

沈阳泰华林房地产开发有限公司
2016 年 1-8 月专项审计报告

沈阳泰华林房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

(2016 年 1 月 1 日至 2016 年 8 月 31 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
三、	财务报表附注	1-20



立信会计师事务所(特殊普通
合伙)广东分所
地址: 广州市天河区林和西路9号耀中广场B栋11楼
邮编: 510610
电话: 86-20-38396233
传真: 86-20-38396216

SHU LUN PAN Certified Public
Accountants LLP Guangdong Branch
Address: 11/F., Suite B, China Shine Plaza, 9
Linhe Road West, Guangzhou/Guangdong/P.R.C.
Postcode: 510610
Telephone: 86-20-38396233
Facsimile: 86-20-38396216

审计报告

信会师粤报字[2016]第 10955 号

沈阳泰华林房地产开发有限公司全体股东:

我们审计了后附的沈阳泰华林房地产开发有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2016年8月31日的资产负债表、2016年1-8月的利润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 2016 年 8 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-8 月的经营成果。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）
广东分所



中国注册会计师：王建民



中国注册会计师：蔡洁瑜



中国·广州

二〇一六年十一月二十日

沈阳泰华林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	2016年8月31日	2015年12月31日
流动资产:		
货币资金	16,913,002.95	8,578,677.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	40,342,973.84	55,108,758.99
应收利息		
应收股利		
其他应收款	194,890,197.43	168,652,052.16
存货	2,741,111,528.71	1,807,783,474.07
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,993,257,702.93	2,040,122,962.28
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	5,340,748.39	6,886,999.62
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	288,739,410.40	180,555,832.47
递延所得税资产	22,669,809.34	15,296,897.95
其他非流动资产		
非流动资产合计	316,749,968.13	202,739,730.04
资产总计	3,310,007,671.06	2,242,862,692.32

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:

沈阳泰华林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	2016年8月31日	2015年12月31日
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据		
应付账款	911,372,116.19	151,921,980.97
预收款项	1,103,028,575.63	826,859,348.77
应付职工薪酬	38,906.10	
应交税费	-34,630,450.46	-8,861,315.64
应付利息		
应付股利		
其他应付款	659,723,399.82	635,813,437.79
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,639,532,547.28	1,605,733,451.89
非流动负债：		
长期借款	658,080,000.00	602,580,000.00
应付债券		
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	658,080,000.00	602,580,000.00
负债合计	3,297,612,547.28	2,208,313,451.89
所有者权益：		
股本	58,000,000.00	58,000,000.00
其他权益工具		
资本公积		
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	-45,604,876.22	-23,450,759.57
所有者权益合计	12,395,123.78	34,549,240.43
负债和所有者权益总计	3,310,007,671.06	2,242,862,692.32

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：

沈阳泰华林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	2016年1-8月	2015年度
一、营业总收入	41,824,646.95	211,642,100.13
其中: 营业收入	41,824,646.95	211,642,100.13
二、营业总成本	69,921,949.32	227,635,412.13
其中: 营业成本	28,286,860.74	144,000,813.70
营业税金及附加	3,019,349.36	41,787,626.33
销售费用	32,458,745.00	6,256,278.70
管理费用	6,102,118.97	35,532,482.01
财务费用	54,875.25	58,211.39
资产减值损失		
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		
汇兑收益 (损失以“-”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-28,097,302.37	-15,993,312.00
加: 营业外收入	200,000.00	
其中: 非流动资产处置利得		
减: 营业外支出	1,629,725.67	234,232.58
其中: 非流动资产处置损失		
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-29,527,028.04	-16,227,544.58
减: 所得税费用	-7,372,911.39	-10,022,164.87
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-22,154,116.65	-6,205,379.71
六、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		
七、综合收益总额	-22,154,116.65	-6,205,379.71

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:

沈阳泰华林房地产开发有限公司 2016 年 1 至 8 月财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

