

报备防伪码：



报备防伪号：9B2B39B070520061

报告文号：闽华兴所（2017）审字D-262号

报告日期：2017年08月21日

报备时间：2017年08月22日 17:09:37

签字注师：肖军，蔡斌

福州金水湖房地产开发有限公司

审计报告



事务所名称：福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：0591-87858259

传 真：0591-87842345

通 信 地址：福州市湖东路152号中山大厦B座7-9层

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系
会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003

审 计 报 告

闽华兴所（2017）审字 D-262 号

福州金水湖房地产开发有限公司：

我们审计了后附的福州金水湖房地产开发有限公司（以下简称“金水湖公司”）财务报表，包括 2017 年 7 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的资产负债表、2017 年 1-7 月和 2016 年度的利润表、现金流量表和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金水湖公司管理层的责任，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



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003

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, 金水湖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, 公允反映了金水湖公司 2017 年 7 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年 1-7 月和 2016 年度的经营成果和现金流量。

福建华兴会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一七年八月二十一日

利 润 表

编制单位：福州金水湖房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2017年1-7月	2016年度
一、 营业收入		52,500.00
减：营业成本		
税金及附加	237,958.70	5,632,810.22
销售费用		57,905.39
管理费用	790,427.29	2,056,694.58
财务费用	-22.96	2,753.53
资产减值损失	7,600.00	20,217,000.00
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		
其他收益		
二、 营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,035,963.03	-27,914,663.72
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	8,351,851.62	95,475,054.48
其中：非流动资产处置损失		
三、 利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,387,814.65	-123,389,718.20
减：所得税费用		
四、 净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,387,814.65	-123,389,718.20
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	-9,387,814.65	-123,389,718.20
七、 每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

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

编制单位：福州金水湖房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2017年1-7月	2016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	2,000.00	240,504.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,909,674.36	9,041,764.20
经营活动现金流入小计	3,911,674.36	9,282,268.20
购买商品、接受劳务支付的现金	3,435,900.00	6,678,847.16
支付给职工以及为职工支付的现金	586,515.52	1,006,365.87
支付的各项税费	210,899.47	15,667.62
支付其他与经营活动有关的现金	182,085.82	1,073,445.01
经营活动现金流出小计	4,415,400.81	8,774,325.66
经营活动产生的现金流量净额	-503,726.45	507,942.54
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		
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		103,988.03
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		103,988.03
投资活动产生的现金流量净额		-103,988.03
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		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	-503,726.45	403,954.51
加：期初现金及现金等价物余额	580,559.26	176,604.75
六、期末现金及现金等价物余额	76,832.81	580,559.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

2016年度												
项目	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	14,360,000.00				654,000.00						-29,050,331.50	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	14,360,000.00				654,000.00						-29,050,331.50	-14,036,331.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-123,389,718.20	-123,389,718.20
（一）综合收益总额											-123,389,718.20	-123,389,718.20
（二）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.其他权益工具持有者投入资本												
4.其他												
（三）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												
（四）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												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	14,360,000.00				654,000.00						-152,440,049.70	-137,426,049.70

福州金水湖房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

金额单位：人民币元

编制单位：福州金水湖房地产开发有限公司

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

福州金水湖房地产开发有限公司

2017 年 1-7 月、2016 年度

财务报表附注

（除特别说明外，金额单位均为人民币元）

一、公司的基本情况

福州金水湖房地产开发有限公司（以下简称本公司或公司）由福州永嘉房地产开发有限公司、闽侯县竹岐经济开发有限公司和香港祥通有限公司于 1997 年 5 月 6 日共同出资设立，公司设立时注册资本为人民币 1,436 万元，股东结构如下：

序号	股东	认缴注册资本	实缴注册资本	持股比例（%）
1	福州永嘉房地产开发有限公司	9,334,000.00	9,334,000.00	65.00
2	香港祥通有限公司	3,590,000.00	3,590,000.00	25.00
3	闽侯县竹岐经济开发有限公司	1,436,000.00	6,462,000.00	10.00
	合计	14,360,000.00	14,360,000.00	100.00

自公司成立至 2006 年 8 月 22 日，公司先后多次变更股东，截止至 2017 年 7 月 31 日，公司股权情况如下：

序号	股东	认缴注册资本	实缴注册资本	持股比例（%）
1	闽侯县竹岐经济开发有限公司	1,436,000.00	1,436,000.00	10.00
2	福州永嘉房地产开发有限公司	6,462,000.00	6,462,000.00	45.00
3	林莹	6,462,000.00	6,462,000.00	45.00
	合计	14,360,000.00	14,360,000.00	100.00

