

内蒙古松江房地产开发
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：0221201002320161013622059

报告编号：立信中联审字（2016）A-0220号

报告单位：内蒙古松江房地产开发有限公司

报备日期：2016-10-13

报告日期：2016-07-31

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.zhlcpa.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-0220号

内蒙古松江房地产开发有限公司董事会:

我们审计了后附的内蒙古松江房地产开发有限公司(以下简称内蒙古松江公司)财务报表,包括2016年6月30日的资产负债表,2016年1-6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内蒙古松江公司管理层的责任,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，内蒙古松江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，公允反映了内蒙古松江公司 2016 年 6 月 30 日的财务状况以及 2016 年 1-6 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：



二〇一六年七月三十一日

资产负债表

2016年6月30日

编制单位：内蒙古松江房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	期末余额	期初余额	项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1			流动负债：	73		
货币资金	2	103,396,638.97	77,513,704.81	短期借款	74		
△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			应付票据	80		
预付款项	9	158,950.00	158,950.00	应付账款	81	117,316,707.24	149,825,947.58
△应收保费	10			预收款项	82	90,304,768.45	161,266,858.45
△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	3,432.09	3,458.06
应收股利	14			其中：应付工资	86		
其他应收款	15	8,665,537.90	10,448,997.28	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	954,047,474.48	1,057,726,649.14	应交税费	89	1,051,280.96	221,227.28
其中：原材料	18			其中：应交税金	90	870,626.79	134,457.53
库存商品（产成品）	19	406,818,255.88	236,970,385.21	应付利息	91		238,031.10
划分为持有待售的资产	20			应付股利	92	168,267,404.88	
一年内到期的非流动资产	21			其他应付款	93	446,223,233.94	441,312,729.72
其他流动资产	22	14,864,868.17	23,614,423.98	△应付分保账款	94		
流动资产合计	23	1,081,133,469.52	1,169,462,725.21	△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	19,795,760.00	19,795,760.00	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			流动负债合计	101	823,166,827.56	752,868,252.19
投资性房地产	30			非流动负债：	102		
固定资产原价	31	7,196,907.40	7,196,907.40	长期借款	103	99,500,000.00	113,105,036.00
减：累计折旧	32	2,902,237.81	2,745,266.23	应付债券	104		
固定资产净值	33	4,294,669.59	4,451,641.17	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	4,294,669.59	4,451,641.17	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	56,887,068.74	56,887,068.74
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	156,387,068.74	169,992,104.74
开发支出	42			负债合计	114	979,553,896.30	922,860,356.93
商誉	43			所有者权益（或股东权益）：	115		
长期待摊费用	44			实收资本（或股本）	116	100,000,000.00	100,000,000.00
递延所得税资产	45	15,231,218.51	16,456,866.84	国有资本	117	100,000,000.00	100,000,000.00
其他非流动资产	46			其中：国有法人资本	118	100,000,000.00	100,000,000.00
其中：特准储备物资	47			集体资本	119		
非流动资产合计	48	39,321,648.10	40,704,268.01	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	100,000,000.00	100,000,000.00
	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	19,039,231.41	19,039,231.41
	62			其中：法定公积金	134	19,039,231.41	19,039,231.41
	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	21,861,989.91	168,267,404.88
	69			归属于母公司所有者权益合计	141	140,901,221.32	287,306,636.29
	70			* 少数股东权益	142		
	71			所有者权益（或股东权益）合计	143	140,901,221.32	287,306,636.29
资产总计	72	1,120,455,117.62	1,210,166,993.22	负债和所有者权益（或股东权益）总计	144	1,120,455,117.62	1,210,166,993.22

法定代表人：刘大庆

主管会计工作负责人：范英莉

会计机构负责人：范英莉

利 润 表

2016年1-6月

编制单位：内蒙古松江房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	2016年1-6月	2015年度
一、营业总收入	1	191,633,560.07	147,679,137.00
其中：营业收入	2	191,633,560.07	147,679,137.00
△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	168,626,841.83	133,970,222.06
其中：营业成本	7	146,047,283.57	95,181,588.52
△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	9,371,906.02	9,419,861.22
销售费用	16	4,340,560.46	13,802,184.57
管理费用	17	4,999,799.49	11,434,531.44
其中：研究与开发费	18		
财务费用	19	2,070,572.35	4,120,520.17
其中：利息支出	20	2,132,433.31	4,255,349.96
利息收入	21	105,550.23	236,276.57
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22		
资产减值损失	23	1,796,719.94	11,536.14
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	23,006,718.24	13,708,914.94
加：营业外收入	30	80,920.00	34,507.16
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	23,087,638.24	13,743,422.10
减：所得税费用	40	1,225,648.33	3,452,354.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	21,861,989.91	10,291,067.33
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：刘大庆