沈阳泰华林房地产开发有限公司(以下简称“本公司”), 于 2005 年 11 月 23 日成立, 统一社会信用代码 91210100780080557F, 注册地址为沈阳市于洪区长江北街 118 号, 本公司的营业执照期限为 2025 年 1 月 23 日, 由北京瑞丰联合科技有限公司、费良祥及费波共同出资, 注册资本为人民币 5800 万元, 法定代表人为费波。

经营范围: 房地产开发、商品房销售。本财务报表业经公司全体董事于 2016 年 11 月 20 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

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”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自报告期末起 12 个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

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。

本报告期为 2016 年 1-8 月。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

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) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

本公司采用实际成本对存货进行核算，其中：

开发产品：在建设期间以实际支付和已确认的成本计算。工程完成后，对尚未支付的工程价款及其他费用，按合同总价或预结算总价以及估计的应付费用预提计入开发产品成本。

出租开发产品：核算用于安置被拆迁居民临时周转使用的房屋和用于出租经营的房屋，均按实际成本计价，预留 5%残值，分 40 年摊销。

开发用土地：在“开发成本”内核算，主要归集土地征用及拆迁补偿费、前期工程费等，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用：完工决算前，公共配套设施费用计入相应项目的“开发成本”；完工决算时，未付的公共配套设施费用预提入“开发成本”；完工决算后，实付的公共配套设施费用超过预提的部分入当期损益，少于原预提部分所产生的预提费用余额调整未售项目的存货成本及当期损益。

工程施工：归集建筑公司工程成本的专用科目。工程施工下设人工费、材料费、机械费、其他直接费等四个明细。期末借方余额为未完工施工成本。

周转材料：企业能够多次使用、逐渐转移其价值但仍保持原有形态不确认为固定资产的材料。

不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

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) 建筑公司的周转材料如钢模板、木模板、脚手架和其他周转材料等，采用分次摊销法进行摊销。

(七) 长期股权投资

共同控制、重大影响的判断标准

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。本能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

1、 初始投资成本的确定

(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。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。

(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方法

(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。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易,该资产构成业务的,按照相关政策进行会计处理。

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。

(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,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。

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。

(八) 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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	10		10%
办公设备	5		20%

(九) 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、借款费用资本化率、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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

长期待摊费用根据受益期摊销。

(十一) 职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

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，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

（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。

（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。

3、辞退福利的会计处理方法

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。

（十二）预计负债

1、预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务。
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司。
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(十三)收入

本公司的商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，本企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠的计量时，确认收入的实现。

(十四)递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

(十五)重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本报告期公司重要会计政策未发生变更。

2、重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按转让房地产所得的增值额和规定的税率计征	5%、17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率 30%-60%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

(二) 税收优惠及批文

本报告期公司无税收优惠。

五、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	2016年8月31日	2015年12月31日
库存现金	1,086,694.16	2,106,784.90
银行存款	15,826,308.79	6,471,892.16
合计	16,913,002.95	8,578,677.06

(二) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	2016年8月31日		2015年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	27,515,825.63	68.20	49,145,901.99	89.18
1年以上	12,827,148.21	31.80	5,962,857.00	10.82
合计	40,342,973.84	100.00	55,108,758.99	100.00

(三) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

种类	2016年8月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款				
按信用组合计提坏账准备的其他应收款	194,890,197.43	100.00		
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	194,890,197.43	100.00		
				账面价值
				194,890,197.43
				194,890,197.43

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款				
按信用组合计提坏账准备的其他应收款	168,652,052.16	100.00		
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	168,652,052.16	100.00		
				账面价值
				168,652,052.16
				168,652,052.16

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016年8月31日	2015年12月31日
个人往来款及备用金	79,134,747.14	87,309,386.14
关联方往来	93,336,821.19	38,336,821.19
其他往来	22,418,629.10	43,005,844.83
合计	194,890,197.43	168,652,052.16