公司统一社会信用代码：913501216113372008。公司住所：闽侯县竹岐乡竹西村。
法定代表人：林莹。营业期限：1997 年 5 月 6 日至 2027 年 1 月 22 日。经营范围：在闽侯县竹岐乡竹西村规划红线范围内建造、出售、出租商住楼。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

二、财务报表的编制基础

（一）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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

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。除某些金融工具和投资性房地产外，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。

（二）持续经营

公司自本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

（一）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12月31日的财务状况及2016年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

（二）会计期间

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。

（三）营业周期

公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

公司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银行存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

(六) 应收款项

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	占应收款项账面余额 10%以上或超过 200 万元的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
关联方组合	不计提坏账准备
账龄组合	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的

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)	5.00%	5.00%
1 - 2 年	10.00%	10.00%
2 - 3 年	30.00%	30.00%
3 年以上	100.00%	100.00%

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	以单项金额不重大且账龄 3 年以上为确认依据, 与对方存在
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 如果无法准确预计其未来现金流量现值的, 参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。

(七) 存货

1、 存货的分类

存货分类为: 本公司存货主要包括: 原材料、周转材料、库存商品、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。

2、 存货的盘存制度: 本公司存货采用永续盘存制。

3、 取得和发出的计价方法: 取得时按实际成本计价, 本公司各类存货的购入与入库按实际成本计价, 存货发出采用加权平均法核算; 低值易耗品和包装物于领用时一次计入成本。

4、存货跌价准备的确认标准及计提方法：

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。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的金额确定。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提，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。

在资产负债表日，如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失的，减记的存货价值予以恢复，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。

(八) 固定资产

1、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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：①与该项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、固定资产分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他。

3、折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
运输设备	年限平均法	5-10 年	5.00%	9.50%-19%
办公设备及其他	年限平均法	5 年	5.00%	19.00%

(九) 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

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。

(十) 职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

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。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险，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。

(十一) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（十二）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货方；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，确认营业收入的实现。

（1）开发产品

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

（2）出租物业收入确认方法

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。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际选用下列方法情况确定：

①已完工作的测量。

②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。

③已经发生的成本占估计总成本的比例。

公司按照从接受劳务方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。

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。

3、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，公司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。

(十三) 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。

(十四)其他重要的会计政策和会计估计

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。

(十五)重要会计政策和会计估计的变更

1. 会计政策变更

报告期内无重要会计政策变更。

2. 会计估计变更

报告期内无重要会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率如下

税 种	计税依据	税率
增值税	房地产行业:如选择一般征收计税方法,应税收入按适用税率计算销项税额,抵扣进项税额后缴纳增值税;如选择简易征收计税方法,应税收入按适用征收率计算。其他行业:按销售或服务收入计税。	5%、6%、11%
营业税	应税收入	5%
土地增值税	预缴:按按预售收入; 清算:房地产销售收入-扣除项目金额	预缴税率 4%; 超率累计税率 30%-60%
城建税	应缴纳流转税额	1%
教育费附加	应缴纳流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2. 其他税项：按国家有关的具体规定计算缴纳。

五、财务报表主要项目注释（以下金额单位若未特别注明均为人民币元）

（一）货币资金

项目	2017 年 7 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	14,082.47	535,783.06
银行存款	62,749.34	44,776.20
其他货币资金		
合计	76,832.81	580,559.26

注：期末货币资金无抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

（二）其他应收款

类别	2017 年 7 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	20,213,000.00	88.52	20,213,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,621,734.03	11.48	11,600.00	0.44	2,610,134.03
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	22,834,734.03	100.00	20,224,600.00	88.57	2,610,134.03

续表：

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	20,213,000.00	91.90	20,213,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,780,734.03	8.10	4,000.00	0.22	1,776,734.03
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	21,993,734.03	100.00	20,217,000.00	91.92	1,776,734.03

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2017 年 7 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
林继峰	20,213,000.00	20,213,000.00	100.00	预计无法收回
合计	20,213,000.00	20,213,000.00	100.00	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2017 年 7 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	72,000.00	3,600.00	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	80,000.00	8,000.00	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)			
3 年以上			
合计	152,000.00	11,600.00	7.63