主管会计工作负责人：范英莉

会计机构负责人：范英莉

现金流量表

2016年1-6月

编制单位：内蒙古松江房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	2016年1-6月	2015年度	项 目	行次	2016年1-6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	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		
△ 客户存款和同业存放款项净增加额	2	117,341,765.10	225,039,895.40	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31		
△ 向中央银行借款净增加额	3			收到其他与投资活动有关的现金	32		
△ 向其他金融机构拆入资金净增加额	4			投资活动现金流入小计	33		
△ 收到原保险合同保费取得的现金	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		3,600.00
△ 收到再保险业务现金净额	6			投资支付的现金	35		4,000,000.00
△ 保户储金及投资款净增加额	7			△ 质押贷款净增加额	36		
△ 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	8			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
△ 收取利息、手续费及佣金的现金	9			支付其他与投资活动有关的现金	38		
△ 拆入资金净增加额	10			投资活动现金流出小计	39		4,003,600.00
△ 回购业务资金净增加额	11			投资活动产生的现金流量净额	40		-4,003,600.00
收到的税费返还	12			三、筹资活动产生的现金流量：	41		
收到其他与经营活动有关的现金	13			吸收投资收到的现金	42		
经营活动现金流入小计	14	30,273,381.08	38,147,595.83	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43		
购买商品、接受劳务支付的现金	15	147,615,146.18	263,187,491.23	取得借款所收到的现金	44		
△ 客户贷款及垫款净增加额	16	68,964,668.30	150,706,722.22	△ 发行债券收到的现金	45		
△ 存放中央银行和同业款项净增加额	17			收到其他与筹资活动有关的现金	46		5,000,000.00
△ 支付原保险合同赔付款项的现金	18			筹资活动现金流入小计	47		5,000,000.00
△ 支付利息、手续费及佣金的现金	19			偿还债务所支付的现金	48	13,605,036.00	16,452,702.00
△ 支付保单红利的现金	20			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	4,368,041.57	10,574,773.12
支付职工以及为职工支付的现金	21			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付的各项税费	22	2,941,395.83	5,276,242.44	支付其他与筹资活动有关的现金	51		
支付其他与经营活动有关的现金	23	3,374,584.56	37,178,126.57	筹资活动现金流出小计	52	17,973,077.57	27,027,475.12
经营活动现金流出小计	24	30,815,712.77	32,692,699.14	筹资活动产生的现金流量净额	53	-17,973,077.57	-22,027,475.12
经营活动产生的现金流量净额	25	106,096,361.46	225,853,790.37	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
二、投资活动产生的现金流量：	26	41,518,784.72	37,333,700.86	五、现金及现金等价物净增加额	55	23,545,707.15	11,302,625.74
收回投资收到的现金	27			加：期初现金及现金等价物余额	56	45,381,327.99	34,078,702.25
取得投资收益收到的现金	28			六、期末现金及现金等价物余额	57	68,927,035.14	45,381,327.99
	29				58		

法定代表人：刘大庆

主管会计工作负责人：范英莉

会计机构负责人：范英莉

所有者权益变动表

2016年1-6月

编制单位：内蒙古松江房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目		行次	2016年1-6月											
			归属于母公司所有者权益											
			实收资本 (或股本)	其他 权益工具	资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	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
栏 次	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
一、上年年末余额	1	100,000,000.00						19,039,231.41		168,267,404.88		287,306,636.29		287,306,636.29
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年初余额	5	100,000,000.00						19,039,231.41		168,267,404.88		287,306,636.29		287,306,636.29
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6									-146,405,414.97		-146,405,414.97		-146,405,414.97
（一）综合收益总额	7									21,861,989.91		21,861,989.91		21,861,989.91
（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									-168,267,404.88		-168,267,404.88		-168,267,404.88
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									-168,267,404.88		-168,267,404.88		-168,267,404.88
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负债或净资产所产生的变动	30													
5. 其他	31													
四、本年年末余额	32	100,000,000.00						19,039,231.41		21,861,989.91		140,901,221.32		140,901,221.32

