

天津运河城投资有限公司

审计报告

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

电话：022-66220155

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

天津市2016年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201002320161021019787

报告编号：立信中联审字（2016）A-0226号

报告单位：天津运河城投资有限公司

报备日期：2016-10-21

报告日期：2016-09-26

签字注师：刘静 傅洁

事务所名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：23733333

事务所传真：23718888

通讯地址：天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区10层

电子邮件：zh1cpa@163.com

事务所网址：www.zh1cpa.com

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号



立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

MOORE STEPHENS

审 计 报 告

立信中联审字(2016)A-0226号

天津运河城投资有限公司董事会:

我们审计了后附的天津运河城投资有限公司(以下简称运河城公司)财务报表,包括2016年7月31日的资产负债表,2016年1-7月的利润表、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运河城公司管理层的责任,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，运河城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，公允反映了运河城公司 2016 年 7 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-7 月的经营成果和现金流量。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国天津市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年九月二十六日

资产负债表

2016年7月31日

编制单位：天津运河城投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	2016年7月31日	2016年1月1日	项 目	行次	2016年7月31日	2016年1月1日
流动资产：	1			流动负债：	73		
货币资金	2	60,602,850.78	11,924,723.42	短期借款	74	20,000,000.00	20,000,000.00
△结算备付金	3			△向中央银行借款	75		
△拆出资金	4			△吸收存款及同业存放	76		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5			△拆入资金	77		
衍生金融资产	6			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78		
应收票据	7			衍生金融负债	79		
应收账款	8	183,188,654.00	718,125.00	应付票据	80		
预付款项	9	88,689,743.04	92,619,743.04	应付账款	81	161,358,416.29	164,170,072.83
△应收保费	10			预收款项	82	64,760,548.00	9,092,852.18
△应收分保账款	11			△卖出回购金融资产款	83		
△应收分保准备金	12			△应付手续费及佣金	84		
应收利息	13			应付职工薪酬	85	235,180.00	223,610.70
应收股利	14			其中：应付工资	86		
其他应收款	15	26,518,467.03	338,365,824.91	应付福利费	87		
△买入返售金融资产	16			# 其中：职工奖励及福利基金	88		
存货	17	1,297,561,889.84	1,403,228,295.22	应交税费	89	8,708,178.66	342,537.18
其中：原材料	18			其中：应交税金	90	8,048,396.34	325,525.06
库存商品（产成品）	19	550,803,721.75	501,962,972.15	应付利息	91	73,333.33	6,470,359.71
划分为持有待售的资产	20			应付股利	92		
一年内到期的非流动资产	21			其他应付款	93	1,509,929,000.50	1,576,059,921.60
其他流动资产	22	22,439,581.17	17,319,112.72	△应付分保账款	94		
流动资产合计	23	1,679,001,185.86	1,864,175,824.31	△保险合同准备金	95		
非流动资产：	24			△代理买卖证券款	96		
△发放贷款及垫款	25			△代理承销证券款	97		
可供出售金融资产	26	5,543,478.27	5,543,478.27	划分为持有待售的负债	98		
持有至到期投资	27			一年内到期的非流动负债	99		
长期应收款	28			其他流动负债	100		
长期股权投资	29	6,800,000.00		流动负债合计	101	1,765,064,656.78	1,776,359,354.20
投资性房地产	30		31,512,819.15	非流动负债：	102		
固定资产原价	31	260,759.00	260,759.00	长期借款	103		135,750,000.00
减：累计折旧	32	196,448.99	184,364.86	应付债券	104		
固定资产净值	33	64,310.01	76,394.14	长期应付款	105		
减：固定资产减值准备	34			长期应付职工薪酬	106		
固定资产净额	35	64,310.01	76,394.14	专项应付款	107		
在建工程	36			预计负债	108		
工程物资	37			递延收益	109		
固定资产清理	38			递延所得税负债	110	155,136.00	155,136.00
生产性生物资产	39			其他非流动负债	111		
油气资产	40			其中：特准储备基金	112		
无形资产	41			非流动负债合计	113	155,136.00	135,905,136.00
开发支出	42			负债合计	114	1,765,219,792.78	1,912,264,490.20
商誉	43			所有者权益（或股东权益）：	115		
长期待摊费用	44		488,700.00	实收资本（或股本）	116	160,000,000.00	160,000,000.00
递延所得税资产	45	64,006,088.93	48,170,202.85	国有资本	117	160,000,000.00	160,000,000.00
其他非流动资产	46			其中：国有法人资本	118	160,000,000.00	160,000,000.00
其中：特准储备物资	47			集体资本	119		
非流动资产合计	48	76,413,877.21	85,791,594.41	民营资本	120		
	49			其中：个人资本	121		
	50			外商资本	122		
	51			# 减：已归还投资	123		
	52			实收资本（或股本）净额	124	160,000,000.00	160,000,000.00
	53			其他权益工具	125		
	54			其中：优先股	126		
	55			永续债	127		
	56			资本公积	128		
	57			减：库存股	129		
	58			其他综合收益	130		
	59			其中：外币报表折算差额	131		
	60			专项储备	132		
	61			盈余公积	133	1,224,231.99	1,224,231.99
	62			其中：法定公积金	134	1,224,231.99	1,224,231.99
	63			任意公积金	135		
	64			# 储备基金	136		
	65			# 企业发展基金	137		
	66			# 利润归还投资	138		
	67			△一般风险准备	139		
	68			未分配利润	140	-171,028,961.70	-123,521,303.47
	69			归属于母公司所有者权益合计	141	-9,804,729.71	37,702,928.52
	70			* 少数股东权益	142		
	71			所有者权益（或股东权益）合计	143	-9,804,729.71	37,702,928.52
资产总计	72	1,755,415,063.07	1,949,967,418.72	负债和所有者权益（或股东权益）总计	144	1,755,415,063.07	1,949,967,418.72

