

杭州千岛湖立元置业有限公司

审计报告及财务报表

2015 年度至 2017 年 1-2 月

杭州千岛湖立元置业有限公司

审计报告及财务报表

(2015 年度至 2017 年 1-2 月)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-7
	财务报表附注	1-29

审计报告

信会师报字[2017]第 ZA51448 号

杭州千岛湖立元置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的杭州千岛湖立元置业有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 2 月 28 日的资产负债表，2015 年度、2016 年度、2017 年 1-2 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 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 2 月 28 日的财务状况以及 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-2 月的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李 晨

中国注册会计师：刘应填

中国·上海

二〇一七年五月十八日

杭州千岛湖立元置业有限公司
资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注四	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产:				
货币资金	(一)	58,877.87	72,226.38	417,052.02
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项				
应收利息				
应收股利				
其他应收款				
存货	(二)	565,759,755.02	555,476,680.23	518,322,435.90
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		565,818,632.89	555,548,906.61	518,739,487.92
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				
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计				
资产总计		565,818,632.89	555,548,906.61	518,739,487.92

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:

杭州千岛湖立元置业有限公司
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(或股东权益)	附注四	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	（三）	16,501,588.50	16,501,588.50	15,451,588.50
预收款项				
应付职工薪酬				
应交税费	（四）	5,886,013.80	1,371,645.95	891,751.53
应付利息				
应付股利				
其他应付款	（五）	673,307,731.98	664,314,552.92	611,264,187.45
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		695,695,334.28	682,187,787.37	627,607,527.48
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
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		695,695,334.28	682,187,787.37	627,607,527.48
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	（六）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积				
减：库存股				
专项储备				
盈余公积				
一般风险准备				
未分配利润	（七）	-139,876,701.39	-136,638,880.76	-118,868,039.56
所有者权益（或股东权益）合计		-129,876,701.39	-126,638,880.76	-108,868,039.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计		565,818,632.89	555,548,906.61	518,739,487.92

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：

杭州千岛湖立元置业有限公司
利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注四	2017 年 1-2 月	2016 年度	2015 年度
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加		152,702.30	359,920.81	
销售费用				
管理费用		13,228.50	164,422.61	502,974.42
财务费用	(八)	2,224,767.51	13,204,947.58	12,130,247.69
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				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,390,698.31	-13,729,291.00	-12,633,222.11
加：营业外收入				
减：营业外支出	(九)	847,122.32	4,041,550.20	4,459,278.99
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,237,820.63	-17,770,841.20	-17,092,501.10
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,237,820.63	-17,770,841.20	-17,092,501.10
五、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
六、其他综合收益				
七、综合收益总额		-3,237,820.63	-17,770,841.20	-17,092,501.10

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：

杭州千岛湖立元置业有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2017 年 1-2 月	2016 年度	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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	8,993,179.06	53,350,988.83	49,943,731.64
经营活动现金流入小计	8,993,179.06	53,350,988.83	49,943,731.64
购买商品、接受劳务支付的现金	5,921,384.24	36,104,244.33	33,351,505.64
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金	860,470.82	4,386,830.20	4,510,334.99
经营活动现金流出小计	6,781,855.06	40,491,074.53	37,861,840.63
经营活动产生的现金流量净额	2,211,324.00	12,859,914.30	12,081,891.01
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
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	2,224,672.51	13,204,739.94	12,131,494.10
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	2,224,672.51	13,204,739.94	12,131,494.10
筹资活动产生的现金流量净额	-2,224,672.51	-13,204,739.94	-12,131,494.10
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	-13,348.51	-344,825.64	-49,603.09
加: 期初现金及现金等价物余额	72,226.38	417,052.02	466,655.11
六、期末现金及现金等价物余额	58,877.87	72,226.38	417,052.02

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:

