

番禺富门花园房地产有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2016]01300110 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表	3
2、 利润表	5
3、 现金流量表	6
4、 股东权益变动表	7
5、 股东权益变动表（续）	8
6、 财务报表附注	9

审 计 报 告

瑞华专审字[2016]01300110 号

番禺富门花园房地产有限公司：

我们审计了后附的番禺富门花园房地产有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2016 年 10 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-10 月的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了番禺富门花园房地产有限公司 2016 年 10 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇一六年十二月十二日

资产负债表

2016年10月31日

编制单位：番禺富门花园房地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	114,559,459.29	136,954,290.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	六、2	2,920,278.29	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、3	22,674.40	41,390.40
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	914,757.13	1,254,355.99
存货	六、5	30,122,812.29	31,852,452.86
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	508,089.74	24,027.91
流动资产合计		149,048,071.14	170,126,517.25
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	六、7	139,497.78	233,916.39
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	六、8	230.00	2,530.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、9	5,893,332.66	5,996,106.56
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,033,060.44	6,232,552.95
资产总计		155,081,131.58	176,359,070.20

(转下页)

资产负债表（续）

2016年10月31日

编制单位：番禺富门花园房地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、10	4,217,880.95	12,801,110.72
预收款项	六、11	15,545,748.00	1,094,712.31
应付职工薪酬	六、12	1,111,635.64	1,082,899.37
应交税费	六、13	4,022,019.58	3,394,800.78
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、14	532,494.39	672,525.03
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		25,429,778.56	19,046,048.21
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		25,429,778.56	19,046,048.21
股东权益：			
实收资本	六、15	105,000,000.00	105,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、16	7,007,164.13	7,007,164.13
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、17	15,280,585.79	15,280,585.79
一般风险准备			
未分配利润	六、18	2,363,603.10	30,025,272.07
股东权益合计		129,651,353.02	157,313,021.99
负债和股东权益总计		155,081,131.58	176,359,070.20

载于第9页至第43页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第8页的财务报表由以下人士签署：

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年度1-10月

编制单位：番禺富门花园房地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	六、19	4,341,426.93	55,841,721.12
减：营业成本	六、19	1,729,640.57	12,028,678.56
营业税金及附加	六、20	143,083.86	3,231,131.09
销售费用	六、21	1,511,133.75	2,489,901.69
管理费用	六、22	770,293.59	950,191.14
财务费用	六、23	-278,447.55	-4,768,410.19
资产减值损失	六、24	255,889.78	312,045.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、25	2,920,278.29	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,130,111.22	41,598,183.73
加：营业外收入	六、26	21,574.18	3,998.57
其中：非流动资产处置利得		2,164.08	3,759.17
减：营业外支出	六、27	20,612.80	14,470.71
其中：非流动资产处置损失		15,538.79	14,469.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,131,072.60	41,587,711.59
减：所得税费用	六、28	792,741.57	8,902,043.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,338,331.03	32,685,668.57
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		2,338,331.03	32,685,668.57

载于第9页至第43页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第8页的财务报表由以下人士签署：

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年度1-10月

编制单位：番禺富门花园房地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		18,442,876.66	46,340,520.53
收到的税费返还		1,756,654.55	
收到其他与经营活动有关的现金		1,124,371.58	9,365,977.78
经营活动现金流入小计		21,323,902.79	55,706,498.31
购买商品、接受劳务支付的现金		8,558,204.19	5,862,813.09
支付给职工以及为职工支付的现金		1,771,008.63	4,561,905.37
支付的各项税费		2,620,239.63	73,568,044.35
支付其他与经营活动有关的现金		769,281.14	4,533,318.22
经营活动现金流出小计		13,718,733.59	88,526,081.03
经营活动产生的现金流量净额		7,605,169.20	-32,819,582.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,000,000.00	84,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		30,000,000.00	84,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-30,000,000.00	-84,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	六、29	-22,394,830.80	-116,819,582.72
加：期初现金及现金等价物余额	六、29	136,954,290.09	253,773,872.81
六、期末现金及现金等价物余额	六、29	114,559,459.29	136,954,290.09