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2016年1-7月

编制单位：天津运河城投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	2016年1-7月	2015年度
一、营业总收入	1	204,610,079.12	20,807,849.00
其中：营业收入	2	204,610,079.12	20,807,849.00
△利息收入	3		
△已赚保费	4		
△手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	267,953,623.43	148,930,656.57
其中：营业成本	7	182,881,352.10	16,959,063.56
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险合同准备金净额	12		
△保单红利支出	13		
△分保费用	14		
营业税金及附加	15	2,690,528.85	1,272,228.70
销售费用	16	4,250,874.65	9,114,826.18
管理费用	17	2,916,638.59	5,996,000.83
其中：研究与开发费	18		
财务费用	19	73,090,315.52	114,959,684.33
其中：利息支出	20	72,597,705.77	117,658,951.63
利息收入	21	49,091.54	3,330,504.74
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22		
资产减值损失	23	2,123,913.72	628,852.97
其他	24		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25		
投资收益（损失以“-”号填列）	26		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	-63,343,544.31	-128,122,807.57
加：营业外收入	30		0.01
其中：非流动资产处置利得	31		
非货币性资产交换利得	32		
政府补助	33		
债务重组利得	34		
减：营业外支出	35		
其中：非流动资产处置损失	36		
非货币性资产交换损失	37		
债务重组损失	38		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39	-63,343,544.31	-128,122,807.56
减：所得税费用	40	-15,835,886.08	-31,799,035.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	-47,507,658.23	-96,323,772.33
归属于母公司所有者的净利润	42		
* 少数股东损益	43		
六、其他综合收益的税后净额	44		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	45		
其中：1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	46		
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	47		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	48		
其中：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	49		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	50		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	51		
4. 现金流量套期损益的有效部分	52		
5. 外币财务报表折算差额	53		
七、综合收益总额	54		
归属于母公司所有者的综合收益总额	55		
* 归属于少数股东的综合收益总额	56		
八、每股收益	57		
基本每股收益	58		
稀释每股收益	59		

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

2016年1-7月

编制单位：天津运河城投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	2016年1-7月	2015年度	项 目	行次	2016年1-7月	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：	1			处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	131,335,042.60	17,553,603.02	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31		
△ 客户存款和同业存放款项净增加额	3			收到其他与投资活动有关的现金	32		69,822,416.20
△ 向中央银行借款净增加额	4			投资活动现金流入小计	33		69,822,416.20
△ 向其他金融机构拆入资金净增加额	5			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34		8,948.00
△ 收到原保险合同保费取得的现金	6			投资支付的现金	35	6,800,000.00	
△ 收到再保险业务现金净额	7			△ 质押贷款净增加额	36		
△ 保户储金及投资款净增加额	8			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
△ 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			支付其他与投资活动有关的现金	38		44,972,800.00
△ 收取利息、手续费及佣金的现金	10			投资活动现金流出小计	39	6,800,000.00	44,981,748.00
△ 拆入资金净增加额	11			投资活动产生的现金流量净额	40	-6,800,000.00	24,840,668.20
△ 回购业务资金净增加额	12			三、筹资活动产生的现金流量：	41		
收到的税费返还	13			吸收投资收到的现金	42		
收到其他与经营活动有关的现金	14	222,689,184.65	491,613,419.08	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43		
经营活动现金流入小计	15	354,024,227.25	509,167,022.10	取得借款所收到的现金	44		155,750,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	16	30,273,904.24	140,051,298.42	△ 发行债券收到的现金	45		
△ 客户贷款及垫款净增加额	17			收到其他与筹资活动有关的现金	46	184,770,000.00	649,563,900.00
△ 存放中央银行和同业款项净增加额	18			筹资活动现金流入小计	47	184,770,000.00	805,313,900.00
△ 支付原保险合同赔付款项的现金	19			偿还债务所支付的现金	48	135,750,000.00	91,500,000.00
△ 支付利息、手续费及佣金的现金	20			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	8,744,055.38	14,080,173.82
△ 支付保单红利的现金	21			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付给职工以及为职工支付的现金	22	2,648,453.54	4,447,423.00	支付其他与筹资活动有关的现金	51		199,527,916.08
支付的各项税费	23	8,796,904.68	5,328,360.41	筹资活动现金流出小计	52	144,494,055.38	305,108,089.90
支付其他与经营活动有关的现金	24	297,102,782.05	901,047,096.34	筹资活动产生的现金流量净额	53	40,275,944.62	500,205,810.10
经营活动现金流出小计	25	338,822,044.51	1,050,874,178.17	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
经营活动产生的现金流量净额	26	15,202,182.74	-541,707,156.07	五、现金及现金等价物净增加额	55	48,678,127.36	-16,660,677.77
二、投资活动产生的现金流量：	27			加：期初现金及现金等价物余额	56	11,924,723.42	28,585,401.19
收回投资收到的现金	28			六、期末现金及现金等价物余额	57	60,602,850.78	11,924,723.42
取得投资收益收到的现金	29				58		

