

天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司
审计报告及财务报表
(2017年3月31日)

目 录

一、审计报告	1—2 页
二、审计报告附件	
1、资产负债表	3—4 页
2、利润表	5 页
3、现金流量表	6 页
4、所有者权益变动表	7—8 页
5、财务报表附注	9—34 页

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

邮编：100029



审计报告

[2017]京会兴审字第 02000016 号

天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司董事会：

我们审计了后附的天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2017 年 3 月 31 日资产负债表，2017 年 1 月至 3 月的利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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



我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2017 年 3 月 31 日的财务状况以及 2017 年 1 月至 3 月的经营成果和现金流量。

北京兴华
会计师事务所(特殊普通合伙)



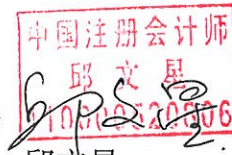
中国·北京
二〇一七年五月八日

中国注册会计师：



吴亦忻

中国注册会计师：



邱文星



资产负债表

编制单位：天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2017年3月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	76,988,774.47	76,616,594.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	五、（二）	16,489.07	16,489.07
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	五、（三）	8,687,424.47	107,377,330.04
存货	五、（四）	1,908,694,372.83	2,039,521,148.33
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	五、（五）	14,225,844.75	9,639,496.24
流动资产合计		2,008,612,905.59	2,233,171,058.34
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		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	五、（六）	29,262.78	36,465.66
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		29,262.78	36,465.66
资产总计		2,008,642,168.37	2,233,207,524.00

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2017年3月31日	2016年12月31日
流动负债：			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	五、（七）	164,173,110.31	178,533,599.68
预收款项	五、（八）	60,412,192.00	88,807,311.00
应付职工薪酬	五、（九）	-	215,196.19
应交税费	五、（十）	3,418,141.45	1,642,198.89
应付利息	五、（十一）	-	637,000.01
应付股利		-	-
其他应付款	五、（十二）	1,978,534,563.74	1,946,730,359.64
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、（十三）	-	192,808,747.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,206,538,007.50	2,409,374,412.41
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		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		2,206,538,007.50	2,409,374,412.41
所有者权益：			
实收资本（或股本）	五、（十四）	50,000,000.00	50,000,000.00
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	五、（十五）	-247,895,839.13	-226,166,888.41
所有者权益合计		-197,895,839.13	-176,166,888.41
负债和所有者权益总计		2,008,642,168.37	2,233,207,524.00

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

编制单位：天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2017年1-3月	2016年度
一、营业收入	五、（十六）	116,146,137.43	180,446,666.69
减：营业成本	五、（十六）	119,248,900.70	212,903,301.84
营业税金及附加	五、（十七）	897,074.18	1,997,277.10
销售费用	五、（十八）	3,012,899.34	9,109,047.80
管理费用	五、（十九）	156,220.69	1,963,792.34
财务费用	五、（二十）	1,915,646.32	15,534,300.72
资产减值损失	五、（二十一）	12,744,346.92	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-21,828,950.72	-61,061,053.11
加：营业外收入	五、（二十二）	100,000.00	-
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五、（二十三）	-	125,899.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-21,728,950.72	-61,186,952.11
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,728,950.72	-61,186,952.11
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			
3. 其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-21,728,950.72	-61,186,952.11
七、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2017年1-3月	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		87,751,018.43	256,852,161.97
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		203,775,443.23	1,014,991,833.11
经营活动现金流入小计		291,526,461.66	1,271,843,995.08
购买商品、接受劳务支付的现金		15,219,131.72	34,777,590.79
支付给职工以及为职工支付的现金		754,125.62	2,251,527.76
支付的各项税费		9,283,884.66	15,189,025.69
支付其他与经营活动有关的现金		68,508,389.85	1,035,684,109.01
经营活动现金流出小计		93,765,531.85	1,087,902,253.25
经营活动产生的现金流量净额		197,760,929.81	183,941,741.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			-
投资活动产生的现金流量净额			-
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			195,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			195,000,000.00
偿还债务支付的现金		195,000,000.00	302,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,388,750.00	15,549,076.72
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		197,388,750.00	318,399,076.72
筹资活动产生的现金流量净额		-197,388,750.00	-123,399,076.72
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		372,179.81	60,542,665.11
加：期初现金及现金等价物余额		76,616,594.66	16,073,929.55
六、期末现金及现金等价物余额		76,988,774.47	76,616,594.66