载于第9页至第43页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第8页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 2016年度1-10月

编制单位：番禺富门花园房地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数											
	实收资本	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	105,000,000.00				7,007,164.13				15,280,585.79		30,025,272.07	157,313,021.99
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	105,000,000.00				7,007,164.13				15,280,585.79		30,025,272.07	157,313,021.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-27,661,668.97	-27,661,668.97
（一）综合收益总额											2,338,331.03	2,338,331.03
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配											-30,000,000.00	-30,000,000.00
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-30,000,000.00	-30,000,000.00
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	105,000,000.00				7,007,164.13				15,280,585.79		2,363,603.10	129,651,353.02

载于第9页至第43页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第8页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表（续）

2016年度1-10月

编制单位：番禺富门花园房地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数											
	实收资本	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	105,000,000.00				7,007,164.13				12,012,018.93		84,608,170.36	208,627,353.42
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	105,000,000.00				7,007,164.13				12,012,018.93		84,608,170.36	208,627,353.42
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									3,268,566.86		-54,582,898.29	-51,314,331.43
（一）综合收益总额											32,685,668.57	32,685,668.57
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配									3,268,566.86		-87,268,566.86	-84,000,000.00
1、提取盈余公积									3,268,566.86		-3,268,566.86	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-84,000,000.00	-84,000,000.00
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	105,000,000.00				7,007,164.13				15,280,585.79		30,025,272.07	157,313,021.99

载于第9页至第43页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第8页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

番禺富门花园房地产有限公司
2016年1-10月财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

番禺富门花园房地产有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系经广州市对外经济贸易委员会以“穗外经贸业【1992】406号”文件批准, 由番禺黄阁镇房地产开发公司(以下简称“甲方”)、番禺区房地产联合开发总公司(以下简称“乙方”)和香港义鼎有限公司(以下简称“丙方”)以合作经营方式设立的中外合作经营企业, 于1992年9月29日成立, 公司投资总额6,333.00万元, 注册资本3,500.00万元, 合作期限15年。

2003年甲方、乙方和丙方签订了《合作企业番禺富门花园房地产有限公司的股权转让及乙方退出的协议书》, 三方约定: 乙方无偿退出公司, 同时甲方将其在公司的11.43%的股权转让给丙方, 并将公司由原来的中外合作经营企业变更为中外合资经营企业。2003年6月19日, 广州市番禺区对外贸易经济合作局以“番外经变资【2003】304号”《关于合作企业番禺富门花园房地产有限公司申请股权转让并变更为合资企业的批复》同意了上述变更, 公司在广州市工商行政管理局进行了变更登记。

2007年5月公司对公司章程进行了修改, 新章程规定公司的注册资本为10,500.00万元, 新增加的注册资本7,000.00万元由甲方以214.7亩土地使用权作价缴足。2007年5月31日, 广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司对甲方拥有所有权的富门花园214.7亩土地使用权进行了估计, 并以“粤世房评报字【2007】第0078号”出具了土地估价报告, 对上述土地的估价为7,582.83万元。广州业勤会计师事务所有限公司以“业会验【2007】087号”验资报告对上述出资进行了验证。公司变更后的注册资本为10,500.00万元, 其中: 甲方出资7,520.80万元, 占注册资本的71.63%; 丙方出资2,979.20万元, 占注册资本的28.37%。

2007年7月18日, 甲方与丙方达成了股权转让协议, 丙方同意以7,800.00万元的价格收购甲方持有的公司71.63%的股权。2007年8月30日, 广州南沙开发区经济发展局以“穗南指经复【2007】118号”《关于合资企业番禺富门花园房地产有限公司股权转让的批复》同意了上述股权转让。

2007年11月15日, 香港义鼎有限公司与北方万坤置业有限公司(以下简称“万坤置业”)签订了股权转让协议, 万坤置业同意以10,650.00万元受让香港义鼎有限公司持有的公司75%的股权。公司于2007年12月7日在广州市工商行政管理局作了变更登记。