杭州千岛湖立元置业有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2017 年 1-2 月							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00						-136,638,880.76	-126,638,880.76
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	10,000,000.00						-136,638,880.76	-126,638,880.76
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-3,237,820.63	-3,237,820.63
(一) 净利润							-3,237,820.63	-3,237,820.63
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-3,237,820.63	-3,237,820.63
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	10,000,000.00						-139,876,701.39	-129,876,701.39

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:

杭州千岛湖立元置业有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	2016 年度							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00						-118,868,039.56	-108,868,039.56
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	10,000,000.00						-118,868,039.56	-108,868,039.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-17,770,841.20	-17,770,841.20
（一）净利润							-17,770,841.20	-17,770,841.20
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-17,770,841.20	-17,770,841.20
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
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								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	-224,911,006.55						-136,638,880.76	-126,638,880.76

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：

杭州千岛湖立元置业有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	2015 年度							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00						-101,775,538.46	-91,775,538.46
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	10,000,000.00						-101,775,538.46	-91,775,538.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-17,092,501.10	-17,092,501.10
（一）净利润							-17,092,501.10	-17,092,501.10
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-17,092,501.10	-17,092,501.10
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
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								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	10,000,000.00						-118,868,039.56	-108,868,039.56

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：

杭州千岛湖立元置业有限公司 财务报表附注

一、 公司基本情况

杭州千岛湖立元置业有限公司（以下简称公司），由杭州富顺实业有限公司（以下简称富顺公司）及明盛控股集团有限公司（以下简称明盛公司）于 2011 年 3 月 10 日出资设立，公司注册资本 5000 万元，实收资本 1000 万元，法人代表为：郑立。其中，富顺公司认缴出资 2875 万元，实缴出资 575 万元，持股比例为 57.5%，明盛公司认缴出资 2125 万元，实缴出资 425 万元，持股比例为 42.5%，出资事项已由阳光联合会计师事务所于 2011 年 3 月 4 日出具的“淳阳会验字（2011）012 号”验资报告验证。2012 年 12 月 17 日，公司申请法人变更，法人代表由郑立变更为袁夫敏；2013 年 5 月 19 日，公司注册资本发生变更，由原先注册资本 5000 万元变更为 1000 万元，其中，富顺公司认缴出资 575 万元，实缴出资 575 万元，持股比例为 57.5%，明盛公司认缴出资 425 万元，实缴出资为 425 万元，持股比例为 42.5%，认缴减资事项已由阳光联合会计师事务所于 2013 年 5 月 7 日出具的“淳阳会验字（2013）064 号”验资报告验证。截至 2017 年 2 月 28 日，公司注册资本为 1000 万元，统一社会信用代码：91330127568790594X，公司法定代表人：袁夫敏，注册地址：淳安县千岛湖镇新安南路 16 号 407 室，经营范围：房地产开发及经营。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

本公司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》和陆续颁布的各项具体会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 2 月 28 日的财务状况及 2015 年度、2016 年度、2017 年度 1-2 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

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，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，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

(四) 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。将本公司持有的同时具备期限短（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。

(五) 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对以公允价值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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

本公司无外币报表。

(六) 金融工具

本公司的金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，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；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

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

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同

时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时,如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 所转移金融资产的账面价值;
- (2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 终止确认部分的账面价值;
- (2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价

（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产（不含应收款项）减值准备的计提方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（七） 应收款项

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额在 3000 万元以上。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
组合 1	按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，或与政府部门发生的交易款项，以及单独测试未发生减值的重大应收款项等
组合 2	除组合 1 外的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	

组合 1	由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备
组合 2	帐龄分析法

账龄分析法计提坏账准备：

账龄	计提比例(%)
0-6 月（含 6 月）	0
7-12 月	5
1—2 年	10
2—3 年	30
3 年以上	100

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

（1）单项计提坏账准备的理由：

单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证明表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试。

（2）坏账准备的计提方法：

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。

(八) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：低值易耗品、开发产品、开发成本等。

2、 发出存货的计价方法

（1）低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

（2）开发产品按单项实际成本计算确定。

（3）开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

3、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

4、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

7、 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

8、 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(九) 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益，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，按照附注四（四）、（五）中披露的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。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，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。

