

审计报告

欣昊审字（2017）第 049 号

北京万方天润城镇基础建设投资有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京万方天润城镇基础建设投资有限公司（以下简称贵公司）的财务报表，包括 2017 年 7 月 31 日的资产负债表，2017 年 1-7 月的利润表、所有者权益变动表和现金流量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）按照企业会计准则和《企业会计制度》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

我们的责任是在实施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，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，北京万方天润城镇基础建设投资有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，公允反映了贵公司 2017 年 7 月 31 日的财务状况以及 2017 年 1-7 月的经营成果和现金流量。



北京欣昊会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一七年八月十二日

资产负债表

编制单位：北京万方天润城镇基础建设投资有限公司

2017年7月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2017年7月31日	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	3,669,853.34	2,496,162.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	五、（二）	14,955,000.00	44,955,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、（三）	18,813,175.63	634,493.88
存货	五、（四）	669,541,814.90	742,983,548.90
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	五、（五）	249,619.01	249,619.01
流动资产合计		707,229,462.88	791,318,824.65
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	五、（六）	68,202.61	88,016.56
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	五、（七）	1,300.84	846.99
其他非流动资产			
非流动资产合计		69,503.45	88,863.55
资产总计		707,298,966.33	791,407,688.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

- 3 会计机构负责人：

资产负债表(续)

编制单位: 北京万方天润城镇基础建设投资有限公司

2017年7月31日

单位: 人民币元

项 目	附注	2017年7月31日	年初余额
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			
预收款项	五、(八)	453,880,446.13	
应付职工薪酬	五、(九)	27,896.25	58,980.82
应交税费	五、(十)	3,129,466.11	3,129,923.09
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、(十一)	186,315,630.30	123,772,225.77
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		643,353,438.79	126,961,129.68
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		643,353,438.79	126,961,129.68
所有者权益:			
股本	五、(十二)	51,000,000.00	651,000,000.00
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	五、(十三)	1,613,905.45	1,613,905.45
未分配利润	五、(十四)	11,331,622.09	11,832,653.07
所有者权益合计		63,945,527.54	664,446,558.52
负债和所有者权益总计		707,298,966.33	791,407,688.20

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利 润 表

编制单位：北京万方天润城镇基础建设投资有限公司

2017年1-7月

单位：人民币元

项 目	附注	2017年1-7月	上期金额
一、营业收入	五、（十五）	73,441,734.00	
减：营业成本	五、（十五）	73,441,734.00	
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	五、（十六）	517,396.06	783,909.33
财务费用	五、（十七）	-17,726.61	1,542,319.08
资产减值损失	五、（十八）	1,815.37	1,928.91
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		-501,484.82	-2,328,157.32
加：营业外收入	北京欣集会计师事务所（普通合伙）		
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五、（十九）		384,350.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		-501,484.82	-2,712,507.32
减：所得税费用	五、（二十）	-453.85	-482.23
四、净利润		-501,030.97	-2,712,025.09
五、其他综合收益的税后净额		-	-
1、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			
（3）其他			
2、以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（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		-501,030.97	-2,712,025.09
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：北京万方天润城镇基础建设投资有限公司 2017年1-7月

单位：人民币元

项 目	附注	2017年7月31日	上期金额
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		527,322,180.13	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（二十一）	92,566,097.61	439,955,751.97
经营活动现金流入小计		619,888,277.74	439,955,751.97
购买商品、接受劳务支付的现金			87,357,112.43
支付给职工以及为职工支付的现金		516,576.68	811,169.80
支付的各项税费		18,062,089.17	414,101.20
支付其他与经营活动有关的现金	五、（二十一）	135,921.41	3,322,826.12
经营活动现金流出小计		18,714,587.26	91,905,209.55
经营活动产生的现金流量净额		601,173,690.48	348,050,542.42
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			
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			
收到其他与筹资活动有关的现金			68,010,148.13
筹资活动现金流入小计			68,010,148.13
偿还债务支付的现金			1,199,665,228.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			7,496,038.57
支付其他与筹资活动有关的现金		600,000,000.00	63,900,000.00
筹资活动现金流出小计		600,000,000.00	1,271,061,267.55
筹资活动产生的现金流量净额		-600,000,000.00	-1,203,051,119.42
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		1,173,690.48	-855,000,577.00
加：年初现金及现金等价物余额		2,496,162.86	857,496,739.86
六、期末现金及现金等价物余额		3,669,853.34	2,496,162.86