组合中，按关联方组合计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2017 年 7 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
福建金水湖企业集团有限公司	2,469,734.03		
合计	2,469,734.03		

(三) 存货

1. 存货分类

项目	2017 年 7 月 31 日			2016 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
开发成本	116,339,465.33		116,339,465.33	116,339,465.33		116,339,465.33
合计	116,339,465.33		116,339,465.33	116,339,465.33		116,339,465.33

开发成本分项目列示如下

项目	2017 年 7 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
金水湖山城	116,339,465.33	116,339,465.33
合计	116,339,465.33	116,339,465.33

2. 存货期末余额含有借款费用资本化金额为 0.00 元。

(四) 固定资产

项目	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值			
1. 2016 年 12 月 31 日余额	204,673.63	53,299.00	257,972.63
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2017 年 7 月 31 日余额	204,673.63	53,299.00	257,972.63
二、累计折旧			
1. 2016 年 12 月 31 日余额	72,445.37	45,094.68	117,540.05
2. 本期增加金额	6,585.91		6,585.91
(1) 计提	6,585.91		6,585.91
3. 本期减少金额			
4. 2017 年 7 月 31 日余额	79,031.28	45,094.68	124,125.96
三、减值准备			
1. 2016 年 12 月 31 日余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2017 年 7 月 31 日余额			
四、账面价值			
1. 2017 年 7 月 31 日账面价值	125,642.35	8,204.32	133,846.67
2. 2016 年 12 月 31 日账面价值	132,228.26	8,204.32	140,432.58

(五) 应付账款

1. 应付账款按性质列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	23,691,585.12	27,127,485.12
合计	23,691,585.12	27,127,485.12

2. 期末无账龄超过 1 年的重要应付账款。

(六) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
房屋销售款	3,717,040.00	5,823,191.87
合计	3,717,040.00	5,823,191.87

(七) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		586,515.52	586,515.52	
二、离职后福利-设定提存计划				
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		586,515.52	586,515.52	

2. 短期薪酬列示

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年7月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴		526,758.00	526,758.00	
二、职工福利费		55,542.41	55,542.41	
三、社会保险费				
其中：医疗保险费				
工伤保险费				
生育保险费				
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费		4,215.11	4,215.11	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计		586,515.52	586,515.52	

(八) 应交税费

项目	2017年7月31日	2016年12月31日
增值税	-22,250.16	
营业税	-89,758.93	-89,758.93
土地增值税	-174,445.04	-55,077.92
印花税	-698.44	-698.44
房产税	2,095,913.92	2,037,710.22
土地使用税	3,774,855.00	3,595,100.00
企业所得税	-225,841.45	-225,841.45
个人所得税	3,950.00	3,950.00
城建税 0	9,602.40	9,602.40
教育费附加	-1,840.33	-1,840.33
江海堤防费	61.20	61.20
滞纳金	11,424,747.98	10,426,888.51
合计	16,794,296.15	15,700,095.26

(九) 其他应付款

1. 按款项性质列示

项目	2017 年 7 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
往来款	135,906,166.62	122,606,863.35
其他	865,055.30	5,605.30
合计	136,771,221.92	122,612,468.65

2. 按欠款方归集的期末余额前五名明细情况

欠款单位名称	欠款金额	占总额比例 (%)	性质
福州永嘉房地产公司	37,189,200.00	27.19	关联方往来款
林依芳	30,800,000.00	22.52	非关联方往来款
福州保兴房地产公司	20,120,000.00	14.71	关联方往来款
林敏	9,573,783.96	7.00	关联方往来款
金水湖渔果公司	5,850,749.60	4.28	关联方往来款
合计	103,533,733.56	75.70	

(十) 预计负债

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	形成原因
对外提供担保	85,000,000.00	85,000,000.00	注
合计	85,000,000.00	85,000,000.00	

注：公司将面积 43,462.00 平方米、土地证号为“侯国用（2007）第 191831 号”的金水湖山城 E 区商品房开发用地用于对福州昌发建筑工程有限公司向中国民生银行福州分行贷款人民币 8,500 万元提供抵押担保。由于被担保方贷款逾期未还，公司被债权人民生银行福州分行起诉，已二审判决公司败诉，需承担连带还款责任 8,500 万元。

