

南京佛手湖环球度假村

投资有限公司

审 计 报 告

中喜审字【2016】第 1477 号

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi_xz_cpa@163.com



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)



审计报告

中喜审字【2016】第1477号

南京佛手湖环球度假村投资有限公司：

我们审计了后附的南京佛手湖环球度假村投资有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2015年12月31日和2016年4月30日的资产负债表、2015年度及2016年1-4月的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在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的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。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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2015年12月31日和2016年4月30日的财务状况以及2015年度和2016年1-4月的经营成果和现金流量。



中国 北京

中国注册会计师:

邵卫红



中国注册会计师:

邓海伙



二〇一六年六月十四日

资产负债表

编制单位：南京佛手湖环球度假村投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2016年4月30日	2015年12月31日	项目	附注	2016年4月30日	2015年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	15,254.42	70,138.11	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款	五、6	6,350,389.25	7,582,686.67
预付款项	五、2	2,388,241.30	14,627,883.85	预收款项			
应收利息				应付职工薪酬	五、7		
应收股利				应交税费	五、8	1,859.66	3,234.68
其他应收款	五、3	203,746.29	189,277.85	应付利息			
存货	五、4	687,962,744.53	668,977,022.41	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款	五、9	559,242,340.77	551,001,626.84
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
流动资产合计		690,729,986.54	683,864,322.22	流动负债合计		565,594,589.68	558,587,548.19
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款			
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资				专项应付款			
投资性房地产				预计负债	五、10	4,993,297.53	4,993,297.53
固定资产	五、5	327,211.17	358,198.28	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		4,993,297.53	4,993,297.53
生产性生物资产				负债合计		570,587,887.21	563,580,845.72
油气资产				所有者权益：			
无形资产				股本	五、11	130,000,000.00	130,000,000.00
开发支出				资本公积			
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				其他综合收益			
递延所得税资产				盈余公积			
其他非流动资产				一般风险准备			
				未分配利润	五、12	-9,530,689.50	-9,358,325.22
非流动资产合计		327,211.17	358,198.28	所有者权益合计		120,469,310.50	120,641,674.78
资产总计		691,057,197.71	684,222,520.50	负债及所有者权益总计		691,057,197.71	684,222,520.50

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



利润表

编制单位：南京佛手湖环球度假村投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2016年1-4月	2015年度
一、营业收入			
营业成本			
营业税金及附加			
销售费用	五、13	152,620.11	742,782.99
管理费用	五、14	21,857.00	194,857.34
财务费用	五、15	294.00	-14,264.29
资产减值损失	五、16	72.71	75,100.39
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		-174,843.82	-998,476.43
加：营业外收入	五、17	2,479.54	292,425.22
其中：非流动资产处置损失			
减：营业外支出	五、18		499,408.40
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		-172,364.28	-1,205,459.61
减：所得税费用			
四、净利润		-172,364.28	-1,205,459.61
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流经套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-172,364.28	-1,205,459.61

法定代表人：

黎张印康

主管会计工作的负责人：

张明红

会计机构负责人：

张明红

现金流量表

编制单位：南京佛手湖环球度假村投资有限公司

项 目	附注	2016年1-4月	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	五、19	26,177.55	105,098.26
经营活动现金流入小计		26,177.55	105,098.26
购买商品、接受劳务支付的现金		4,663,069.94	15,319,833.12
支付给职工以及为职工支付的现金		355,981.81	1,652,236.25
支付的各项税费			82,301.12
支付的其他与经营活动有关的现金	五、19	58,196.62	765,907.20
经营活动现金流出小计		5,077,248.37	17,820,277.69
经营活动产生的现金流量净额		-5,051,070.82	-17,715,179.43
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			40,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			40,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			6,600.00
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			6,600.00
投资活动产生的现金流量净额			33,400.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金	五、19	5,156,187.13	17,457,280.88
筹资活动现金流入小计		5,156,187.13	17,457,280.88
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金	五、19	14,574.00	42,354.23
筹资活动现金流出小计		14,574.00	42,354.23
筹资活动产生的现金流量净额		5,141,613.13	17,414,926.65
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		90,542.31	-266,852.78
加：期初现金及现金等价物余额		27,783.88	294,636.66
六、期末现金及现金等价物余额		118,326.19	27,783.88

