

常州万泽天海置业有限公司

审计报告

大华审字[2018]009636 号

大华会
报

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

常州万泽天海置业有限公司

审计报告及财务报表

(2016年1月1日至2018年7月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-5
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	6-7
	合并利润表	8
	合并现金流量表	9
	合并股东权益变动表	10-12
	母公司资产负债表	13-14
	母公司利润表	15
	母公司现金流量表	16
	母公司股东权益变动表	17-19
	财务报表附注	20-87

审计报告

大华审字[2018]009636号

常州万泽天海置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了常州万泽天海置业有限公司（以下简称常州天海）财务报表，包括2018年7月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年1月-7月、2017年度、2016年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了常州天海2018年7月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年1月-7月、2017年度、2016年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于常州天海，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最

为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定收入确认事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项：

常州天海收入确认会计政策及账面金额信息请参阅合并财务报表附注四（十八）及附注六注释 21。

常州天海 2017 年度营业收入 242,416,253.49 元，其中房地产开发项目收入 242,308,960.78 元，占营业收入比重 99.96%；2018 年 1-7 月营业收入 27,084,913.14 元，其中房地产开发项目收入 27,009,523.82 元，占营业收入比重 99.72%。

常州天海在与客户签署了买卖合同，收取了买方价款或者首期款并且已确认余下房款的付款安排，以及房产达到了买卖合同约定的交付条件后确认房地产开发项目收入。

由于房地产开发项目收入对公司财务报表的重要性，导致收入是否在恰当的财务报表期间入账可能存在潜在错报，因此我们将房地产开发项目收入确认认定为关键审计事项。

我们针对房地产开发项目收入确认实施的重要审计程序包括：

1. 了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性。

2. 选取房产买卖合同样本并与管理层进行访谈，以评价常州天海房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

3. 选取房产项目销售样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照常州天海的收入确认政策确认。

4. 获取业务部门销售进度控制表、销售台账、报表及房产管理

部门备案信息等资料，对商品房钥匙实施监盘（如适用），并实地查看入住状况（如适用）等，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符。

5. 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

6. 对房地产开发项目收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认。

7. 评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

基于获取的审计证据，我们得出审计结论，常州天海管理层对收入的列报与披露是适当的。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

常州天海管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估常州天海的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算常州天海、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督常州天海的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对常州天海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告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常州天海不能持续经营。

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

6. 就常州天海中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事

项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



二〇一八年八月三十一日

合并资产负债表

编制单位：常州万泽天海置业有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注	2018/7/31	2017/12/31	2016/12/31
流动资产：				
货币资金	六、注释1	67,602,770.55	31,975,290.54	54,819,986.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	六、注释2	7,652,400.00	27,671,490.67	34,238,167.00
预付款项	六、注释3	233,913,352.80	27,629,268.21	22,116,784.37
其他应收款	六、注释4	232,434,099.97	93,796,371.69	436,760,596.58
存货	六、注释5	594,849,131.71	542,760,755.89	610,348,660.64
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六、注释6	29,909,053.84	8,989,062.29	141,161.35
流动资产合计		1,166,360,808.87	732,822,239.29	1,158,425,356.84
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	六、注释7	14,080,269.87	14,867,609.92	16,857,140.60
投资性房地产				
固定资产	六、注释8	56,372,189.98	57,584,432.13	782,157.88
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	六、注释9	11,791.10	13,882.98	3,620.04
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	六、注释10	958,101.11	1,104,036.33	1,331,912.61
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		71,422,352.06	73,569,961.36	18,974,831.13
资产总计		1,237,783,160.93	806,392,200.65	1,177,400,187.97

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：常州万泽天海置业有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注	2018/7/31	2017/12/31	2016/12/31
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				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	六、注释11	31,331,809.74	16,984,654.65	25,402,240.47
预收款项	六、注释12	339,735,886.33	44,318,780.16	15,093,505.02
应付职工薪酬	六、注释13	345,000.00	716,919.27	359,600.00
应交税费	六、注释14	25,601,183.89	41,378,502.29	18,507,045.93
其他应付款	六、注释15	38,599,483.39	219,600,821.77	319,175,252.71
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六、注释16			350,000,000.00
其他流动负债	六、注释17	1,485,892.39	1,485,892.39	2,965,321.84
流动负债合计		437,099,255.74	324,485,570.53	731,502,965.97
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		-	-	-
负债合计		437,099,255.74	324,485,570.53	731,502,965.97
股东权益：				
实收资本	六、注释18	630,098,012.00	310,619,547.00	310,619,547.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	六、注释19	2,086,284.99	2,086,284.99	2,086,284.99
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	六、注释20	23,462,801.11	23,462,801.11	19,861,237.79
未分配利润	六、注释21	145,036,807.09	145,737,997.02	113,330,152.22
归属于母公司股东权益合计		800,683,905.19	481,906,630.12	445,897,222.00
少数股东权益		-	-	-
股东权益合计		800,683,905.19	481,906,630.12	445,897,222.00
负债和股东权益总计		1,237,783,160.93	806,392,200.65	1,177,400,187.97

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

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：常州万泽天海置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018年1-7月	2017年度	2016年度
一、营业总收入	六、注释22	27,084,913.14	242,416,253.49	158,187,396.01
减：营业成本	六、注释22	11,302,572.33	126,494,105.08	100,668,952.08
税金及附加	六、注释23	1,673,720.63	22,912,110.60	9,024,463.29
销售费用	六、注释24	10,714,070.89	26,160,008.37	20,042,518.17
管理费用	六、注释25	3,454,785.79	4,863,743.70	2,804,054.51
研发费用				
财务费用	六、注释26	-201,398.05	11,467,323.34	8,331,366.25
其中：利息费用		-	11,975,886.66	8,393,194.44
利息收入		234,839.84	554,402.29	98,674.36
资产减值损失	六、注释27	-583,841.35	-911,441.79	501,979.63
加：其他收益	六、注释30	1,836.64	3,218.85	
投资收益	六、注释28	-787,340.05	-1,989,530.68	-2,142,859.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
公允价值变动收益				
资产处置收益	六、注释29	42.85	-	27,272.75
二、营业利润		-60,457.66	49,444,092.36	14,698,475.43
加：营业外收入	六、注释31	5,202.95	7,333.41	115,368.77
减：营业外支出	六、注释32	500,000.00	542,326.62	561,709.00
三、利润总额		-555,254.71	48,909,099.15	14,252,135.20
减：所得税费用	六、注释33	145,935.22	12,899,691.03	3,008,684.59
四、净利润		-701,189.93	36,009,408.12	11,243,450.61
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润				
(一) 按经营持续性分类				
持续经营净利润		-701,189.93	36,009,408.12	11,243,450.61
终止经营净利润				
(二) 按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润		-701,189.93	36,009,408.12	11,243,450.61
少数股东损益				
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
归属于母公司所有者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		-	-	-
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) 以后能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				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-
六、综合收益总额		-701,189.93	36,009,408.12	11,243,450.61
归属于母公司所有者的综合收益总额		-701,189.93	36,009,408.12	11,243,450.61
归属于少数股东的综合收益总额				
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益				
(二) 稀释每股收益				

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

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：常州万泽天海置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018年1-7月	2017年度	2016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		356,028,133.57	290,918,769.94	133,830,579.00
收到的税费返还		1,836.64	3,218.79	764.16
收到其他与经营活动有关的现金	六、注释34	299,203,954.07	384,641,440.27	229,333,451.66
经营活动现金流入小计		<u>655,233,924.28</u>	<u>675,563,429.00</u>	<u>363,164,794.82</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		255,190,920.85	121,455,600.49	19,753,637.18
支付给职工以及为职工支付的现金		3,679,316.73	4,341,969.96	3,307,072.33
支付的各项税费		24,697,566.56	27,495,233.46	9,674,198.63
支付其他与经营活动有关的现金	六、注释34	331,520,936.68	170,228,592.61	691,796,107.81
经营活动现金流出小计		<u>615,088,740.82</u>	<u>323,521,396.52</u>	<u>724,531,015.95</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>40,145,183.46</u>	<u>352,042,032.48</u>	<u>-361,366,221.13</u>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金				
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		2,837.50	142,219.31	47,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				76,950,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计		<u>2,837.50</u>	<u>142,219.31</u>	<u>76,997,200.00</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,540.95	1,050,892.59	481,192.36
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		<u>20,540.95</u>	<u>1,050,892.59</u>	<u>481,192.36</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>-17,703.45</u>	<u>-908,673.28</u>	<u>76,516,007.64</u>
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				350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、注释34	-	3,500,000.00	-
筹资活动现金流入小计		<u>-</u>	<u>3,500,000.00</u>	<u>350,000,000.00</u>
偿还债务支付的现金			350,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			21,978,055.56	7,441,388.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	六、注释34	-	-	3,500,000.00
筹资活动现金流出小计		<u>-</u>	<u>371,978,055.56</u>	<u>10,941,388.89</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>-</u>	<u>-368,478,055.56</u>	<u>339,058,611.11</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
五、现金及现金等价物净增加额		<u>40,127,480.01</u>	<u>-17,344,696.36</u>	<u>54,208,397.62</u>
加：年初现金及现金等价物余额		37,475,290.54	54,819,986.90	611,589.28
六、期末现金及现金等价物余额		<u>77,602,770.55</u>	<u>37,475,290.54</u>	<u>54,819,986.90</u>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2018年1-7月

编制单位：常州万泽天海置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2018年1-7月									
	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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	310,619,547.00	-	2,086,284.99	-	-	-	23,462,801.11	145,737,997.02	-	481,906,630.12
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	310,619,547.00	-	2,086,284.99	-	-	-	23,462,801.11	145,737,997.02	-	481,906,630.12
三、本年增减变动金额	319,478,465.00	-	-	-	-	-	-	-701,189.93	-	318,777,275.07
(一) 综合收益总额								-701,189.93		-701,189.93
(二) 股东投入和减少资本	319,478,465.00									319,478,465.00
1. 股东投入的普通股	319,478,465.00									319,478,465.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5. 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	630,098,012.00	-	2,086,284.99	-	-	-	23,462,801.11	145,036,807.09	-	800,663,905.19