金额单位：人民币元

法定代表人：刘大庆

主管会计工作负责人：范英莉

会计机构负责人：范英莉

所有者权益变动表(续)

2015年度

编制单位: 内蒙古松江房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

2015年度															金额单位: 人民币
项 目		归属于母公司所有者权益													所有者权益合计
行次	栏 次	实收资本 (或股本)	其他 权益工具	资本公积	减: 库存股	其他 综合收益	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	所有者权益合计	
-	一、上年年末余额	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
1	加: 会计政策变更	100,000,000.00						18,010,124.68		159,005,444.28		277,015,568.96		277,015,568.96	
2	前期差错更正														
3	其他														
4															
5	二、本年年年初余额	100,000,000.00						18,010,124.68		159,005,444.28		277,015,568.96		277,015,568.96	
6	三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							1,029,106.73		9,261,960.60		10,291,067.33		10,291,067.33	
7	(一) 综合收益总额									10,291,067.33		10,291,067.33		10,291,067.33	
8	(二) 所有者投入和减少资本														
9	1. 所有者投入的普通股														
10	2. 其他权益工具持有者投入资本														
11	3. 股份支付计入所有者权益的金额														
12	4. 其他														
13	(三) 专项储备提取和使用														
14	1. 提取专项储备														
15	2. 使用专项储备														
16	(四) 利润分配														
17	1. 提取盈余公积							1,029,106.73		-1,029,106.73					
18	其中: 法定公积金							1,029,106.73		-1,029,106.73					
19	任意公积金							1,029,106.73		-1,029,106.73					
20	# 储备基金														
21	# 企业发展基金														
22	# 利润归还投资														
23	2. 提取一般风险准备														
24	3. 对所有者(或股东)的分配														
25	4. 其他														
26	(五) 所有者权益内部结转														
27	1. 资本公积转增资本(或股本)														
28	2. 盈余公积转增资本(或股本)														
29	3. 盈余公积弥补亏损														
30	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														
31	5. 其他														
32	四、本年年末余额	100,000,000.00						19,039,231.41		168,267,404.88		287,306,636.29		287,306,636.29	
法定代表人: 刘大庄															

法定代表人: 刘大庆

主管会计工作负责人: 范英莉

会计机构负责人: 范英莉

内蒙古松江房地产开发有限公司

2016 年 1-6 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

内蒙古松江房地产开发有限公司(以下简称“公司”)是由天津松江集团有限公司投资成立的有限责任公司,于 2006 年 4 月 6 日在呼和浩特市工商行政管理局注册成立。注册资金 10,000.00 万元。

2016 年 5 月 17 日取得呼和浩特市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为 91150100787057536T 的《营业执照》,

法定代表人:刘大庆

注册地址:呼和浩特市新城区人民政府西配楼 216-217

营业期限:2006 年 04 月 06 日至 2026 年 04 月 05 日

本公司经批准的经营范围:房地产开发(凭资质证书经营);房地产项目投资;广告设计、营销策划、咨询服务。(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。)(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)

本公司母公司是:天津松江集团有限公司

集团最终母公司是: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

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 6 月 30 日的财务状况、以及 2016 年 1-6 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）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

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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的公允价值，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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一

步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

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本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

2、合并程序

本公司以自身和各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。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、

会计期间进行必要的调整。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或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；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买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（或合并日）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。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

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或合并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。

(六) 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。

(七) 外币业务和外币报表折算

对于发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折合为本位币记账。近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

期末，对各种外币货币性项目，按资产负债表日即期汇率进行调整，由此产生的折算差额，属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理，其他部分计入当期损益。以公允价值模式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，其折算差额作为公允价值变动损益处理；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，不产生汇兑差额。

(八) 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。

(九) 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。

（十） 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。

本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。

(十一) 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。

（十二）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。

(十三) 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。

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（%）
房屋建筑物	20.00	5.00
电子设备	3.00-5.00	5.00
运输设备	4.00	5.00

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。

（十四）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。

（十五）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。

（十六）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。

（十七）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。

（十八）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。

4、其他长期职工福利

（十九）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。

（二十）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。

（二十一）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。

（二十二）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。

（二十三）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

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	68,645,757.13	45,341,202.56
其他货币资金	34,750,881.84	32,172,502.25
合 计	103,396,638.97	77,513,704.81
其中：存放在境外的款项总额		