(十一) 实收资本

投资人	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 7 月 31 日
福州永嘉房地产开发有限公司	6,462,000.00			6,462,000.00
林莹	6,462,000.00			6,462,000.00
闽侯县竹岐经济开发有限公司	1,436,000.00			1,436,000.00
合计	14,360,000.00			14,360,000.00

(十二) 资本公积

项目	2017 年 7 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资本溢价	654,000.00	654,000.00
合计	654,000.00	654,000.00

(十三) 未分配利润

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度
调整前上期末未分配利润	-152,440,049.70	-29,050,331.50
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-152,440,049.70	-29,050,331.50
加：本期净利润	-9,387,814.65	-123,389,718.20
减：提取法定盈余公积		
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		
期末未分配利润	-161,827,864.35	-152,440,049.70

(十四) 税金及附加

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度
房产税	58,203.70	2,037,710.22
土地使用税	179,755.00	3,595,100.00
合计	237,958.70	5,632,810.22

(十五) 管理费用

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度
职工薪酬	586,515.52	1,015,883.87
办公费	4,975.30	50,832.07
差旅费	17,492.80	21,873.80
业务招待费	32,717.90	132,792.84
诉讼费		471,800.00
税金		6,943.00
租赁费		70,000.00
维修费	15,000.00	20,503.75
折旧费	6,585.91	23,162.57
车辆费	43,727.70	110,273.62
水电费	53,215.24	97,680.84
评估费		20,000.00
其他	30,196.92	14,948.22
合计	790,427.29	2,056,694.58

(十六) 资产减值损失

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度
坏账损失	7,600.00	20,217,000.00
合计	7,600.00	20,217,000.00

(十七) 营业外支出

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度
税收滞纳金	1,050,924.23	10,427,038.51
罚没支出	900.00	1,000.00
违约赔偿金	7,300,027.39	85,000,000.00
存货毁损		47,015.97
合计	8,351,851.62	95,475,054.48

(十八) 现金流量表项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度
利息收入	72.96	137.57
往来款	3,909,601.40	9,041,626.63
合计	3,909,674.36	9,041,764.20

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度
管理费用、销售费用	181,108.43	1,069,553.91
银行手续费	50.00	2,891.10
罚款、违约支出	927.39	1,000.00
合计	182,085.82	1,073,445.01

(十九) 现金流量表补充资料

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-9,387,814.65	-123,389,718.20
加：资产减值准备	7,600.00	20,217,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,585.91	23,162.57
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		

项目	2017 年 1-7 月	2016 年度
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）		
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）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		-67,077,662.49
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-841,000.00	11,742,640.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,710,902.29	158,992,519.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-503,726.45	507,942.54
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	76,832.81	580,559.26
减：现金的期初余额	580,559.26	176,604.75
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	-503,726.45	403,954.51

（2）现金和现金等价物的有关信息

项目	2017 年 7 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一、现金	76,832.81	580,559.26
其中：库存现金	14,082.47	535,782.06
可随时用于支付的银行存款	62,749.34	44,776.20
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	76,832.81	580,559.26

(二十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2017 年 7 月 31 日账面价值	受限原因
存货-开发成本	80,448,509.68	注 1、注 2
合计	80,448,509.68	

注 1: 公司将面积 43,462.00 平方米、土地证号为“侯国用(2007)第 191831 号”的金水湖山城 E 区商品房开发用地用于对福州昌发建筑工程有限公司向中国民生银行福州分行贷款人民币 8,500 万元提供抵押担保。由于被担保方贷款逾期未还, 公司被债权人民生银行福州分行起诉, 已二审判决公司败诉, 抵押物已被福州市中级人民法院查封。同时, B 区土地(面积 17,473.42 平方米、土地证号“侯国用(2005)第 176281 号”)、C 区土地(面积 51,065.61 平方米, 土地证号“侯国用(2004)第 174104 号”、“侯国用(2004)第 174105 号”、“侯国用(2007)第 191832 号”)和 D 区土地(面积 6,667.00 平方米, 土地证号“侯国用(1999)第 157072 号”)也被福州市中级人民法院查封。

注 2: 公司将面积 10,167.00 平方米、土地证号为“侯国用(2004)第 174104 号”和“侯国用(2004)第 174105 号”的金水湖山城 C 区部分商品房开发用地用于对关联方福建金水湖企业集团有限公司向福州农商行贷款人民币 1900 万元提供抵押担保。