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2017年度

编制单位：常州万泽天海置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2017年度									
	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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	310,619,547.00	-	2,086,284.99	-	-	-	19,861,237.79	113,330,152.22	-	445,897,222.00
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	310,619,547.00	-	2,086,284.99	-	-	-	19,861,237.79	113,330,152.22	-	445,897,222.00
三、本年增减变动金额							3,601,563.32	32,407,844.80	-	36,009,408.12
(一) 综合收益总额								36,009,408.12		36,009,408.12
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积							3,601,563.32	-3,601,563.32		
2. 对股东的分配							3,601,563.32	-3,601,563.32		
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5. 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	310,619,547.00	-	2,086,284.99	-	-	-	23,462,801.11	145,737,997.02	-	481,906,630.12

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 常州万泽天海置业有限公司

项目	2016年度									
	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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	310,619,547.00	-	2,086,284.99	-	-	-	18,736,376.18	103,211,563.22	-	434,653,771.39
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	310,619,547.00	-	2,086,284.99	-	-	-	18,736,376.18	103,211,563.22	-	434,653,771.39
三、本年增减变动金额							1,124,861.61	10,118,589.00	-	11,243,450.61
(一) 综合收益总额								11,243,450.61		
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积							1,124,861.61	-1,124,861.61		
2. 对股东的分配							1,124,861.61	-1,124,861.61		
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5. 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	310,619,547.00	-	2,086,284.99	-	-	-	19,861,237.79	113,330,152.22	-	445,897,222.00

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司资产负债表

编制单位：常州万泽天海置业有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注	2018/7/31	2017/12/31	2016/12/31
流动资产：				
货币资金		64,894,296.94	24,290,373.01	49,954,287.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	十三、注释1	7,652,400.00	27,671,490.67	34,238,167.00
预付款项		233,913,352.80	27,629,268.21	22,116,784.37
其他应收款	十三、注释2	235,161,861.20	101,495,692.84	441,634,474.06
存货		594,849,131.71	542,760,755.89	610,348,660.64
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		29,909,053.84	8,989,062.29	141,161.35
流动资产合计		1,166,380,096.49	732,836,642.91	1,158,433,535.34
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、注释3	14,080,269.87	14,867,609.92	16,857,140.60
投资性房地产				
固定资产		56,372,189.98	57,584,432.13	782,157.88
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		11,791.10	13,882.98	3,620.04
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		958,101.11	1,104,036.33	1,331,912.61
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		71,422,352.06	73,569,961.36	18,974,831.13
资产总计		1,237,802,448.55	806,406,604.27	1,177,408,366.47

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

编制单位：常州万泽天海置业有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注	2018/7/31	2017/12/31	2016/12/31
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				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款		31,331,809.74	16,984,654.65	25,402,240.47
预收款项		339,735,886.33	44,318,780.16	15,093,505.02
应付职工薪酬		345,000.00	716,919.27	359,600.00
应交税费		25,601,183.89	41,378,502.29	18,507,045.93
其他应付款		38,599,483.39	219,600,821.77	319,175,252.71
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				350,000,000.00
其他流动负债		1,485,892.39	1,485,892.39	2,965,321.84
流动负债合计		437,099,255.74	324,485,570.53	731,502,965.97
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
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		-	-	-
负债合计		437,099,255.74	324,485,570.53	731,502,965.97
股东权益：				
实收资本				
		630,098,012.00	310,619,547.00	310,619,547.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		23,462,801.11	23,462,801.11	19,861,237.79
未分配利润		147,142,379.70	147,838,685.63	115,424,615.71
股东权益合计		800,703,192.81	481,921,033.74	445,905,400.50
负债和股东权益总计		1,237,802,448.55	806,406,604.27	1,177,408,366.47

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：常州万泽天海置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018年1-7月	2017年度	2016年度
一、营业收入	十三、注释4	27,084,913.14	242,416,253.49	158,187,396.01
减：营业成本	十三、注释4	11,302,572.33	126,494,105.08	100,668,952.08
税金及附加		1,673,720.63	22,912,110.60	9,024,463.29
销售费用		10,714,070.89	26,160,008.37	20,042,518.17
管理费用		3,451,305.79	4,860,213.70	2,800,034.51
研发费用				
财务费用		-202,802.05	11,464,628.22	8,330,220.75
其中：利息费用		-	11,975,886.66	8,393,194.44
利息收入		234,839.84	554,402.29	98,674.36
资产减值损失		-583,841.35	-911,441.79	501,979.63
加：其他收益		1,836.64	3,218.85	
投资收益	十三、注释5	-787,340.05	-1,989,530.68	-2,142,859.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
公允价值变动收益				
资产处置收益		42.85	-	27,272.75
二、营业利润		-55,573.66	49,450,317.48	14,703,640.93
加：营业外收入		5,202.95	7,333.41	115,368.77
减：营业外支出		500,000.00	542,326.62	561,709.00
三、利润总额		-550,370.71	48,915,324.27	14,257,300.70
减：所得税费用		145,935.22	12,899,691.03	3,008,684.59
四、净利润		-696,305.93	36,015,633.24	11,248,616.11
持续经营损益		-696,305.93	36,015,633.24	11,248,616.11
终止经营损益				
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) 以后能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. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益				
7. 非投资性房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产		-	-	-
六、综合收益总额		-696,305.93	36,015,633.24	11,248,616.11
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益				
(二) 稀释每股收益				

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：常州万泽天海置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018年1-7月	2017年度	2016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		356,028,133.57	290,918,769.94	133,830,579.00
收到的税费返还		1,836.64	3,218.79	764.16
收到其他与经营活动有关的现金		304,494,657.21	381,815,996.60	219,988,380.02
经营活动现金流入小计		660,524,627.42	672,737,985.33	353,819,723.18
购买商品、接受劳务支付的现金		255,190,920.85	121,455,600.49	19,753,637.18
支付给职工以及为职工支付的现金		3,679,316.73	4,341,969.96	3,307,072.33
支付的各项税费		24,697,566.56	27,495,233.46	9,674,198.63
支付其他与经营活动有关的现金		331,835,195.90	170,222,367.49	686,735,289.47
经营活动现金流出小计		615,403,000.04	323,515,171.40	719,470,197.61
经营活动产生的现金流量净额		45,121,627.38	349,222,813.93	-365,650,474.43
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金				
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		2,837.50	142,219.31	47,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				76,950,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计		2,837.50	142,219.31	76,997,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,540.95	1,050,892.59	481,192.36
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		20,540.95	1,050,892.59	481,192.36
投资活动产生的现金流量净额		-17,703.45	-908,673.28	76,516,007.64
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				350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	3,500,000.00	-
筹资活动现金流入小计		-	3,500,000.00	350,000,000.00
偿还债务支付的现金			350,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			21,978,055.56	7,441,388.89
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	3,500,000.00
筹资活动现金流出小计		-	371,978,055.56	10,941,388.89
筹资活动产生的现金流量净额		-	-368,478,055.56	339,058,611.11
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		45,103,923.93	-20,163,914.91	49,924,144.32
加：年初现金及现金等价物余额		29,790,373.01	49,954,287.92	30,143.60
六、期末现金及现金等价物余额		74,894,296.94	29,790,373.01	49,954,287.92

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2018年1-7月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 常州万清天海置业业有限公司

项目	2018年1-7月							
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	310,619,547.00	-	-	-	-	23,462,801.11	147,838,685.63	481,921,033.74
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	310,619,547.00	-	-	-	-	23,462,801.11	147,838,685.63	481,921,033.74
三、本年增减变动金额	319,478,465.00	-	-	-	-	-	-696,305.93	318,782,159.07
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-696,305.93	-696,305.93
(二) 股东投入和减少资本	319,478,465.00	-	-	-	-	-	-	319,478,465.00
1. 股东投入的普通股	319,478,465.00	-	-	-	-	-	-	319,478,465.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 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	630,098,012.00	-	-	-	-	23,462,801.11	147,142,379.70	800,703,192.81

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司股东权益变动表

编制单位：常州万泽天海置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	2017年度							
		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
一、上年年末余额		310,619,547.00					19,861,237.79	115,424,615.71	445,905,400.50
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额		310,619,547.00					19,861,237.79	115,424,615.71	445,905,400.50
三、本年增减变动金额							3,601,563.32	32,414,069.92	36,015,633.24
(一) 综合收益总额								36,015,633.24	36,015,633.24
(二) 股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积							3,601,563.32	-3,601,563.32	
2. 对股东的分配							3,601,563.32	-3,601,563.32	
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 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		310,619,547.00					23,462,801.11	147,838,685.63	481,921,033.74

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

编制单位：常州万泽天海置业业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2016年度							
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	310,619,547.00	-	-	-	-	18,736,376.18	105,300,861.21	434,656,784.39
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	310,619,547.00	-	-	-	-	18,736,376.18	105,300,861.21	434,656,784.39
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	1,124,861.61	10,123,754.50	11,248,616.11
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	11,248,616.11	11,248,616.11
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	1,124,861.61	-1,124,861.61	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	1,124,861.61	-1,124,861.61	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 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	310,619,547.00	-	-	-	-	19,861,237.79	115,424,615.71	445,905,400.50

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

常州万泽天海置业有限公司

截至 2018 年 7 月 31 日止及前二个年度

财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

常州万泽天海置业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 2007 年 3 月 22 日，截至 2018 年 7 月 31 日，本公司注册资本为人民币 63,009.8012 万元人民币，实收资本为人民币 63,009.8012 万元，其中：万泽实业股份有限公司出资 63,009.8012 万元。本公司统一社会信用代码为 913204127990579989，注册地址为武进区雪堰镇雅浦村。