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

2016年1-7月

编制单位：天津运河城投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目		行次	2016年1-7月											所有者权益合计
			归属于母公司所有者权益											
栏 次	实收资本 股本	(或 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	△一般风 险准备	未分配利润	其他	小 计	少数股东 权益	
一、上年年末余额	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
加：会计政策变更	1	160,000,000.00						1,224,231.99		-123,521,303.47		37,702,928.52		
前期差错更正	2													
其他	3													
其他	4													
二、本年初余额	5	160,000,000.00						1,224,231.99		-123,521,303.47		37,702,928.52		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6									-47,507,658.23		-47,507,658.23		
（一）综合收益总额	7									-47,507,658.23		-47,507,658.23		
（二）所有者投入和减少资本	8													
1. 所有者投入的普通股	9													
2. 其他权益工具持有者投入资本	10													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11													
4. 其他	12													
（三）专项储备提取和使用	13													
1. 提取专项储备	14													
2. 使用专项储备	15													
（四）利润分配	16													
1. 提取盈余公积	17													
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
# 储备基金	20													
# 企业发展基金	21													
# 利润归还投资	22													
2. 提取一般风险准备	23													
3. 对所有者（或股东）的分配	24													
4. 其他	25													
（五）所有者权益内部结转	26													
1. 资本公积转增资本（或股本）	27													
2. 盈余公积转增资本（或股本）	28													
3. 盈余公积弥补亏损	29													
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	30													
5. 其他	31													
四、本年年末余额	32	160,000,000.00						1,224,231.99		-171,028,961.70		-9,804,729.71		
													-9,804,729.71	

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

所有者权益变动表 (续)

2016年1-7月

编制单位: 天津运河城投资有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	行次	2015年度										少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本 (股本)	(或 权益工具)	资本公积	减: 库存股	其他 综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风 险准备	未分配利润	其他	小 计	
一、上年年末余额	-	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
加: 会计政策变更	1	160,000,000.00						1,224,231.99		-27,197,531.14		134,026,700.85	
前期差错更正	2												
其他	3												
二、本年初余额	4												
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	5	160,000,000.00						1,224,231.99		-27,197,531.14		134,026,700.85	134,026,700.85
(一) 综合收益总额	6									-96,323,772.33		-96,323,772.33	-96,323,772.33
(二) 所有者投入和减少资本	7									-96,323,772.33		-96,323,772.33	-96,323,772.33
1. 所有者投入的普通股	8												
2. 其他权益工具持有者投入资本	9												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	10												
4. 其他	11												
(三) 专项储备提取和使用	12												
1. 提取专项储备	13												
2. 使用专项储备	14												
(四) 利润分配	15												
1. 提取盈余公积	16												
其中: 法定公积金	17												
任意公积金	18												
# 储备基金	19												
# 企业发展基金	20												
# 利润归还投资	21												
2. 提取一般风险准备	22												
3. 对所有者 (或股东) 的分配	23												
4. 其他	24												
(五) 所有者权益内部结转	25												
1. 资本公积转增资本 (或股本)	26												
2. 盈余公积转增资本 (或股本)	27												
3. 盈余公积弥补亏损	28												
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	29												
5. 其他	30												
四、本年年末余额	31	160,000,000.00						1,224,231.99		-123,521,303.47		37,702,928.52	37,702,928.52

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津运河城投资有限公司

2016 年 1-7 月财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

天津运河城投资有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系由天津松江股份有限公司出资设立的有限公司, 于 2009 年 12 月 15 日在天津市工商行政管理局注册成立。

公司注册资金 16,000.00 万元, 其中: 天津松江股份有限公司出资 16,000.00 万元, 占注册资本总额的 100%。公司于 2016 年 5 月 18 日取得天津市武清区市场和质量监督管理局换发的统一社会信用代码为 911202226974281960 的《营业执照》。

公司法定代表人: 刘宝庆

注册地址: 天津市武清开发区福源道北侧

营业期限: 2009 年 12 月 15 日至 2039 年 12 月 14 日

公司经批准的经营范围: 以自有资金对房地产业、工业商业基础设施、园林绿化业进行投资, 房屋建筑工程、道路桥梁工程施工, 建筑安装, 室内外装饰装修, 市政工程施工及技术咨询, 房地产信息咨询, 工程项目管理, 商品房销售代理, 自有房屋租赁, 房地产开发。(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)

公司母公司是天津松江股份有限公司

公司所属行业为房地产行业

二、财务报表编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、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”)编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了企业 2016 年 7 月 31 日的财务状况、以及 2016 年 1-7 月的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，其他项目均按历史成本计量。如果资产发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）现金及现金等价物的确定标准

以持有的期限短（一般是指从购买之日起三个月到期），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作为确定现金等价物的标准。

（五）金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得金融资产的目的，将其划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的核算

（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。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应确认为投资收益，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（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。

（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，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。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

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

（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。通常采用实际利率法与摊余成本进行后续计量。

3、金融资产减值

资产负债表日，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，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- （1） 发行人或债务人发生严重的财务困难；
- （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做出让步；

- (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) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (7) 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

(六) 应收款项

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的应收款项的确认标准：应收款项余额在 100 万元以上的款项。

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；经单独测试未发生减值的，以账龄为信用风险特征根据账龄分析法计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项

已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分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，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例，具体如下：

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）	0.50	0.50
1—2 年	5.00	5.00
2—3 年	20.00	20.00
3 年以上	50.00	50.00