法定代表人：

黎张印康

主管会计工作的负责人：

张晴红

会计机构负责人：

张晴红

南京佛手湖环球度假村投资有限公司 财务报表附注

2015年1月1日至2016年4月30日

(除特别注明者外, 本附注货币单位均为人民币元)

一、公司基本情况

南京佛手湖环球度假村投资有限公司(以下简称“公司或本公司”)系经南京市浦口区工商行政管理局注册, 于2003年12月26日成立, 企业法人营业执照注册号为320111000020280。注册资金: 人民币13000万元整。法定代表人: 张康黎。公司类型: 有限公司(法人独资)私营; 住所: 南京市浦口区珍七路22号茂田山庄008幢101房-16号; 经营范围: 房地产投资。酒店管理; 自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。

二、财务报表编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

本公司基于附注二、1所述之编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力, 无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策和会计估计

1、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2015年12月31日和2016年4月30日的财务状况及2015年度和2016年1-4月的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历一月一日至十二月三十一日。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期, 并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并

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

(1) 同一控制下企业合并

本公司在同一控制下企业合并中取得的资产和负债, 除因会计政策不同而进行的调整以外, 均按合并日被合并方资产、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。本公司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(股本溢价); 资本公积(股本溢价)不足冲减的, 调

整留存收益。

合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下企业合并

本公司在购买日对为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券按公允价值计量，本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并：

①在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的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购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，即除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益。

②在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，即除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

（2）合并财务报表编制的方法

①合并程序

在编制合并财务报表时，以公司及其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。子公司与本公司采用的会计政策、会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。编制合并财务报表时，遵循重要性原则，对母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益及少数股东

损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

②增加子公司以及业务

本公司从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，将其纳入合并范围。

报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及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；合并现金流量表时，将该子公司以及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。

报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及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；编制现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司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。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，在合并财务报表中确认为商誉；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，经复核后计入合并当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当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、其他所有者权益变动的，应当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。

本公司因购买子公司的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开始持续计算的可辨认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（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

③处置子公司以及业务

本公司从丧失对子公司实际控制权之日起停止将其纳入合并范围，处置日前的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中，不调整合并资产负债表的期初数。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，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，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。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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。

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（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：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；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；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；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。

8、编制现金流量表时现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指持有时间短（一般为从购买之日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务及外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算

①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。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

③产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

④现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融资产、金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

（2）金融工具的确认依据和计量

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

公司在初始确认金融资产时，均按公允价值计量，在进行后续计量时，四类资产的计量方式有所不同。

①公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按取得时的公允价值（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，相关交易费用计入当期损益。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。该金融资产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公司可供出售金融资产，按取得时该金融资产公允价值（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。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失直接计入资本公积。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益，同时原计入资本公积的公允价值变动额转入投资收益；

③公司对外销售商品或提供劳务形成的应收款项，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，按双方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。收回或处置应收款项时，取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

④公司持有至到期投资，按取得时该金融资产公允价值（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，持有期间按实际利率及摊余成本计算确认利息收入，计入投资收益。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益。

公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，持有期间按公允价值进行后续计量；其他金融负债，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按实际利率法，以摊余成本计量。

（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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将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（涉及可供出售金融资产）之和，与所转移金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体账面价值在终止确认和未终止确认部分之间，按照各自相对公允价值进行分摊，并将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终止确认部分的金额（涉及可供出售金融资产）之和，与终止确认部分的账面价值之间的差额计入当期损益。

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。

（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，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。