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2017年1-3月						所有者权益合计
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	专项储备	
	优先股	永续债	其他	其他综合收益			
一、上年期末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-176,166,888.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-176,166,888.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-21,728,950.72
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-21,728,950.72
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-247,895,839.13

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Signature)

王兆华

王兆华

所有者权益变动表

编制单位：天津西普科技股份有限公司

单位：人民币元

项目	2016年度						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年期末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-114,979,936.31
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-114,979,936.31
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额							-61,186,952.11
(二) 所有者投入和减少资本							-61,186,952.11
1. 股东投入普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本期期末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-226,166,888.41

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Signature)

(Signature)

(Signature)

天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司

2017年1月至3月财务报表附注

(金额单位: 人民币元)

一、 公司基本情况

1、 公司的注册地址、总部地址

注册地址: 天津市西青区杨柳青镇一经路立交桥北(杨柳青高尔夫球场内)。

2、 公司的业务性质、主要经营活动

业务性质: 发地产开发与销售

主要经营活动: 法律法规禁止的, 不得经营; 应经批准的, 未获批准前不得经营; 法律、法规未规定审批的, 自主经营; 房地产开发与经营。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件, 在有效期内经营, 国家有专项专营规定的按规定办理)

3、 财务报告批准报出日

本财务报表经公司董事会于2017年5月11日批准报出。

二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、 财务报表的编制基础

本公司及子公司执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)。

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

2、 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于2017年3月31日的财务状况以其2017年1月至3月的经营成果和现金流量。

3、 会计期间

本公司会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

4、 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

5、计量属性

本公司财务报表项目采用历史成本为计量属性，对于符合条件的项目，采用公允价值计量。

本公司采用公允价值计量的项目包括交易性金融工具和可供出售金融资产。

公司本期报表项目的计量属性未发生变化。

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值，不包含相关直接费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，其企业合并成本为购买日所转移的对价于购买日的公允价值与分步购买中购买方原在被购买方中持有的权益于购买日的公允价值之和。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方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。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方在购买日取得被购买方可辨认资产和负债，根据企业会计准则的规定，结合购买日存在的合同条款、经营政策、并购政策等相关因素进行分类或指定。

在企业合并中，购买日取得的被购买方在以前期间发生的未弥补亏损等可抵扣暂时性差异，按照税法规定可以用于抵减以后年度应纳税所得额，但在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如果取得新的或进一步的信息表明相关情况在购买日已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，购买方应当确认相关的递延所得税资产，同时减少由该企业合并所产生的商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益（所得税费用）。除上述情况以外（比如，购买日后超过 12 个月、或在购买

日不存在相关情况但购买日以后开始出现的情况导致可抵扣暂时性差异带来的经济利益预期能够实现), 如果符合了递延所得税资产的确认条件, 确认与企业合并相关的递延所得税资产, 计入当期损益(所得税费用), 不调整商誉金额。

7、现金及现金等价物的确定标准

编制现金流量表时, 现金是指库存现金及可随时用于支付的存款; 现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易折算

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率(或近似汇率)将外币金额折算为人民币入账。

资产负债表日, 外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币; 以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折算为人民币; 以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算为人民币。

除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款本金及利息的汇兑差额按资本化的原则处理外, 其余情况下所产生的外币折算差额直接计入当期损益。货币兑换形成的折算差额, 计入财务费用。

(2) 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日的即期汇率折算; 所有者权益项目除“未分配利润”项目外, 其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目, 采用交易发生日的即期汇率(或近似汇率)折算。

上述折算产生的外币财务报表折算差额, 在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

9、金融工具

金融工具分为金融资产与金融负债。

(1) 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于公司对金融资产的持有意图和持有能力。

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产, 该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

b. 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

c. 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，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起12个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为其他流动资产或一年内到期的非流动资产。

d. 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，包括应收账款和其他应收款等。

(2) 金融资产的确认和计量

金融资产于公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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，同时结转公允价值变动损益。

b. 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。除减值损失及外币可供出售金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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

c. 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）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。

d. 应收款项

应收款项包括对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及所持有的其他企业无活跃市场报价的债务工具，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等。应收款项以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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。

