室	房屋租赁；物业管理	100.00		投资设立
西安海都饭店有限公司	西安市	西安市	特大型餐馆	99.00		投资设立

2、未纳入合并财务报表范围的子公司

本公司控股子公司西安海都饭店有限公司（以下简称“海都饭店”）于 2012 年已停止营业，账面净资产-47,495,942.82 元，已资不抵债。目前海都饭店与泛华物业因房屋租赁纠纷被判决赔偿泛华物业 1,034 万元，海都饭店财务资料等均已被债权人申请法院查封，本公司拟进行破产清算和注销工作。

九、关联方及关联交易

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 (万元)	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
深圳市赛德隆投资发展有限公司	深圳市福田区滨河路联合广场 A4501	投资兴办实业	1,000.00	1.00%	1.00%

注：本公司董事会五人组成，其中深圳市赛德隆投资发展有限公司委派二人，根据本公司章程规定，赛德隆在董事会中拥有两票，对董事会议案具有否决权，且关振芳作为董事长、总经理实质控制本公司经营，本公司的最终控制方是深圳市赛德隆投资发展有限公司，实质控制人为关振芳。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、在其他主体中的权益。

3、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
深圳市赛德隆投资发展有限公司	本公司股东
深圳市普益兴投资发展有限公司	本公司股东
深圳市华荣丰实业（集团）有限公司	本公司股东
深圳市凯方实业发展有限公司	同一法人
万泽实业股份有限公司	本公司股东
广西沃洋能源有限公司	华荣丰关联方
深圳市百川盛业投资有限公司	赛德隆关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市能源房地产有限公司	关振芳任董事长、总经理
深圳市豪西曼实业发展有限公司	同一董事长
深圳市置地思捷投资有限公司	同一董事长
深圳市鸿基网络投资有限公司	关振芳任副董事长
深圳市凯方房地产开发有限公司	同一董事长
中国华阳投资控股有限公司	股东的关联方

4、关联方交易情况

关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利息金额
拆入：				
深圳市赛德隆投资发展有限公司	108,474,070.52	2015-1-1	2017-9-30	27,226,991.70
万泽实业股份有限公司	139,000,000.00	2015-1-1	2016-6-27	18,904,000.00
	126,000,000.00	2016-6-28	2017-4-5	8,883,000.00
	106,000,000.00	2017-4-6	2017-9-30	4,519,750.00
	1,495,000.00	2015-1-1	2016-9-29	238,452.50
深圳市普益兴投资发展有限公司	495,000.00	2016-9-30	2017-9-30	45,292.50
	217,000,000.00	2015-1-1	2015-1-7	259,495.83
深圳市华荣丰实业（集团）有限公司	222,000,000.00	2015-1-8	2015-1-8	37,904.17
	227,000,000.00	2015-1-9	2015-2-11	1,317,075.00
	257,000,000.00	2015-2-12	2015-2-12	43,737.50
	287,000,000.00	2015-2-13	2015-4-28	3,655,312.50
	297,000,000.00	2015-4-29	2015-6-3	1,814,550.00
	307,000,000.00	2015-6-4	2015-7-19	2,395,258.33
	312,000,000.00	2015-7-20	2017-9-30	42,534,950.00
	230,000,000.00	2015-1-1	2017-9-30	38,416,273.97
广西沃洋能源有限公司	230,000,000.00	2015-1-1	2017-9-30	38,416,273.97
合 计				150,292,044.00

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2017 年 9 月 30 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
深圳市凯方实业发展有限公司	2,800,000.00	2,800,000.00	2,800,000.00	2,800,000.00

项目名称	2017 年 9 月 30 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中国华阳投资控股有限公司	135,000,000.00	8,100,000.00	130,000,000.00	7,800,000.00
合 计	137,800,000.00	10,900,000.00	132,800,000.00	10,600,000.00

(续)

项目名称	2015 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备
其他应收款:		
深圳市凯方实业发展有限公司	2,800,000.00	2,800,000.00
合 计	2,800,000.00	2,800,000.00