对有确凿证据表明不能收回的应收款项，或收回的可能性不大的（如债务单位破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在短期内无法偿付债务的），以及其它足以证明应收款项可能发生损失的证据，可全额提取坏账准备。公司对于合并范围内关联方和内部职工备用金借款不计提坏账准备。

3、 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试并计提特别坏账准备。

（七）存货

1、 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、开发成本、出租开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

2、 发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

公司开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下：

①土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集，两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

②建筑安装工程费：根据实际业态分摊，属于共有的按建筑面积分摊。

③拆迁费用：红线内拆迁费用直接计入该地块成本；红线外拆迁费用，属区间市政道路的，原则上由道路两侧的地块各分担一半；市政及公建配套设施用地、主干道及其他地带的拆迁费用，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。

④市政及公建配套费用包括配套站点建造成本、市政管线的建造成本、其他成本（包括区域内非营业性文教、卫生、行政管理设施）等。上述建造成本在工程竣工验收后，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。区域内非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施，无偿交付管理部门使用，其所需建设费用，计入开发成本。

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

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

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

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

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) 低值易耗品采用五五摊销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(八) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，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的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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，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。

为企业合并而发生的审计、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；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。

(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。

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。

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和应支付的相关税费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。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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。公司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所有者权益。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照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。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。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，全额确认。

在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，同时确认投资收益。

（3）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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，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重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，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和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

3、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。本公司与其他合营方一同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，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

于资产负债表日长期股权投资存在减值迹象的，进行减值测试

对可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（九）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

1、投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- （1）与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- （2）该投资性房地产的成本能够可靠计量。

2、投资性房地产初始计量

- （1）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。
- （2）自行建造投资性房地产的成本，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）以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。
- （4）与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；

不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

3、投资性房地产的后续计量

本公司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。根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》和《企业会计准则第 6 号——无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

4、投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

5、投资性房地产减值准备

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其减值准备的确认标准和计提方法同固定资产。

（十）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、各类固定资产的折旧方法

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 provide 经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-30	5	3.17-4.75
机械、机器和其他生产设备	5	5	19
电子设备	5	5	19
运输设备	10	5	9.5

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

（十一）在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程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，并按本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。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十二）借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借

款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，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。

（十三）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）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）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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；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，不予摊销。

2、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十四）长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。

长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

（十五）职工薪酬

1、短期薪酬

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、辞退福利

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、离职后福利

（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，在职工为本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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出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。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，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，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予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；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转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确

认结算利得或损失。

（十六）收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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，确认商品销售收入的实现。

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

（2）出租收入

按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

（3）提供劳务收入

本公司对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

（4）建造合同收入

①当建造合同的结果可以可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工程度按照累计实际发生的合同费用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，是指同时满足下列条件：

- A. 合同总收入能够可靠地计量；
- B. 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- C. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- D. 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，是指同时满足下列条件：

- A. 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- B. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。因合同工程变更而产生的收入、索赔及奖励会在与客户达成协议时记入合同收入。

②建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

A. 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。

B. 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。

③如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

（5）让渡资产使用权

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时予以确认：

①与交易相关的经济利益能够流入企业公司；

②收入的金额能够可靠地计量。

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。

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。

（十七）政府补助

1、 分类

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。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买

的资产使用年限分期计入营业外收入；

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，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；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营业外收入。

（十八）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

1、递延所得税资产的确认

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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：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、递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对于子公司、联营公司及合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。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

3、递延所得税资产减值

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来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，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。

（十九）租赁

1、分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。

满足下列标准之一的，认定为融资租赁；除融资租赁以外的租赁为经营租赁。

2、符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

（2）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。

（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）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。

（5）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。

（二十）公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；

出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了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。估值技术的输入值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，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）关于会计政策变更

公司本期无会计政策变更事项。

（二）关于会计估计变更

公司本期无会计估计变更事项。

（三）关于重要前期差错更正

公司本期无重要前期差错更正事项。

六、税项

主要税种和税率列示如下：

	计税依据	税率（%）
增值税	房地产开发适用于增值税简易征收的项目，按应税收入的 5%计缴增值税	5
营业税	应税营业收入	5
企业所得税	应纳税所得额	25
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2

土地增值税	转让房地产取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
-------	-------------	----------------

七、财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，货币单位均为人民币元，“年初”系指 2016 年 1 月 1 日，“期末”系指 2016 年 7 月 31 日，“本期”系指 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日，“上期”系指 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日。

(一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	60,602,850.78	11,924,723.42
其他货币资金		
合 计	60,602,850.78	11,924,723.42
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 应收账款

1、应收账款分类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	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款项								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	184,109,200.00	99.59	920,546.00	0.50	750,000.00	100.00	31,875.00	4.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	750,000.00	0.41	750,000.00	100.00				
合 计	184,859,200.00	100.00	1,670,546.00		750,000.00	100.00	31,875.00	

公司与康仕坦教育信息咨询（天津）有限公司（以下简称：“康仕坦公司”）于 2014 年 2 月 10 日签订《松江运河城幼儿园园舍租赁合同》，将坐落于天津市武清区松江运河城的松江运河城幼儿园园舍出租给康仕坦公司，租赁期限自 2014 年 3 月 1 日至 2030 年 2 月 28 日。公司 2014-2015 年度按照合同确认租金收入 75 万元。