(二)公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，经营范围为房地产开发、经营；住宿、食品经营（限《食品经营许可证》核定范围）（限分公司经营）；休闲垂钓；体育建设设施建设；物业管理和租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(三)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2018 年 8 月 31 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本报告期纳入合并财务报表范围的主体共 1 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
常州万泽太湖湾游艇俱乐部有限公司	全资子公司	一	100.00	100.00

三、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

(二)持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生

重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、重要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司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 2018 年 7 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的财务状况、2018 年 1 月-7 月、2017 年度、2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。本报告期为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已

确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次

处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

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

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

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

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（七） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八） 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：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）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

- (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 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；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定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。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债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；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该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；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

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。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款、应收票据等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）持有至到期投资

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性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利

息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的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形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对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。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止

确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先

使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- (1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市

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发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(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：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：单笔金额超过 1,000 万元。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

- (1) 信用风险特征组合的确定依据：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
无风险组合	单独测试按预计损失率计提	无风险组合：以欠款企业间是否存在直接或间接控制、共同控制为信用风险特征划分组合
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

- (2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

- ①采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	6	6
1-2 年	12	12
2-3 年	18	18
3-5 年	24	24
5 年以上	100	100

③采用其他方法计提坏账准备的:

组合名称	方法说明
无风险组合	单独测试按预计损失率计提

3. 单项金额虽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为: 存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为: 根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、开发产品、拟开发土地、库存商品等。

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括: 开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业; 拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地; 开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时, 拟开发土地全部转入开发成本; 项目分期开发时, 将分期开发用地部分转入开发成本, 未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 存货的计价方法

存货在取得时, 按成本进行初始计量, 包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后, 按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

6. 开发用土地的核算方法

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，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，决定是否计提维修基金及使用，计提的维修基金计入开发成本。

(十一) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 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；
- (2) 出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准（如适用），且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价

格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 划分为持有待售核算方法

对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

（十二）长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成

本。

原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项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，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期

的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（十三）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物（酒店装修除外）	直线摊销	30-35	5	2.71-3.17
房屋及建筑物-酒店装修	直线摊销	10	0	10
机器设备	直线摊销	6-15	0-5	6.33-16.67
运输设备	直线摊销	6-8	5	11.88-15.83
电子设备及其他设备	直线摊销	3-8	0-5	11.88-33.33

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两

者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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时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。

（十四）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十五) 无形资产与开发支出

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，包括软件。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	预计可使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十六) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流

量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（十七）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划。

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时

和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

（十八）收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 本公司房地产商品收入确认的标准及收入确认时间的具体判断标准：

- （1）所售房产已签订相关预（现）售合同；
- （2）全部或部分收取了房款或有证据表明价款可以取得；
- （3）所售房产已经竣工，并经相关部门验收合格后完成竣工验收备案登记；
- （4）所售房产通过客户验收并办理交付手续；
- （5）相关成本能够可靠计量。

（十九）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币 1 元）计量。按照

名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益；

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不

影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

（3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

（1）企业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；

（2）递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（二十一）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序
根据财政部《关于印发修订<企业会计准则第 16 号—政府补助>的通知》（财会[2017]15 号）的要求，公司对相关事项进行调整。	经公司董事会通过
根据财政部《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》的通知》（财会[2017]30 号）的要求，公司对相关事项进行调整。	经公司董事会通过

2017 年 5 月 10 日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，该准则修订自 2017 年 6 月 12 日起施行，同时要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。

本公司自 2017 年 6 月 12 日开始采用该修订后的准则，上述会计政策变化的主要内容为：对与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。同时，在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，计入其他收益的政府补助在该项目中反映。该变更对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。该会计政策的变更仅改变公司财务报表列示项目分类，其他无影响。按照该规定，对数据进行调整，调减“营业外收入”3,218.85 元，调增“其他收益”3,218.85 元。

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《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》，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整，2017 年度调减“营业外支出”1,380.35 元，调减“资产处置收益”1,380.35 元；2016 年度调减“营业外收入”27,272.75 元，调增“资产处置收益”27,272.75 元。

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

3、财务报表列报项目变更

财政部会计司于 2018 年 06 月 26 日发布了《财政部关于修订印发《2018 年度一般企业财务报表格式》的通知》（财会〔2018〕15 号）的文件，对现行财务报表格式进行了修订。

修订的科目如下：

1) “应收票据及应收账款”行项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项，以及收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。该项目应根据“应收票据”和“应收账款”科目的 2018 年 6 月 30 日余额，减去“坏账准备”科目中相关坏账准备 2018 年 6 月 30 日余额后的金额填列。

2) “应付票据及应付账款”行项目，反映资产负债表日企业因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项，以及开出、承兑的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。该项目应根据“应付票据”科目的 2018 年 6 月 30 日余额，以及“应付账款”和“预付账款”科目所属的相关明细科目的 2018 年 6 月 30 日贷方余额合计数填列。

3) “其他应付款”行项目，应根据“应付利息”“应付股利”和“其他应付款”科目的 2018 年 6 月 30 日余额合计数填列。

4) “研发费用”行项目，反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。该项目应根据“管理费用”科目下的“研发费用”明细科目的发生额分析填列。

五、税项

(一)公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%、5%、3%
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增缴纳增值税）	5%
城市维护建设税	按照实缴的营业税、增值税及消费税计缴	5%
企业所得税	应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按照转让房地产所取得的	四级超率累进税率 30、40、50、60

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项目	2018年7月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
库存现金	14,229.49	54,393.34	22,235.57
银行存款	67,588,541.06	31,920,897.20	54,797,751.33
其他货币资金	-	-	-
合计	67,602,770.55	31,975,290.54	54,819,986.90
其中：存放在境外的款项总额			

截至 2018 年 7 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

注释2. 应收票据及应收账款

项目	2018年7月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应收票据	2,050,000.00	8,523,690.67	3,939,147.00
应收账款	5,602,400.00	19,147,800.00	30,299,020.00
合计	7,652,400.00	27,671,490.67	34,238,167.00

(一) 应收票据

1. 应收票据的分类

种类	2018年7月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
银行承兑汇票	2,050,000.00	8,523,690.67	3,939,147.00
商业承兑汇票	-	-	-
合计	2,050,000.00	8,523,690.67	3,939,147.00

2. 截至 2018 年 7 月 31 日止公司无质押的应收票据。

3. 截至 2018 年 7 月 31 日止公司无已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

4. 截至 2018 年 7 月 31 日止公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

(二) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	2018年7月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,960,000.00	100.00	357,600.00	6.00	5,602,400.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

类别	2018 年 7 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	5,960,000.00	100.00	357,600.00	6.00	5,602,400.00

续:

类别	2017 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	20,370,000.00	100.00	1,222,200.00	6.00	19,147,800.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	20,370,000.00	100.00	1,222,200.00	6.00	19,147,800.00

续:

类别	2016 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	32,233,000.00	100.00	1,933,980.00	6.00	30,299,020.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	32,233,000.00	100.00	1,933,980.00	6.00	30,299,020.00

2. 应收账款账龄披露

账龄	2018 年 7 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,960,000.00	357,600.00	6.00
合计	5,960,000.00	357,600.00	-

续:

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	20,370,000.00	1,222,200.00	6.00
合计	20,370,000.00	1,222,200.00	-

续:

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	32,233,000.00	1,933,980.00	6.00
合计	32,233,000.00	1,933,980.00	-

3. 应收账款分类说明

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2018 年 7 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,960,000.00	357,600.00	6.00
合计	5,960,000.00	357,600.00	-

续：

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	20,370,000.00	1,222,200.00	6.00
合计	20,370,000.00	1,222,200.00	-

续：

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	32,233,000.00	1,933,980.00	6.00
合计	32,233,000.00	1,933,980.00	-

4. 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	2018 年 1 月—7 月	2017 年度	2016 年度
计提坏账准备金额	-	-	1,933,980.00
收回或转回坏账准备金额	864,600.00	711,780.00	-

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

期间	期末余额前五名应收账款合计	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
2018 年 7 月 31 日	5,960,000.00	100.00	357,600.00
2017 年 12 月 31 日	18,870,000.00	92.64	1,132,200.00
2016 年 12 月 31 日	15,120,000.00	46.91	907,200.00

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2018 年 7 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	217,301,434.37	92.90	10,114,827.59	36.61	5,314,686.66	24.03
1 至 2 年	2,072,406.70	0.89	2,274,806.98	8.23	2,295,244.11	10.38
2 至 3 年	23,219.94	0.01	732,780.04	2.65	13,035,770.74	58.94
3 年以上	14,516,291.79	6.20	14,506,853.60	52.51	1,471,082.86	6.65
合计	233,913,352.80	100.00	27,629,268.21	100.00	22,116,784.37	100.00

2. 截至 2018 年 7 月 31 日止账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
常州市武进太湖湾旅游发展有限公司	14,282,400.00	3 年以上	预付土地款
合计	14,282,400.00	-	-

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

期间	期末余额前五名预付账款合计	占预付账款期末余额的比例(%)
2018 年 7 月 31 日	231,057,593.10	98.78
2017 年 12 月 31 日	26,639,305.25	96.42
2016 年 12 月 31 日	21,116,456.57	95.48

注释 4. 其他应收款

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	232,434,099.97	93,796,371.69	436,760,596.58
合计	232,434,099.97	93,796,371.69	436,760,596.58

(一) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类别	2018 年 7 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	232,895,303.15	98.72	461,203.18	0.20	232,434,099.97
组合 1. 无风险组合	232,000,000.00	98.34			232,000,000.00
组合 2. 账龄分析法组合	895,303.15	0.38	461,203.18	51.51	434,099.97

类别	2018 年 7 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,013,601.26	1.28	3,013,601.26	100.00	-
合计	235,908,904.41		3,474,804.44		232,434,099.97

续:

类别	2017 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	93,976,816.23	96.89	180,444.54	0.19	93,796,371.69
组合 1. 无风险组合	93,000,000.00	95.89	-	-	93,000,000.00
组合 2. 账龄分析法组合	976,816.23	1.01	180,444.54	18.47	796,371.69
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,013,601.26	3.11	3,013,601.26	100.00	-
合计	96,990,417.49	100.00	3,194,045.80	3.29	93,796,371.69