(2) 应付项目

项目名称	2017 年 9 月末末余额	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付利息:			
深圳市赛德隆投资发展有限公司	32,412,137.05	31,008,781.74	26,556,285.74
万泽实业股份有限公司	63,884,250.00	56,521,000.00	40,516,500.00
深圳市普益兴投资发展有限公司	10,321,242.50	10,287,458.75	10,101,740.55
深圳市华荣丰实业(集团)有限公司	57,044,046.58	36,250,900.00	24,230,250.00
广西沃洋能源有限公司	40,674,904.11	25,313,200.00	16,425,333.33
合 计	204,336,580.24	159,381,340.49	117,830,109.62
其他应付款:			
深圳市赛德隆投资发展有限公司	108,474,070.52	108,474,070.52	123,474,070.52
万泽实业股份有限公司	106,000,000.00	126,000,000.00	139,000,000.00
深圳市普益兴投资发展有限公司	495,000.00	495,000.00	1,495,000.00
深圳市华荣丰实业(集团)有限公司	312,000,000.00	312,000,000.00	182,000,000.00
广西沃洋能源有限公司	230,000,000.00	230,000,000.00	230,000,000.00
合 计	751,969,070.52	776,969,070.52	675,969,070.52

十、承诺及或有事项

1、或有事项

截至 2017 年 9 月 30 日, 本公司未决诉讼 8 件, 诉讼标的额 5,862,388.94 元, 本

公司已计提违约金计入其他应付款，明细如下：

序号	原告	被告	案号	案由	诉讼请求	金额	现状	存在的问题
1	刘希平	新鸿业	(2017)西仲字第 682 号	房屋买卖	支付逾期交房违约	529,486.54	未结	44 号楼商品房存在逾期交房的情况
2	刘窑平	新鸿业	(2017)西仲字第 683 号	房屋买卖	支付逾期交房违约	118,032.07	未结	44 号楼商品房存在逾期交房的情况
3	刘文平	新鸿业	(2017)西仲字第 684 号	房屋买卖	支付逾期交房违约	195,285.37	未结	44 号楼商品房存在逾期交房的情况
4	辛有忠	新鸿业	(2017)西仲字第 1134 号	买卖合同	退还房款及补偿款	3,223,590.00	未结，冻结账户、股权（物业公司 100%，海都公司 99%，鸿登公司 100%）、车辆，查封房产	朗园 3 号楼一层 120、219、220 商铺买卖，新鸿业要涨价，买方不同意故解除合同，但新鸿业拒不退还已付款
5	葛致磊	新鸿业	(2017)西仲字第 1479 号	买卖合同	确认认购合同无效，退还首付款及支付利息	676,190.85	未结	朗园 6-7 号楼一层 25 号，商铺买卖，逾期交房，拒不支付补偿金，不在原地址办公
6	崔忠	新鸿业	(2017)西仲字第 1697 号	买卖合同	解除合同，返还房款和补偿金	435,255.11	未结	朗园 6-7 号楼二层 A2013 号
7	卢浩杰	新鸿业	雁塔区法院	买卖合同	解除合同，返还房款及补偿金	412,092.00	未结	朗园 6-7 号楼 1 层商铺 18 号，退房，签署了补充协议
8	西安通德电子科技有限公司	新鸿业	雁塔区法院	建设工程施工合同	支付工程款及其利息	272,457.00	未结	20#23#地块回迁楼宇对讲及安防工程未付工程款
合计						5,862,388.94		

