

报备防伪码：



报备防伪号：07804FEC50425242

报告文号：永拓闽审字（2016）第005号

报告日期：2016年07月30日

报备时间：2016年08月05日 15:47:35

签字注师：陈晓鸿，林琪铭

福州冠业房地产开发有限公司

审计报告



事务所名称：北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所

事务所电话：0591-87913395

传 真：

通 信 地址：福建省福州市鼓楼区湖东路169号天鹭大厦6层东南侧

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系
会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097018

福州冠业房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

2014 年度、2015 年度、2016 年 7 月 25 日

福州冠业房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

(2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 25 日止)

目 录		页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-7
三、	财务报表附注	1-24

北京永拓会计师事务所福建分所

Beijing Yongtuo Certified Public Accountants LLP Fujian Branch

审计报告

永拓闽审字[2016]第 005 号

福建中维房地产开发有限公司：

我们接受委托审计了后附的福州冠业房地产开发有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 7 月 25 日的资产负债表，2014 年度、2015 年度、2016 年 1-7 月 25 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是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 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 7 月 25 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年 1 月-7 月 25 日的经营成果和现金流量。

北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2016 年 7 月 30 日

福州冠业房地产开发有限公司

资产负债表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注	2016.7.25	2015.12.31	2014.12.31
流动资产:				
货币资金	(一)	2,297,877.96	1,178,321.96	57,368.98
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		-	-	-
预付款项	(二)	644,810.86	1,622,027.16	2,270,838.02
应收利息		-	-	-
应收股利		-	-	-
其他应收款	(三)	59,254.00	3,364,174.00	3,409,728.00
存货	(四)	176,802,394.53	97,341,393.43	97,313,069.77
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		-	-	-
流动资产合计		179,804,337.35	103,505,916.55	103,051,004.77
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)	-	123,131.53	123,131.53
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		-	123,131.53	123,131.53
资产总计		179,804,337.35	103,629,048.08	103,174,136.30

后附财务报表附注为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:

福州冠业房地产开发有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	2016.07.25	2015.12.31	2014.12.31
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		-	-	-
应付账款	(六)	-	65,175,841.08	65,175,841.08
预收款项		-	-	-
应付职工薪酬		-	-	-
应交税费	(七)	2,041,184.00	2,041,184.00	2,041,184.00
应付利息		-	-	-
应付股利		-	-	-
其他应付款	(八)	-	36,630,032.44	34,687,332.44
划分为持有待售的负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债		-	-	-
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		2,041,184.00	103,847,057.52	101,904,357.52
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		2,041,184.00	103,847,057.52	101,904,357.52
所有者权益：				
实收资本	(九)	197,140,000.00	17,140,000.00	17,140,000.00
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		-	-	-
未分配利润	(十)	-19,376,846.65	-17,353,009.44	-15,870,221.22
所有者权益合计		177,763,153.35	-218,009.44	1,269,778.78
负债和所有者权益总计		179,804,337.35	103,629,048.08	103,174,136.30

后附财务报表附注为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：

福州冠业房地产开发有限公司

利润表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	2016.07.25	2015 年度	2014 年度
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用				
管理费用	(十一)	918,485.47	774,210.68	719,396.86
财务费用	(十二)	1,329.81	-787.32	1,385.38
资产减值损失	(十三)	1,031,847.30	714,364.86	1,070,047.30
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）		-1,951,662.58	-1,487,788.22	-1,790,829.56
加：营业外收入		-	-	-
其中：非流动资产处置利得		-	-	-
减：营业外支出	(十四)	67,174.63	-	-
其中：非流动资产处置损失		67,174.63	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,018,837.21	-1,487,788.22	-1,790,829.56
减：所得税费用		-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,018,837.21	-1,487,788.22	-1,790,829.56
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净资产的变动		-	-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-	-
6. 其他		-	-	-
六、综合收益总额		-2,018,837.21	-1,487,788.22	-1,790,829.56
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：