3、按欠款方归集的2016年8月31日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2016年8月31日	账龄	占其他应收2016年8月31日合计数的比例(%)	坏账准备 2016年8月31日
沈阳泰华林投资公司	往来款	23,657,780.27	一年以上	12.14	
沈阳星火铸造厂	往来款	67,383,991.68	一年以上	34.58	
兰振华	押金	11,508,804.00	一年以上	5.91	
刘海丰	押金	19,200,692.00	一年以上	9.85	
沈阳市金星段造厂	往来款	2,295,049.24	一年以上	1.18	
合计		124,046,317.19		63.66	

(四) 存货

1、存货分类

项目	2016年8月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,668,339,045.73		2,668,339,045.73
开发产品	72,772,482.98		72,772,482.98
合计	2,741,111,528.71		2,741,111,528.71

项目	2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,706,724,130.35		1,706,724,130.35
开发产品	101,059,343.72		101,059,343.72
合计	1,807,783,474.07		1,807,783,474.07

(1) 开发成本

项目名称	预计投资总额	2016年8月31日	2015年12月31日
玉祥明居一期	27 亿	1,045,848,267.00	898,449,670.19
玉祥明居二期		1,622,490,778.73	808,274,460.16
合计		2,668,339,045.73	1,706,724,130.35

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	2015 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期减少金额	2016 年 8 月 31 日
泰华林家园	2013 年	101,059,343.72	388,735.17	28,675,595.91	72,772,482.98
合计		101,059,343.72	388,735.17	28,675,595.91	72,772,482.98

(五) 固定资产

项目	运输工具	办公及其他设备	合计
1. 账面原值			
(1) 2015 年 12 月 31 日	8,164,262.32	669,908.99	8,834,171.31
(2) 本期增加金额	1,046,019.06		1,046,019.06
(3) 本期减少金额	2,472,519.32		2,472,519.32
(4) 2016 年 8 月 31 日	6,737,762.06	669,908.99	7,407,671.05
2. 累计折旧			
(1) 2015 年 12 月 31 日	1,722,501.21	224,670.48	1,947,171.69
(2) 本期增加金额	445,454.74	88,851.60	534,306.34
(3) 本期减少金额	414,555.37		414,555.37
(4) 2016 年 8 月 31 日	1,753,400.58	313,522.08	2,066,922.66
3. 减值准备			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	4,984,361.48	356,386.91	5,340,748.39
(2) 年初账面价值	6,441,761.11	445,238.51	6,886,999.62

(六) 长期待摊费用

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2016 年 8 月 31 日
辽宁省实验学校(旧校区)学位	50,555,832.47	22,853,867.53	24,469,900.00		48,939,800.00
辽宁省实验学校于洪分校学位	130,000,000.00	109,799,610.40			239,799,610.40
合计	180,555,832.47	132,653,477.93	24,469,900.00		288,739,410.40

(七) 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预售楼款利润	81,624,114.60	20,406,028.65	61,187,591.81	15,296,897.95
可弥补亏损	9,055,122.77	2,263,780.69		
合计	90,679,237.37	22,669,809.34	61,187,591.81	15,296,897.95

(八) 应付账款

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	794,971,690.10	151,172,060.55
1 年以上	116,400,426.09	749,920.42
合计	911,372,116.19	151,921,980.97

(九) 预收款项

1、预收款项列示

项目	2016年8月31日	2015年12月31日
预收房款	1,103,028,575.63	826,859,348.77
合计	1,103,028,575.63	826,859,348.77

2、期末预收账款明细情况

项目名称	2016年8月31日	2015年12月31日	预计竣工时间
玉祥明居	1,103,028,575.63	826,859,348.77	2017年
合计	1,103,028,575.63	826,859,348.77	

(十) 应付职工薪酬

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年8月31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		854,100.00	854,100.00	
(2) 职工福利费		38,906.10		38,906.10
(3) 社会保险费		275,062.43	275,062.43	
(4) 住房公积金		23,304.00	23,304.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		19,432.00	19,432.00	
(6) 其他				
合计		1,210,804.53	1,171,898.43	38,906.10

