

湖南宝安鸿基房地产开发

中兴财光华审会字（2017）第 105101 号



## 目录

审计报告	
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	5-6
财务报表附注	7-40

## 审计报告

中兴财光华审会字(2017)第105101号

湖南宝安鸿基房地产开发有限公司:

我们审计了后附的湖南宝安鸿基房地产开发有限公司(以下简称湖南宝安公司)财务报表,包括2017年9月30日的资产负债表,2017年1-9月的利润表、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湖南宝安公司管理层的责任,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,我们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，湖南宝安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，公允反映了湖南宝安公司 2017 年 9 月 30 日的财务状况以及 2017 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

### 四、强调事项段

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注中其他重要事项所述，由于湖南宝安公司期末资不抵债，湖南宝安公司已制定了详细的经营解决方案，并已报经公司上级相关部门领导审批。故湖南宝安公司的可持续经营能力受到影响。本段内容不影响已发表的审计意见。

### 五、其他事项

需要说明的是，本审计报告仅供东旭蓝天新能源股份有限公司剥离湖南宝安公司进行资产评估之目的使用；因使用不当造成的后果与本会计师事务所无关。



中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

孟晓光

二〇一七年十二月十八日

## 资产负债表

编制单位：湖南宝安鸿基房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年9月30日	2016年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	25,265,827.09	36,619,427.59
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	五、2	650,056.40	89,893.64
预付款项	五、3	479,800.59	431,844.29
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	3,568,161.84	1,590,294.76
存货	五、5	265,270,050.95	426,174,596.54
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、6	2,507,202.92	213,107.21
流动资产合计		<b>297,741,099.79</b>	<b>465,119,164.03</b>
<b>非流动资产：</b>			
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、7	124,151.07	212,932.89
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		<b>124,151.07</b>	<b>212,932.89</b>
资产总计		<b>297,865,250.86</b>	<b>465,332,096.92</b>

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杨静

公司会计机构负责人：杨静

## 资产负债表（续）

编制单位：湖南宝安鸿基房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年9月30日	2016年12月31日
<b>流动负债：</b>			
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	五、8	39,321,070.43	50,649,975.30
预收款项	五、9	20,738,934.94	9,586,654.13
应付职工薪酬	五、10	734,554.47	976,031.70
应交税费	五、11	521,689.48	1,853.92
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、12	285,248,277.36	437,321,008.97
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			
<b>流动负债合计</b>		<b>346,564,526.68</b>	<b>498,535,524.02</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>346,564,526.68</b>	<b>498,535,524.02</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	五、13	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、14	-98,699,275.82	-83,203,427.10
<b>所有者权益合计</b>		<b>-48,699,275.82</b>	<b>-33,203,427.10</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>297,865,250.86</b>	<b>465,332,096.92</b>

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杨静

公司会计机构负责人：杨静

## 利 润 表

编制单位：湖南宝安鸿基房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年1-9月	2016年度
一、营业收入	五、15	152,955,850.46	86,086,399.01
减：营业成本	五、15	160,921,445.59	88,196,558.53
税金及附加	五、16	1,497,871.39	3,531,330.26
销售费用	五、17	3,875,693.83	5,949,414.50
管理费用	五、18	2,765,831.01	4,615,652.97
财务费用	五、19	-62,424.20	-38,078.28
资产减值损失	五、20		3,631,688.10
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(损失以“-”号填列)		-16,042,567.16	-19,800,167.07
加：营业外收入	五、21	546,960.19	168,251.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五、22	241.75	511,344.29
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(损失以“-”号填列)		-15,495,848.72	-20,143,260.36
减：所得税费用	五、23		
四、净利润(损失以“-”号填列)		-15,495,848.72	-20,143,260.36
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			
六、综合收益总额		-15,495,848.72	-20,143,260.36

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杨静    公司会计机构负责人：杨静

## 现金流量表

编制单位：湖南宝安鸿基房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年1-9月	2016年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		170,022,191.85	96,021,917.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、24	641,512.17	1,301,766.24
经营活动现金流入小计		170,663,704.02	97,323,683.24
购买商品、接受劳务支付的现金		11,345,844.64	50,150,419.45
支付给职工以及为职工支付的现金		3,615,964.43	5,532,133.05
支付的各项税费		10,929,924.31	8,452,411.86
支付其他与经营活动有关的现金	五、24	157,291,943.34	5,861,551.43
经营活动现金流出小计		183,183,676.72	69,996,515.79
经营活动产生的现金流量净额		-12,519,972.70	27,327,167.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,197.00	6,900.00
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		7,197.00	6,900.00
投资活动产生的现金流量净额		-7,197.00	-6,900.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		35,507,840.36	8,187,572.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		22,980,670.66	35,507,840.36