续:

类别	2016 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	437,140,702.91	99.32	380,106.33	0.09	436,760,596.58
组合 1. 无风险组合	433,000,000.00	98.37	-	-	433,000,000.00
组合 2. 账龄分析法组合	4,140,702.91	0.94	380,106.33	9.18	3,760,596.58
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,013,601.26	0.68	3,013,601.26	100.00	-
合计	440,154,304.17	100.00	3,393,707.59	0.77	436,760,596.58

2. 其他应收款分类说明

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2018 年 7 月 31 日			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
“太湖庄园”业主	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00	按账面余额与预计可收回金额现值的差异单独计提
合计	3,013,601.26	3,013,601.26	-	

续：

单位名称	2017 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
“太湖庄园” 业主	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00	按账面余额与预计可收回金额现值的差异单独计提
合计	3,013,601.26	3,013,601.26	-	

续：

单位名称	2016 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
“太湖庄园” 业主	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00	按账面余额与预计可收回金额现值的差异单独计提
合计	3,013,601.26	3,013,601.26	-	

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2018 年 7 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	222,480.28	13,348.82	6.00
1—2 年	216,738.00	26,008.56	12.00
2—3 年	47.64	8.57	18.00
3—5 年	45,000.00	10,800.00	24.00
5 年以上	411,037.23	411,037.23	100.00
合计	895,303.15	461,203.18	-

续：

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	490,731.35	29,443.89	6.00
1—2 年	47.65	5.72	12.00
2—3 年	60,900.00	10,962.00	18.00
3—5 年	375,137.23	90,032.94	24.00
5 年以上	50,000.00	50,000.00	100.00
合计	976,816.23	180,444.54	-

续：

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,540,046.48	212,402.79	6.00
1—2 年	60,900.00	7,308.00	12.00
2—3 年	119,100.00	21,438.00	18.00

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
3—5 年	370,656.43	88,957.54	24.00
5 年以上	50,000.00	50,000.00	100.00
合计	4,140,702.91	380,106.33	-

3. 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	2018 年 1 月—7 月	2017 年度	2016 年度
计提坏账准备金额	-	-	-
收回或转回坏账准备金额	280,758.64	199,661.79	1,432,000.37

4. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
往来款	232,107,252.73	93,213,047.65	433,170,000.00
押金保证金、备用金	201,700.00	353,500.00	3,550,000.00
代垫款项	3,559,359.61	3,389,376.49	3,406,196.49
其他	40,592.07	34,493.35	28,107.68
合计	235,908,904.41	96,990,417.49	440,154,304.17

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	2018 年 7 月 31 日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
万泽实业股份有限公司	往来款	135,000,000.00	1 年以内	57.23	-
深圳市万泽精密铸造科技有限公司	往来款	95,000,000.00	1 年以内	40.27	-
VA12 曹明	垫付款	2,193,700.79	3 至 5 年	0.93	2,193,700.79
常州万泽置地房产开发有限公司	往来款	2,000,000.00	1 年以内	0.85	-
VA11 曹勇	垫付款	819,900.47	4 至 5 年	0.35	819,900.47
合计	-	235,013,601.26	-	99.62	3,013,601.26

续:

单位名称	2017 年 12 月 31 日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市万泽航空材料研究有限公司	往来款	50,000,000.00	1 年以内	51.55	-
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	往来款	43,000,000.00	1 年以内	44.33	-
VA12 曹明	垫付款	2,193,700.79	2 至 5 年	2.26	2,193,700.79

单位名称	2017年12月31日				
	垫付款	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
VA11 曹勇	垫付款	819,900.47	4至5年	0.85	819,900.47
泰兴一建建设集团有限公司	垫付款	355,462.43	1至5年	0.37	82,658.14
合计	-	96,369,063.69	-	99.36	3,096,259.40

续:

单位名称	2016年12月31日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	往来款	360,000,000.00	1年以内	81.79	-
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	往来款	73,000,000.00	1年以内	16.59	-
华信信托股份有限公司	保证金	3,500,000.00	1年以内	0.80	210,000.00
VA12 曹明	垫付款	2,193,700.79	1至5年	0.50	2,193,700.79
VA11 曹勇	垫付款	819,900.47	3至5年	0.19	819,900.47
合计	-	439,513,601.26	-	99.85	3,223,601.26

注释5. 存货

1. 存货分类

项目	2018年7月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	30,269.01	-	30,269.01
开发成本	508,878,886.97	-	508,878,886.97
开发产品	85,939,975.73	-	85,939,975.73
合计	594,849,131.71	-	594,849,131.71

续:

项目	2017年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	24,700.27	-	24,700.27
开发成本	445,543,047.84	-	445,543,047.84
开发产品	97,193,007.78	-	97,193,007.78
合计	542,760,755.89	-	542,760,755.89

续:

项目	2016年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	-	-	-

项 目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	335,743,353.35	-	335,743,353.35
开发产品	274,605,307.29	-	274,605,307.29
合计	610,348,660.64	-	610,348,660.64

2. 开发成本

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计投资总额 (万元)	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期转入 开发产品
常州太湖庄园	2009 年	2010 年起	180,000.00	435,145,827.02	46,462,692.99	145,865,166.66
合计	-	-	180,000.00	435,145,827.02	46,462,692.99	145,865,166.66

续:

项目名称	本期其他减少 金额	2016 年 12 月 31 日	利息资本化累计金额	其中: 本期利息 资本化金额	资金来源
常州太湖庄园	-	335,743,353.35	31,720,888.73	-	自筹
合计	-	335,743,353.35	31,720,888.73	-	-

续:

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计投资总额 (万元)	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期转入 开发产品
常州太湖庄园	2009 年	2010 年起	180,000.00	335,743,353.35	116,590,792.39	6,791,097.90
合计	-	-	180,000.00	335,743,353.35	116,590,792.39	6,791,097.90

续:

项目名称	本期其他减少 金额	2017 年 12 月 31 日	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资 本化金额	资金来源
常州太湖庄园	-	445,543,047.84	40,771,252.08	9,050,363.35	自筹
合计	-	445,543,047.84	40,771,252.08	9,050,363.35	-

续:

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计投资总额 (万元)	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期转入 开发产品
常州太湖庄园	2009 年	2010 年起	180,000.00	445,543,047.84	63,335,839.13	-
合计	-	-	180,000.00	445,543,047.84	63,335,839.13	-

续:

项目名称	本期其他减少 金额	2018 年 7 月 31 日	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资 本化金额	资金来源
常州太湖庄园	-	508,878,886.97	40,771,252.08	-	自筹
合计	-	508,878,886.97	40,771,252.08	-	-

3. 开发产品

常州万泽天海置业有限公司
截至 2018 年 7 月 31 日止及前二个年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年12月31日	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本 化金额
常州太湖庄园 (部分完工)	2010/10/28、 2015/4/23	229,407,200.07	145,867,059.30	100,668,952.08	274,605,307.29	10,415,777.07	-
合计		229,407,200.07	145,867,059.30	100,668,952.08	274,605,307.29	10,415,777.07	-

续：

项目名称	竣工时间	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日	利息资本化累 计金额	其中：本期 利息资本 化金额
常州太湖庄园 (部分完工)	2010/10/28、 2015/4/23	274,605,307.29	6,791,097.90	184,203,397.41	97,193,007.78	10,415,777.07	-
合计		274,605,307.29	6,791,097.90	184,203,397.41	97,193,007.78	10,415,777.07	-

续：

项目名称	竣工时间	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年7月31日	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本 化金额
常州太湖庄园 (部分完工)	2010/10/28、 2015/4/23	97,193,007.78	-	11,253,032.05	85,939,975.73	10,415,777.07	-
合计		97,193,007.78	-	11,253,032.05	85,939,975.73	10,415,777.07	-

注释6. 其他流动资产

项目	2018年7月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
增值税留抵扣额	19,887,774.34	3,467,782.79	-
理财产品及债券	10,000,000.00	5,500,000.00	-
其他	21,279.50	21,279.50	141,161.35
合计	29,909,053.84	8,989,062.29	141,161.35

说明：“其他流动资产-其他”为待退还(待抵)营业税。

注释7. 长期股权投资

被投资单位	2016年1月1日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的 投资损益	其他综合收益 调整
一. 联营企业					
常州万泽置地房产开发有限公司	19,000,000.00	-	-	-2,142,859.40	-
合计	19,000,000.00	-	-	-2,142,859.40	-

续：

被投资单位	本期增减变动				2016年12月31日	减值准 备期末 余额
	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一. 联营企业						
常州万泽置地房产开发有限公司	-	-	-	-	16,857,140.60	-

被投资单位	本期增减变动				2016 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	-	-	-	-	16,857,140.60	-

续:

被投资单位	2016 年 12 月 31 日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
常州万泽置地房地产开发有限公司	16,857,140.60	-	-	-1,989,530.68	-
合计	16,857,140.60	-	-	-1,989,530.68	-

续:

被投资单位	2017 年 12 月 31 日	本期增减变动				2017 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
		其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业							
常州万泽置地房地产开发有限公司	-	-	-	-	14,867,609.92	-	
合计	-	-	-	-	14,867,609.92	-	

续:

被投资单位	2017 年 12 月 31 日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
常州万泽置地房地产开发有限公司	14,867,609.92	-	-	-787,340.05	-
合计	14,867,609.92	-	-	-787,340.05	-

续:

被投资单位	2018 年 7 月 31 日	本期增减变动				2018 年 7 月 31 日	减值准备期末余额
		其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业							
常州万泽置地房地产开发有限公司	-	-	-	-	14,080,269.87	-	
合计	-	-	-	-	14,080,269.87	-	

注释8. 固定资产

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
固定资产原值及折旧	56,372,189.98	57,584,432.13	782,157.88