福州冠业房地产开发有限公司

现金流量表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	2016.07.25	2015 年度	2014 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				
收到其他与经营活动有关的现金		3,286,904.19	2,194,463.71	3,236,977.74
经营活动现金流入小计		3,286,904.19	2,194,463.71	3,236,977.74
购买商品、接受劳务支付的现金		144,636,842.18	28,323.66	38,662.26
支付给职工以及为职工支付的现金		229,701.85	147,657.45	147,706.66
支付的各项税费		2,721,548.34	467,791.35	
支付其他与经营活动有关的现金		34,579,255.82	429,738.27	4,027,720.92
经营活动现金流出小计		182,167,348.19	1,073,510.73	4,214,089.84
经营活动产生的现金流量净额		-178,880,444.00	1,120,952.98	-977,112.10
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		180,000,000.00		
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		180,000,000.00		
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计				
筹资活动产生的现金流量净额		180,000,000.00		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		1,119,556.00	1,120,952.98	-977,112.10
加: 期初现金及现金等价物余额		1,178,321.96	57,368.98	1,034,481.03
六、期末现金及现金等价物余额		2,297,877.96	1,178,321.96	57,368.93

后附财务报表附注为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

福州冠业房地产开发有限公司

财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

公司概况

福州冠业房地产开发有限公司(以下简称本公司)于 1993 年 09 月 30 日在福州市市场监督管理局登记注册, 企业法人营业执照号码: 913501006113205051, 注册资本: 人民币壹亿玖仟柒佰壹拾肆万元, 实收资本: 人民币 19,714.00 万元。法定代表人: 李福星。注册地址: 福建省福州市晋安区新店镇赤星路 8 号新店镇村标准厂房 2#标准厂房。

本公司主要经营范围: 在福州郊区新店镇桂山村规划红线范围内建造、出售、出租商品房。(涉及审批许可项目的, 只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营)。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础, 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》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)规定编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司于编制本年度财务报表时, 对本公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了充分的评价, 评价结果表明没有对持续经营能力产生重大怀疑的事项。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、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 日止为一个会计年度。

本次报告涵盖期间为 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 25 日。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 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（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 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

金融资产和金融负债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；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）**

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) 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。

(3) 应收款项

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,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。

(4) 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。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

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,计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值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的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

(七) 应收款项坏账准备

1、单项金额重大并单独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：

单项金额重大是指：单项金额在 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，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应收款项：

按信用风险特征确定组合的依据

账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
关联组合	关联方相互之间发生的应收款项
职工备用金、押金组合	应收职工个人备用金款、押金等
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法
关联组合	其他方法
职工备用金、押金组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	预付账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5	5	5
1-2 年	10	10	10
2-3 年	30	30	30
3-4 年	50	50	50
4-5 年	80	80	80
5 年以上	100	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
关联方组合	不计提坏账准备
职工备用金、押金组合	不计提坏账准备

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由

与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等等。

坏账准备的计提方法

有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

(八) 存货

1、 存货的分类

存货主要包括低值易耗品、开发产品、开发成本等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

2、 发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。存货发出时,采用加权平均法确定其实际成本。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

4、 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。

(九) 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、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提,根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益,则选择不同折旧率或折旧方法,分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
办公家具	平均年限法	5	5%	19.00
电子设备	平均年限法	3	5%	31.67

(十) 其他重要会计政策和会计估计

无

(十一) 重要会计政策和会计估计的变更

执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则:

《企业会计准则—基本准则》(修订)

《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》(修订)

《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）

(十二) 其他

无

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率		
		2016 年 7 月	2015 年度	2014 年度
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%	7%	7%
教育费附加	按应缴纳的增值税计征	3%	3%	3%
地方教育费附加	按应缴纳的增值税计征	2%	2%	2%
土地使用税	按土地面积计征	8 元/平方米	8 元/平方米	8 元/平方
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%	25%	25%