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

编制单位：北京万方大海城镇基础设施建设投资有限公司

2017年7月

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额						
	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、上年年末余额	651,000,000.00						1,613,905.45
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额	651,000,000.00	-	-	-	-	-	1,613,905.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-600,000,000.00	-	-	-	-	-	-501,030.97
（一）综合收益总额					-		-501,030.97
（二）所有者投入和减少资本	-600,000,000.00	-	-	-	-	-	-600,000,000.00
1.所有者投入资本							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他	-600,000,000.00						
（三）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者（或股东）的分配							
3.其他							
（四）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（五）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
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							
5.其他							
四、本期期末余额	51,000,000.00	-	-	-	-	-	1,613,905.45
							11,331,622.10
							63,945,527.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

北京秋果会计师事务所（普通合伙）

北京万方天润城镇基础建设投资有限公司 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、企业的基本情况

北京万方天润城镇基础建设投资有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)经北京市工商行政管理局门头沟分局核准, 统一社会信用代码 91110109558500602F。

注册地址: 北京市门头沟区石龙南路 11 号永定镇政府院内 2 排 102 室;

法定代表人: 张晖;

注册资本: (人民币) 伍仟壹佰万元; 北京欣奥会计师事务所(普通合伙)
公司主要经营范围包括: 项目投资; 投资咨询; 销售建筑材料; 房地产开发。

公司财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日以签字人及其签字日期为准。

二、重要会计政策和会计估计

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础, 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》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 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 2017 年 7 月 31 日的财务状况、2017 年 1-7 月的经营成果和现金流量等相关信息。

(三) 会计期间及营业周期

本公司会计年度为公历年度, 即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。以一年 12 个月作为正常营业周期, 并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本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

本公司在编制现金流量表时所确定的现金, 是指本公司库存现金以及可以随时用于支付

的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

(六) 金融工具

1、金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产于初始确认时分类为：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、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产和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；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；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及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2、金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及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；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；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或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3、本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。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。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果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，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，应当将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

(七) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1、单项金额重大并单项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	应收款项账面余额 600 万以上的款项(包括应收账款和其他应收款)
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	(1) 有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量的现值低于账面价值的差额计提坏账准备； (2) 经单独测试后未减值的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

2、按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	按账龄状态
组合 2	对纳入母公司合并报表范围内的子公司的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	采用账龄分析法
组合 2	经测试未发生减值，不需计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下

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)	5	5
1 至 2 年	15	15
2 至 3 年	30	30
3 至 4 年	50	50
4 至 5 年	50	50
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账款

单项计提坏账准备的理由	单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值
坏账准备的计提方法	对单项金额不重大且有客观证据表明发生的减值的应收款项，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；对经单独测试后未减值的单项金额不重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

(八) 存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、包装物、低值易耗品、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）等。

2、发出存货的计价方法

本公司存货是指与土地一级开发业务有关的存货，其费用支出单独构成土地开发成本。取得时按实际成本计价，发出时按个别认定法计价。

3、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按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。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(九) 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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20—30	3—10	4.85—3.00
机器设备	5—10	3—10	19.40—9.50
运输设备	5—10	3—5	19.40—9.50
电子设备及其他设备	5—10	3—10	19.40—9.50

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产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。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

(十) 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。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。

2、资本化金额计算方法

资本化期间，是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。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定；占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十一）无形资产