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杨静

公司会计机构负责人：杨静



## 所有者权益变动表

编制单位：湖南宝安鸿基房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	2017年1-9月						未分配利润	其他	所有者权益合计		
	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
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	50,000,000.00								-33,203,427.10		
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	50,000,000.00								-33,203,427.10		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									-15,495,848.72		
（一）综合收益总额									-15,495,848.72		
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的资本											
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											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
（四）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. 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	50,000,000.00								-48,699,275.83		

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杨静

公司会计机构负责人：杨静

## 所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：湖南宝安鸿基房地产开发有限公司

项目	2016年度							所有者权益合计			
	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	未分配利润	其他
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	50,000,000.00								-63,060,166.74		-13,060,166.74
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	50,000,000.00								-63,060,166.74		-13,060,166.74
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									-20,143,260.36		-20,143,260.36
（一）综合收益总额									-20,143,260.36		-20,143,260.36
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的资本											
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											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
（四）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. 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	50,000,000.00								-83,203,427.10		-33,203,427.10

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：杨静

公司会计机构负责人：杨静

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

湖南宝安鸿基房地产开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由东旭蓝天新能源股份有限公司（原名：宝安鸿基地产集团股份有限公司）投资组建，于2011年8月16日在湘潭市工商行政管理局注册登记成立，并取得了统一社会信用代码91430300580915994F号企业法人营业执照。

2017年4月7日公司股东变更，由东旭蓝天新能源股份有限公司变更为东旭鸿基地产集团有限公司（原名：深圳市鸿基房地产有限公司）。

截至2017年9月30日，公司注册资本5,000.00万元；法定代表人：黄志良；注册地址：湘潭市岳塘区楚天路9号。

公司经营范围：房地产开发与经营；物业管理；五金及电子产品、家用电器、建筑材料、日用品的销售（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）

### 二、财务报表的编制基础

#### 1、财务报表的编制基础

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，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”）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。

#### 2、持续经营

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

截止资产负债表日，期末资不抵债。本公司已制定了详细的经营解决方案，并已报经公司上级相关部门领导审批。

### 三、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1、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9月30日的

财务状况以及2017年1-9月的经营成果和现金流量。

## 2、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。

## 3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以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。

## 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 5、现金及现金等价物

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。

## 6、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500万元及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	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
其它组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，例如员工公务借款、备用金、押金及政府保证金、关联方往来等性质的款项

## 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	采用账龄分析法
其它组合	单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计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。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。

其中：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（%）
信用期内	0.00	0.00
信用期外1年以内	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
3-4年	50.00	50.00
4-5年	70.00	70.00
5年以上	100.00	100.00

公司信用期一般指合同规定的收款期限，如合同没有明确则按公司信用评价政策所规定的收款信用期限，如合同和政策均没有规定收款期，则按双方确认的收款信用期限为准，以此计算逾期期间（即信用期外）分别计算坏账准备。

### 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：①与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；②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。

### （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。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，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。

## 7、存货

### （1）存货的分类

存货主要包括在建开发成本、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，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

在建开发成本、开发产品的实际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。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

非开发产品存货在取得时按实际成本计价，发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

存货可变现净值是指在正常经营过程中，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。

存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

若以前减记存货价值的影响因素已经消失，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。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法：于领用时按一次摊销法摊销。

8、固定资产计价和折旧方法

(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	明细类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	运输设备	5年	5.00	19.00
其他设备	办公设备、电子设备、 其它	5年	5.00	19.00

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) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法**

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、9“长期资产减值”。

**(4) 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。

**(5) 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。

**9、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。

#### 10、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

本公司将职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬划分为短期薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划、非货币性福利以及其他短期薪酬。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。

辞退福利：指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

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。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

#### 11、收入确认原则

商品销售收入：

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

房地产销售收入确认原则：销售合同已经签订；收取首期款项并已办理银行按揭手续或取得收取购房款权利；房屋主体完工并验收合格；该项销售的成本能够可靠地计量。上述条件同时满足时，确认为当期收入。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

#### 12、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或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，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，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；

难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 13、递延所得税资产和递延所得税负债

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。

#### 14、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。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得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

#### 15、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 本报告期内主要会计政策变更

2017年5月10日，财政部发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》（财会[2017]15号），自2017年6月12日起实施。对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

本次会计政策变更不涉及以前年度的追溯调整。

(2) 本报告期内无会计估计的变更

**16、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) 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。

(2) 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。

### （3）折旧和摊销

本公司固定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。

### （4）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。

### （5）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。

## 四、税项

### （1）主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按5%的税率计算增值税，
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	按转让房地产所取得的增值额按超率累进税率30%-60%计缴
契税	按土地使用权的出让金额3%-5%计征

注：2016年3月24日，财政部、国家税务总局向社会公布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营

改增试点，房地产业、建筑业全部营业税纳税人纳入此次试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。房地产企业销售、出租不动产适用的税率均为11%。小规模纳税人销售、出租不动产，以及一般纳税人提供的可选择简易计税方法的销售、出租不动产业务，征收率为5%。一般纳税人销售其2016年4月30日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。建筑企业提供建筑服务适用的税率为11%，小规模纳税人提供建筑服务，以及一般纳税人提供的可选择简易计税方法的建筑服务，征收率为3%。一般纳税人以清包工方式提供、为甲供工程提供及2016年4月30日前开工的建筑安装工程项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照3%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