2、抵押、担保事项

(1) 按照本公司为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

(2) 截至财务报表日，本公司将商铺、物管楼抵押给债权人以获取借款，资产抵押明细如下：

合同签订时间	抵押时间	抵押物	借款金额(万元)	抵押权人	备注
	2015.9.15-2018.9.14	抵押了 26#地在建工程(规划面积及施工许可面积 208,573.5 平方米), 已抵押大一期 26#地全部三期土地证。	40,000.00	工行钟楼支行	
2014年12月22日	合同生效3日内借款, 期限90天	23#地一栋自建楼抵款 1300 万(具体房号: 1 号物管楼)	1,000.00	付朋	重复抵押给北京绿城
2015年2月15日		4 套商铺抵押: 20#地块: 房号 9-3-30104 、 9-2-20104 、 12-1-10104、12-1-10101		付朋	
2015年2月15日	本金利息还清, 抵押自动结束	30 个车位抵押(具体车位号: A 区 025-054)	300.00	付朋	
2014年10月27日	2014.10.27-2015.4.26	成立 20#地块一期车位 820 个车位的销售回款共管账户, 在共管账户资金未达到 3500 万元之前, 甲方转移车位销售款的行为属于违约, 一经发现, 甲方有权解除合同, 共管账户上超过 3500 万元的部分, 甲方可以自由支配使用, 不受乙方约束。	3,500.00	陕西海天制药有限公司	
2014年9月22日	3 个月	鸿业新城的 3000.35 平米商铺做抵押, 30-1-10201 、 49-1-10201 、 60-1-10103 、 30-1-10101 、 60-1-10104 、 59-2-20103 、 59-2-20105 、 59-1-10103、44-2-20105 (鸿基新城祥园 9 套物业 26#地二期商铺)	4,000.00	朱建胜	26#地二期: 44-2-20105 二卖给谢学信(未签), 已付 1 万定金、 59-2-20105 二卖杭娜(未签), 已付 175 万首付
2015年11月18日	3-6 个月	乙方以鸿基新城沁园小区地下车库 C 区 74 (c001-c074 号) 个车位作为抵押, 在借款期限内, 乙方无权自行出售车位。	500.00	史夫义	
2014年3月20日		商铺, 未特定化(瑞园西北角科技四路临街门面房)	2,625.00	西安泽懋基础工程有限公司	
2016年12月8日		20#地一期住宅 1 套, 车位 2 个	74.38	雷卫刚	

合同签订时间	抵押时间	抵押物	借款金额（万元）	抵押权人	备注
		7 套商铺：房号 9-2-20101、45-1-10103 、 9-1-10101 、 45-1-10102 、 46-1-10102 、 45-1-10101、 45-1-10104	1,000.00	陕西钧信恒益融资担保有限责任公司	物业公司法人李俊以个人名义向金开贷平台借款 1000 万，由钧信恒益向金开贷出具保函，以 7 套商铺为担保物，据企业解释借款已还清，但通过网签系统发现截止 9 月 30 日 7 套商铺网签均未撤销
2017 年 7 月 31 日		20#一期：9.10 号楼地上一层 10104 、 20101 、 20104 、 30101，9.10 号楼地下一层 1F101 、 1F102 、 1F103 、 1F104 、 1F105 、 1F106 、 1F107 、 1F108 、 1F109 、 1F110、 1F111、 1F113，12 号楼地下一层 1F101、1F102、 1F103 、 1F104 、 1F105 、 1F106 、 1F107 、 1F108 、 1F109，独立商业。 20#二期：独立商业 23#地块：物管 1 号楼、物管 2 号楼、物管 3 号楼 24#块地 5#楼 259、159、258，4#楼 148 东、148 西、248、147、245、244、243、242、140、139，3#楼 234、130 东、227、226、125 南、225、124 北、223、222、221、119 西，2#楼、218、217、216、215、214、213，1#楼 207、105、202、101、201 26#三期 3#楼 21、20	10,000.00	北京绿城投资有限公司	

十一、资产负债表日后事项

1、债务重组

本公司于 2017 年 10 月制定了重组方案并经董事会批准通过，重组方案主要包括以下内容：

(1) 本公司股东与北京绿城签订重组框架协议，约定在条件成就时北京绿城对本公司进行重组，同时北京绿城提供人民币 7 亿元用于解决本公司及鸿登公司的相关债

务纠纷（含亚润公司的人民币 3.2 亿元债务合同纠纷）。

（2）北京绿城拟与各股东签订股权转让协议，以承债收购的方式收购本公司全部股权，本公司及鸿登公司所涉及的债务全部由重组后公司承担，北京绿城以雄厚的资金实力为本公司偿还债务提供有力保障。