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确认其公允价值；不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格为基础确定其公允价值。

（6）金融资产减值准备测试及提取方法

资产负债表日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以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

对贷款及应收款项、持有至到期投资按预计未来现金流量现值与账面价值的差额计提减值准备；计提后如有客观证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回计入当期损益。

可供出售的金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应予以转出计入当期损益。其中，属于可供出售债务工具的，在随后发生公允价值回升时，原减值准备可转回计入当期损益，属于可供出售权益工具投资，其减值准备不得通过损益转回。

11、应收款项

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额 500 万元以上的应收款项（不包含苏宁环球集团有限公司子公司之间的关联往来）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	公司对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，按未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备，如未发现减值现象则按账龄分析法计提坏账准备。应收政府款项等无回收风险的款项不计提坏账准备。

（2）按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	苏宁环球集团有限公司子公司之间的往来
组合 2	指除组合 1 应收款项及（1）和（3）两项外的应收款项。
其他不重大应收款项	

按组合计提坏账准备的计提方法

组合 1	不计提坏账准备
组合 2	除应收政府款项等无回收风险的款项不计提坏账准备外，其余的按照账龄分析法计提

组合 2 中，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	0.5	0.5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-5 年	50	50
5 年以上	90	90

(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	期末单项金额未达到上述（1）标准的，但账龄超过五年的非关联方应收款项或依据公司收集的信息证明债务人已出现资不抵债、濒临破产等情形，影响债务人正常履行信用义务的非关联方应收款项。
坏账准备的计提方法	按照应收款项的 90% 计提。

12、存货核算方法

(1) 存货分类：存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、周转材料。

(2) 计量方法：存货按成本进行初始计量；资产负债表日按照存货成本与可变现净值孰低计量。周转材料领用采用一次转销法摊销。

(3) 公司的存货盘存采用永续盘存制度。

(4) 存货跌价准备确认标准和计提方法：公司在中期期末或年度终了，根据存货全面清查的结果，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备，可变现净值按估计的市价扣除估计完工成本及销售费用和税金确定。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

(5) 开发用土地的核算办法：项目开发时，全部转入在建开发产品，在开发成本科目中单独设置土地开发明细，核算土地开发过程中所发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、缴纳土地使用权出让金、过户费及三通一平前期工程费等直接或间接费用，计算每平米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别转入开发产品—其他项目。

(6) 用于开发房地产的借款的借款费用，在房地产竣工之前计入开发成本，开发产品完工之后发生的利息等借款费用，计入财务费用。若开发房地产发生非正常中断，并且连续时间超过 3 个月，暂停计入开发成本，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。其他的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

13、划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

- (1) 已经就处置该非流动资产作出决议；
- (2) 与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (3) 该项转让很可能在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，本公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

14、长期股权投资

长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

(1) 投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①对于同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②对于非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以购买日为取得对被购买方控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和作为投资成本。如果购买成本的公允价值大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额作为商誉；如果购买成本的公允价值小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额计入当期损益。

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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。对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对联营企业的权益性投资中，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，以公允价值计量且其变动计入损益。

①成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当

期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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母公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。母公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

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，本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 处置长期股权投资

长期股权投资处置，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，将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，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。

(4) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即对合营企业投资。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

15、投资性房地产的核算方法

(1) 确认依据：投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产同时满足下列条件的予以确认：

- ①该投资性房地产包含的经济利益很可能流入公司；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(2) 计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 后续计量：在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第4号—固定资产》；采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，适用《企业会计准则第6号—无形资产》。

16、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产标准：固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计期间的有形资产。

(2) 固定资产的计价：固定资产按照成本进行计量。

(3) 公司固定资产按预计使用年限和预计净残值采用直线法计提折旧，分类折旧年限如下：

固定资产类别	折旧年限	年折旧率
房屋、建筑物	20 年	4.75%
机械、机器和其它生产设备	5 年	19%
电子设备	5 年	19%
运输设备	10 年	9.5%