1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，~~北京致盛会计师事务所（普通合伙）~~按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确

认为无形资产条件的转入无形资产核算。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

（十二）资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，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，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，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。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业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，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利与辞退福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。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。

本公司向职工提供辞退福利时，在下列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：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

3、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

北京欣昊会计师事务所（普通合伙）

（十四）收入

本公司收入是指土地一级开发收入，在与土地一级开发的相关经济利益未来能够流入企业，收入的金额能够可靠计量，政府土地部门确认时，确认收入。

（十五）政府补助

1、政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

4、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

5、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

(十七) 租赁

本公司租赁分类为融资租赁和经营租赁。融资租赁的判断标准为：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，认定为融资租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件：在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；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会行使这种选择权；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；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；租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。对于不满足上述条件的租赁，认定为经营租赁。

本公司租赁业务的会计处理按照《企业会计准则—租赁》的规定进行处理。

(十八) 其他重要的会计政策和会计估计

包括但不限于：终止经营的确认标准、会计处理方法，采用套期会计的依据、会计处理方法，与回购公司股份相关的会计处理方法，资产证券化业务的会计处理方法等。

三、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

无

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税产品销售收入	11%
城市维护建设税	应缴纳的增值税及营业税额	7%、5%
教育费附加	应缴纳的增值税及营业税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表重要项目注释

北京欣昊会计师事务所(普通合伙)

(一) 货币资金

项目	2017年7月31日	年初余额
现金	539.09	727.09
银行存款	3,669,314.25	2,495,435.77
合计	3,669,853.34	2,496,162.86

(二) 预付款项

1、预付款项账龄列示

账龄	2017年7月31日		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内			10,955,000.00	24.37
1至2年	10,955,000.00	73.25		
2至3年			34,000,000.00	75.63
3年以上	4,000,000.00	26.75		
合计	14,955,000.00	100.00	44,955,000.00	100.00

2、账龄超过1年的大额预付款项情况

债务单位	2017年7月31日	账龄	未结算原因
北京恒成建业开发建设有限公司	14,955,000.00	1-2年以上	预付工程款，尚未结算
合计	14,955,000.00		

3、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	占预付款项总额的比例(%)
北京恒成建业开发建设有限公司	14,955,000.00	1-2年	100.00
合计	14,955,000.00		100.00

(三) 其他应收款

种类	2017年7月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	18,818,378.95	100.00	5,203.32	0.03
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	18,818,378.95	100.00	5,203.32	0.03

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	637,881.82	100.00	3,387.94	0.53
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	637,881.82	100.00	3,387.94	0.53

1、按组合计提坏账准备的其他应收款

北京欣昊会计师事务所(普通合伙)

(1) 采用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			年初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内				7,211.10	5.00	360.56
1至2年				14,182.50	15.00	2,127.38
2至3年				3,000.00	30.00	900.00
3年以上	17,182.50	50.00	5,203.32			
合计	17,182.50	13.89	5,203.32	24,393.60	13.89	3,387.94

2、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京市土地整理储备中心门头沟分中心	往来款	18,061,632.19	1年以内	96.07
香河东润房地产开发有限公司	往来款	702,321.37	3年以上	3.67
北京万方源房地产开发有限公司	往来款	37,242.89	1年以内	0.17
尹佐全	往来款	14,182.50	3年以上	0.08
冯翊	往来款	3,000.00	3年以上	0.02

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
合计		18,818,378.95		100.00

(四) 存货

1、存货的分类

存货项目	2017年7月31日			年初数		
	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	669,541,814.90		669,541,814.90	742,983,548.90		742,983,548.90
合计	669,541,814.90		669,541,814.90	742,983,548.90		742,983,548.90