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
固定资产清理	-	-	-
合计	56,372,189.98	57,584,432.13	782,157.88

(一) 固定资产原值及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值					
1. 2016 年 1 月 1 日	-	600,395.37	643,334.96	1,053,272.62	2,297,002.95
2. 本期增加金额	-	-	44,800.00	430,962.36	475,762.36
购置	-	-	44,800.00	430,962.36	475,762.36
存货转入	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	398,545.00	-	398,545.00
处置或报废	-	-	398,545.00	-	398,545.00
4. 2016 年 12 月 31 日	-	600,395.37	289,589.96	1,484,234.98	2,374,220.31
二. 累计折旧					
1. 2016 年 1 月 1 日	-	570,375.60	575,661.34	621,873.24	1,767,910.18
2. 本期增加金额	-	-	30,273.35	173,295.74	203,569.09
本期计提	-	-	30,273.35	173,295.74	203,569.09
3. 本期减少金额	-	-	379,416.84	-	379,416.84
处置或报废	-	-	379,416.84	-	379,416.84
4. 2016 年 12 月 31 日	-	570,375.60	226,517.85	795,168.98	1,592,062.43
三. 减值准备					
1. 2016 年 1 月 1 日	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
4. 2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-
四. 账面价值					
1. 2016 年 12 月 31 日	-	30,019.77	63,072.11	689,066.00	782,157.88
2. 2016 年 1 月 1 日	-	30,019.77	67,673.62	431,399.38	529,092.77

续：

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值					
1. 2016 年 12 月 31 日	-	600,395.37	289,589.96	1,484,234.98	2,374,220.31
2. 本期增加金额	58,628,321.44	-	4,200.00	178,667.63	58,811,189.07

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
购置	-	-	4,200.00	178,667.63	182,867.63
存货转入	58,628,321.44	-	-	-	58,628,321.44
3. 本期减少金额	-	-	-	314,760.40	314,760.40
处置或报废	-	-	-	314,760.40	314,760.40
4. 2017 年 12 月 31 日	58,628,321.44	600,395.37	293,789.96	1,348,142.21	60,870,648.98
二. 累计折旧					
1. 2016 年 12 月 31 日	-	570,375.60	226,517.85	795,168.98	1,592,062.43
2. 本期增加金额	1,615,655.22	-	15,712.05	245,209.35	1,876,576.62
本期计提	1,615,655.22	-	15,712.05	245,209.35	1,876,576.62
3. 本期减少金额	-	-	-	182,422.20	182,422.20
处置或报废	-	-	-	182,422.20	182,422.20
4. 2017 年 12 月 31 日	1,615,655.22	570,375.60	242,229.90	857,956.13	3,286,216.85
三. 减值准备					
1. 2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
4. 2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-
四. 账面价值					
1. 2017 年 12 月 31 日	57,012,666.22	30,019.77	51,560.06	490,186.08	57,584,432.13
2. 2016 年 12 月 31 日	-	30,019.77	63,072.11	689,066.00	782,157.88

续:

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值					
1. 2017 年 12 月 31 日	58,628,321.44	600,395.37	293,789.96	1,348,142.21	60,870,648.98
2. 本期增加金额	-	-	-	20,540.95	20,540.95
购置	-	-	-	20,540.95	20,540.95
存货转入	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	7,860.00	7,860.00
处置或报废	-	-	-	7,860.00	7,860.00
4. 2018 年 7 月 31 日	58,628,321.44	600,395.37	293,789.96	1,360,823.16	60,883,329.93
二. 累计折旧					
1. 2017 年 12 月 31 日	1,615,655.22	570,375.60	242,229.90	857,956.13	3,286,216.85
2. 本期增加金额	1,117,097.59	-	4,525.71	108,365.15	1,229,988.45

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
本期计提	1,117,097.59	-	4,525.71	108,365.15	1,229,988.45
3. 本期减少金额	-	-	-	5,065.35	5,065.35
处置或报废	-	-	-	5,065.35	5,065.35
4. 2018 年 7 月 31 日	2,732,752.81	570,375.60	246,755.61	961,255.93	4,511,139.95
三. 减值准备					
1. 2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
4. 2018 年 7 月 31 日	-	-	-	-	-
四. 账面价值					
1. 2018 年 7 月 31 日	55,895,568.63	30,019.77	47,034.35	399,567.23	56,372,189.98
2. 2017 年 12 月 31 日	57,012,666.22	30,019.77	51,560.06	490,186.08	57,584,432.13

2. 截至 2018 年 7 月 31 日止无未办妥产权证书的固定资产

注释9. 无形资产

1. 无形资产情况

项 目	电脑软件	合计
一. 账面原值		
1. 2016 年 1 月 1 日	-	-
2. 本期增加金额	5,430.00	5,430.00
购置	5,430.00	5,430.00
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
4. 2016 年 12 月 31 日	5,430.00	5,430.00
二. 累计摊销		
1. 2016 年 1 月 1 日	-	-
2. 本期增加金额	1,809.96	1,809.96
本期计提	1,809.96	1,809.96
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
4. 2016 年 12 月 31 日	1,809.96	1,809.96
三. 减值准备		
1. 2016 年 1 月 1 日	-	-
2. 本期增加金额	-	-

项 目	电脑软件	合计
本期计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
4. 2016 年 12 月 31 日	-	-
四. 账面价值		
1. 2016 年 12 月 31 日	3,620.04	3,620.04
2. 2016 年 1 月 1 日	-	-

续:

项 目	电脑软件	合计
一. 账面原值		
1. 2016 年 12 月 31 日	5,430.00	5,430.00
2. 本期增加金额	12,500.00	12,500.00
购置	12,500.00	12,500.00
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
4. 2017 年 12 月 31 日	17,930.00	17,930.00
二. 累计摊销		
1. 2016 年 12 月 31 日	1,809.96	1,809.96
2. 本期增加金额	2,237.06	2,237.06
本期计提	2,237.06	2,237.06
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
4. 2017 年 12 月 31 日	4,047.02	4,047.02
三. 减值准备		
1. 2016 年 12 月 31 日	-	-
2. 本期增加金额	-	-
本期计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
4. 2017 年 12 月 31 日	-	-
四. 账面价值		
1. 2017 年 12 月 31 日	13,882.98	13,882.98
2. 2016 年 12 月 31 日	3,620.04	3,620.04

续:

项 目	电脑软件	合计
-----	------	----

项 目	电脑软件	合计
一. 账面原值		
1. 2017 年 12 月 31 日	17,930.00	17,930.00
2. 本期增加金额	-	-
购置	-	-
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
4. 2018 年 7 月 31 日	17,930.00	17,930.00
二. 累计摊销		
1. 2017 年 12 月 31 日	4,047.02	4,047.02
2. 本期增加金额	2,091.88	2,091.88
本期计提	2,091.88	2,091.88
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
4. 2018 年 7 月 31 日	6,138.90	6,138.90
三. 减值准备		
1. 2017 年 12 月 31 日	-	-
2. 本期增加金额	-	-
本期计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
4. 2018 年 7 月 31 日	-	-
四. 账面价值		
1. 2018 年 7 月 31 日	11,791.10	11,791.10
2. 2017 年 12 月 31 日	13,882.98	13,882.98

注释10. 递延所得税资产与递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2018 年 7 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,832,404.44	958,101.11	4,416,145.33	1,104,036.33	5,327,650.45	1,331,912.61
合 计	3,832,404.44	958,101.11	4,416,145.33	1,104,036.33	5,327,650.45	1,331,912.61

注释11. 应付票据及应付账款

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付票据	-	-	-

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付账款	31,331,809.74	16,984,654.65	25,402,240.47
合计	31,331,809.74	16,984,654.65	25,402,240.47

(一) 应付账款

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付分包工程款	30,018,449.28	12,890,449.25	22,699,813.98
其他	1,313,360.46	4,094,205.40	2,702,426.49
合计	31,331,809.74	16,984,654.65	25,402,240.47

注释12. 预收款项

1. 预收款项列示

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预收房款	339,735,886.33	44,318,780.16	15,093,505.02
合计	339,735,886.33	44,318,780.16	15,093,505.02

注释13. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
短期薪酬	317,000.00	3,163,370.69	3,120,770.69	359,600.00
离职后福利-设定提存计划	-	185,811.69	185,811.69	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	317,000.00	3,349,182.38	3,306,582.38	359,600.00

续:

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
短期薪酬	359,600.00	4,461,107.62	4,103,788.35	716,919.27
离职后福利-设定提存计划	-	248,021.44	248,021.44	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	359,600.00	4,709,129.06	4,351,809.79	716,919.27

续:

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 7 月 31 日
短期薪酬	716,919.27	3,116,137.48	3,488,056.75	345,000.00
离职后福利-设定提存计划	-	191,259.98	191,259.98	-
辞退福利	-	-	-	-

项 目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年7月31日
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	716,919.27	3,307,397.46	3,679,316.73	345,000.00

2. 短期薪酬列示

项 目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	317,000.00	2,834,981.74	2,792,381.74	359,600.00
职工福利费	-	126,386.95	126,386.95	-
社会保险费	-	82,658.60	82,658.60	-
其中：医疗保险费	-	74,380.17	74,380.17	-
工伤保险费	-	3,260.83	3,260.83	-
生育保险费	-	5,017.60	5,017.60	-
住房公积金	-	118,513.40	118,513.40	-
工会经费和职工教育经费	-	830.00	830.00	-
累积短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润（奖金）分享计划	-	-	-	-
合 计	317,000.00	3,163,370.69	3,120,770.69	359,600.00

续：

项 目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	359,600.00	4,011,377.33	3,654,632.97	716,344.36
职工福利费	-	155,096.99	155,096.99	-
社会保险费	-	114,876.48	114,876.48	-
其中：医疗保险费	-	99,495.36	99,495.36	-
工伤保险费	-	6,025.74	6,025.74	-
生育保险费	-	9,355.38	9,355.38	-
住房公积金	-	168,179.76	168,179.76	-
工会经费和职工教育经费	-	11,577.06	11,002.15	574.91
累积短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润（奖金）分享计划	-	-	-	-
合 计	359,600.00	4,461,107.62	4,103,788.35	716,919.27