对于有活跃市场报价的金融资产，采用活跃市场报价确定公允价值。对于无活跃市场报价的金融资产，采用未来现金流量折现等估值方法确定公允价值。

(3) 金融资产转移

当某项金融资产转移后，该金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方时，终止确认该金融资产。

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：

a. 所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

a. 终止确认部分的账面价值；

b. 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) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值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。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值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，直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

(5) 金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两类。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量，其他金融负债按摊余成本计量。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。公司

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债，也不能终止确认转出的资产。

公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，应当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的，公司应当将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司回购金融负债一部分的，应当在回购日按照继续确认部分和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。

10、 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项各类别中，余额前五名并且单项金额超过2,500,000元的应收第三方款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值与其账面价值的差额进行计提。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项:

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独计提后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、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，结合现实情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 1	除单项计提和组合二之外的所有客户，对于此类信用风险特征组合的应收款项坏账准备以应收款项的余额为基础计提坏账。
组合 2	根据业务性质和客户的历史交易情况，认定无回收风险的应收款项不计提坏账准备。不计提坏账准备的应收款项，主要是应收关联方的款项、债务人提供担保的应收款项、押金、备用金款项，不计提坏账。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	余额百分比法
组合 2	不计提坏账

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备情况如下：

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
组合 1	0.3	0.3
组合 2	--	--

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	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	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

11、 存货

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等。

(2) 取得和发出存货的计价方法

房地产开发土地按照取得时实际成本记账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

开发成本按实际成本入账，符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本。待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品。

开发产品按实际成本入账，发出开发产品按建筑面积平均法核算。

出租开发产品和周转房按实际成本入账，按本公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应的营业成本。

公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

- a. 低值易耗品采用一次转销法；
- b. 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。

12、长期股权投资

(1) 投资成本确定

a. 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。对于长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。

对于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司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全部投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，本公司会于投资处置时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

对于其他非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本。

b. 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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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方法

a. 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

成本法下公司确认投资收益，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，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，考虑长期股权投资是否发生减值。如出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等情况时，对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

b. 权益法核算的长期股权投资

本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本公司与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

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

c. 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

按成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》处理；其他长期股权投资，其减值按

照《企业会计准则第8号——资产减值》处理。

13、 固定资产

(1) 固定资产的初始确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备及家具、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

(2) 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

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

b. 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。

c. 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。

d. 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定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固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

e. 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，换入的固定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固定资产的成本，不确认损益。

f. 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其与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固定资产按其公允价值确定其入账价值。

(3) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出于发生时计入当期损益。

(4) 固定资产的折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、办公设备等；折旧方法采用年限平均法。根据固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	34-40 年	3%-5%	2.4%-2.9%
运输工具	5-9	3%-5%	10.6%-19.4%
办公设备	5-9 年	5%	10.6%-19.0%

(5) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司于资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

(6) 固定资产的处置

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。

(7) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁，是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。公司将符合下列一项或数项标准的租赁认定为融资租赁：

- a. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- b. 承租人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承租人将会行使这种选择权。
- c. 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。
- d. 承租人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；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- e. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁期开始日，融资租入固定资产的入账价值为租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者。

14、 在建工程

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

所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

本公司在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

15、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：

- a. 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；
- b. 借款费用已经发生；
- c. 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。

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。

(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。当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，借款费用暂停资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(3) 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。

一般借款应予资本化的利息金额根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出按年加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。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。

16、预计负债

因产品质量保证、对外提供担保、未决诉讼等事项形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

17、收入

(1) 销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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) 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

a.已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

b.已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入的确认

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：

a.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。

b.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。

(4) 建造合同收入的确认

a.建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

- ① 合同总收入能够可靠地计量；
- ② 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ③ 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ④ 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：

- ① 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ② 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

b.建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

- ① 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其

发生的当期确认为合同费用；

② 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(5) 公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

a. 地产销售

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，并且既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