(4) 固定资产后续支出：与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产的成本能够可靠计量的，计入固定资产价值。

(5) 固定资产减值准备：固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、18“长期资产减值”。

17、在建工程

(1) 在建工程指正在兴建中的资本性资产，以实际成本入账。成本包括建筑工程、安装工程、机器设备的购置成本、建筑费用及其他直接费用，以及资本化利息与汇兑损益。

(2) 在建工程结转固定资产的时限：所购建的固定资产在达到预定可使用状态之日起结转固定资产，次月开始计提折旧，若尚未办理竣工决算手续，则先预估价值结转固定资产并计提折旧，办理竣工决算手续后按实际成本调整原估计价值，但不再调整原已计提折旧额。

(3) 在建工程减值准备：在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、18“长期资产减值”。

18、借款费用

(1) 借款费用的内容及资本化原则

公司借款费用包括借款利息、折价或溢价摊销、辅助费用及外币借款汇兑差额。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可使用或者可销售状态的资产，包括固定资产和需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到可使用或可销售状态的存货、投资性房产等。

(2) 资本化期间

借款费用只有同时满足以下三个条件时开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是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必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

(4) 借款费用资本化金额及利率的确定

公司为购建或者生产符合资本化条件的资产借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；公司为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数与一般借款的加权平均利率计算确定应予资本化利息金额。

19、无形资产

(1) 核算内容：公司的无形资产指公司拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、特许权、土地使用权等。

(2) 计量：公司无形资产按照成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产，按照经济利益的预期实现方式，在其使用寿命内系统合理摊销；使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

源自合同性权利或其他法定权利取得的无形资产，其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限。没有明确的合同或法律规定的，公司综合各方面情况，如聘请相关专家进行论证、或与同行业的情况进行比较以及企业的历史经验等，来确定无形资产为企业带来未来经济利益的期限。如果经过这些努力，确实无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限，将其作为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 无形资产使用寿命的复核：企业至少应当于每年年度终了，对无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命不同于以前的估计，则对于使用寿命有限的无形资产，应改变其摊销年限；对于使用寿命不确定的无形资产，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则按照使用寿命有限无形资产的处理原则处理。

(4) 企业内部研究开发项目研究阶段的支出费用化，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出符合资本化条件的，确认为无形资产。资本化条件具体为：①从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；②有意完成该无形资产并使用或销售它。③该无形资产可以产生未来经济利益。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对归属于该无形资产开发阶段的支出可以可靠地计量。

(5) 土地使用权的核算：公司购入的土地使用权，或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按成本进行初始计量。公司购入的土地使用权用于开发商品房时，应将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；土地使用权用于建造自用某项目时，土地使用权的账面价值不与地上建筑物合并计算成本，而仍作为无形资产核算，单独进行摊销。

20、长期待摊费用

长期待摊费用指公司已经发生应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，如经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。公司长期待摊费用按受益期限平均摊销。

21、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期

股权投资等非流动性资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备一般按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工薪酬。其中：

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

(2) 离职后福利主要包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

①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，在职工为其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。

②设定受益计划：本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常

退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

23、预计负债

公司与或有事项相关义务同时满足以下条件的确认为预计负债：①该义务是企业承担的现时义务；②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；③该义务的金额能够可靠地计量。

公司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，于资产负债表日对预计负债进行复核，按照当前最佳估计数对账面价值进行调整。

24、销售商品、提供劳务及让渡资产使用权等交易的收入确认原则

（1）销售商品收入确认原则：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权；收入的金额能够可靠地计量；相关经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

房地产销售在房地产完工并验收合格，签订了销售合同，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，本公司已将完工开发产品所有权上的风险和报酬转移给买方，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（2）提供劳务收入确认原则：公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

公司采用以下方法确定提供劳务交易的完工进度：①已完工作的测量；②已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例；③已发生的成本占估计总成本的比例。