注 1：期初余额中其他货币资金为按揭贷款保证金 32,132,376.82 元以及信用卡存款 40,125.43 元。

注 2：期末余额中其他货币资金为按揭贷款保证金 34,469,603.83 元以及信用卡存款 281,278.01 元。

(二) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

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)				55,000.00	34.60	
1 至 2 年	55,000.00	34.60				
2 至 3 年						
3 年以上	103,950.00	65.40		103,950.00	65.40	
合 计	158,950.00	100.00		158,950.00	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	账龄
内蒙古电力（集团）有限公司呼和浩特供电局	103,950.00	3 年以上
	55,000.00	1 至 2 年
合 计	158,950.00	--

(三) 其他应收款

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	8,744,048.48	69.40	2,877,142.52	32.90	8,744,048.48	69.47	1,235,057.42	14.12
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,855,980.93	30.60	1,057,348.99	27.42	3,842,720.37	30.53	902,714.15	23.49
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	12,600,029.41	100.00	3,934,491.51	31.23	12,586,768.85	100.00	2,137,771.57	16.98

1、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例
呼和浩特市劳务市场建设站	1,970,600.00	985,300.00	3 年以上	50.00%
呼和浩特物业管理处	3,451,489.10	1,725,744.55	3 年以上	50.00%
	2,007,465.00	100,373.25	1—2 年	5.00%
马龙	1,314,494.38	65,724.72	1—2 年	5.00%
合 计	8,744,048.48	2,877,142.52	--	--

2、按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 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			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)	253,415.14	6.57	1,267.08	1,842,419.56	47.95	9,212.10
1至2年	1,628,248.84	42.23	81,412.44	52,785.44	1.37	2,639.27
2至3年	41,630.01	1.08	8,326.00	276,316.33	7.19	55,263.27
3年以上	1,932,686.94	50.12	966,343.47	1,671,199.04	43.49	835,599.51
合 计	3,855,980.93	100.00	1,057,348.99	3,842,720.37	100.00	902,714.15

3、本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,796,719.94 元；本年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其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额
呼和浩特市劳务市场建设站	保证金	1,970,600.00
呼和浩特物业管理处	物业保修金	5,458,954.10
马龙	贷款保证金	1,314,494.38
呼和浩特城发供热公司	保证金	921,926.68
王继军	贷款保证金	683,686.75
合 计	--	10,349,661.91

(四) 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	跌价准备	账面价值
开发成本	546,046,942.00	26,346,446.20		546,046,942.00
开发产品	406,818,255.88	5,905,235.00		406,818,255.88
周转材料	1,182,276.60			1,182,276.60
合 计	954,047,474.48	32,251,681.20		954,047,474.48

项目	期初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	819,573,987.33	28,121,670.73		819,573,987.33
开发产品	236,970,385.21	4,623,302.16		236,970,385.21
周转材料	1,182,276.60			1,182,276.60
合计	1,057,726,649.14	32,744,972.89		1,057,726,649.14

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
滨海新城 I-2 号地				223,698,800.32	222,551,114.61
滨海新城 I-3 号地	2007 年 05 月	2017 年 08 月	80,807	37,775,484.44	38,381,972.44
滨海新城 I-4 号地	2006 年 12 月	2016 年 08 月	82,525	85,144,847.65	76,975,793.72
玫瑰郡（东河 7#地）	2011 年 05 月	2015 年 09 月	71,242	71,867,455.73	361,029,106.50
阳光诺卡二期（住宅）	2008 年 05 月	2015 年 10 月	141,247	119,112,377.48	112,903,636.68
水晶阁（东河 6#地）				4,723,359.12	4,007,746.12
其他项目前期费				3,724,617.26	3,724,617.26
合计				546,046,942.00	819,573,987.33

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
滨海新城 I-3 号地	2010 年 08 月	7,693,878.03			7,693,878.03
滨海新城 I-4 号地	2009 年 05 月	1,000,393.99			1,000,393.99
阳光诺卡二期(住宅)	2011 年 10 月	25,939,893.60		6,438,597.69	19,501,295.91
水晶阁（东河 6#地）	2013 年 06 月	12,090,235.33			12,090,235.33
玫瑰郡（东河 7#地）	2013 年 12 月	81,892,395.93	315,895,154.24	120,016,111.50	277,771,438.67
左右城 4#地二期	2014 年 12 月	108,353,588.33		19,592,574.38	88,761,013.95
合计		236,970,385.21	315,895,154.24	146,047,283.57	406,818,255.88