出售开发产品的收入在同时满足一下条件是确认收入：

- ① 开发产品完工并验收合格；
- ② 签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- ③ 价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；
- ④ 已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定时间内办理完商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

18、递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本公司才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本

公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

19、职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

(3) 辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- ① 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ② 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

20、主要会计政策、会计估计的变更

本年度本公司不存在主要会计政策、会计估计的变更。

21、前期差错更正

本年度本公司不存在前期会计差错更正。

22、利润分配方法

根据国家有关法律、法规的要求及《公司章程》的规定，本公司各年度的税后利润按照以下顺序分配：

- (1) 弥补以前年度亏损；
- (2) 提取法定盈余公积金 10%；
- (3) 经股东会决议提取任意盈余公积金；
- (4) 经股东会决议分配股东股利。

三、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以简易征收税率)	5%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
土地增值税	房屋销售额	2%
房产税	房屋及土地使用权计税值	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、企业合并及合并财务报表

无

五、 财务报表主要项目注释（除特殊说明外，货币单位为人民币元）

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	--	--
银行存款	76,988,774.47	76,616,594.66
其他货币资金	--	--
合计	76,988,774.47	76,616,594.66

期末无抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(二) 应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1	--	--	--	--
组合 2	16,489.07	100.00	--	--
组合小计	16,489.07	100.00	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
合计	16,489.07	100.00	--	--

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1	--	--	--	--
组合 2	16,489.07	100.00	--	--
组合小计	16,489.07	100.00	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
合计	16,489.07	100.00	--	--

(1) 期末应收账款中欠款金额前五名

2017年3月31日应收账款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额的比例
购房客户	关联方	16,489.07	2至3年	100.00%
合计	--	16,489.07	--	100.00%

(三) 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	--	--	--	--
组合 2	8,687,424.47	100.00	--	--
组合小计	8,687,424.47	100.00	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
合计	8,687,424.47	100.00	--	--

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	--	--	--	--
组合 2	107,377,330.04	100.00	--	--
组合小计	107,377,330.04	100.00	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
合计	107,377,330.04	100.00	--	--

其他应收款种类的说明:

- a. 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款: 无
 b. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款: 无

(2) 期末其他应收款中欠款金额前五名

2017年3月31日其他应收款金额前五名情况:

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占总额的比例
天津市西青区建设工程质量安全监督管理支队	非关联方	押金	4,000,000.00	4-5年	46.04%
天津旅汽车租赁有限公司	非关联方	押金	1,965,000.00	1-4年	22.62%
北京市朝阳区田华建筑集团公司第九分公司	非关联方	押金	1,291,139.61	1-4年	14.86%
河北建设集团天辰建筑工程有限公司	非关联方	押金	520,642.83	3-4年	5.99%
天津市财政局	非关联方	押金	455,319.16	3-5年	5.24%

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占总额的比例
合计	--	--	8,232,101.60	--	94.75%

(四) 存货

(1) 存货的分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,668,143,234.75	--	1,668,143,234.75
开发产品	253,295,485.00	12,744,346.92	240,551,138.08
合计	1,921,438,719.75	12,744,346.92	1,908,694,372.83

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,666,976,762.43	--	1,666,976,762.43
开发产品	372,544,385.90	--	372,544,385.90
合计	2,039,521,148.33	--	2,039,521,148.33

a. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	期初余额
鹭岭景园二期	2013/8/1	尚未确定	408,077,082.03	407,137,009.70
鹭岭广场二期酒店	2013/11/1	尚未确定	65,822,282.68	65,822,282.69
合计	--	--	473,899,364.71	472,959,292.39

b. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
洋房	2014/8/27	68,589,615.74	--	45,192,800.20	23,396,815.54
别墅	2014/8/27	303,954,770.16	--	86,800,447.62	217,154,322.54
合计	--	372,544,385.90	--	131,993,247.82	240,551,138.08

c. 拟开发土地

项目	土地面积 (m ²)	拟开发建筑面积 (m ²)	预计开工时间	期末余额	期初余额
A3 地块	54,882.28	91,880.46	尚未确定	268,032,350.45	268,032,350.45
B1 地块	43,569.00	26,189.13	尚未确定	921,400,632.79	921,174,232.79
B 其他地块	121,628.60	44,032.87	尚未确定	4,810,886.80	4,810,886.80
合计	220,079.88	162,102.46	--	1,194,243,870.04	1,194,017,470.04