续：

项 目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年7月31日
工资、奖金、津贴和补贴	716,344.36	2,724,798.99	3,096,143.35	345,000.00
职工福利费	-	148,898.70	148,898.70	-
社会保险费	-	88,732.65	88,732.65	-
其中：医疗保险费	-	76,751.92	76,751.92	-
工伤保险费	-	4,386.59	4,386.59	-

项 目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 7 月 31 日
生育保险费	-	7,594.14	7,594.14	-
住房公积金	-	143,212.28	143,212.28	-
工会经费和职工教育经费	574.91	10,494.86	11,069.77	-
累积短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润(奖金)分享计划	-	-	-	-
合 计	716,919.27	3,116,137.48	3,488,056.75	345,000.00

3. 设定提存计划列示

项 目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
基本养老保险	-	177,733.81	177,733.81	-
失业保险费	-	8,077.88	8,077.88	-
合 计	-	185,811.69	185,811.69	-

续:

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
基本养老保险	-	241,985.72	241,985.72	-
失业保险费	-	6,035.72	6,035.72	-
合 计	-	248,021.44	248,021.44	-

续:

项 目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 7 月 31 日
基本养老保险	-	186,694.74	186,694.74	-
失业保险费	-	4,565.24	4,565.24	-
合 计	-	191,259.98	191,259.98	-

注释14. 应交税费

税费项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
增值税	2,681,005.54	213,619.05	1,199,252.49
企业所得税	592,583.30	12,476,747.46	4,513,931.56
个人所得税	36,378.43	21,252.40	10,066.81
城市维护建设税	150,907.01	75,844.03	201,211.61
房产税	34,336.72	103,010.13	85,210.97
土地使用税	116,019.82	348,059.45	445,508.60
土地增值税	21,841,566.16	27,067,119.98	11,744,546.73
教育费附加	148,386.91	73,323.94	205,080.89
印花税	-	144,952.40	97,541.10
其他	-	7,978.97	4,695.17

税费项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合计	25,601,183.89	40,531,907.81	18,507,045.93

注释15. 其他应付款

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付利息	-	-	951,805.55
应付股利	-	-	-
其他应付款	38,599,483.39	219,600,821.77	318,223,447.16
合计	38,599,483.39	219,600,821.77	319,175,252.71

(一) 应付利息

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	-	-	951,805.55
合计	-	-	951,805.55

(二) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
往来款	37,948,480.59	217,839,818.97	317,012,082.29
暂收购房诚意金	120,000.00	100,000.00	160,000.00
保证金、押金	524,500.00	1,654,500.00	1,044,500.00
质保金	4,192.80	4,192.80	4,192.80
其他	2,310.00	2,310.00	2,672.07
合计	38,599,483.39	219,600,821.77	318,223,447.16

注释16. 一年内到期的非流动负债

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	-	-	350,000,000.00
合计	-	-	350,000,000.00

注释17. 其他流动负债

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
计提的增值税	1,485,892.39	1,485,892.39	2,965,321.84
合计	1,485,892.39	1,485,892.39	2,965,321.84

注释18. 实收资本

1. 报告期内各期末实收资本情况

股东名称	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
万泽实业股份有限公司	630,098,012.00	310,619,547.00	310,619,547.00
合计	630,098,012.00	310,619,547.00	310,619,547.00

注释19. 资本公积

1. 报告期内各期末资本公积情况如下

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
股本溢价	2,086,284.99	2,086,284.99	2,086,284.99
合计	2,086,284.99	2,086,284.99	2,086,284.99

2. 资本公积变动情况

项目	2016 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2016 年 12 月 31 日
股本溢价	2,086,284.99	-	-	2,086,284.99
合计	2,086,284.99	-	-	2,086,284.99

续:

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2017 年 12 月 31 日
股本溢价	2,086,284.99	-	-	2,086,284.99
合计	2,086,284.99	-	-	2,086,284.99

续:

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2018 年 7 月 31 日
股本溢价	2,086,284.99	-	-	2,086,284.99
合计	2,086,284.99	-	-	2,086,284.99

注释20. 盈余公积

1. 报告期内各期末盈余公积情况如下

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积	23,462,801.11	23,462,801.11	19,861,237.79
合计	23,462,801.11	23,462,801.11	19,861,237.79

2. 盈余公积变动情况

项目	2016 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积	18,736,376.18	1,124,861.61	-	19,861,237.79
合计	18,736,376.18	1,124,861.61	-	19,861,237.79

续:

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2017 年 12 月 31 日
----	------------------	-------	-------	------------------

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积	19,861,237.79	3,601,563.32	-	23,462,801.11
合计	19,861,237.79	3,601,563.32	-	23,462,801.11

续：

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2018 年 7 月 31 日
法定盈余公积	23,462,801.11	-	-	23,462,801.11
合计	23,462,801.11	-	-	23,462,801.11

注释21. 未分配利润

1. 未分配利润增减变动情况

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
期初未分配利润	145,737,997.02	113,330,152.22	103,211,563.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-701,189.93	36,009,408.12	11,243,450.61
减：提取法定盈余公积	-	3,601,563.32	1,124,861.61
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
对股东的其他分配	-	-	-
其他利润分配	-	-	-
加：盈余公积弥补亏损	-	-	-
结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-
所有者权益其他内部结转	-	-	-
期末未分配利润	145,036,807.09	145,737,997.02	113,330,152.22

注释22. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	2018 年 1 月-7 月		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	27,084,913.14	11,302,572.33	242,416,253.49	126,494,105.08	158,187,396.01	100,668,952.08
其他业务	-	-	-	-	-	-

2. 主营业务收入前五名

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
业主 1	11,123,809.53	6,157,160.95	4,368,934.29
业主 2	9,047,619.05	5,930,319.05	4,256,187.62
业主 3	6,838,095.24	5,865,660.00	4,016,600.95
业主 4	-	4,918,573.33	4,002,506.67

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
业主 5	-	4,798,781.90	3,956,704.76
合计	27,009,523.82	27,670,495.23	20,600,934.29

注释23. 税金及附加

税 种	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
营业税	-	233,583.02	618,597.40
城建税	567,238.29	605,772.40	395,404.81
教育费附加	567,238.29	605,772.41	395,404.81
房产税	240,357.04	375,232.24	-
土地增值税	298,887.01	20,926,298.03	7,293,008.10
印花税及其他税金	-	165,452.50	322,048.17
合计	1,673,720.63	22,912,110.60	9,024,463.29

注释24. 销售费用

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
职工薪酬	639,674.51	953,455.43	701,378.56
车辆租赁费	778,166.79	761,130.72	953,800.00
销售宣传费用	7,897,177.02	23,373,261.05	17,362,209.32
业务招待费	188,178.80	146,575.90	170,971.10
差旅费	1,561.68	4,067.00	7,202.00
折旧及摊销	42,806.21	136,668.45	56,100.97
办公费	42,783.95	59,417.57	26,360.59
车辆使用费	31,205.57	72,354.60	16,834.80
策划费、制作费	380,120.71	100,227.27	559,097.29
售楼处费用	113,841.50	141,326.81	14,333.90
样板房费用	35,351.50	77,963.85	21,941.64
其他	73,772.84	278,262.55	152,288.00
物业费用	489,429.81	55,297.17	-
合计	10,714,070.89	26,160,008.37	20,042,518.17

注释25. 管理费用

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
职工薪酬	1,022,745.76	1,572,743.14	1,349,477.93
折旧及摊销	1,189,274.12	1,747,349.89	158,289.39
中介费用	67,150.94	199,883.02	93,600.00
差旅费	81,037.73	104,995.54	95,634.20

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
租赁费	27,000.00	48,000.00	47,016.00
业务招待费	793,129.73	800,627.79	437,527.67
财产保险费	47,649.50	4,500.00	110,639.85
车辆使用费	76,551.32	137,299.35	110,172.88
办公费	91,318.09	131,074.90	60,467.48
地方基金	21,291.69	29,237.07	10,727.48
修理费	1,700.00	6,136.00	26,030.00
其他	35,936.91	81,897.00	304,471.63
合计	3,454,785.79	4,863,743.70	2,804,054.51

注释26. 财务费用

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
利息支出	-	11,975,886.66	8,393,194.44
减：利息收入	234,839.84	554,402.29	98,674.36
银行手续费	33,441.79	45,838.97	36,846.17
合计	-201,398.05	11,467,323.34	8,331,366.25

注释27. 资产减值损失

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
坏账损失	-583,841.35	-911,441.79	501,979.63
合计	-583,841.35	-911,441.79	501,979.63

注释28. 投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-787,340.05	-1,989,530.68	-2,142,859.40
合计	-787,340.05	-1,989,530.68	-2,142,859.40

注释29. 资产处置收益

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
固定资产处置利得或损失	42.85	-	27,272.75
合计	42.85	-	27,272.75

注释30. 其他收益

1. 其他收益明细情况

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
----	----------------	---------	---------

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
政府补助	1,836.64	3,218.85	-
合计	1,836.64	3,218.85	-

2. 计入其他收益的政府补助

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度	与资产相关/ 与收益相关
小规模企业月销售额未达三万增值税减免	1,836.64	3,218.85	-	与收益相关
合计	1,836.64	3,218.85	-	

注释31. 营业外收入

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
小规模企业月销售额未达三万增值税减免	-	-	764.16
其他	5,202.95	7,333.41	114,604.61
合计	5,202.95	7,333.41	115,368.77

1. 计入各期非经常性损益的金额

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
小规模企业月销售额未达三万增值税减免	-	-	764.16
其他	5,202.95	7,333.41	114,604.61
合计	5,202.95	7,333.41	115,368.77