（3）在本公司重组期间，如因项目开发或公司运营需要资金，经各方协商同意后，北京绿城以提供借款或其他适当的方式对本公司给予支持。

本公司与北京绿城的重组计划已进入实质性执行阶段，北京绿城按照重组框架协议约定，已向本公司提供了部分资金支持以维持公司继续经营。截至财务报表报出日，北京绿城已与本公司股东赛德隆、华荣丰、万泽实业及其关联方签订了股权及债权转让协议，并完成股权变更，变更后股权结构如下：

股东名称	出资额	持股比例
深圳市赛德隆投资发展有限公司	2,000,000.00	1.00%
万泽实业股份有限公司	30,000,000.00	15.00%
深圳市普益兴投资开发有限公司	2,000,000.00	1.00%
北京绿城投资有限公司	166,000,000.00	83.00%
合计	200,000,000.00	100.00%

2、诉讼和解

于 2017 年 12 月 25 日，北京绿城与亚润电子及其股东喀什九锦股权投资有限公司签订了《关于项目相关历史遗留问题处理的协议书》，由北京绿城偿还本公司及股东赛德隆欠付亚润电子及其股东喀什九锦的债务，亚润电子撤销对本公司的子公司鸿登公司的破产申请。2018 年 1 月 9 日，西安市中级人民法院发布民事裁定书（2017 陕 01 破 16 号之八），因第三人已代债务人清偿全部到期债务，裁定终结鸿登公司破产清算程序，立即生效。

除上述事项外，无其他资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至 2017 年 9 月 30 日，本公司未发生需要披露的其他重要事项。

十三、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款：				

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
控股关联方的应收账款				
备用金				
账龄组合	7,813,146.00	100.00	1,545,165.90	19.78
组合小计	7,813,146.00	100.00	1,545,165.90	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备应收账款				
合 计	7,813,146.00	100.00	1,545,165.90	—

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款:				
控股关联方的应收账款				
备用金				
账龄组合	7,323,448.00	100.00	1,191,532.32	16.27
组合小计	7,323,448.00	100.00	1,191,532.32	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备应收账款				
合 计	7,323,448.00	100.00	1,191,532.32	—

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	948,133.00	12.14	56,887.98	19,678.00	0.27	1,180.68
1-2 年	19,678.00	0.25	2,361.36	3,074,499.00	41.98	368,939.88
2-3 年	2,616,064.00	33.48	470,891.52	3,226,888.00	44.06	580,839.84
3-4 年	3,226,888.00	41.30	774,453.12	1,002,383.00	13.69	240,571.92
4-5 年	1,002,383.00	12.83	240,571.92			
5 年以上						
合 计	7,813,146.00	100.00	1,545,165.90	7,323,448.00	100.00	1,191,532.32

(2) 按欠款方归集的期末前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
-------	------	----------------	------

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
应收商铺款	5,253,162.00	67.23	1,197,274.74
应收住宅款	2,459,984.00	31.49	328,991.16
应收车位款	100,000.00	1.28	18,900.00
合 计	7,813,146.00	100.00	1,545,165.90

2、其他应收款

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	63,050,227.48	24.22	63,050,227.48	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款:				
控股关联方的应收账款	50,000,000.00	19.21		
备用金	4,202,781.40	1.62		
账龄组合	141,337,876.81	54.28	9,611,235.43	6.80
组合小计	195,540,658.21	75.11	9,611,235.43	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备其他应收款	1,742,784.50	0.67	1,742,784.50	100.00
合 计	260,333,670.19	100.00	74,404,247.41	—