(十一) 应交税费

税费项目	2016年8月31日
增值税	545,401.28
营业税	-21,561,626.12
城市维护建设税	-1,902,966.99
教育费附加	-875,696.10
土地增值税	-10,351,996.50
地方教育费附加	-483,566.03
合计	-34,630,450.46

(十二) 其他应付款

1、其他应付款情况

项目	2016年8月31日	2015年12月31日
1年以内	116,230,132.40	157,926,516.50
1年以上	543,493,267.42	477,886,921.29
合计	659,723,399.82	635,813,437.79

2、账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	2016 年 8 月 31 日	未偿还原因	备注
沈阳玉祥置业有限公司	174,504,161.03	未到期偿还	关联方借款
北陵街道	165,547,237.68	未结算	政府拆迁补偿款
费良祥、费波	57,420,000.00	未到期偿还	股东借款
于洪区北陵乡八家子村	46,757,739.55	未结算	八家子村地价款
合计	444,229,138.26		

(十三) 长期借款

借款类别	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
抵押借款	658,080,000.00	602,580,000.00
合计	658,080,000.00	602,580,000.00

(十四) 实收资本

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 8 月 31 日
费良祥	290,000.00			290,000.00
费波	290,000.00			290,000.00
北京瑞丰联合科技有限公司	57,420,000.00			57,420,000.00
合计	58,000,000.00			58,000,000.00

(十五) 未分配利润

项目	2016 年 1-8 月
调整前上期末未分配利润	-23,450,759.57
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后年初未分配利润	-23,450,759.57
加：本期归属于所有者的净利润	-22,154,116.65
减：提取法定盈余公积	
期末未分配利润	-45,604,876.22

(十六) 营业收入和营业成本

项目	2016 年 1-8 月	
	收入	成本
主营业务	41,824,646.95	28,286,860.74
合计	41,824,646.95	28,286,860.74

(十七) 营业税金及附加

项目	2016 年 1-8 月
营业税	1,908,916.87
城市维护建设税	146,386.26
教育费附加	62,736.97
地方教育费附加	41,824.64
土地增值税	859,484.62
合计	3,019,349.36

(十八) 销售费用

项目	2016 年 1-8 月
广告费	4,920,996.00
宣传费	1,617,826.00
代销手续费	1,371,473.00
长期待摊费用摊销	24,469,900.00
其他	78,550.00
合计	32,458,745.00

(十九) 管理费用

项目	2016 年 1-8 月
工资	854,100.00
业务招待费	86,431.42
社会保险费	668,237.44
办公费	270,893.70
差旅费	201,534.00
折旧费	231,818.97
车辆费用	1,007,650.66
税金	794,345.13
其他	1,987,107.65
合计	6,102,118.97

(二十) 财务费用

类别	2016 年 1-8 月
减：利息收入	31,069.45
汇兑损益	
其他	85,944.70
合计	54,875.25

(二十一) 营业外收入

项目	2016 年 1-8 月
非流动资产处置利得合计	200,000.00
其中：处置固定资产利得	200,000.00
合计	200,000.00

(二十二) 营业外支出

项目	2016 年 1-8 月
非流动资产处置损失合计	1,628,915.76
其中：固定资产处置损失	1,628,915.76
行政罚款及滞纳金支出	809.91
合计	1,629,725.67

(二十三) 所得税费用

项目	2016 年 1-8 月
递延所得税调整	-7,372,911.39
合计	-7,372,911.39

六、关联方及关联交易
(一) 本公司的母公司情况

(金额单位: 万元)										
母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
北京瑞丰联合科技有限公司	母公司	有限责任公司	北京	张唯	投资管理	1,000	99.00	99.00	何莹	91110105080544146H