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项 目	2016.07.25	2015.12.31	2014.12.31
库存现金		533,950.82	18,694.25
银行存款	2,297,877.96	644,371.14	38,674.73
合 计	2,297,877.96	1,178,321.96	57,368.98

(二) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

类 别	2016.07.25					2015.12.31					2014.12.31				
	账面余额		坏账准备			账面价值		坏账准备			账面余额		坏账准备		
			金额	比例	计提比例			金额	比例	计提比例			金额	比例	计提比例
1 年以内															
1 至 2 年															
2 至 3 年											3,244,054.32	100.00%	973,216.30	30.00%	2,270,838.02
3 至 4 年															
4 至 5 年	3,224,054.32	100.00%	2,579,243.46		80.00%	644,810.86		3,244,054.32	100.00%	50.00%					
合 计	3,224,054.32	100.00%	2,579,243.46		80.00%	644,810.86		3,244,054.32	100.00%	50.00%	3,244,054.32	100.00%	973,216.30	30.00%	2,270,838.02

2、本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项 目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
计提坏账准备	957,216.30	648,810.86	973,216.30
收回/转回坏账准备			

3、按预付对象归集的期末余额大额的预付款情况

2016 年 7 月 25 日

单位名称	期末余额			
	预付账款	坏帐准备	账龄	占预付账款合 计数的比例
福清市第二建筑工程公司福州分公司	2,859,854.00	2,287,883.20	4-5 年	88.70%
福州亿力电力工程有限公司	364,200.32	291,360.26	4-5 年	11.30%
合 计	3,224,054.32	2,579,243.46		100.00%

2015 年 12 月 31 日

单位名称	期末余额			
	预付账款	坏帐准备	账龄	占预付账款合 计数的比例
福清市第二建筑工程公司福州分公司	2,859,854.00	1,429,927.00	3-4 年	88.16%
福州亿力电力工程有限公司	364,200.32	182,100.16	3-4 年	11.23%
福州零距离房产营销有限公司	20,000.00	10,000.00	3-4 年	0.62%
合 计	3,244,054.32	1,622,027.16		100.00%

2014 年 12 月 31 日

单位名称	期末余额			
	预付账款	坏帐准备	账龄	占预付账款合 计数的比例
福清市第二建筑工程公司福州分公司	2,859,854.00	857,956.20	2 至 3 年	88.16%
福州亿力电力工程有限公司	364,200.32	109,260.10	2 至 3 年	11.23%
福州零距离房产营销有限公司	20,000.00	6,000.00	2 至 3 年	0.62%
合 计	3,244,054.32	973,216.30	--	100.00%

(三) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

类 别	2016.07.25				2015.12.31				2014.12.31						
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
			金额	比例				金额	计提比例				金额	比例	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额
单项金额															
重大非单															
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															
坏账组合	296,270.00	100.00%	237,016.00	80.00%	59,254.00	342,770.00	9.72%	162,385.00	47.37%	180,385.00	322,770.00	9.20%	96,831.00	30.00%	225,939.00
关联方组															
合															
职工备用															
金、押金组															
合															
组合小计	296,270.00	100.00%	237,016.00	80.00%	59,254.00	3,526,559.00	100.00%	162,385.00	4.60%	3,364,174.00	3,506,559.00	100.00%	96,831.00	2.76%	3,409,728.00

类 别	2016.07.25					2015.12.31					2014.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
合 计	296,270.00	100.00%	237,016.00	80.00%	59,254.00	3,526,559.00	100.00%	162,385.00	4.60%	3,364,174.00	3,506,559.00	100.00%	96,831.00	2.76%	3,409,728.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2016.07.25				2015.12.31				2014.12.31			
	应收账款	坏账准备	计提比例		应收账款	坏账准备	计提比例		应收账款	坏账准备	计提比例	
1 年以内					20,000.00	1,000.00	5.00%					
1-2 年												
2-3 年												
3-4 年					322,770.00	161,385.00	30.00%		322,770.00	96,831.00	30.00%	
4-5 年	296,270.00	237,016.00	80.00%									
5 年以上												
合 计	296,270.00	237,016.00	--		342,770.00	162,385.00	--		322,770.00	96,831.00	--	