2015年4月22日, 投资人(股权)由原北方万坤置业有限公司、香港义鼎有限公司, 变更为北方国际地产有限公司、香港义鼎有限公司。

企业法人营业执照注册号：企合粤穗总字第 009825 号

公司住所：广州市南沙区黄阁镇（黄阁所）

法定代表人：张雅辉

注册资本：人民币 10,500.00 万元

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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”）。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 10 月 31 日的财务状况及 2016 年 1-10 月的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负

债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的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以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，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。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括

在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账

面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括

转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量,并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具,如未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,嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系,且与嵌入衍生工具条件相同,单独存在的工具符合衍生工具定义的,嵌入衍生工具从混合工具中分拆,作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量,则将混合工具整体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。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本公司将金额为人民币100万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测

试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	根据应收账款账龄计提
关联方组合	根据关联方关系计提

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	根据应收账款账龄计提
关联方组合	根据关联方关系计提

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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，下同）		
其中：3个月以内	5	0
4~12个月	5	10
1-2年	10	30
2-3年	20	50
3-4年	50	80
4-5年	50	80
5年以上	100	100

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收

款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；等等。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

6、存货

（1）存货的分类

存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货可变现净值的确认和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）存货的盘存制度为永续盘存制/定期盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法/分次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

7、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	5	5	19
办公及其他设备	年限平均法	5	5	19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

8、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

9、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

10、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置

费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11、职工薪酬

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

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

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

12、收入

（1）商品销售收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构因素,或者能够在建造过程中决定主要结构变动的,房地产建造协议符合建造合同定义,本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号-建造合同》确认相关的收入和费用;对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限(如仅能对基本设计方案做微小变动)的,本公司按照《企业会计准则第 14 号-收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法,并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

①开发产品

已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入,并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时;确认销售收入的实现。

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格,签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务,相关的经济利益很可能流入,并且该开发产品成本能够可靠地计量时,按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额;应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额,在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销,计入当期损益。

③出售自用房屋:自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入,并且该房屋成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

④代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同,与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业,代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定,并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时,采用完工百分比法确认营业收入的实现。

⑤出租物业收入的确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期(有免租期的考虑免租期)与租金金额,在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑥其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定,与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入金额能够可靠计量,与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时,确认其他业务收入的实现。

(2) 使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

（3）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

13、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

14、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

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，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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，本公司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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

15、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产的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,其差额作为未确认融资费用。此外,在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

16、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

17、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定,将租赁归类为经营租赁和融资租赁,在进行归类时,管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和

报酬实质上转移给承租人,或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬,作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策,采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时,需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料,包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时,本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量,同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(5) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后,在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命,以决定将计入每个报告期的折旧和摊

销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(6) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(7) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(8) 内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	本公司为增值税小规模纳税人，执行3%的税率。
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按增值额的超率累进税率计缴。

注：根据财税〔2016〕36号，“关于全面推开营业税改征增值税试点的通知”，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本公司作为增值税一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目、出租其2016年4月30日前取得的不动产适用简易计税方法计税，按照5%的征收率计税。

六、财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指2016年1

月1日，年末指2016年10月31日。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	114,559,459.29	136,954,290.09
合 计	114,559,459.29	136,954,290.09

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

(1) 分类

项 目	年末余额	年初余额
交易性金融资产	2,920,278.29	
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产	2,920,278.29	
其他		
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		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合 计	2,920,278.29	

注：衍生金融资产为本公司在厦门国际银行股份有限公司珠海分行购买的152258期人民币“步步为赢”结构性存款产品。

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	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应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	29,237.00	100.00	6,562.60	22.45	22,674.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合 计	29,237.00	100.00	6,562.60	22.45	22,674.40

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	47,442.00	100.00	6,051.60	12.76	41,390.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	47,442.00	100.00	6,051.60	12.76	41,390.40

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：3 个月以内			
4-12 个月			
1 年以内小计			
1 至 2 年			
2 至 3 年	26,853.00	5,370.60	20.00
3 至 4 年	2,384.00	1,192.00	50.00
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	29,237.00	6,562.60	

(2) 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 511.00 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 20,898.00 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 71.48%，相应计提的坏账准备年末余额