（3）让渡资产使用权收入确认：利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

25、政府补助

公司能够满足政府补助所附条件且能够收到政府补助时，确认政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收到的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，以名义金额1元计量。政府补助包括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确认的标准：本公司从政府取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的补助，确认为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益，但以名义金额计量的政府补助直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助确认的标准：本公司将从政府取得的各种奖励、定额补贴、财政贴息、拨付的研发经费（不包括购建固定资产）等与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。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，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

26、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）递延所得税资产

资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间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，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。如果无法产生足够的应纳税所得额用以利用可抵扣

暂时性差异的影响,使得与可抵扣暂时性差异相关的经济利益无法实现的,则不应确认递延所得税资产。

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

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率,计算确认应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

27、重要会计政策和会计估计变更

(1) 公司无重要会计政策变更

(2) 公司无重要会计估计变更。

28、前期会计差错更正

本公司报告期内无重大会计差错更正。

四、税项及税率

1、流转税及附加

营业税:采取预收款方式销售的房地产企业,按预收款收入 5%预交营业税。

城建税和教育费附加:城建税按流转税的 7%缴纳,教育费附加按流转税的 5%缴纳。

2、企业所得税:按应纳税所得额的 25%缴纳。采取预售方式销售房地产的,其预售收入按 10%的预计计税毛利率计算出当期毛利额,扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再并入当期应纳税所得额,待开发产品完工时结算计税成本后再进行调整。

3、契税:按土地使用权的出售、出让金额的 4%缴纳。

4、其他税项:其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳。

五、会计报表主要项目注释

(注:本注释中“期初余额”指“2015 年 12 月 31 日”,“期末余额”指“2016 年 4 月 30 日”;“本期”、“本期发生额”“本期金额”指“2016 年 1-4 月”,“上期”“上期发生额”“上期金额”指“2015 年度”)

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	21,330.19	27,783.88
银行存款	153,924.23	42,354.23
合计	175,254.42	70,138.11

因冻结对使用有限制的资金金额为 56,928.23 元。

2、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

1 年以内	1,769.00	0.07	256,701.40	1.75
1~2 年	16,025.15	0.67	12,025,836.41	82.21
2~3 年	25,836.41	1.08	114.60	
3 年以上	2,344,610.74	98.14	2,345,231.44	16.03
合计	2,388,241.30	100.00	14,627,883.85	100.00

(2) 账龄 1 年以上预付款项系工程尚未进行结算所致。

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	占预付款项总额的比例(%)
上海住总金属结构件有限公司	2,317,298.26	97.03
上海市园林工程有限公司	29,499.29	1.24
蒂森电梯有限公司	26,505.00	1.11
杭州萧山江南园林工程有限公司	9,694.43	0.41
浙江陆特能源科技有限公司	2,667.84	0.11
合计	2,385,664.82	99.90

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
①单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1					
组合 2	393,096.86	100.00	189,350.56	48.17	203,746.29
③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	393,096.86	100.00	189,350.56	48.17	203,746.29

(续)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
①单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1					
组合 2	378,555.71	100.00	189,277.86	50.00	189,277.85

③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	378,555.71	100.00	189,277.86	50.00	189,277.85

组合 2 中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,541.15	72.71	0.50
4~5 年	378,555.71	189,277.86	50.00
合计	393,096.86	189,350.57	48.17

(续)

账龄	期初余额		
	其他应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
3~4 年	378,555.71	189,277.86	50.00
合计	378,555.71	189,277.86	50.00

(2) 本期计提坏账准备 72.71 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况:

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	378,000.00	378,000.00
代缴社保公积金	7,939.60	
其他	7,157.26	555.71
合计	393,096.86	378,555.71

(4) 其他应收款较大金额情况

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
江苏省电力公司南京供电公司	保证金	378,000.00	4-5 年	96.16	189,000.00
合计		378,000.00		96.16	189,000.00