2、本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项 目	2016 年 1 月 1 日-7 月 25	2015 年度	2014 年度
计提坏账准备	74,631.00	65,554.00	96,831.00
收回/转回坏账准			

3、按欠款方归集的期末余额大额的其他应收款情况**2016 年 7 月 25 日**

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应 收期末余 额合计数的 比例	坏账准备 期末余额
福清市第二建筑工程公司福州分公司	保证金	217,500.00	4-5 年	73.41%	174,000.00
福州市发展新型建筑材料和建筑节能领导小组办公室	保证金	51,160.00	4-5 年	17.27%	40,928.00
合 计	--	268,660.00	--	90.68%	214,928.00

2015 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应 收期末余 额合计数的 比例	坏账准备 期末余额
罗源县人民法院	代付款	2,783,789.00	1-2 年	78.94%	
张文萍	借款	400,000.00	1-2 年	11.34%	
福清市第二建筑工程公司福州分公司	保证金	217,500.00	3-4 年	6.17%	108,750.00
福州市发展新型建筑材料和建筑节能领导小组办公室	保证金	51,160.00	3-4 年	1.45%	25,580.00
合 计	--	3,452,449.00	--	97.90%	134,330.00

2014 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应 收期末余 额合计数的 比例	坏账准备 期末余额
罗源县人民法院	代付款	2,783,789.00	1 年以内	79.39%	
张文萍	借款	400,000.00	1 年以内	11.41%	
福清市第二建筑工程公司 福州分公司	保证金	217,500.00	2-3 年	6.20%	65,250.00
福州市发展新型建筑材料 和建筑节能领导小组办公室	保证金	51,160.00	2-3 年	1.46%	15,348.00
合 计	--	3,452,449.00	--	98.46%	80,598.00

(四) 存货
存货分类

项 目	2016.07.25			2015.12.31			2014.12.31		
	账面价值	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	176,802,394.53		176,802,394.53	97,341,393.43		97,341,393.43	97,313,069.77		97,313,069.77
合 计	176,802,394.53	-	176,802,394.53	97,341,393.43	-	97,341,393.43	97,313,069.77	-	97,313,069.77

(五) 固定资产

2016 年 7 月 25 日

项目	电子设备	办公家具	交通工具	合计
一、账面原值				
1.期初余额	80,671.00	37,272.00	583,254.25	701,197.25
2.本期增加金额				
其中：购置				
3.本期减少金额	80,671.00	37,272.00	583,254.25	701,197.25
其中：处置或报废	80,671.00	37,272.00	583,254.25	701,197.25
4.期末余额				
二、累计折旧				
1.期初余额	53,136.90		524,928.82	578,065.72
2.本期增加金额	20,548.50	35,408.40		55,956.90
其中：计提	20,548.50	35,408.40		55,956.90
3.本期减少金额	73,685.40	35,408.40	524,928.82	634,022.62
其中：处置或报废	73,685.40	35,408.40	524,928.82	634,022.62
4.期末余额				
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
其中：计提				
3.本期减少金额				
其中：处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值				
2.期初账面价值	27,534.10	37,272.00	58,325.43	123,131.53

2015 年 12 月 31 日

项目	电子设备	办公家具	交通工具	合计
一、账面原值				
1.期初余额	80,671.00	37,272.00	583,254.25	701,197.25
2.本期增加金额				
其中：购置				
3.本期减少金额				