后双方于 2015 年 4 月 9 日达成《会议纪要》，一致同意从 2015 年 4 月 9 日起不再执行原合同，就费用问题双方另行协商。康仕坦公司于 2016 年 5 月 11 日就该租赁合同纠纷向武清区人民法院提起诉讼，案件尚在审理中，估计该应收款项回收可能性较小，因此本期全额计提坏账准备。

2、应收账款按账龄列示

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	184,109,200.00	99.59	920,546.00	125,000.00	16.67	625.00
1 至 2 年	125,000.00	0.07	125,000.00	625,000.00	83.33	31,250.00
2 至 3 年	625,000.00	0.34	625,000.00			
3 年以上						
合 计	184,859,200.00	100.00	1,670,546.00	750,000.00	100.00	31,875.00

3、本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,638,671.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	账面余额
天津相融置业有限公司	曹园北项目转让款	184,109,200.00
康仕坦教育信息咨询（天津）有限公司	幼儿园租金	750,000.00
合 计		184,859,200.00

公司于 2016 年 8 月 13 日收回天津相融置业有限公司曹园北项目转让款 184,109,200.00 元。

（三）预付款项

1、预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	770,000.00	0.87	7,478,165.34	8.07
1 至 2 年	2,778,165.34	3.13	4,800,000.00	5.18
2 至 3 年	4,800,000.00	5.41	76,098,932.00	82.17
3 年以上	80,341,577.70	90.59	4,242,645.70	4.58
合 计	88,689,743.04	100.00	92,619,743.04	100.00

2、账龄超过一年的大额预付款项情况

单位名称	期末余额	未结算原因
天津市武清区建筑工程总公司	54,599,732.00	未结算工程款
北京市国泰建设发展有限公司	26,407,745.70	未结算工程款
天津市建设安全监督管理局	4,558,000.00	预付文明施工措施费
天津安泽建设工程有限公司	2,354,265.34	未结算工程款
合 计	87,919,743.04	

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	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								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	27,946,881.92	100.00	1,428,414.89	5.11	339,308,997.08	100.00	943,172.17	0.28
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	27,946,881.92	100.00	1,428,414.89		339,308,997.08	100.00	943,172.17	

2、其他应收款按账龄列示

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	20,548,851.40	72.90	102,744.26	333,331,330.08	98.24	9,857.22
1 至 2 年	5,268,350.52	19.30	263,417.53	3,848,123.00	1.13	192,406.15
2 至 3 年	8,623.00	0.03	1,724.60	1,079,544.00	0.32	215,908.80
3 年以上	2,121,057.00	7.77	1,060,528.50	1,050,000.00	0.31	525,000.00
合 计	27,946,881.92	100.00	1,428,414.89	339,308,997.08	100.00	943,172.17

3、本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 485,242.72 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

4、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	24,037,394.92	335,450,091.24
押金、保证金等	3,901,000.00	3,901,000.00
其他	8,487.00	8,487.00
合 计	27,946,881.92	339,359,578.24

5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额
天津松江集团有限公司	往来款	13,296,123.24
天津松江创展投资发展有限公司	往来款	6,436,647.00
天津市武清区工程建设交易服务中心	押金、保证金	3,000,000.00
天津市武清区建设工程质量安全监督管理支队	往来款	1,500,000.00
武清供电有限公司开发区供电营业所	押金、保证金	900,000.00
合 计	--	25,132,770.24

（五）存货

1、存货分类

项 目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	746,740,925.59	434,800.22		746,740,925.59
开发产品	551,936,551.08		1,132,829.33	550,803,721.75
周转材料	17,242.50			17,242.50
合 计	1,298,694,719.17	434,800.22	1,132,829.33	1,297,561,889.84

项 目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	901,248,080.57	357,778.86		901,248,080.57
开发产品	503,095,801.48		1,132,829.33	501,962,972.15
周转材料	17,242.50			17,242.50
合 计	1,404,361,124.55	357,778.86	1,132,829.33	1,403,228,295.22

2、开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
柴官中	2015 年 9 月	2017 年 5 月	31,000	157,969,246.47	109,469,276.02
柴官北			54,000	245,653,969.91	243,347,004.91
曹园南 37#楼	2011 年 7 月		9,028	56,162,696.65	56,152,230.79
曹园南三期、四期				164,955,835.99	164,643,142.99
柴官西-公建	2013 年 3 月			39,264,925.85	37,373,347.33
柴官西-1 号楼				15,270,707.87	10,513,160.94
三角地			15,000	34,079,754.70	33,542,142.70
北河滩还迁房				1,870,969.00	1,870,969.00
曹园北洋房					164,761,328.77
曹园南幼儿园				31,512,819.15	
其他项目					79,575,477.12
合 计				746,740,925.59	901,248,080.57

3、开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
曹园南高层一期	2012 年 1 月	25,486,633.08		9,262,267.94	16,224,365.14
曹园南高层二期 39#-44#	2013 年 8 月	29,183,205.63		17,315,109.39	11,868,096.24
曹园南高层一期地下室	2012 年 1 月	2,297,648.80			2,297,648.80
小岛会所	2013 年 12 月	282,554,548.36			282,554,548.36
雍阳楼	2013 年 12 月	37,895,600.00			37,895,600.00
柴关西-别墅	2014 年 12 月	125,678,165.61			125,678,165.61
柴关西-洋房	2014 年 12 月		75,418,126.93		75,418,126.93
曹园北洋房			156,303,974.77	156,303,974.77	
合 计		503,095,801.48	231,722,101.70	182,881,352.10	551,936,551.08