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	61,517,970.48	30.70	61,517,970.48	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款:				
控股关联方的应收账款				
备用金	1,023,781.00	0.51		
账龄组合	136,345,087.82	68.04	9,295,464.04	6.82
组合小计	137,368,868.82	68.55	9,295,464.04	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备其他应收款	1,511,892.50	0.75	1,511,892.50	100.00
合 计	200,398,731.80	100.00	72,325,327.02	—

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
西安振华武术养生有限公司	1,250,600.00	1,250,600.00	5 年以上	100.00	无法收回
北京益达丰华商贸有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00	2-3 年	100.00	无法收回
揭阳市榕城区东兴华翔电子产品经营部	1,200,000.00	1,200,000.00	2-3 年	100.00	无法收回
陕西炜华实业有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	4-5 年	100.00	无法收回
陕西安立岩土基础工程有限公司	7,100,000.00	7,100,000.00	4-5 年	100.00	无法收回
中国有色金属工业西安勘察地基基础公司	10,000,000.00	10,000,000.00	4-5 年	100.00	无法收回
邹佩霖	1,750,000.00	1,750,000.00	2-3 年	100.00	无法收回
深圳市凯方实业发展有限公司	2,800,000.00	2,800,000.00	5 年以上	100.00	无法收回
西安海都饭店有限公司	34,449,627.48	34,449,627.48	5 年以上	100.00	无法收回
合 计	63,050,227.48	63,050,227.48	—	—	—

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	135,063,083.53	95.40	8,103,785.01	130,081,306.63	95.41	7,804,878.40
1-2 年	11,012.09	0.01	1,321.45	239,055.57	0.18	28,686.67
2-3 年	248,615.24	0.18	44,750.74	29,559.67	0.02	5,320.74
3-4 年	1,642,589.30	1.20	394,221.43	5,656,825.95	4.15	1,357,638.23
4-5 年	4,349,236.65	3.19	1,043,816.80	315,000.00	0.23	75,600.00
5 年以上	23,340.00	0.02	23,340.00	23,340.00	0.02	23,340.00
合 计	141,337,876.81	100.00	9,611,235.43	136,345,087.82	100.00	9,295,464.04

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
曹红云	830,000.00	830,000.00	3-4 年	100.00	无法收回
李运丁	350,000.00	350,000.00	2-4 年	100.00	无法收回
崔凯	30,000.00	30,000.00	2-3 年	100.00	无法收回
马冯刚	532,784.50	532,784.50	1 年以内	100.00	无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
合 计	1,742,784.50	1,742,784.50	—	—	—

(4) 按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款合计的比 例 (%)	坏账准备
中国华阳投资控股有限公司	股权投资款	135,000,000.00	1 年以内	51.86	8,100,000.00
西安鸿登城市建设有限公司	代付拆迁费	50,000,000.00	2 年以内	19.21	-
西安海都饭店有限公司	代付商户款	34,449,627.48	5 年以上	13.23	34,449,627.48
中国有色金属工业西安勘察 地基基础公司	往来款	10,000,000.00	4-5 年	3.84	10,000,000.00
陕西安立岩土基础工程有限 公司	往来款	7,100,000.00	4-5 年	2.73	7,100,000.00
合 计	—	236,549,627.48	—	—	59,649,627.48

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,900,000.00	900,000.00	3,000,000.00	3,900,000.00	900,000.00	3,000,000.00
对联营、合营 企业投资						
合 计	3,900,000.00	900,000.00	3,000,000.00	3,900,000.00	900,000.00	3,000,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期 末余额
西安鸿登城市建设有限 公司						
西安海都饭店有限公司	990,000.00			990,000.00		990,000.00
西安鸿基物业管理有限 公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
合 计	3,900,000.00			3,900,000.00		900,000.00

4、营业收入和营业成本

项 目	2017 年 1-9 月		2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,177,999.06	1,977,801.53	2,465,205.17	2,882,001.44	666,703,481.44	563,200,022.02
其他业务						
合 计	2,177,999.06	1,977,801.53	2,465,205.17	2,882,001.44	666,703,481.44	563,200,022.02