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) 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。本公司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、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十一) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

本公司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。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

本公司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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-35 年	0%-5%	2.71%-5%
机器设备	3-5 年	3%-5%	19%-32.33%
运输设备	3-5 年	3%-5%	19%-32.33%
办公设备及其他	3-5 年	3%-5%	19%-32.33%

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本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，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司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。

(十二) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用

等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

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必要支出，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。

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本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，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。本公司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。

(十三) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

本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。

借款费用同时满足下列条件的，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。

(十四) 无形资产

1、 无形资产的确认

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。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

- (1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- (2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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) 无形资产的后续计量

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。

3、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	50 年	土地使用权证
房屋使用权	30 年	预计使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、 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。

(十五) 长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对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。

(十六) 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医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费，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

本公司无提供的其他长期职工福利。

(十七) 收入

1、 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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，确认商品销售收入实现。其中：

房地产销售在签订了销售合同，房产已完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付使用状态，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），并符合销售商品收入确认的其他条件时确认销售收入的实现。

2、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）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。

（2）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。

（3）出租物业收入：

A、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

B、履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；

C、出租物业成本能够可靠地计量。

3、提供劳务或建造合同

在资产负债表日提供劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。完工百分比进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(十八) 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。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

2014 年 1 月 26 日起，财政部陆续颁布及修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》，并要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。由于上述会计准则的颁布或修订，公司对原会计政策进行相应变更，并自 2014 年 7 月 1 日开始执行上述企业会计准则。

公司本次会计政策变更之前财务报表中涉及相关业务及事项，自 2014 年 7 月 1 日起按上述准则的规定进行核算与披露。该等新准则的实施而进行的会计政策变更未对公司报告期的经营成果、现金流量金额产生影响，也无需进行追溯调整。

(二) 会计估计变更

报告期内本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

报告期内本公司未发生前期重大会计差错更正事项。

六、 税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	适用税率
土地使用税	实际占用的土地面积	2 元/平米/年

七、 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	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金	85.50	160.50	674.50
银行存款	58,792.37	72,065.88	416,377.52
合 计	58,877.87	72,226.38	417,052.02

本公司期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制的情况。公司无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 存货

存货分类

项 目	2017 年 2 月 28 日			2016 年 3 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	565,759,755.02		565,759,755.02	555,476,680.23		555,476,680.23	518,322,435.90		518,322,435.90

(三) 应付账款

应付账款明细如下：

账 龄	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）		1,050,000.00	2,050,000.00
1-2 年（含 2 年）	1,050,000.00	2,050,000.00	13,401,588.50
2-3 年（含 3 年）	2,050,000.00	13,401,588.50	
3 年以上	13,401,588.50		
合 计	16,501,588.50	16,501,588.50	15,451,588.50

(四) 应交税费

税费项目	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
土地使用税	1,451,628.35	1,371,645.95	891,751.53
其他	4,434,385.45		
合 计	5,886,013.80	1,371,645.95	891,751.53

(五) 其他应付款

其他应付款情况：

帐 龄	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	8,993,179.06	53,350,534.47	359,715,761.73

1-2 年（含 2 年）	53,350,534.47	359,715,761.73	187,243,364.22
2-3 年（含 3 年）	425,797,012.93	187,243,364.22	44,004,892.50
3 年以上	185,167,005.52	64,004,892.50	20,300,169.00
合 计	673,307,731.98	664,314,552.92	611,264,187.45

(六) 实收资本

投资者名称	2016 年 12 月 31 日		本年 增加	本年 减少	2017 年 2 月 28 日	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
明盛控股集团有限公司	4,250,000.00	42.50			4,250,000.00	42.50
杭州富顺实业有限公司	5,750,000.00	57.50			5,750,000.00	57.50
合 计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