2. 计入当期损益的政府补助

补助项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度	与资产相关/ 与收益相关
小规模企业月销售额未达三万增值税减免	-	-	764.16	与收益相关
合计	-	-	764.16	-

注释32. 营业外支出

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
对外捐赠	500,000.00	540,000.00	500,000.00
非流动资产报废或损失	-	1,380.35	-
其他	-	946.27	61,709.00
合计	500,000.00	542,326.62	561,709.00

计入各期非经常性损益的金额列示如下：

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
对外捐赠	500,000.00	540,000.00	500,000.00
非流动资产报废或损失	-	1,380.35	-

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
其他	-	946.27	61,709.00
合计	500,000.00	542,326.62	561,709.00

注释33. 所得税费用

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用	-	13,127,567.31	4,340,597.20
递延所得税费用	145,935.22	-227,876.28	-1,331,912.61
合计	145,935.22	12,899,691.03	3,008,684.59

1. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
利润总额	-555,254.71	48,909,099.15	14,252,135.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	-	12,227,274.79	3,563,033.80
不可抵扣的成本、费用和损失影响	145,935.22	672,416.24	-554,349.21
所得税费用	145,935.22	12,899,691.03	3,008,684.59

注释34. 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
营业外收入	5,192.58	7,333.41	114,604.61
财务费用--利息收入	234,839.84	554,402.29	98,477.02
往来款	298,963,921.65	384,079,704.57	229,120,370.03
合计	299,203,954.07	384,641,440.27	229,333,451.66

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
银行手续费	33,441.79	45,838.97	33,997.98
费用支出	11,264,821.97	26,600,764.21	20,406,073.80
营业外支出	500,000.00	540,001.00	561,709.00
往来款	319,722,672.92	143,041,988.43	670,794,327.03
合计	331,520,936.68	170,228,592.61	691,796,107.81

3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
保证金	-	3,500,000.00	-
合计	-	3,500,000.00	-

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
保证金	-	-	3,500,000.00
合计	-	-	3,500,000.00

注释35. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	-701,189.93	36,009,408.12	11,243,450.61
加: 资产减值准备	-583,841.35	-911,441.79	501,979.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,229,988.45	1,876,576.62	203,569.09
无形资产摊销	2,091.88	2,237.06	1,809.96
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)	42.85	1,380.35	-27,272.75
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)	-	11,975,886.66	8,393,194.44
投资损失(收益以“-”号填列)	787,340.05	1,989,530.68	2,142,859.40
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	145,935.22	227,876.28	-1,331,912.61
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)	-52,088,375.82	22,251,849.56	54,204,366.45
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-16,590,303.48	332,335,262.69	-440,774,102.60
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	107,943,581.29	-53,716,533.75	4,075,874.39
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	40,145,183.46	352,042,032.48	-361,366,221.13
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	67,602,770.55	31,975,290.54	54,819,986.90
减: 现金的年初余额	31,975,290.54	54,819,986.90	611,589.28
加: 现金等价物的期末余额	10,000,000.00	5,500,000.00	-
减: 现金等价物的年初余额	5,500,000.00	-	-

补充资料	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
现金及现金等价物净增加额	40,127,480.01	-17,344,696.36	54,208,397.62

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
一、现金	67,602,770.55	31,975,290.54	54,819,986.90
其中：库存现金	14,229.49	54,393.34	22,235.57
可随时用于支付的银行存款	67,588,541.06	31,920,897.20	54,797,751.33
可随时用于支付的其他货币资金	-	-	-
二、现金等价物	10,000,000.00	5,500,000.00	-
其中：三个月内到期的债券投资	10,000,000.00	5,500,000.00	-
三、期末现金及现金等价物余额	77,602,770.55	37,475,290.54	54,819,986.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-	-

七、在其他主体中的权益

（一）在合营安排或联营企业中的权益

1. 本公司的合营企业或联营企业情况

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
常州万泽置地房地产开发 有限公司	常州市	常州市	房地产业	10.00		以权益法核算

八、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收票据、应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本

公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

(二) 流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司财务管理部持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

(三) 市场风险

1. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换或其他安排来降低利率风险。

九、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
万泽实业股份有限公司	汕头市	房地产业、制造业	49,178.5096	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司情况详见附注二。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七（一）在合营安排或联营企业中的权益。

本报告期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

联营企业名称	与本公司关系
常州万泽置地房地产开发有限公司	重要的联营企业

(四)其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
深圳市万泽精密铸造科技有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	与本公司受同一最终控制方控制
深圳市万泽航空材料研究有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
万泽集团有限公司	本公司母公司的控股股东
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	原与本公司受同一最终控制方控制—2016 年底变更为非关联方
林伟光	本公司最终控制方

(五)关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	采购商品	-	-	796,460.66
深圳市万泽物业管理有限公司	前期物业费	1,248,067.30	2,742,357.96	3,364,676.29
合计		1,248,067.30	2,742,357.96	4,161,136.95

3. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万泽实业股份有限公司	60,000,000.00	2016/8/26	2017/8/26	是
合计	60,000,000.00			

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京万泽碧轩房地产开发有限公司、万泽实业股份有限公司、万泽集团有限公司、林伟光	350,000,000.00	2016/8/24	2017/11/23	是
合计	350,000,000.00			

4. 关键管理人员薪酬

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
关键管理人员薪酬	86,236.39	184,524.85	158,187.94

5. 关联方往来款项余额

(1) 其他应收款

关联方名称	2018 年 7 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	38,705.09	-	65,000.00	-	120,000.00	-
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	-	-	43,000,000.00	-	73,000,000.00	-
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	-	-	-	-	360,000,000.00	-
深圳市万泽航空材料研究有限公司	-	-	50,000,000.00	-	-	-
深圳市万泽精密铸造科技有限公司	95,000,000.00	-	-	-	-	-
常州万泽置地房地产开发有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	-

(2) 应付账款

关联方名称	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	-	205,376.88	570,808.42

(3) 其他应付款

关联方名称	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
万泽实业股份有限公司	135,000,000.00	152,366,465.00	232,366,465.00
万泽集团有限公司	205,587.38	205,587.38	205,587.38
常州万泽置地房地产开发有限公司		55,766.59	
深圳市万泽精密铸造科技有限公司		16,730,000.00	35,500,000.00
汕头市万泽置地房地产开发有限公司		48,382,000.00	48,382,000.00
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	37,000,000.00		

十、承诺及或有事项

(一) 重大承诺事项

本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的或有事项

截至 2018 年 7 月 31 日，本公司为购房者贷款进行担保，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自借款合同保证条款生效之日起至抵押登记已办妥且抵押财产的他项权利证书、抵

押登记证明文件正本及其他权利证书交由贷款人核对无误、收执之日止。本公司旗下“太湖庄园”项目 2014 年发生的业主按揭贷款恶意违约已由本公司代为清偿银行债务，出于稳健性考虑本公司将暂未追索收回的代偿款计提了坏账准备 3,013,601.26 元。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司已评估了相关担保的风险和对财务报表的影响，并充分计提了相应预计损失。除上述情况发生的预计损失以外，本公司历年没有由于承担担保连带责任而发生实际损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

十一、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	2018 年 7 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,960,000.00	100.00	357,600.00	6.00	5,602,400.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	5,960,000.00	100.00	357,600.00	6.00	5,602,400.00

续：

类别	2017 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	20,370,000.00	100.00	1,222,200.00	6.00	19,147,800.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	20,370,000.00	100.00	1,222,200.00	6.00	19,147,800.00

续：

种类	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	32,233,000.00	100.00	1,933,980.00	6.00	30,299,020.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	32,233,000.00	100.00	1,933,980.00	6.00	30,299,020.00

应收账款分类的说明:

(1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2018 年 7 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,960,000.00	357,600.00	6.00
合计	5,960,000.00	357,600.00	-

续:

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	20,370,000.00	1,222,200.00	6.00
合计	20,370,000.00	1,222,200.00	-

续:

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	32,233,000.00	1,933,980.00	6.00
合计	32,233,000.00	1,933,980.00	-

2. 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2018 年 1 月—7 月	2017 年度	2016 年度
计提坏账准备金额	-	-	1,933,980.00
收回或转回坏账准备金额	864,600.00	711,780.00	-

3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

期间	期末余额前五名应收账款合计	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
2018 年 7 月 31 日	5,960,000.00	100.00	357,600.00
2017 年 12 月 31 日	18,870,000.00	92.64	1,132,200.00
2016 年 12 月 31 日	15,120,000.00	46.91	907,200.00

注释 2. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类别	2018 年 7 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	235,623,064.38	98.74	461,203.18	0.20	235,161,861.20
组合 1. 无风险组合	234,727,761.23	98.36	-	-	234,727,761.23
组合 2. 账龄分析法组合	895,303.15	0.38	461,203.18	51.51	434,099.97
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,013,601.26	1.26	3,013,601.26	100.00	-
合计	238,636,665.64	100.00	3,474,804.44	1.46	235,161,861.20

续:

类别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	101,676,137.38	97.12	180,444.54	0.18	101,495,692.84
组合 1. 无风险组合	100,699,321.15	96.19	-	-	100,699,321.15
组合 2. 账龄分析法组合	976,816.23	0.93	180,444.54	18.47	796,371.69
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,013,601.26	2.88	3,013,601.26	100.00	-
合计	104,689,738.64	100.00	3,194,045.80	3.05	101,495,692.84

续:

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	442,014,580.39	99.32	380,106.33	0.09	441,634,474.06
组合 1. 无风险组合	437,873,877.48	98.39	-	-	437,873,877.48
组合 2. 账龄分析法组合	4,140,702.91	0.93	380,106.33	9.18	3,760,596.58
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,013,601.26	0.68	3,013,601.26	100.00	-
合计	445,028,181.65	100.00	3,393,707.59	0.76	441,634,474.06

其他应收款分类的说明:

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2018 年 7 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
“太湖庄园”业主	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00	按账面余额与预计可收回金额现值的差异单独计提
合计	3,013,601.26	3,013,601.26	-	