4、存货跌价准备

项目	年初余额	本期计提数	本期减少数		期末余额
			转回	转销数	
开发产品-曹园南高层一期地下室	1,132,829.33				1,132,829.33

5、存货抵押事项

截至 2016 年 7 月 31 日，本公司开发成本中下列资产用于借款抵押：

抵押物	抵押期间	借款人	抵押金额
曹园南祥福园 37# 楼以及 122051000054 号土地使用权 (245888 平方米)	2013.12.20-2016.12.20	天津松江集团有限公司	37,557 万元
柴官中熙雅花园 15#、18#楼以及 122051200104 号土地使用权 (40512.3 平方米)	2016.5.18-2019.5.17	天津松江集团有限公司	15,250 万元
柴官北 122051300208 号土地使用权 (124200.1 平方米)	2016.3.16-2018.5.15	天津松江集团有限公司	20,000 万元

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预缴应缴营业税金及附加	2,628,669.70	537,148.19
预缴应缴土地增值税	19,810,911.47	16,781,964.53
合 计	22,439,581.17	17,319,112.72

（七）可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	5,543,478.27		5,543,478.27	5,543,478.27		5,543,478.27
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	5,543,478.27		5,543,478.27	5,543,478.27		5,543,478.27
其他						
合 计	5,543,478.27		5,543,478.27	5,543,478.27		5,543,478.27

2、年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	期末	年初	本年增加	本年减少	期末		
天津宝顺通投资有限公司	5,543,478.27			5,543,478.27					5.00	
合 计	5,543,478.27			5,543,478.27					5.00	

（八）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资		6,800,000.00		6,800,000.00
小 计				
减：长期股权投资减值准备				
合 计		6,800,000.00		6,800,000.00

期末对长期股权投资进行检查，未发现对公司有较大影响的减值情况，因此未计提减值准备。

2、长期股权投资明细

被投资单位名称	核算方法	持股比例	年初余额	本年增减变动	期末余额
天津武清朝聚眼科医院有限公司	权益法	34.00%		6,800,000.00	6,800,000.00
合计	—	—		6,800,000.00	6,800,000.00

(九) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	33,455,071.99		33,455,071.99	
其中：1、房屋、建筑物	33,455,071.99		33,455,071.99	
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	1,942,252.84		1,942,252.84	
其中：1、房屋、建筑物	1,942,252.84		1,942,252.84	
2、土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	31,512,819.15	--	--	
其中：1、房屋、建筑物	31,512,819.15	--	--	
2、土地使用权		--	--	
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：1、房屋、建筑物				
2、土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	31,512,819.15	--	--	
其中：1、房屋、建筑物	31,512,819.15	--	--	
2、土地使用权		--	--	

2、投资性房地产转换情况

2015 年 4 月 9 日，松江运河城幼儿园园舍账面原值为 33,455,071.99 元的出租房屋收回不再对外出租，自改变用途之日起，将相应的投资性房地产转换为存货核算。

(十) 固定资产

1、固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、账面原值合计：	260,759.00			260,759.00
其中：办公及其他	42,957.00			42,957.00
运输工具	73,000.00			73,000.00
电子设备	144,802.00			144,802.00
二、累计折旧合计：	184,364.86	12,084.13		196,448.99
其中：办公及其他	20,934.66	3,252.02		24,186.68
运输工具	42,765.62	4,045.37		46,810.99
电子设备	120,664.58	4,786.74		125,451.32
三、固定资产账面净值合计：				
其中：办公及其他				
运输工具				
电子设备				
四、减值准备合计：				
其中：办公及其他				
运输工具				
电子设备				
五、固定资产账面价值合计：	76,394.14	--	--	64,310.01
其中：办公及其他	22,022.34	--	--	18,770.32
运输工具	30,234.38	--	--	26,189.01
电子设备	24,137.42	--	--	19,350.68

注：本公司无闲置固定资产。

（十一）长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加 额	本期摊销 额	其他减少 额	期末余额	其他减少的原因
恒泰融资租赁贷款手续费	488,700.00			488,700.00		贷款提前归还
合 计	488,700.00			488,700.00		

（十二）递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵消后的净额列示

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产	64,006,088.93	256,024,355.73	48,170,202.85	192,680,811.40
资产减值准备	1,057,947.56	4,231,790.22	526,969.12	2,107,876.48
可抵扣亏损	62,379,838.11	249,519,352.47	47,074,930.47	188,299,721.88
税款抵减	568,303.26	2,273,213.04	568,303.26	2,273,213.04
二、递延所得税负债	155,136.00	620,544.00	155,136.00	620,544.00
可供出售金融资产公允 价值变动	155,136.00	620,544.00	155,136.00	620,544.00

(十三) 短期借款

项目	期末余额	年初余额
保证借款	20,000,000.00	20,000,000.00
合 计	20,000,000.00	20,000,000.00

注：本公司与天津融鑫小额贷款有限公司签订编号为“融鑫借字（2015）第 045 号”的借款合同，借款金额 2000 万元。借款期限为 2015 年 8 月 20 日至 2016 年 8 月 19 日。借款利率：年利率 12%。

该笔借款由本公司关联方天津松江集团有限公司与天津融鑫小额贷款有限公司签订的编号为“融鑫保字（2015）第 045-1 号”担保合同，为天津运河城投资有限公司提供连带责任保证。保证期间为债务履行期限届满之日起两年。