(5) 本期无实际核销的其他应收款。

(6) 本期无涉及政府补助的其他应收款。

(7) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

4、存货

(1) 明细情况

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	687,962,744.53		687,962,744.53

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	合计
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 转入投资性房地产					
4.期末余额			170,026.05	492,059.57	662,085.62
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			244,396.95	82,814.22	327,211.17
2.期初账面价值			259,816.18	98,382.10	358,198.28

(2) 暂时闲置的固定资产情况：无

(3) 通过经营租赁租出的固定资产情况：无

(4) 通过融资租赁租入的固定资产情况：无

(5) 期末持有待售的固定资产情况：无

6、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	6,350,389.25	7,582,686.67
合计	6,350,389.25	7,582,686.67

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款为尚未结算的工程款。

7、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		363,529.01	363,529.01	
二、离职后福利-设定提存计划		29,742.12	29,742.12	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		393,271.13	393,271.13	

(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		341,414.46	341,414.46	
二、职工福利费		3,000.00	3,000.00	
三、社会保险费				
其中：1、医疗保险费		12,763.08	12,763.08	
2、工伤保险费		842.41	842.41	
3、生育保险费		709.06	709.06	
四、住房公积金		4,800.00	4,800.00	
五、工会经费和职工教育经费				
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合 计		363,529.01	363,529.01	

(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		28,362.40	28,362.40	
2、失业保险费		1,379.72	1,379.72	
3、企业年金缴费				
合 计		29,742.12	29,742.12	

8、应交税费

税 种	期末余额	期初余额
个人所得税	1,859.66	3,234.68
合 计	1,859.66	3,234.68

9、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	558,107,482.52	549,891,813.78
保证金	1,038,497.56	1,038,497.56
押金、定金	3,000.00	3,000.00
其他	93,360.69	68,315.50
合 计	559,242,340.77	551,001,626.84

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款：无。

10、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	4,993,297.53	4,993,297.53	见说明
合计	4,993,297.53	4,993,297.53	

说明：公司根据“八、或有事项”中的判决，将应付石材款及利息金额合计 4,993,297.53 元计入预计负债中，同时增加存货-开发成本 4,493,889.13 元和营业外支出-罚息 499,408.40 元。

11、实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	比例%
苏宁环球集团有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00	100.00
合计	130,000,000.00			130,000,000.00	100.00

12、未分配利润

项目	本期	上期
年初未分配利润	-9,358,325.22	-8,152,865.61
会计政策变更调整		
调整后年初余额	-9,358,325.22	-8,152,865.61
加：本期净利润	-172,364.28	-1,205,459.61
其他转入		
其中：盈余公积补亏		
减：提取法定公积金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-9,530,689.50	-9,358,325.22

13、销售费用

内容	本期发生额	上期发生额
办公费		300.00
通讯费	1,921.48	5,921.40
工资	123,782.13	535,940.59
宣传费		76,500.00
福利费	1,500.00	
社会统筹	23,176.50	94,161.00
住房公积金	2,240.00	15,680.00
广告宣传费		14,280.00
合计	152,620.11	742,782.99

14、管理费用

内容	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

业务招待费		10,212.00
福利费		18,700.00
审计费		36,000.00
律师诉讼费	21,857.00	59,401.26
其他		13,273.70
劳务费		57,270.38
合计	21,857.00	194,857.34

15、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入		14,810.74
手续费	294.00	546.45
合计	294.00	-14,264.29

16、资产减值损失

类别	本期发生额	上期发生额
坏账损失	72.71	75,100.39
合计	72.71	75,100.39

17、营业外收入

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	2,479.54	2,479.54
合计	2,479.54	2,479.54

(续)

项目	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得	32,774.43	32,774.43
罚款收入	2,000.00	2,000.00
其他	257,650.79	257,650.79
合计	292,425.22	292,425.22