汇总金额为 4,179.60 元。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,656,247.86	100.00	741,490.73	44.77	914,757.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	1,656,247.86	100.00	741,490.73	44.77	914,757.13

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,740,467.94	100.00	486,111.95	27.93	1,254,355.99
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	1,740,467.94	100.00	486,111.95	27.93	1,254,355.99

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：3 个月以内	20,816.92		
4-12 个月	54,006.75	5,400.68	10.00
1 年以内小计	74,823.67	5,400.68	
1 至 2 年	122,989.12	36,896.74	30.00
2 至 3 年	1,398,386.62	699,193.31	50.00

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	1,596,199.41	741,490.73	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款		其他应收款
关联方组合	60,048.45		
合 计	60,048.45		

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
物业维修基金	1,436,749.95	1,598,865.80
代垫工程款	79,684.66	79,684.66
关联方代垫款	60,048.45	
保证金、押金及备用金	11,100.00	6,300.00
其他	68,664.80	55,617.48
合 计	1,656,247.86	1,740,467.94

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
二三期地下室物业维修基金	物业维修基金	684,430.26	2-3 年	41.32	342,215.13
四期地下室物业维修基金	物业维修基金	613,675.26	2-3 年	37.05	306,837.63
商铺物业维修基金	物业维修基金	138,644.43	4-12 个月、1-2 年	8.37	30,791.98
广东海外集团	代垫工程款	79,684.66	2-3 年	4.81	39,842.33
北方国际地产(顺德)有限公司	租金	60,048.45	3 个月以内	3.63	
合 计		1,576,483.06		95.18	719,687.07

5、存货

(1) 存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	51,113,691.32	20,990,879.03	30,122,812.29
合 计	51,113,691.32	20,990,879.03	30,122,812.29

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	55,242,359.94	23,389,907.08	31,852,452.86
合 计	55,242,359.94	23,389,907.08	31,852,452.86

(2) 存货跌价准备

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	23,389,907.08			2,399,028.05		20,990,879.03
合 计	23,389,907.08			2,399,028.05		20,990,879.03

(3) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项 目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
开发产品	企业会计准则第1号		存货因素并未消失，应在车位销售时，将车位对应的存货跌价准备予以转销。

注：在资产负债表日，存货减值的因素并未消失，在车位销售时，将车位对应的存货跌价准备予以转销。

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴税费	508,089.74	24,027.91
合 计	508,089.74	24,027.91

7、固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合 计
一、账面原值					
1、年初余额			1,606,803.67	381,550.81	1,988,354.48
2、本年增加金额					
(1) 购置					

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合 计
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额			289,566.67	117,641.54	407,208.21
(1) 处置或报废			289,566.67	117,641.54	407,208.21
4、年末余额			1,317,237.00	263,909.27	1,581,146.27
二、累计折旧					
1、年初余额			1,420,630.97	333,807.12	1,754,438.09
2、本年增加金额			57,418.75	13,168.20	70,586.95
(1) 计提			57,418.75	13,168.20	70,586.95
3、本年减少金额			275,088.33	108,288.22	383,376.55
(1) 处置或报废			275,088.33	108,288.22	383,376.55
4、年末余额			1,202,961.39	238,687.10	1,441,648.49
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值			114,275.61	25,222.17	139,497.78
2、年初账面价值			186,172.70	47,743.69	233,916.39

8、无形资产

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
一、账面原值					
1、年初余额				37,800.00	37,800.00
2、本年增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置					

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
4、年末余额				37,800.00	37,800.00
二、累计摊销					
1、年初余额				35,270.00	35,270.00
2、本年增加金额				2,300.00	2,300.00
（1）计提				2,300.00	2,300.00
3、本年减少金额					
（1）处置					
4、年末余额				37,570.00	37,570.00
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
（1）计提					
3、本年减少金额					
（1）处置					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值				230.00	230.00
2、年初账面价值				2,530.00	2,530.00

9、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）递延所得税资产明细

项 目	年末余额		年初余额	
	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
资产减值准备	21,738,932.36	5,434,733.09	23,882,070.63	5,970,517.66
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
其他	1,834,398.26	458,599.57	102,355.60	25,588.90
合 计	23,573,330.62	5,893,332.66	23,984,426.23	5,996,106.56