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
沈阳泰华林电气有限公司	股东控制的其他企业
沈阳泰华林投资公司	股东控制的其他企业
沈阳星火铸造厂	股东控制的其他企业
沈阳东北高压电气设备制造有限公司	股东控制的其他企业
沈阳市承昆电气设备铸造厂	股东控制的其他企业
沈阳市金星段造厂	股东控制的其他企业
沈阳玉祥置业有限公司	股东控制的其他企业

(三) 关联方往来

往来科目	其他关联方名称	2016 年 8 月 31 日
其他应收款	沈阳泰华林投资公司	23,657,780.27
	沈阳星火铸造厂	67,383,991.68
	沈阳市金星段造厂	2,295,049.24
其他应付款	沈阳东北高压电气设备制造有限公司	34,590,321.22
	沈阳市承昆电气设备铸造厂	241,593.24
	沈阳泰华林电气有限公司	3,000,000.00
	沈阳玉祥置业有限公司	174,504,161.03

七、承诺及或有事项

(一) 重大承诺事项

- 1、沈阳泰华林房地产开发有限公司为在哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行贷入款项 545,500,000.00 元人民币，抵押玉祥明居项目一期住宅面积 10,395.33 平方米，玉祥明居项目二期住宅面积 122,864.29 平方米，商业面积 10,577.31 平方米，合计 143,836.93 平方米。
- 2、沈阳泰华林房地产开发有限公司为玉祥明居业主按揭担保与哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行达成合作协议，哈尔滨银行股份有限公司沈阳分行作为玉祥明居项目的按揭银行，为业主提供住宅贷款最高成数 80%，贷款期限最长不超过 30 年，商业贷款最高成数 50%，贷款期限最长不超过 10 年。

(二) 或有事项

无。

八、资产负债表日后事项

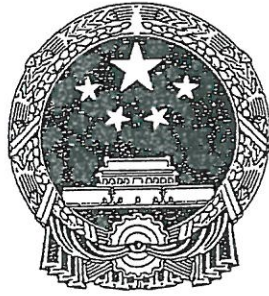
无。

(此页无正文)

沈阳泰华林房地产开发有限公司

(加盖公章)

二〇一六年十一月二十日



营业执照

(副本)

编号 S0152014018156 (1-1)

统一社会信用代码 91440101581859795Y

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所
类型	（特殊普通合伙分支机构）
营业场所	广州市天河区林和西路9号1107房
负责人	刘杰生
成立日期	2011年06月07日
营业期限	2011年06月07日至 长期
经营范围	商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）



登记机关



说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

负责人: 刘杰生

办公场所: 广州市天河区林和西路9号

分所编号: 3100000064401

批准设立文号: 粤财会[2011]28号

批准设立日期: 2011年3月



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

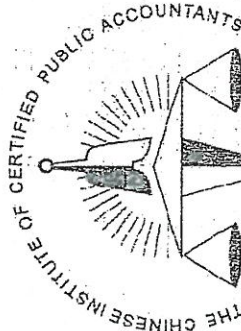
证书编号: 440100110013
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 01 月 01 日
Date of Issuance /y /m /d

2012年4月30日换发

年 月 日
/y /m /d



姓名: 王建民
Full name: 王建民
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1972-11-23
Date of birth: 1972-11-23
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
身份证号码: 420106721123083
Identity card No.: 420106721123083



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.

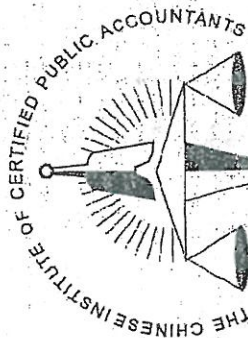
2012年4月30日

证书编号: 440100020065
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 12 月 11 日
Date of Issuance y m d
2012年4月30日换发

年 月 日
y m d



姓名: 蔡洁瑜
Sex: 女
Date of birth: 1972-08-30
Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 广东分所
Identity card No.: 440104197208303727