续:

单位名称	2017 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
“太湖庄园”业主	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00	按账面余额与预计可收回金额现值的差异单独计提
合计	3,013,601.26	3,013,601.26	-	

续:

单位名称	2016 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
“太湖庄园”业主	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00	按账面余额与预计可收回金额现值的差异单独计提
合计	3,013,601.26	3,013,601.26	-	

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2018 年 7 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	222,480.28	13,348.82	6.00
1—2 年	216,738.00	26,008.56	12.00
2—3 年	47.64	8.57	18.00
3—5 年	45,000.00	10,800.00	24.00
5 年以上	411,037.23	411,037.23	100.00
合计	895,303.15	461,203.18	-

续:

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	490,731.35	29,443.89	6.00
1—2 年	47.65	5.72	12.00
2—3 年	60,900.00	10,962.00	18.00
3—5 年	375,137.23	90,032.94	24.00

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	50,000.00	50,000.00	100.00
合计	976,816.23	180,444.54	-

续:

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,540,046.48	212,402.79	6.00
1-2 年	60,900.00	7,308.00	12.00
2-3 年	119,100.00	21,438.00	18.00
3-5 年	370,656.43	88,957.54	24.00
5 年以上	50,000.00	50,000.00	100.00
合计	4,140,702.91	380,106.33	-

2. 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	2018 年 1 月—7 月	2017 年度	2016 年度
计提坏账准备金额	-	-	-
收回或转回坏账准备金额	280,758.64	199,661.79	1,432,000.37

3. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
往来款	234,835,013.96	100,912,368.80	438,043,877.48
押金保证金、备用金	201,700.00	353,500.00	3,550,000.00
代垫款项	3,559,359.61	3,389,376.49	3,406,196.49
其他	40,592.07	34,493.35	28,107.68
合计	238,636,665.64	104,689,738.64	445,028,181.65

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	2018 年 7 月 31 日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
万泽实业股份有限公司	往来款	135,000,000.00	1 年以内	56.57	-
深圳市万泽精密铸造科技有限公司	往来款	95,000,000.00	1 年以内	39.81	-
常州万泽太湖湾游艇俱乐部有限公司	往来款	2,727,761.23	1 年以内	1.14	-
VA12 曹明	垫付款	2,193,700.79	3 至 5 年	0.92	2,193,700.79
常州万泽置地房地产开发有限公司	往来款	2,000,000.00	1 年以内	0.84	-

单位名称	2018 年 7 月 31 日				
合计		236,921,462.02		99.28	2,193,700.79

续:

单位名称	2017 年 12 月 31 日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市万泽航空材料研究有限公司	往来款	50,000,000.00	1 年以内	47.76	-
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	往来款	43,000,000.00	1 年以内	41.07	-
常州万泽太湖湾游艇俱乐部有限公司	往来款	7,699,321.15	1 年以内	7.35	-
VA12 曹明	垫付款	2,193,700.79	2 至 5 年	2.10	2,193,700.79
VA11 曹勇	垫付款	819,900.47	4 至 5 年	0.78	819,900.47
合计		103,712,922.41		99.07	3,013,601.26

续:

单位名称	2016 年 12 月 31 日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	往来款	360,000,000.00	1 年以内	80.89	-
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	往来款	73,000,000.00	1 年以内	16.40	-
常州万泽太湖湾游艇俱乐部有限公司	往来款	4,873,877.48	1 年以内	1.10	-
华信信托股份有限公司	保证金	3,500,000.00	1 年以内	0.79	210,000.00
VA12 曹明	垫付款	2,193,700.79	1 至 5 年	0.49	2,193,700.79
合计		443,567,578.27		99.67	2,403,700.79

注释3. 长期股权投资

项目	2018 年 7 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	14,080,269.87	-	14,080,269.87
合计	14,080,269.87	-	14,080,269.87

续:

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	14,867,609.92	-	14,867,609.92
合计	14,867,609.92	-	14,867,609.92

续：

项目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	16,857,140.60	-	16,857,140.60
合计	16,857,140.60	-	16,857,140.60

1. 对联营、合营企业投资

被投资单位	2016 年 1 月 1 日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
常州万泽置地房地产开发有限公司	19,000,000.00	-	-	-2,142,859.40	-
合计	19,000,000.00	-	-	-2,142,859.40	-

续：

被投资单位	本期增减变动				2016 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业						
常州万泽置地房地产开发有限公司	-	-	-	-	16,857,140.60	-
合计	-	-	-	-	16,857,140.60	-

续：

被投资单位	2016 年 12 月 31 日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
常州万泽置地房地产开发有限公司	16,857,140.60	-	-	-1,989,530.68	-
合计	16,857,140.60	-	-	-1,989,530.68	-

续：

被投资单位	本期增减变动				2017 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业						

被投资单位	本期增减变动				2017 年 12 月 31 日	减值准备 期末余额
	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他		
常州万泽置地房地产开发有限公司	-	-	-	-	14,867,609.92	-
合计	-	-	-	-	14,867,609.92	-

续：

被投资单位	2017 年 12 月 31 日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的 投资损益	其他综合收益 调整
一. 联营企业					
常州万泽置地房地产开发有限公司	14,867,609.92	-	-	-787,340.05	-
合计	14,867,609.92	-	-	-787,340.05	-

续：

被投资单位	本期增减变动				2018 年 7 月 31 日	减值准备 期末余额
	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他		
一. 联营企业						
常州万泽置地房地产开发有限公司	-	-	-	-	14,080,269.87	-
合计	-	-	-	-	14,080,269.87	-

注释4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项 目	2018 年 1 月-7 月		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	27,084,913.14	11,302,572.33	242,416,253.49	126,494,105.08	158,187,396.01	100,668,952.08
其他业务	-	-	-	-	-	-

注释5. 投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-787,340.05	-1,989,530.68	-2,142,859.40
合 计	-787,340.05	-1,989,530.68	-2,142,859.40

十四、补充资料

(一) 非经常性损益明细表

常州万泽天海置业有限公司
截至 2018 年 7 月 31 日止及前二个年度
财务报表附注

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 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	42.85	-1,380.35	27,272.75
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)	1,836.64	3,218.85	764.16
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-494,797.05	-533,612.86	-447,104.39
减:所得税影响额	-123,229.39	-132,943.59	-104,766.87
合计	-369,688.17	-398,830.77	-314,300.61

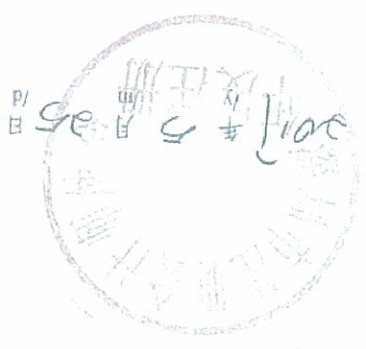
法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

常州万泽天海置业有限公司

二〇一八年八月三十一日



发证日期: 2007 年 08 月 06日
Date of Issuance: 2007 / 08 / 06
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

证书编号: 420003204845
No. of Certificate



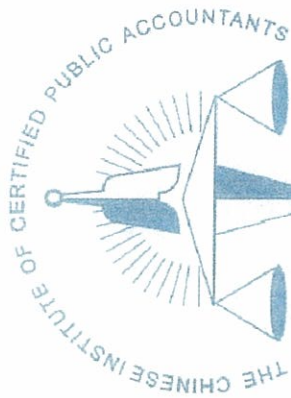
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration



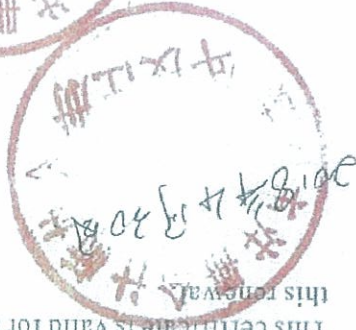
姓名: 李...
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1978-09
Date of birth
工作单位: 会计师事务所(普通合伙)深圳分所
Working unit
身份证号码: 450102197809101513
Identity card No.





年度检验登记
Annual Renewal Registration

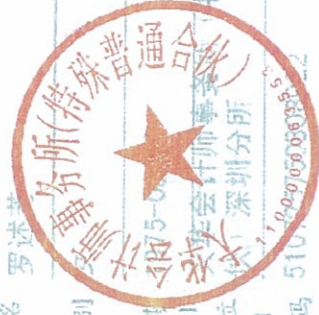
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 530100040004
No. of Certificate
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2007年11月07日
Date of Issuance



姓名: 罗大明
Full name: Luo Daming
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1975-05-22
Date of birth: 1975-05-22
工作单位: 德勤会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Working unit: Deloitte Touche Tohmatsu (Special General Partnership) Shenzhen Branch
身份证号码: 510102197505220022
Identity card No.: 510102197505220022





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

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



此证专用, 复印无效。



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 10 月 19 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: 0000093

说明

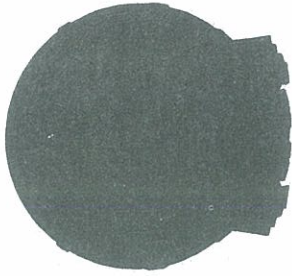
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一七年 十月 七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 大华会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书序号：000191

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

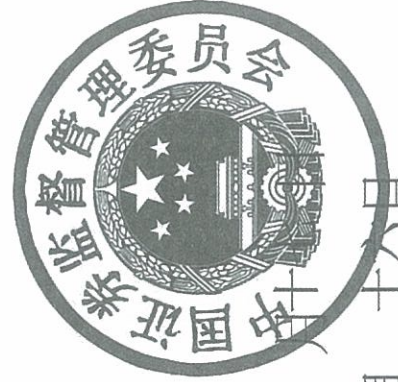
经财政部、中国证监会监督管理委员会审查，批准

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人

梁春
此件仅用于业务报告专用，复印无效。



证书号：01

发证时间：二〇〇八年九月十六日

证书有效期至：二〇〇八年九月十六日