10、应付账款

（1）应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
工程款	4,217,880.95	12,801,110.72

项 目	年末余额	年初余额
合 计	4,217,880.95	12,801,110.72

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
广东省第一建筑工程有限公司	316,977.25	未到质保期
合 计	316,977.25	

11、预收款项

项 目	年末余额	年初余额
南沙境界家园四期项目	2,594,921.00	660,100.31
南沙境界家园三期项目	4,408,822.00	228,545.00
南沙境界家园二期项目	8,542,005.00	206,067.00
合 计	15,545,748.00	1,094,712.31

注：本期增加的预收账款系本公司于 2016 年 4 月 28 日与广州市古格房地产有限公司签订的南沙境界家园二、三、四期商铺包销合同所产生。截至本报告日收到古格房地产有限公司的包销合同款共计 15,000,000.00 元（其中：二期商铺 8,485,320.00 元；三期商铺 4,261,992.00 元；四期商铺 2,252,688.00 元）。

12、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	1,082,899.37	1,642,067.73	1,613,331.46	1,111,635.64
二、离职后福利-设定提存计划		128,822.96	128,822.96	
三、辞退福利		20,769.56	20,769.56	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	1,082,899.37	1,791,660.25	1,762,923.98	1,111,635.64

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	0.01	1,355,833.97	1,355,833.98	
2、职工福利费		68,298.38	68,298.38	
3、社会保险费	3,133.80	87,976.30	91,110.10	
其中：医疗保险费	3,133.80	62,688.02	65,821.82	
工伤保险费		2,586.08	2,586.08	
生育保险费		5,972.80	5,972.80	
补充医疗保险		16,729.40	16,729.40	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
4、住房公积金		71,480.00	71,480.00	
5、工会经费和职工教育经费	1,079,765.56	58,479.08	26,609.00	1,111,635.64
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	1,082,899.37	1,642,067.73	1,613,331.46	1,111,635.64

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		123,380.64	123,380.64	
2、失业保险费		5,442.32	5,442.32	
3、企业年金缴费				
合 计		128,822.96	128,822.96	

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 14%、1%向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

13、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
土地增值税	3,312,970.93	3,259,619.19
企业所得税	689,967.67	10,883.24
教育费附加	3,015.87	18,499.49
营业税		79,933.40
增值税		82.11
其他税费	16,065.11	25,783.35
合 计	4,022,019.58	3,394,800.78

14、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
押金保证金	179,497.20	236,684.70
契税及印花税	173,056.97	172,792.47
应付租金、物管费及水电费	100,290.42	
代扣代付员工保险和公积金	24,832.68	28,245.61
物业专项维修基金	23,296.45	24,221.45

项 目	年末余额	年初余额
周立明款、促进就业奖励	16,200.00	16,200.00
服务制作费、推广设计费		141,111.20
车位诚意费		20,000.00
咨询费		20,000.00
其他	15,320.67	13,269.60
合 计	532,494.39	672,525.03

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
契税及印花税	173,056.97	手续尚未办理
合 计	173,056.97	

15、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
北方国际地产有限公司	78,750,000.00	75.00			78,750,000.00	75.00
香港义鼎有限公司	26,250,000.00	25.00			26,250,000.00	25.00
合 计	105,000,000.00	100.00			105,000,000.00	100.00

16、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价				
其他资本公积	7,007,164.13			7,007,164.13
合 计	7,007,164.13			7,007,164.13

17、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	15,280,585.79			15,280,585.79
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	15,280,585.79			15,280,585.79

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。

18、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	30,025,272.07	84,608,170.36
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	30,025,272.07	84,608,170.36
加：本年归属于母公司股东的净利润	2,338,331.03	32,685,668.57
减：提取法定盈余公积		3,268,566.86
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
对所有者的分配	30,000,000.00	84,000,000.00
年末未分配利润	2,363,603.10	30,025,272.07

19、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,868,450.05	1,729,640.57	55,339,534.02	12,028,678.56
其他业务	472,976.88		502,187.10	
合 计	4,341,426.93	1,729,640.57	55,841,721.12	12,028,678.56