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	--	12,744,346.92	--	--	--	12,744,346.92

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	--	12,744,346.92	--	--	--	12,744,346.92

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	14,225,844.75	9,639,496.24
合计	14,225,844.75	9,639,496.24

(六) 固定资产

项目	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	3,300.00	457,040.99	460,340.99
2.本期增加金额	--	--	--
(1)购置	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--
(1)处置或报废	--	--	--
4.期末余额	3,300.00	457,040.99	460,340.99
二、累计折旧			
1.期初余额	2,242.02	421,633.31	423,875.33
2.本期增加金额	156.42	7,046.46	7,202.88
(1)计提	156.42	7,046.46	7,202.88
3.本期减少金额	--	--	--
(1)处置或报废	--	--	--
4.期末余额	2,398.44	428,679.77	431,078.21
三、减值准备			
1.期初余额	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--
(1)计提	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--
(1)处置或报废	--	--	--
4.期末余额	--	--	--
四、账面价值			
1.期末账面价值	901.56	28,361.22	29,262.78
2.期初账面价值	1,057.98	35,407.68	36,465.66

(七) 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	164,173,110.31	178,533,599.68
合计	164,173,110.31	178,533,599.68

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市朝阳田华建筑集团公司	74,875,400.00	尚未完工
河北建设集团天辰建筑工程有限公司	34,464,570.53	尚未到期
北京市地质工程公司	12,065,146.75	尚未完工
合计	121,405,117.28	--

(八) 预收账款

(1) 预收账款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收商品房销售款	60,412,192.00	88,807,311.00
合计	60,412,192.00	88,807,311.00

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收商品房销售款	28,469,456.00	尚未到达结转条件

(九) 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	215,196.19	521,664.27	736,860.46	--
二、离职后福利-设定提存计划	--	52,343.76	52,343.76	--
三、辞退福利	--	--	--	--
合计	215,196.19	574,008.03	789,204.22	--

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	215,196.19	431,998.20	647,194.39	--
二、职工福利费	--	--	--	--
三、社会保险费	--	53,148.71	53,148.71	--
其中：医疗保险费	--	27,858.80	27,858.80	--
工伤保险费	--	1,305.87	1,305.87	--
生育保险费	--	1,214.04	1,214.04	--
商业保险	--	22,770.00	22,770.00	--
四、住房公积金	--	31,755.00	31,755.00	--
五、工会经费和职工教育经费	--	4,762.36	4,762.36	--
合计	215,196.19	521,664.27	736,860.46	--

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	--	49,693.20	49,693.20	--
2.失业保险费	--	2,650.56	2,650.56	--
合计	--	52,343.76	52,343.76	--

(十) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	2,136,010.52	150,969.88
土地增值税	854,404.21	1,125,440.40
城建税	149,520.74	193,764.61
教育费附加	106,800.53	138,403.30
代扣代缴个人所得税	5,940.04	5,940.04
防洪费	21,360.11	27,680.66
房产税	23,107.77	--
土地使用税	120,997.53	--
合计	3,418,141.45	1,642,198.89

(十一) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
长期借款应付利息	--	637,000.01
合计	--	637,000.01

(十二) 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	1,968,705,244.72	1,936,705,244.72
业务暂收款	2,160,294.20	1,026,090.10
定金、意向金	7,370,872.82	8,700,872.82
押金保证金	290,000.00	290,000.00
其他	8,152.00	8,152.00
合计	1,978,534,563.74	1,946,730,359.64

(2) 重要的账龄超过1年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京瑞金阳光投资有限公司	1,723,865,943.50	项目资金周转
天津瑞尚投资有限公司	180,695,120.00	项目资金周转
天津德然商贸有限公司	63,364,150.00	项目资金周转
合计	1,967,925,213.50	--

(十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	--	192,808,747.00
合计	--	192,808,747.00

(十四) 实收资本(或股本)