(五) 其他流动资产

项目	2017年7月31日	期初余额
多缴纳个人所得税	249,619.01	249,619.01
合计	249,619.01	249,619.01

(六) 固定资产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	2017年7月31日
一、账面原值合计	270,204.32			270,204.32
其中：运输工具	252,684.32			252,684.32
电子设备及其他	17,520.00			17,520.00
二、累计折旧合计	182,187.76	19,813.95		202,001.71
其中：运输工具	171,062.00	17,872.15		188,934.15
电子设备及其他	11,125.76	1,941.80		13,067.56
三、固定资产账面净值合计	88,016.56			68,202.61
其中：运输工具	81,622.32			63,750.17
电子设备及其他	6,394.24			4,452.44
四、减值准备合计				
其中：运输工具				
电子设备及其他				
五、固定资产账面价值合计	88,016.56			68,202.61
其中：运输工具	81,622.32			63,750.17
电子设备及其他	6,394.24			4,452.44

(七) 递延所得税资产

项 目	2017年7月31日		年初余额	
	递延所得税资产	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	1,300.83	5,203.32	846.99	3,387.94
小 计	1,300.83	5,203.32	846.99	3,387.94

(八) 预收款项

项目	期末余额	年初余额
一年以内	453,880,446.13	
合计	453,880,446.13	

对于金额较大的预收账款应具体说明内容

单位名称	金额
北京市土地整理储备中心门头沟分中心	453,880,446.13
合计	453,880,446.13

(九) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类列示

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	2017年7月31日
一、短期薪酬	56,555.32	280,105.82	311,190.39	25,470.75
二、离职后福利-设定提存计划	2,425.50	16,978.50	16,978.50	2,425.50
合计	58,980.82	293,846.32	324,979.89	27,896.25

2、短期职工薪酬情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	2017年7月31日
1. 工资、奖金、津贴和补贴	55,232.32	268,292.82	299,426.39	24,098.75
2. 职工福利费		9,653.00	9,604.00	1,372.00
3. 社会保险费	1,323.00	8,575.00	8,575.00	1,225.00
其中：医疗保险费	1,225.00	8,575.00	8,575.00	1,225.00
工伤保险费		392.00	343.00	49.00
生育保险费	98.00	686.00	686.00	98.00
4. 住房公积金		2,160.00	2,160.00	
合计	56,555.32	280,105.82	311,190.39	25,470.75

3、设定提存计划情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	2017年7月31日
1、基本养老保险	2,327.50	16,292.50	16,292.50	2,327.50
2、失业保险费	98.00	686.00	686.00	98.00
合计	2,425.50	16,978.50	16,978.50	2,425.50

(十) 应交税费

税种	2017年7月31日	年初余额
企业所得税	3,129,466.11	3,129,923.09
合计	3,129,466.11	3,129,923.09

(十一) 其他应付款

项目	2017年7月31日	年初余额
----	------------	------

	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	77,195,997.81	41.43	53,692,423.78	43.38
1至2年(含2年)	39,039,821.00	20.95	70,019,400.00	56.57
2至3年(含3年)	70,019,400.00	37.58	150.30	
3年以上	60,401.99	0.03	60,251.69	0.05
合计	186,315,630.30	100.00	123,772,225.77	100.00

1、账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
北京伟业通润经贸有限公司	70,000,000.00	关联方往来款, 尚未结清
合计	70,000,000.00	

2、对于金额较大的其他应付款应具体说明内容

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
万方城镇投资发展股份有限公司	77,172,035.68	关联方往来款
北京万方鑫润基金管理有限公司	35,000,000.00	北京欣昊会计师事务所(普通合伙) 关联方往来款
北京伟业通润经贸有限公司	70,000,000.00	关联方往来款
合计	182,172,035.68	

(十二) 实收资本

投资者名称	年初数		本期增加	本期减少	2017年7月31日	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
万方城镇投资发展股份有限公司	651,000,000.00	100.00		600,000,000.00	51,000,000.00	100.00
合计	651,000,000.00	100.00		600,000,000.00	51,000,000.00	100.00