4、存货抵押事项

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司开发产品中下列资产用于借款抵押：

抵押物	账面金额
玫瑰郡（东河 7#地）231 套	164,426,019.74

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预缴所得税	983,484.51	983,484.51
预缴应缴土地增值税	9,671,236.83	9,671,236.83
预缴应缴营业税金及附加	4,210,146.83	12,959,702.64
合 计	14,864,868.17	23,614,423.98

(六) 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	19,795,760.00		19,795,760.00	19,795,760.00		19,795,760.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	19,795,760.00		19,795,760.00	19,795,760.00		19,795,760.00
其他						
合 计	19,795,760.00		19,795,760.00	19,795,760.00		19,795,760.00

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	年末	年 初	本年 增加	本年 减少	年 末		
呼和浩特市城 发供热有限责 任公司	19,795,760.00			19,795,760.00						
合 计	19,795,760.00			19,795,760.00					—	

注 1：本公司年末持有的可供出售金融资产在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量，初始确认后按成本计量。

注 2：根据呼和浩特市人民政府《关于同意城发公司集中供热设施建设试行市场化运作的批复》（呼政批字[2006]60 号），内蒙古松江房地产开发有限公司因开发“左右城 4 号地住宅小区”、“阳光诺卡商业街”、“玫瑰郡”以及“水晶阁”项目，与呼和浩特市城发供热有限责任公司分项目签订了《集中供热设施建设投资协议书》，按照 50 元/平米的标准，对呼和浩特市城发供热有限责任公司投资，截止 2016 年 6 月 30 日，投资额为 19,795,760.00 元。上述出资根据内蒙古松江房地产开发有限公司后续开发项目，仍将陆续发生。

（七） 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：	7,196,907.40			7,196,907.40
其中：房屋及建筑物	6,342,992.40			6,342,992.40
运输工具	558,235.00			558,235.00
电子设备	295,680.00			295,680.00
二、累计折旧合计：	2,745,266.23	156,971.58		2,902,237.81
其中：房屋及建筑物	1,963,451.93	150,646.02		2,114,097.95
运输工具	530,306.37			530,306.37
电子设备	251,507.93	6,325.56		257,833.49
三、固定资产账面净值合计：	4,451,641.17	--	--	4,294,669.59
其中：房屋及建筑物	4,379,540.47	--	--	4,228,894.45
运输工具	27,928.63	--	--	27,928.63
电子设备	44,172.07	--	--	37,846.51
四、减值准备合计：				
其中：房屋及建筑物	--	--	--	--
运输工具				
电子设备				
五、固定资产账面价值合计：	4,451,641.17	--	--	4,294,669.59

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
其中：房屋及建筑物	4,379,540.47	--	--	4,228,894.45
运输工具	27,928.63	--	--	27,928.63
电子设备	44,172.07	--	--	37,846.51

2、固定资产抵押情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
诺卡二期	5,041,877.22	1,676,326.70		3,365,550.52	12 套

注：固定资产抵押情况详见“七、（十六）长期借款”。

（八） 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	15,231,218.51	60,924,874.02	16,456,866.84	65,827,467.36
资产减值准备	983,622.88	3,934,491.50	534,442.89	2,137,771.56
可抵扣亏损	13,082,883.01	52,331,532.04	13,082,883.01	52,331,532.04
预收利润	1,164,712.62	4,658,850.48	2,839,540.94	11,358,163.76
二、递延所得税负债	56,887,068.74	227,548,274.96	56,887,068.74	227,548,274.96
会计核算成本与税务确认成本差额	56,887,068.74	227,548,274.96	56,887,068.74	227,548,274.96

（九） 应付账款

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	13,945,584.85	72,168,572.05
1-2 年（含 2 年）	52,710,411.55	13,109,214.60
2-3 年（含 3 年）	11,929,173.54	58,980,537.21
3 年以上	38,731,537.30	5,567,623.72
合 计	117,316,707.24	149,825,947.58

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
内蒙古第三建筑工程有限公司	33,498,520.00	未结算
江苏南通三建	21,850,720.19	未结算
江苏花王园艺有限公司	9,175,606.00	未结算
海南昶辰建筑工程有限公司呼市项目部	5,454,637.00	未结算
常州市绿美艺绿化工程公司	3,576,548.00	未结算
合 计	73,556,031.19	