20、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	119,923.75	2,772,784.80
城市维护建设税	16,559.12	194,145.33
教育费附加及其他	6,600.99	264,200.96
合 计	143,083.86	3,231,131.09

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

21、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,356,840.29	1,057,971.12
广告、宣传、推广服务费	63,702.45	1,071,419.00
水电费	31,816.75	89,783.22
通讯费	23,960.75	16,549.21
租赁及物业费	21,692.16	19,464.45

项 目	本年发生额	上年发生额
折旧及摊销费	11,205.35	11,982.56
办公费	1,916.00	14,260.40
修理费		194,554.13
差旅费		13,617.60
其他		300.00
合 计	1,511,133.75	2,489,901.69

22、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
工资及奖金	434,919.96	457,415.60
折旧费、摊销费	61,681.60	76,168.25
电话通讯费	18,860.33	29,509.31
车辆相关费	76,479.57	98,568.17
税金	57,756.17	109,120.48
办公费	29,149.80	39,074.32
差旅费	29,845.40	29,840.72
业务招待费	23,685.00	25,897.20
服务咨询费	22,033.76	16,000.00
礼品费	15,882.00	11,973.80
租赁费		46,835.29
其他		9,788.00
合 计	770,293.59	950,191.14

23、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	293,684.98	4,822,366.78
减：利息资本化金额		
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
其他	15,237.43	53,956.59
合 计	-278,447.55	-4,768,410.19

24、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	255,889.78	312,045.10
合 计	255,889.78	312,045.10

25、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,920,278.29	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	2,920,278.29	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合 计	2,920,278.29	

26、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	2,164.08	3,759.17	2,164.08
其中：固定资产处置利得	2,164.08	3,759.17	2,164.08
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助（详见下表：政府补助明细表）			
其他	19,410.10	239.40	19,410.10
合 计	21,574.18	3,998.57	21,574.18

27、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	15,538.79	14,469.40	15,538.79
其中：固定资产处置损失	15,538.79	14,469.40	15,538.79
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠支出			
其他	5,074.01	1.31	5,074.01
合 计	20,612.80	14,470.71	20,612.80

28、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	689,967.67	3,459,219.37
递延所得税费用	102,773.90	5,442,823.65
合 计	792,741.57	8,902,043.02

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	3,131,072.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	782,768.15
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,973.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	792,741.57

29、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,338,331.03	32,685,668.57
加：资产减值准备	255,889.78	312,045.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	70,586.95	93,293.23
无形资产摊销	2,300.00	2,760.00
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）	13,374.71	10,710.23
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）		

补充资料	本年金额	上年金额
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	102,773.90	5,757,903.51
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-315,079.86
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,729,640.57	47,552,641.41
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,817,853.21	2,466,350.65
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	5,910,125.47	-121,385,875.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	7,605,169.20	-32,819,582.72
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	114,559,459.29	136,954,290.09
减：现金的期初余额	136,954,290.09	253,773,872.81
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-22,394,830.80	-116,819,582.72

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	114,559,459.29	136,954,290.09
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	114,559,459.29	136,954,290.09
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、年末现金及现金等价物余额	114,559,459.29	136,954,290.09
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

30、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货（三期-1113 号车位使用权）	33,576.37	已经与业主签订无期限使用合同
合计	33,576.37	

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
北方国际地产有限公司	北京	房地产	46,000.00	75.00	75.00

2、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
北方国际合作股份有限公司	母公司的控股股东

3、关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
北方国际合作股份有限公司深圳分公司	44,217.97	44,217.97
合 计	44,217.97	44,217.97

八、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截止2016年10月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

番禺富门花园房地产有限公司为业主按揭购房向银行提供自《住房抵押贷款合同》生效之日起到公司为业主办妥《房屋产权证》及《他项权利证》前的连带责任担保。截至2016年10月31日尚未结清担保金13,020,000.00元。截止本报告日，本公司未发生因该担保事项而承担担保责任的事项。

九、资产负债表日后事项

截止财务报告报出日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

十、其他重要事项

截止财务报告报出日，本公司无其他重要事项。