公司于 2016 年 8 月 19 日归还天津融鑫小额贷款有限公司 2000 万元贷款。

(十四) 应付账款

1、应付账款按账龄列示

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	53,100,244.02	32,180,391.71
1-2 年（含 2 年）	24,473,665.79	118,002,778.12
2-3 年（含 3 年）	74,603,923.48	6,305,748.25
3 年以上	9,180,583.00	7,681,154.75
合 计	161,358,416.29	164,170,072.83

2、账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
天津市人民防空办公室	6,591,000.00	未付人防费
北京市国泰建设发展有限公司	1,195,386.00	未付工程款
天津安泽建设工程有限公司	1,065,080.00	未付工程款
天津市尚达信房地产经纪有限公司	872,832.00	未付代理费
天津天资拓维建筑设计有限公司	655,800.00	未付设计费
合 计	10,380,098.00	

(十五) 预收款项

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	63,831,047.00	4,363,351.18
1-2 年 (含 2 年)	929,501.00	4,729,501.00
2-3 年 (含 3 年)		
3 年以上		
合 计	64,760,548.00	9,092,852.18

(十六) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	223,610.70	2,421,564.04	2,409,530.32	235,644.42
二、离职后福利--设定提存计划		257,322.01	257,786.43	-464.42
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	223,610.70	2,678,886.05	2,667,316.75	235,180.00

2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		1,687,722.40	1,687,722.40	
二、职工福利费				

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
三、社会保险费		145,239.37	145,510.98	-271.61
其中：医疗保险费		136,549.75	136,805.15	-255.40
工伤保险费		2,482.86	2,487.50	-4.64
生育保险费		6,206.76	6,218.33	-11.57
其他				
四、住房公积金		537,770.00	537,770.00	
五、工会经费和职工教育经费	223,610.70	50,832.27	38,526.94	235,916.03
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计	223,610.70	2,421,564.04	2,409,530.32	235,644.42

3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		244,908.40	245,349.60	-441.20
二、失业保险费		12,413.61	12,436.83	-23.22
三、企业年金缴费				
合 计		257,322.01	257,786.43	-464.42

(十七) 应交税费

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税		8,869,160.88	2,507,212.24	6,361,948.64
营业税	283,535.49	2,682,954.57	2,926,841.95	39,648.11
城市维护建设税	19,847.48	1,130,282.33	380,383.80	769,746.01
个人所得税	173.27	154,461.86	154,875.63	-240.50
教育费附加	8,506.06	484,406.73	163,021.64	329,891.15
地方教育费附加	5,670.71	322,937.80	108,681.08	219,927.43
防洪、粮油基金	2,835.35	161,468.93	54,340.54	109,963.74
土地增值税	21,968.82	3,028,946.94	2,173,621.68	877,294.08
合 计	342,537.18	16,834,620.04	8,468,978.56	8,708,178.66

(十八) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		6,397,026.38
短期借款应付利息	73,333.33	73,333.33
合 计	73,333.33	6,470,359.71

(十九) 其他应付款

1、其他应付款按账龄列示

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,444,638,171.77	82,625,434.26
1-2 年 (含 2 年)	1,145,828.73	100,000.00
2-3 年 (含 3 年)	100,000.00	1,493,334,487.04
3 年以上	64,045,000.00	0.30
合 计	1,509,929,000.50	1,576,059,921.60

2、账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权人单位名称	期末余额	性质或内容
天津市武清区 103 国道开发建设指挥部	60,000,000.00	往来款
郭建利	2,800,000.00	往来款
郭玉刚	1,000,000.00	往来款
合 计	63,800,000.00	--

(二十) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
保证借款		135,750,000.00
合 计		135,750,000.00

注:2015 年 2 月 5 日本公司与天津恒泰汇金融租赁有限公司签订编号:“HTHJ-RZZL-201500001”融资租赁合同,借款金额 13,575.00 万元。租赁期限:2015 年 2 月 1 日至 2020 年 1 月 31 日,租金年利率为 11.55%。该贷款由天津松江团泊投资发展有限公司对其进行担保。

该贷款已于 2016 年 2 月 1 日全部归还天津恒泰汇金融租赁有限公司。

(二十一) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
天津松江股份有限公司	160,000,000.00	100.00			160,000,000.00	100.00
合 计	160,000,000.00	100.00			160,000,000.00	100.00

(二十二) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	1,224,231.99			1,224,231.99
任意盈余公积金				
合 计	1,224,231.99			1,224,231.99

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

(二十三) 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额	-123,521,303.47	-27,197,531.14
本期增加额	-47,507,658.23	-96,323,772.33
其中：本年净利润转入	-47,507,658.23	-96,323,772.33
其他调整因素		
本年减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-171,028,961.70	-123,521,303.47

(二十四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务收入	204,596,279.12	182,881,352.10	20,698,418.00	16,814,485.26
房产销售收入	204,596,279.12	182,881,352.10	20,698,418.00	16,814,485.26
二、其他业务收入	13,800.00		109,431.00	144,578.30
出租收入	13,800.00		109,431.00	144,578.30
合 计	204,610,079.12	182,881,352.10	20,807,849.00	16,959,063.56

(二十五) 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上年发生额
营业税	1,360,653.05	1,086,359.14
城市维护建设税	716,086.96	83,731.82
教育费附加	306,894.42	35,885.07
地方教育费附加	204,596.28	54,290.97
防洪、粮油基金	102,298.14	11,961.70
合 计	2,690,528.85	1,272,228.70