项目	电子设备	办公家具	交通工具	合计
其中：处置或报废				
4.期末余额	80,671.00	37,272.00	583,254.25	701,197.25
二、累计折旧				
1.期初余额	53,136.90		524,928.82	578,065.72
2.本期增加金额				
其中：计提				
3.本期减少金额				
其中：处置或报废				
4.期末余额	53,136.90		524,928.82	578,065.72
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
其中：计提				
3.本期减少金额				
其中：处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	27,534.10	37,272.00	58,325.43	123,131.53
2.期初账面价值	27,534.10	37,272.00	58,325.43	123,131.53

2014 年 12 月 31 日

项目	电子设备	办公家具	交通工具	合计
一、账面原值				
1.期初余额	80,671.00	37,272.00	583,254.25	701,197.25
2.本期增加金额				
其中：购置				
3.本期减少金额				
其中：处置或报废				
4.期末余额	80,671.00	37,272.00	583,254.25	701,197.25
二、累计折旧				
1.期初余额	53,136.90		524,928.82	578,065.72
2.本期增加金额				
其中：计提				
3.本期减少金额				

项目	电子设备	办公家具	交通工具	合计
其中：处置或报废				
4.期末余额	53,136.90		524,928.82	578,065.72
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
其中：计提				
3.本期减少金额				
其中：处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	27,534.10	37,272.00	58,325.43	123,131.53
2.期初账面价值	27,534.10	37,272.00	58,325.43	123,131.53

(六) 应付账款

1、 应付账款列示：

账龄	2016.7.25	2015.12.31	2014.12.31
1 年以内（含 1 年）			
1-2 年（含 2 年）			65,175,841.08
2-3 年（含 3 年）		65,175,841.08	
3 年以上			
合 计		65,175,841.08	65,175,841.08

2、 账龄超过一年的重要应付账款：

2015 年 12 月 31 日

债权单位名称	期末余额	账龄	未偿还原因
福建中盛建设工程有限公司	65,175,841.08	2-3 年(含 3 年)	工程款未支付
合 计	65,175,841.08		

2014 年 12 月 31 日

债权单位名称	期末余额	账龄	未偿还原因
福建中盛建设工程有限公司	65,175,841.08	1-2 年(含 2 年)	工程款未支付
合 计	65,175,841.08		

(七) 应交税费

按往来单位列示其他应付款

项 目	2016.7.25	2015.12.31	2014.12.31
土地使用税	2,041,184.00	2,041,184.00	2,041,184.00
合 计	2,041,184.00	2,041,184.00	2,041,184.00

说明：因市政配套设施未完善以及低密度住宅供地政策变化因素，2008 年以来市政府对低密度住宅政策进行调控，要求该项目进行规划调整，暂缓办理该项目的用地建审手续等政府原因造成至今未能动工开发此项目，故公司 2011 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日期间未交土地使用税，现正在申请减免。

(八) 其他应付款

按往来单位列示其他应付款

项 目	2016.7.25	2015.12.31	2014.12.31
福州晔葆贸易有限公司		30,467,727.02	30,467,727.02
福州辰烽投资有限公司		2,773,000.00	2,773,000.00
谢方荣		1,600,000.00	800,000.00
陈本忠		400,000.00	200,000.00
李登嵩		446,605.42	446,605.42
谢玉枝		942,700.00	
合 计		36,630,032.44	34,687,332.44

(九) 实收资本

投资者名称	2013.12.31 账面金额		本期增 加 (万 元)	本期减 少 (万 元)	2014.12.31 账面金		本期 增加 (万 元)	本期 减少 (万 元)	2015.12.31 账面金		本期 减少 (万 元)	2016.07.25 账面金额	
	投资金额 (万元)	持股比 例%			投资金额 (万元)	持股比 例%			投资金额 (万元)	持股比 例%		投资金额 (万元)	持股比 例%
福州辟荣贸易 有限公司	1,285.50	75.00	428.50		1,714.00	100.00			1,714.00	100.00		19,714.00	100.00
庆地有限公司	257.10	15.00		257.10									
兴地有限公司	171.40	10.00		171.40									
合计	1,714.00	100.00	428.50	428.50	1,714.00	100.00			1,714.00	100.00		19,714.00	100.00