股东	期初余额		本期增 减变动	期末余额	
	金额	比例(%)		金额	比例(%)
天津德然商贸有限公司	35,000,000.00	70.00	—	35,000,000.00	70.00
北京瑞金阳光投资有限公司	15,000,000.00	30.00	—	15,000,000.00	30.00
合计	50,000,000.00	100.00	—	50,000,000.00	100.00

(十五) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-226,166,888.41	-164,979,936.31
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	--	--
调整后期初未分配利润	-226,166,888.41	-164,979,936.31
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-21,728,950.72	-61,186,952.10
减: 提取法定盈余公积	--	--
提取任意盈余公积	--	--
期末未分配利润	-247,895,839.13	-226,166,888.41

(十六) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售收入	116,146,137.43	119,248,900.70	180,446,666.69	212,903,301.84
合计	116,146,137.43	119,248,900.70	180,446,666.69	212,903,301.84

(十七) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	—	783,285.25
城市维护建设税	387,248.44	653,687.91
教育费附加	276,606.03	466,919.95
房产税	23,107.77	--
土地使用税	120,997.53	--
防洪费	55,321.21	93,383.99
印花税	33,793.20	--
合计	897,074.18	1,997,277.10

(十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	161,308.90	573,396.35
项目营销费	839,554.74	7,106,774.94
劳务费	2,011,580.18	1,418,013.85
办公费	—	8,229.00
资产折旧摊销	455.52	2,633.66
合计	3,012,899.34	9,109,047.80

(十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	112,914.36	541,400.74
差旅、交通费用	21,351.60	113,292.80
业务招待费	10,162.80	56,828.66
资产折旧摊销	5,991.93	77,659.27
办公费	3,800.00	27,880.00
咨询服务费	2,000.00	382,100.00
税金	—	764,630.87
合计	156,220.69	1,963,792.34

(二十) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,751,749.99	15,549,076.72
减：利息收入	88,909.09	222,697.48
手续费支出	252,805.42	207,921.48
合计	1,915,646.32	15,534,300.72

(二十一) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	12,744,346.92	—
合计	12,744,346.92	—

(二十二) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金罚款	100,000.00	—	100,000.00
合计	100,000.00	—	100,000.00

(二十三) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	—	125,899.00	125,899.00
合计	—	125,899.00	125,899.00

(二十四) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	-21,728,950.72	-49,693,343.35
加：资产减值准备	12,744,346.92	—
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,447.45	80,292.93

补充资料	本期金额	上期金额
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	--	--
固定资产报废损失	--	--
公允价值变动损失	--	--
财务费用	1,751,749.99	15,549,076.72
投资损失	--	--
递延所得税资产减少	--	--
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少	118,082,428.58	211,437,173.46
经营性应收项目的减少	98,689,905.57	-56,670,911.02
经营性应付项目的增加	-11,784,997.98	74,733,061.85
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	197,760,929.81	183,941,741.83
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：	--	--
现金的年末余额	76,988,774.47	76,616,594.66
减：现金的年初余额	76,616,594.66	16,073,929.55
加：现金等价物的年末余额	--	--
减：现金等价物的年初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	372,179.81	60,542,665.11

六、关联方及关联交易

(1) 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	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
天津德然商贸有限公司	天津	商品批发	3520 万元	70.00	70.00

本企业最终控制方是阳光新业地产股份有限公司。

(2) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京瑞金阳光投资有限公司	持有本企业30%股权的控股股东
天津瑞尚投资有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京星泰房地产开发有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京瑞丰阳光投资有限公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司
北京首创风度房地产开发有限责任公司	阳光新业地产股份有限公司之子公司

(3) 关联方应收应付款项

a、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	阳光新业地产股份有限公司	--	--	100,000,000.00	--

b、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	北京瑞金阳光投资有限公司	1,723,865,943.50	1,691,865,943.50
其他应付款	天津瑞尚投资有限公司	180,695,120.00	180,695,120.00
其他应付款	天津德然商贸有限公司	63,364,150.00	63,364,150.00

七、或有事项

公司无需要说明的或有事项。

八、承诺事项

公司无需要说明的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

公司无需要说明的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

公司无其他重要事项。

天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司



二〇一七年五月十一日