六、关联方及关联交易

(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(%)
福州永嘉房地产开发有限公司	福州	房地产开发	人民币 1,880 万元	45.00	45.00
林莹	/	/	/	45.00	45.00

本公司最终控制方为自然人林莹。

(二) 本企业的子公司情况

本公司无子公司。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本公司无合营或联营企业。

(四) 本公司其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
福建金水湖企业集团有限公司	受本公司实际控制人控制的公司
福州永嘉房地产开发有限公司	受本公司实际控制人控制的公司
福州保兴房地产开发有限公司	受本公司实际控制人控制的公司
林敏	本公司实际控制人的女儿
福州金水湖渔果开发有限公司	受本公司实际控制人控制的公司
林莹	本公司实际控制人
福州东祺塑料制品有限公司	受本公司实际控制人亲属控制的公司
福州东发织造有限公司	受本公司实际控制人亲属控制的公司
林明齐	本公司实际控制人的配偶
福州永嘉物业管理有限公司	受本公司实际控制人控制的公司

(五) 关联方担保情况

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已履行完毕
福建金水湖企业集团有限公司	人民币 1900 万元	2015 年 7 月 20 日	2018 年 7 月 19 日	否

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	2017 年 7 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	福建金水湖企业集团有限公司	2,469,734.03		1,700,734.03	

2、应付项目

项目名称	关联方	2017 年 7 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应付款	福州永嘉房地产开发有限公司	37,189,200.00	34,999,200.00
其他应付款	福州保兴房地产开发有限公司	20,120,000.00	20,120,000.00
其他应付款	林敏	9,573,783.96	8,991,688.56
其他应付款	福州金水湖渔果开发有限公司	5,850,749.60	6,042,249.60
其他应付款	林莹	5,234,781.19	5,234,781.19
其他应付款	福州东祺塑料制品有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
其他应付款	福州东发织造有限公司	1,103,300.00	1,103,300.00
其他应付款	林明齐	2,372,100.00	370,000.00
其他应付款	福州永嘉物业管理有限公司	100,000.00	100,000.00

七、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截止至资产负债表日，公司无应披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

1、诉讼或仲裁

截止至资产负债表日，公司无应披露的重要未决诉讼或仲裁。

2、对外担保

截止至资产负债表日，公司对外担保事项参见“本附注三、（十七）所有权或使用权受到限制的资产”的相关注释。

3、其他事项

公司正在与部分业主协商解除已签订的购房协议，可能需要支付一定的违约赔偿金，截止至本财务报表签发日，具体赔偿金额尚未确定。

八、资产负债表日后事项

截止本财务报表签发日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

九、其他重要事项

截止本财务报表签发日，本公司无需要披露的其他重要事项。

福州金水湖房地产开发有限公司

2017年8月21日



营业执照

副本编号: 1 - 1

(副本)

统一社会信用代码 91350100084343026U

名称 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大厦B座7-9楼
执行事务合伙人 林宝明
成立日期 2013年12月09日
合伙期限 2013年12月09日 至 长期
经营范围 审查会计报表、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、出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(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



2017 年 1 月 23 日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

企业信用信息公示系统网址: <http://ws.gs.fjaic.gov.cn/creditpub>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

林宝明

主任会计师:

福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼

办公场所:

特殊普通合伙

组织形式:

35010001

会计师事务所编号:

1000万元

注册资本(出资额):

闽财会(2013)46号

批准设立文号:

2013-11-29

批准设立日期:

发证机关



中华人民共和国财政部制

证书序号: 000459

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证
券监督管理委员会审查, 批准
福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 林宝明

证书号: 47

发证时间:

证书有效期至:





姓名 Full name 肖军
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1970年01月14日
工作单位 Working unit 福建华兴会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 350103197001140176



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

福建省注册会计师协会
任职资格检查专用章
任职资格检查有效期至2018年4月30日有效

2017年3月2日

证书编号: 350100010036
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999年12月31日
Date of Issuance: /y /m /d

换证时间: 2012年3月12日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

福建华兴会计师事务所有限公司 CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

福建华兴会计师事务所(普通合伙) CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年1月20日



姓 名 蔡斌
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1979-10-12
Date of birth
工 作 单 位 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身 份 证 号 码 350111197910124712
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 350100011457
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 04 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d

福建省注册会计师协会
任职资格检查专用章
任职资格检查合格至 2018 年 4 月 30 日有效

2017 年 3 月 2 日
/y /m /d