(二十六) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
市场推广及广告宣传费	2,566,039.65	5,695,818.03
售后管理维修赔付费		779,638.35
其他	1,684,835.00	2,639,369.80
合 计	4,250,874.65	9,114,826.18

(二十七) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	1,474,716.04	2,419,624.06
办公费	828,961.10	646,551.97
税金	458,123.68	1,004,066.20
业务招待费	20,719.70	109,561.16
中介机构咨询服务费	66,428.00	785,800.00

项 目	本期发生额	上期发生额
计提摊销类、折旧费	12,084.13	913,780.06
差旅费		3,332.00
物料消耗	42,165.94	113,285.38
其他	13,440.00	
合 计	2,916,638.59	5,996,000.83

(二十八) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	72,597,705.77	117,658,951.63
减：利息收入	49,091.54	3,330,504.74
银行手续费	541,701.29	631,237.44
合 计	73,090,315.52	114,959,684.33

(二十九) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,123,913.72	628,852.97
合 计	2,123,913.72	628,852.97

(三十) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税		
递延所得税费用	-15,835,886.08	-31,799,035.23
其他		
合 计	-15,835,886.08	-31,799,035.23

(三十一) 现金流量表

1、现金流量表补充资料：

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-47,507,658.23	-96,323,772.33

补充资料	本期发生额	上期发生额
加：资产减值准备	2,123,913.72	628,852.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,084.13	913,305.06
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	488,700.00	488,700.00
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）	72,597,705.77	118,290,189.07
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）	-15,835,886.08	-31,799,035.23
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）	102,666,405.38	-157,815,414.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	126,062,446.71	-338,517,560.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-225,405,528.66	-37,572,420.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	15,202,182.74	-541,707,156.07
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	60,602,850.78	11,924,723.42
减：现金的年初余额	11,924,723.42	28,585,401.19
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	48,678,127.36	-16,660,677.77

2、披露现金和现金等价物的有关信息

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	60,602,850.78	11,924,723.42
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	60,602,850.78	11,924,723.42
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	60,602,850.78	11,924,723.42
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	60,602,850.78	11,924,723.42

（二）或有事项

1、公司于 2014 年 2 月 10 日与康仕坦教育信息咨询（天津）有限公司就曹园南幼儿园租赁经营达成一致意见并签署租赁合同。后因无法取得房产证，康仕坦公司无法办理相关证照，故康仕坦公司要求解除《松江运河城幼儿园园舍租赁合同》，并赔偿经济损失约 214 万元。本案于 2016 年 6 月 7 日正式开庭审理，目前本案尚未审结。

2、曹园南（祥福园）40 号楼 402 户、40 号楼 802 户、40 号楼 901 户、43 号楼 704 户 4 套房屋被人非法侵占，目前公司已联系律师准备进行立案。

（三）资产负债表日后事项

公司于 2016 年 8 月 26 日将持有的天津武清朝聚眼科医院有限公司全部 34%的股权转让给了天津松江股份有限公司，转让价款为 6,800,000.00 元，并于 2016 年 8 月 31 日收到该股权转让款。

（四）关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司

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（%）
天津松江股份有限公司	天津	房地产开发	93,549.26 万元	100.00	100.00

注：集团最终母公司是天津松江股份有限公司

(二) 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
天津松江集团有限公司	母公司的控股子公司
天津松江恒通建设开发有限公司	母公司的控股孙公司
天津松江建材有限公司	母公司的控股子公司
天津松江恒泰房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
天津松江创展投资发展有限公司	母公司的控股孙公司
天津隆创物业管理有限公司	母公司的控股孙公司

(三) 关联方交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津隆创物业管理有限公司	物业费	810,451.00	186,000.00
天津市松江科技发展有限公司	基础设施费		1,026,232.00
天津松江生态产业有限公司	接受劳务-绿化		4,161,818.00
合 计		810,451.00	5,374,050.00

2、关联担保情况

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
天津松江集团有限公司	天津运河城投资有限公司	20,000,000.00	2015-8-20	2015-8-19	否	1
天津运河城投资有限公司	天津松江集团有限公司	686,600,000.00	2013-12-20	2016-12-20	否	2
天津运河城投资有限公司	天津松江集团有限公司	1,000,000,000.00	2016-5-18	2019-5-17	否	3
天津运河城投资有限公司	天津松江集团有限公司	200,000,000.00	2016-3-16	2018-3-15	否	4

注 1：见附注七、(十三) 短期借款、注释

注 2、3、4：见附注七、(五) 存货、注释 5

3、关联方应收应付款项

科目名称	公司名称	期末余额	年初余额
其他应收款	天津松江集团有限公司	13,296,123.24	331,359,885.40
其他应收款	天津松江创展投资发展有限公司	6,436,647.00	
	合 计	19,732,770.24	331,359,885.40
应付账款	天津市松江科技发展有限公司	37,931.50	37,931.50
	合 计	37,931.50	37,931.50
其他应付款	天津松江股份有限公司	1,200,473,219.27	1,337,704,833.88
其他应付款	天津松江恒通建设开发有限公司	3,058,544.00	3,058,544.00
其他应付款	天津松江建材有限公司	160,442,803.29	152,571,109.16
	合 计	1,363,974,566.56	1,493,334,487.04

（五）其他披露内容

本公司无其他需要说明的重大事项。

（六）财务报表的批准

本财务报表业经公司董事会于 2016 年 9 月 26 日批准报出。