说明:

1、 设立

福州冠业房地产有限公司是由福建省对外经济贸易委员会于 1993 年 9 月 23 日批准设立(批准文件: 闽外经贸(1993) 资字 752 号)的独资企业,

出资人: 香港冠业国际有限公司, 注册地址: 福州市五四北路省老干部活动中心 503 房, 法定代表人: 林香福。

公司设立时的注册资本为 1,714.00 万元, 经福州郊区会计师事务所出具榕郊会师(94) 外资字第 099 号验资报告验证:截止 1993 年 12 月 25 日止, 香港冠业国际有限公司出资港币 400 万, 折人民币 300.36 万元。

2、 2002 年 5 月, 股权转让

根据公司 2001 年 8 月 10 日董事会决议及投资者股权转让合同书, 香港冠业国际有限公司将其拥有的 75%股权转让给福建泰富康股份有限公司, 15%股权转让给香港福权国际有限公司。本次股权转让经福州市对外经济贸易委员会的榕外经贸(2002) 资字 171 号批复。

经福建南强有限责任公司会计师事务所出具闽南强验(2003) 138 号验资报告验证:截止 2003 年 4 月 10 日止, 香港冠业国际有限公司出资港币 400.00 万, 折人民币

币 300.36 万元，福建泰富康股份有限公司出资人民币 900.00 万元，合计出资 1,200.36 万元。

3、2004 年 10 月，股权转让

根据公司 2004 年 7 月 30 日董事会决议及投资者股权转让合同书，福建泰富康股份有限公司将其拥有的 60%股权转让给浙江省温州市鹿城区房地产开发总公司，15%股权转让给福州闽西老区房地产开发公司。本次股权转让经福州市对外经济贸易委员会的榕外经贸（2004）资字 422 号批复。

经福建华振有限责任会计师事务所出具华振资报字(2004)第 213 号验资报告验证，截止 2004 年 5 月 26 日止，注册资本 1,714.00 万元已全部到位。

4、2007 年 8 月 20 日，股权转让

根据公司 2007 年 7 月 13 日董事会决议及投资者股权转让合同书，浙江省温州市鹿城区房地产开发总公司将其拥有的 60%股权、福州闽西老区房地产开发公司将其拥有的 15%股权转让给福州晔葆贸易有限公司。本次股权转让经福州市对外经济贸易委员会的榕外经贸（2007）资字 260 号批复。

2010 年 01 月 26 日，香港冠业国际有限公司改名为兴地有限公司，香港福权国际有限公司改名为庆地有限公司。

5、2014 年 11 月 26 日，股权转让

根据公司 2014 年 10 月 19 日董事会决议及投资者股权转让合同书，兴地有限公司将其拥有的 10%股权、庆地有限公司将其拥有的 15%股权转让给福州晔葆贸易有限公司。本次股权转让经福州市晋安区对外贸易经济合作局的榕晋外经（2014）资字 86 号批复。

6、2016 年 7 月，增加实收资本

2016 年 7 月，本公司召开股东会议，决议同意公司实收资本由 1714 万元增加至 19714 万元，本次增加的实收资本合计 18000 万元，由股东福州晔葆贸易有限公司增加实缴出资额 18000 万元，公司就该次变更事项在福州市工商局办理了工商变更登记手续。

(十) 未分配利润

项 目	2016 年 7 月 25	2015 年度	2014 年度
调整前上期末未分配利润	-17,358,009.44	-15,870,221.22	-12,548,503.66
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			-1,530,888.00
调整后年初未分配利润			-14,079,391.66
加：本期净利润	-2,018,837.21	-1,487,788.22	-1,790,829.56
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			

提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	-19,376,846.65	-17,358,009.44	-15,870,221.22