(十三) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	2017年7月31日
法定盈余公积	1,613,905.45			1,613,905.45
合计	1,613,905.45			1,613,905.45

(十四) 未分配利润

项目	2017年7月31日	
	金额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	11,832,653.07	
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	11,832,653.07	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-501,030.98	
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		

期末未分配利润	11,331,622.09
---------	---------------

(十五) 营业收入及成本

项目	收入		成本	
	2017年1-7月	上年数	2017年1-7月	上年数
主营业务	73,441,734.00		73,441,734.00	
其他业务				
合计	73,441,734.00		73,441,734.00	

(十六) 管理费用

项目	2017年1-7月	上期发生额
职工薪酬	465,042.89	427,103.18
折旧费	19,813.95	33,966.78
税费	20.00	313,451.37
业务招待费		515.00
办公费	1,215.00	8,573.00
其他		300.00
合计	517,396.06	783,909.33

(十七) 财务费用

项目	2017年1-7月	上期发生额
利息支出		2,730,701.69
减：利息收入	-22,693.08	4,117,470.73
手续费支出	4,966.47	4,538.12
其他支出		2,924,550.00
合计	-17,726.61	1,542,319.08

(十八) 资产减值损失

项目	2017年1-7月	上期发生额
坏账损失	1,815.38	1,928.91
合计	1,815.38	1,928.91

(十九) 营业外支出

项目	2017年1-7月	上期发生额
罚款		2,000.00
滞纳金		382,350.00
合计		384,350.00

(二十) 所得税费用

项目	2017年1-7月	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税		

项目	2017年1-7月	上期发生额
递延所得税调整	-453.85	-482.23
合计	-453.85	-482.23

(二十一) 现金流量表

1、现金流量表补充资料

项目	2017年1-7月	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-501,030.98	-2,712,025.09
加: 资产减值准备	1,815.38	1,928.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,813.95	33,966.78
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)		-1,379,446.44
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)	-453.85	-482.23
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)	73,441,734.00	-76,402,112.43
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	11,819,502.87	420,071,866.27
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	516,392,309.11	8,436,846.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	601,173,690.48	348,050,542.42
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	3,669,853.34	2,496,162.86
减: 现金的年初余额	2,496,162.86	857,496,739.86
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	1,173,690.48	-855,000,577.00

2、现金及现金等价物

项目	2017年1-7月	年初余额
----	-----------	------

项目	2017年1-7月	年初余额
一、现金	3,669,853.34	2,496,162.86
其中：库存现金	539.09	727.09
可随时用于支付的银行存款	3,669,314.25	2,495,435.77
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	3,669,853.34	2,496,162.86

六、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(%)
万方城镇投资发展股份有限公司	沈阳市和平区中华路126号	土地一级开发	309,400,000.00	100.00	100.00

北京欣晨会计师事务所(普通合伙)

(二) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
万方投资控股集团有限公司	万方源之母公司
北京万方源房地产开发有限公司	万方发展之母公司
北京天源房地产开发有限公司	受同一控制人控制
北京万方鑫润基金管理有限公司	受同一控制人控制
香河东润城市建设投资有限公司	受同一控制人控制
中辽国际工业总公司	受同一控制人控制
北京殷闻信息服务有限公司	受同一控制人控制
万方财富投资管理有限公司	受同一控制人控制
万方发展(香港)实业有限公司	受同一控制人控制
绥芬河市盛泰经贸有限公司	受同一控制人控制

(三) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2017年1-7月	年初余额
其他应收款	香河东润房地产开发有限公司	702,321.37	613,488.22
其他应付款	万方城镇投资发展股份有限公司	77,172,035.68	14,626,679.10
其他应付款	北京万方鑫润基金管理有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00
其他应付款	万方投资控股集团有限公司	4,019,855.00	4,046,489.18

北京万方天润城镇基础建设投资有限公司

二〇一七年八月十二日