(十) 预收款项

项 目	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	35,268,980.00	104,025,068.00
1-2年（含2年）	41,100,185.00	55,805,771.85
2-3年（含3年）	13,908,938.85	
3年以上	26,664.60	1,436,018.60
合 计	90,304,768.45	161,266,858.45

(十一) 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	3,458.06	2,677,291.66	2,677,317.63	3,432.09
二、离职后福利--设定提存计划		339,553.37	339,553.37	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	3,458.06	3,016,845.03	3,016,871.00	3,432.09

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		2,307,290.76	2,307,290.76	
二、职工福利费				
三、社会保险费		128,342.24	128,342.24	

其中：医疗保险费		100,918.28	100,918.28	
工伤保险费		16,540.80	16,540.80	
生育保险费		10,883.16	10,883.16	
其他				
四、住房公积金		221,102.00	221,102.00	
五、工会经费和职工教育经费	3,458.06	20,556.66	20,582.63	3,432.09
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	3,458.06	2,677,291.66	2,677,317.63	3,432.09

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		316,300.57	316,300.57	
二、失业保险费		23,252.80	23,252.80	
三、企业年金缴费				
合 计		339,553.37	339,553.37	

(十二) 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		1,482,982.12	705,084.58	777,897.54
营业税		290,259.78	290,259.78	
城市维护建设税		161,759.14	69,674.10	92,085.04
个人所得税	536.22	179,951.68	179,843.69	644.21
印花税	133,921.31		133,921.31	
教育费附加		69,325.35	29,860.33	39,465.02
地方教育费附加		46,216.91	19,906.89	26,310.02
水利建设基金	86,769.75	54,789.03	26,679.65	114,879.13
合 计	221,227.28	2,285,284.01	1,455,230.33	1,051,280.96

(十三) 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		238,031.10
合 计		238,031.10

(十四) 应付股利

项 目	期末金额	期初金额
普通股股利	168,267,404.88	
合 计	168,267,404.88	

注：2016 年 6 月 25 日，根据公司董事会决议，通过公司 2015 年度利润分配方案。公司 2015 年度实现的归属于母公司股东的净利润 10,291,067.33 元，按母公司实现净利润 10,291,067.33 元提取 10%的法定盈余公积 1,029,106.73 元，加上年初未分配利润 159,005,444.28 元，可供股东分配的利润为 168,267,404.88 元。公司计划分配利润 168,267,404.88 元，股东按照出资比例进行利润分配。

(十五) 其他应付款

1、按账龄列示其他应付款

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	29,941,381.22	27,409,290.80
1-2 年（含 2 年）	27,394,329.80	344,819,314.86
2-3 年（含 3 年）	344,744,679.86	68,633,041.37
3 年以上	44,142,843.06	451,082.69
合 计	446,223,233.94	441,312,729.72

2、账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	账龄
天津松江集团有限公司	27,231,170.17	1 年以内（含 1 年）
	19,608,170.20	1-2 年（含 2 年）
	342,086,826.90	2-3 年（含 3 年）
	33,956,781.37	3 年以上
合 计	422,882,948.64	--

(十六) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	99,500,000.00	113,105,036.00
合 计	99,500,000.00	113,105,036.00

注 1: 2013 年 3 月 12 日, 公司同中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部签订了合同编号: 建蒙营贷【2013】15 号《固定资产借款合同》, 借款金额: 160,000,000.00 元, 借款用于开发“东河 7 号地”一期工程项目的建设需求, 借款期限: 2013.03.12-2016.03.11。以编号建蒙营保证(2013)15-2 号《最高额保证合同》作为担保, 担保方式为保证, 保证人为天津松江集团有限公司, 保证期间: 2013.03.12-2016.03.11, 保证金额: 160,000,000.00 元; 以编号建蒙营担保(2013)15-1 号《抵押合同》作为担保, 担保方式为抵押担保, 抵押物如下表所示:

抵押物	抵押物地址	抵押面积 (m ²)	产权证编号	抵押价值
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F1 号楼-102	141.90	呼房权证新城区字第 2009117383 号	1,844,700.00
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F1 号楼-103	68.10	呼房权证新城区字第 2009117382 号	885,300.00
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F1 号楼-104	68.10	呼房权证新城区字第 2009117381 号	885,300.00
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F1 号楼-105	141.90	呼房权证新城区字第 2009117380 号	1,844,700.00
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F1 号楼-106	141.90	呼房权证新城区字第 2009117379 号	1,844,700.00
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F1 号楼-107	72.49	呼房权证新城区字第 2009117378 号	942,370.00
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F1 号楼-108	72.49	呼房权证新城区字第 2009117377 号	942,370.00
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F1 号楼-110	210.01	呼房权证新城区字第 2009117385 号	2,730,130.00
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F2 号楼-101	218.83	呼房权证新城区字第 2009131361 号	2,844,790.00
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F2 号楼-102	19.36	呼房权证新城区字第 2009131362 号	251,680.00
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F2 号楼-103	19.36	呼房权证新城区字第 2009131364 号	251,680.00
房产及建筑物	新城区成吉思汗大街天骄领域小区 F2 号楼-104	205.01	呼房权证新城区字第 2009131363 号	2,665,130.00
土地	新城区丁香路以西、十四纬街以北	85,639.62	呼国用(2012)第 00058 号	231,226,974.00

在建项目	商业2号楼、住宅 5/11/12/13/14/15号楼	46,716.71	房预销售证第20120050号；地字第 150101200800007号，建字第 150102201100004号，施工许可证编号 1201027	74,139,419.00
------	--------------------------------	-----------	--	---------------

注2：2016年4月，公司同中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部就“建蒙营贷【2013】15号《固定资产贷款合同》”的贷款期限，签订了合同编号：建蒙营贷期调【2016】07号《人民币贷款期限调整协议》，借款金额：99,500,000.00元，期限延长24个月，期限调整后，借款到期日为2018年04月02日，原贷款期限与延长期限之和为60个月。以编号建蒙营担保（2013）15-1号《抵押合同》作为担保，担保方式为抵押担保，抵押物清单见注1。

注3：2016年4月，公司同中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部就“建蒙营贷【2013】15号《固定资产贷款合同》”的贷款期限，签订了合同编号：建蒙营贷期调【2016】08号《人民币贷款期限调整协议》，借款金额：99,500,000.00元，期限延长24个月，期限调整后，借款到期日为2018年04月02日，原贷款期限与延长期限之和为60个月。编号建蒙营保证（2013）15-2号《最高额保证合同》作为担保，担保方式为保证，保证人为天津松江集团有限公司，保证期间：2016.03.12-2018.04.02，保证金额：99,500,000.00元。

（十七）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 (%)
天津松江集团有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
合 计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

（十八）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	19,039,231.41			19,039,231.41
任意盈余公积金				
合 计	19,039,231.41			19,039,231.41

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。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

(十九) 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额	168,267,404.88	159,005,444.28
本期增加额	21,861,989.91	10,291,067.33
其中：本年净利润转入	21,861,989.91	10,291,067.33
其他调整因素		
本年减少额	168,267,404.88	1,029,106.73
其中：本期提取盈余公积数		1,029,106.73
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	168,267,404.88	
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	21,861,989.91	168,267,404.88

(二十) 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
1. 主营业务小计	191,633,560.07	146,047,283.57	147,679,137.00	95,181,588.52
主营业务	191,633,560.07	146,047,283.57	147,679,137.00	95,181,588.52
合 计	191,633,560.07	146,047,283.57	147,679,137.00	95,181,588.52

(二十一) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
营业税	8,028,933.46	7,266,542.64
城市维护建设税	670,708.68	516,876.41
教育费附加	287,446.60	221,518.45
土地增值税		1,119,565.66

地方教育费附加	191,631.06	147,679.03
水利建设基金	193,186.22	147,679.03
合计	9,371,906.02	9,419,861.22

(二十二) 销售费用、管理费用、财务费用

1、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费	241,509.43	1,405,554.13
物料消耗	149,733.60	188,174.54
销售代理费	1,559,181.14	3,204,759.00
广告宣传费	2,390,136.29	8,993,646.00
其他		10,050.90
合 计	4,340,560.46	13,802,184.57

2、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	1,913,122.92	3,640,794.44
业务招待费	15,463.00	161,810.40
办公费	615,482.57	1,318,586.51
差旅费	44,473.80	33,708.90
车辆费用	20,127.00	69,981.63
物料消耗	24,124.42	77,173.54
税金	2,095,739.86	4,472,232.78
计提摊销类、折旧费	156,971.58	1,444,600.90
中介机构咨询服务费	97,295.00	200,530.00
其他	16,999.34	15,112.34
合 计	4,999,799.49	11,434,531.44