(七) 未分配利润

项 目	2017 年 1-2 月	2016 年度	2015 年度
年初未分配利润	-136,638,880.76	-118,868,039.56	-101,775,538.46
本期增加额	-3,237,820.63	-17,770,841.20	-17,092,501.10
其中：本期净利润转入	-3,237,820.63	-17,770,841.20	-17,092,501.10
期末未分配利润	-139,876,701.39	-136,638,880.76	-118,868,039.56

(八) 财务费用

项 目	2017 年 1-2 月	2016 年度	2015 年度
利息支出	2,224,672.51	13,204,739.94	12,131,494.10
减：银行存款利息收入		454.36	1,452.91
手续费	95.00	662.00	206.50
合 计	2,224,767.51	13,204,947.58	12,130,247.69

(九) 营业外支出

项 目	2017 年 1-2 月	2016 年度	2015 年度
罚款及滞纳金	847,122.32	4,041,550.20	4,459,278.99
合 计	847,122.32	4,041,550.20	4,459,278.99

(十) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项 目	2017 年 1-2 月	2016 年度	2015 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量	——	——	——
净利润	-3,237,820.63	-17,770,841.20	-17,092,501.10
财务费用（收益以“—”号填列）	2,224,672.51	13,204,739.94	12,131,494.10
存货的减少（增加以“—”号填列）	-10,283,074.79	-37,154,244.33	-37,801,505.64
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	13,507,546.91	54,580,259.89	54,844,403.65
经营活动产生的现金流量净额	2,211,324.00	12,859,914.30	12,081,891.01
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
3、现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	58,877.87	72,226.38	417,052.02
减：现金的期初余额	72,226.38	417,052.02	466,655.11
现金及现金等价物净增加额	-13,348.51	-344,825.64	-49,603.09

2、 现金和现金等价物的构成：

项 目	2017 年 1-2 月	2016 年度	2015 年度
一、现 金	58,877.87	72,226.38	417,052.02
其中：库存现金	85.50	160.50	674.50
可随时用于支付的银行存款	58,792.37	72,065.88	416,377.52
二、现金等价物			
三、期末现金及现金等价物余额	58,877.87	72,226.38	417,052.02

八、 关联方及关联交易

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币万元）

(一) 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	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（%）
杭州富顺实业有限公司	杭州市西湖区教工路 88 号 2109 室	实业投资	2000 万元	57.50	57.50

(二) 本公司的子公司情况：无

(三) 本公司的合营和联营企业情况：无

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
立元集团有限公司	本公司控股股东之母公司
明盛控股集团有限公司	本公司股东

(五) 关联交易情况

1、 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2017 年 2 月 28 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款							
	杭州富顺实业有限公司			375,854,734.20		376,154,734.20	
	明盛控股集团有限公司	344,206,271.76		173,297,589.89		147,285,388.09	
	立元集团有限公司	207,192,140.73		69,722,826.87		53,339,379.06	
	小计	551,398,412.49		618,875,150.96		576,779,501.35	

2、 关联方资金占用费

关联方	交易类型	确认的交易金额		
		2017 年 1-2 月	2016 年度	2015 年度
明盛控股集团有限公司	利息费用	3,843,975.49	23,306,947.74	21,496,343.54
立元集团有限公司	利息费用	10,085,921.37	61,128,073.73	56,355,126.91
合计		13,929,896.86	84,435,021.47	77,851,470.45

九、 或有事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 截止 2017 年 2 月 28 日本公司无未决诉讼或仲裁形成的或有负债

(二) 截止 2017 年 2 月 28 日本公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(三) 其他或有事项

本公司无需要披露的其他或有事项。

十、 承诺事项

本公司报告期内无需要披露的重大承诺事项。

十一、 资产负债表日后事项

本公司报告期内无需要披露的日后事项。

十二、 其他重要事项说明

本公司报告期内无其他需要披露的重要事项。

十三、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

杭州千岛湖立元置业有限公司

二〇一七年五月十八日