18、营业外支出

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及滞纳金		
罚息		
其他		
合计		

(续)

项目	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚息	499,408.40	499,408.40
合计	499,408.40	499,408.40

19、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金:

项目	本期发生额	上期发生额
投标保证金		70,000.00
利息收入		14,810.74
其他	26,177.55	20,287.52
合计	26,177.55	105,098.26

(2) 支付其他与经营活动有关的现金:

项目名称	本期发生额	上期发生额
付现销售费用	1,921.48	90,780.00
付现管理费用	21,857.00	46,212.00
退保证金	5,000.00	498,900.00
其他	29,418.14	130,015.20
合计	58,196.62	765,907.2

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金:

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	5,156,187.13	17,457,280.88
合计	5,156,187.13	17,457,280.88

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金:

项目	本期发生额	上期发生额
资金冻结	14,574.00	42,354.23
合计	14,574.00	42,354.23

20、现金流量表补充资料

(1) 补充资料

1、将净利润调节为经营活动现金流量	本期金额	上期金额
净利润	-172,364.28	-1,205,459.61
加: 资产减值准备	72.71	75,100.39
固定资产折旧	30,987.11	133,780.45
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	-18,985,722.12	-42,976,623.06
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	12,225,101.40	-238,163.00
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	1,850,854.36	26,496,185.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,051,070.82	-17,715,179.43
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	118,326.19	27,783.88
减：现金的期初余额	27,783.88	294,636.66
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	90,542.31	-266,852.78
(2) 现金和现金等价物的构成		
项目	期末余额	期初余额
一、现金：	118,326.19	27,783.88
其中：库存现金	21,330.19	27,783.88
可随时用于支付的银行存款	96,996.00	
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物：		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额：	118,326.19	27,783.88

六、关联方关系及其交易

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	母公司对本企业的
-------	-----	------	------	-----------	----------

苏宁环球集团有 限公司	南京市	房地产开发 与经营	200,000,000.00	股比例(%) 100%	表决权比例(%) 100%
----------------	-----	--------------	----------------	----------------	------------------

2、本企业的子公司情况

无

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南京华浦高科建材有限公司	同一母公司
南京苏浦建设有限公司	同一母公司
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	同一母公司
南京苏宁房地产开发有限公司苏宁环球购物中心	同一实际控制人

4、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元

币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京苏浦建设有限公司	土石方	5,533.56	53,431.32

(2) 关联担保情况

本公司为担保方

单位：人民币万元

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
南京苏宁房地产开发有限公司苏宁环球购物中心	6,000.00	2015/7/27	2016/7/29	否
苏宁环球集团有限公司	15,000.00	2016/1/26	2017/7/22	否
苏宁环球集团有限公司	15,000.00	2015/9/28	2016/9/6	否
苏宁环球集团有限公司	12,000.00	2016/2/1	2017/1/29	否
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	10,000.00	2016/1/22	2016/12/30	否

5、关联方应收应付款项

应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	南京华浦高科建材有限公司	245,154.03	245,154.03
应付账款	南京苏浦建设有限公司	88,232.72	87,430.16
其他应付款	苏宁环球集团有限公司	557,866,799.06	549,643,462.79

七、资产负债表日后事项

公司没有需披露影响会计报表阅读的资产负债表日后事项。

八、或有事项

根据 2015 年 6 月 12 日江苏省南京市中级人民法院民事判决书 (2015) 宁商终字第 338 号, 公司与南京钢锐建材有限公司买卖合同纠纷一案终审判决: 公司于判决发生法律效力之日起五日内向南京钢锐建材有限公司支付石材款 4,493,889.13 元, 同时向南京钢锐建材公司支付利息 499,408.40

(本页无正文，为签字盖章页)

南京佛手湖环球度假村投资有限公司

二〇一六年六月十四日





营业执照

(副本) (10-2)