(十一) 管理费用

项 目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
办公费	89.00	4,548.00	21,150.22
差旅费	17,916.00		2,660.00
电话费	2,347.69	1,586.49	3,235.22
工资	145,450.00	103,500.00	93,000.00
交通费	397.23	50.00	1,668.70
招待费	106,452.00	150,571.00	40,629.00
其他	125,916.00	8,500.00	10,000.00
养老失业保险费	10,197.50	23,800.00	23,730.00
残疾人就业保障金	1,054.08	806.40	946.08
工伤生育保险费	364.35	1,084.32	1,237.32
医疗保险费	6,072.37	11,973.12	10,844.34
城镇土地使用税	297,672.69	467,771.35	510,296.00
印花税	148,124.66	20.00	
折旧	55,956.90		
车辆费用	475.00		
合 计	918,485.47	774,210.68	719,396.88

(十二) 财务费用

类 别	2016 年 1-7 月 25 日	2015 年度	2014 年度
利息支出			
减：利息收入	615.19	1,888.32	2,134.62
银行手续费	1,945.00	1,101.00	3,520.00
合 计	1,329.81	-787.32	1,385.38

(十三) 资产减值损失

项 目	2016 年 1-7 月 25 日	2015 年度	2014 年度
坏账损失	1,031,847.30	714,364.86	1,070,047.30
合 计	1,031,847.30	714,364.86	1,070,047.30

(十四) 营业外支出

项 目	发生额			计入当期非经常性损益的金额		
	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年	2016 年 1-7 月	2015 年	2014 年
固定资产处理损益	67,174.63			67,174.63		
合 计	67,174.63			67,174.63		

(十五) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2016 年 1-7 月 25 日	2015 年度	2014 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-2,018,837.21	-1,487,788.22	-1,790,829.56
加：资产减值准备	1,031,847.30	714,364.86	1,070,047.30
固定资产等折旧	55,956.90		
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)	67,174.63		
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)	-	-	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-79,461,001.10	-28,323.66	-38,662.26
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	446,500.00		-265,000.00
其 他			
经营活动产生的现金流量净额	-99,002,084.52	1,922,700.00	47,332.42
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-178,880,444.00	1,120,952.98	-977,112.10
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	-	-	-

补充资料	2016年1-7月25 日	2015年度	2014年度
3、现金及现金等价物净变动情况	-	-	-
现金的期末余额			
减：现金的期初余额	2,297,877.96	1,178,321.96	57,368.98
加：现金等价物的期末余额	1,178,321.96	57,368.98	1,034,481.08
减：现金等价物的期初余额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,119,556.00	1,120,952.98	-977,112.10

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	2016.7.25	2015.12.31	2014.12.31
一、现 金			
其中：库存现金		533,950.82	18,694.25
可随时用于支付的银行存款	2,297,877.96	644,371.14	38,674.73
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	2,297,877.96	1,178,321.96	57,368.98
其中：母公司或集团内子公司使用受限 制的现金和现金等价物			

(十六) 所有权或使用权受到限制的资产

无

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

本公司母公司为福州晔葆贸易有限公司于2004年11月08日成立，由郑秀莺、郭荣使与陈惠华出资1000万元设立，其中郑秀莺出资500万元，占股本50%，郭荣使出资400万元，占股本40%，陈惠华出资100万元，占股本10%，法定代表人：郑秀莺，公司注册地址：福州市台江区国货路南国大厦13C单元，经营范围：建筑材料、新鲜水产品的批发、代购代销。（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）

(二) 本公司的子公司情况

无

(三) 本公司的合营和联营企业情况

无

(四) 其他关联方情况

无

(五) 关联交易情况

无

(六) 关联方应收应付款项

无

七、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

无

(二) 或有事项

无

八、 资产负债表日后事项

无

九、 其他重要事项

无

福州冠业房地产开发有限公司

(加盖公章)

2016 年 7 月 30 日