3、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,132,433.31	4,255,349.96
减：利息收入	105,550.23	236,276.57
银行手续费	43,689.27	101,446.78
合 计	2,070,572.35	4,120,520.17

(二十三) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,796,719.94	11,536.14
合 计	1,796,719.94	11,536.14

(二十四) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	80,920.00	34,507.16	80,920.00
合 计	80,920.00	34,507.16	80,920.00

(二十五) 所得税费用

1、所得税费用表

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		
递延所得税调整	1,225,648.33	3,452,354.77
其他		
合 计	1,225,648.33	3,452,354.77

(二十六) 现金流量表

1、企业应当采用间接法在现金流量表附注中披露将净利润调节为经营活动现金流量的信息。格式如下：

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	21,861,989.91	10,291,067.33

加：资产减值准备	1,796,719.94	11,536.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	156,971.58	358,099.77
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）	2,132,433.31	4,255,349.96
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）	1,225,648.33	-11,759,674.26
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		15,212,029.03
存货的减少（增加以“-”号填列）	103,679,174.66	-84,310,206.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,736,295.25	-8,858,012.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-98,070,448.26	112,133,512.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	41,518,784.72	37,333,700.86
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	68,927,035.14	45,381,327.99
减：现金的年初余额	45,381,327.99	34,078,702.25
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	23,545,707.15	11,302,625.74

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	68,927,035.14	45,381,327.99
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	68,645,757.13	45,341,202.56
可随时用于支付的其他货币资金	281,278.01	40,125.43
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	103,396,638.97	77,513,704.81
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	34,469,603.83	32,132,376.82

(二十七) 所有权和使用权收到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	32,132,376.82	按揭保证金
存货	164,426,019.74	抵押贷款
固定资产	3,365,550.52	抵押贷款

八、或有事项

本公司无需披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十、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(%)
天津松江集团有限公司	天津	房地产开发	50,000 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
天津松江足球俱乐部有限责任公司	其他关联方
天津市松江科技发展有限公司	母公司之参股公司
内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	其他关联方
天津市松江生态产业有限公司	其他关联方
天津松江市政建设有限公司	母公司的全资子公司

(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

(1) 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	园林绿化		2,000,000.00
天津市松江科技发展有限公司	智能化系统	4,485,900.00	

2、关联担保情况

担保方	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
天津松江集团有限公司	内蒙古松江房地产开发有限公司	160,000,000.00	2013-03-12	2016-03-11	是
天津松江集团有限公司	内蒙古松江房地产开发有限公司	99,500,000.00	2016-03-12	2018-04-02	否

3、关联方应收应付款项

科目名称	公司名称	期末余额	期初余额
应付账款	天津市松江科技发展有限公司	4,478,800.00	292,900.00
应付账款	天津市松江生态产业有限公司	2,297,679.00	2,297,679.00
应付账款	内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	1,700,000.00	5,600,000.00
	合计	8,476,479.00	8,190,579.00

科目名称	公司名称	期末余额	期初余额
其他应付款	天津松江集团有限公司	422,882,948.64	420,651,778.47
	合计	422,882,948.64	420,651,778.47

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

本公司无其他需要说明的重大事项。

十二、财务报表的批准

本财务报表业经公司董事会于 2016 年 7 月 31 日批准报出。

内蒙古松江房地产开发有限公司

法定代表人：刘大庆

主管会计工作负责人：范英莉

会计机构负责人：范英莉

二〇一六年七月三十一日

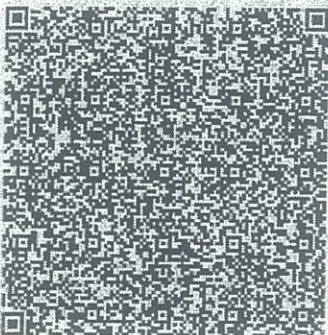


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911201160796417077

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙企业
 主要经营场所 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室-11
 执行事务合伙人 李金才
 成立日期 二〇一三年十月三十一日
 合伙期限 2013年10月31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,出具相关的报告;承办会计咨询、会计服务业务。(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



2016 年 09 月 18 日