注册号 110101016535959

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室
执行事务合伙人 张增刚
成立日期 2013年11月28日
合伙期限 2013年11月28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、规定的其他业务。(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。)



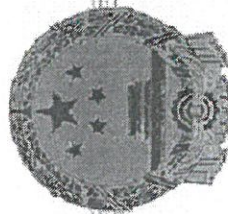
在线扫码获取详细信息

登记机关



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。

2015年 09月 17日



证书序号: 000457

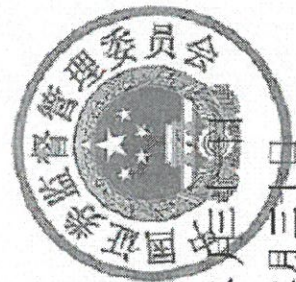
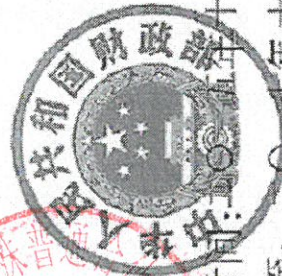
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

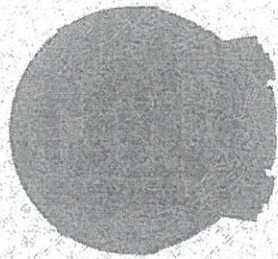
经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中喜会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张增刚

证书号: 04

发证时间: 二〇一七年十二月三十日
证书有效期至: 二〇一七年十二月三十日





会计师事务所
执业证书

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：张增刚

办公场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11000168

注册资本(出资额)：1395万元

批准设立文号：京财会许可（2013）0071号

批准设立日期：2013-11-08



证书序号：NO. 019707

说明

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



中华人民共和国财政部制

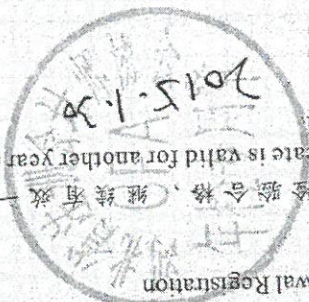


姓名 祁正红
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1969-08-08
 Date of birth
 工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 身份证号码 320113196908084865
 Identity card No.



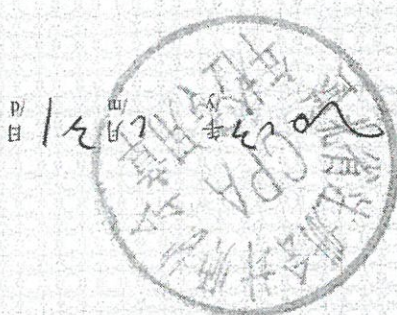
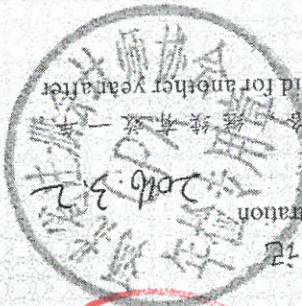
年度检验登记

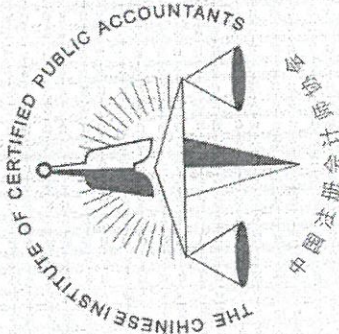
Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



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.





姓名 邓海伏

性别 男

出生日期 1982-05-19

工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司

Working unit 公司石家庄分所

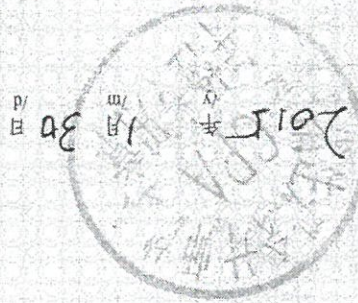
身份证号码 130822198205196412

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.



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.