#### 五、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指2017年1月1日，期末指2017年9月30日，本期指2017年1-9月，上期指2016年度。

##### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	12,778.85	19,900.45
银行存款	22,967,891.81	35,487,939.91
其它货币资金	2,285,156.43	1,111,587.23
合计	25,265,827.09	36,619,427.59

注1：货币资金期末较期初减少的主要原因是当期支付结算工程款。

注2：期末货币资金中使用受限的货币资金2,285,156.43元，为客户购房办理商业贷款，企业向银行缴纳的保证金。

##### 2、应收账款

###### (1) 应收账款按风险分类：

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	

		(%)		(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款:	<b>650,056.40</b>			<b>650,056.40</b>
账龄组合	650,056.40			650,056.40
其他组合				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	<b>650,056.40</b>			<b>650,056.40</b>

续前表:

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款:	<b>89,893.64</b>				<b>89,893.64</b>
账龄组合	89,893.64				89,893.64
其他组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	<b>89,893.64</b>				<b>89,893.64</b>

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
信用期内	650,056.40			0.00
信用期外1年以内				5.00
1-2年				10.00



2-3年				30.00
3-4年				50.00
4-5年				70.00
5年以上				100.00
合计	650,056.40			

续前表:

账龄	期初余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
信用期内	89,893.64			0.00
信用期外1年以内				5.00
1-2年				10.00
2-3年				30.00
3-4年				50.00
4-5年				70.00
5年以上				100.00
合计	89,893.64			

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 650,056.40 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%, 账龄均为信用期内, 无相应计提的坏账准备。

### 3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	97,255.08	20.27	39,280.09	9.10
1至2年	11,153.31	2.32	392,564.2	90.90
2至3年	371,392.2	77.41		

3年以上				
合计	479,800.59	100.00	431,844.29	100.00

注1：按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

截止2017年9月30日按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额474,266.14元，占预付款项期末余额合计数的比例98.85%。

#### 4、其他应收款

##### (1) 其他应收款按风险分类

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款：	3,568,161.84	100.00			3,568,161.84
账龄组合					
其他组合	3,568,161.84	100.00			3,568,161.84
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	3,568,161.84	100.00			3,568,161.84

续前表：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款：	1,590,294.76	100.00			1,590,294.76

账龄组合				
其他组合	1,590,294.76	100.00		1,590,294.76
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	1,590,294.76	100.00		1,590,294.76

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额	期初余额
个人公务借款	128,900.00	71,290.19
备用金	30,000.00	
保证金	3,214,700.00	1,313,000.00
个人保险	55,839.76	58,545.51
代垫款	44,200.00	69,400.00
电费	63,640.47	44,337.45
押金	30,881.61	33,721.61
合计	3,568,161.84	1,590,294.76

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
个人公务借款	128,900.00	71,290.19
备用金	30,000.00	
保证金	3,214,700.00	1,313,000.00
个人保险	55,839.76	58,545.51
代垫款	44,200.00	69,400.00
电费	63,640.47	44,337.45
押金	30,881.61	33,721.61
合计	3,568,161.84	1,590,294.76

(3) 期末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	关联方关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备余额
湘潭市住房公积金管理中心	否	保证金	2,714,700.00	2-3年 336,500.00; 1-2年 476,500.00; 1年以内 1,901,700.00	76.08	
湘潭市高新区建设局 房地产开发项目资本金	否	保证金	500,000.00	3年以上	14.01	
杨静	否	个人 公务 借款	78,900.00	1年以内	2.21	
湖南省电力公司湘潭 供电分公司	否	预交 电费	61,578.00	1年以内	1.73	
曹剑炜	否	个人 公务 借款	55,000.00	1年以内	1.54	
合计			3,410,178.00		95.57	

## 5、存货

## (1) 存货分类

项目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
开发产品	226,777,833.62		29,733,582.67	197,044,250.95
开发成本	70,775,671.42		2,549,871.42	68,225,800.00
合计	297,553,505.04		32,283,454.09	265,270,050.95

续前表：

项目	期初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
开发产品	387,699,279.21		29,733,582.67	357,965,696.54
开发成本	70,758,771.42		2,549,871.42	68,208,900.00
合计	<b>458,458,050.63</b>		<b>32,283,454.09</b>	<b>426,174,596.54</b>

## ① 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时 间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
宝安·江南 城三期				70,758,771.42	70,775,671.42	2,549,871.42
合计				<b>70,758,771.42</b>	<b>70,775,671.42</b>	<b>2,549,871.42</b>

## ② 开发产品

项目名称	竣工时 间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
宝安·江南 城一期	2013年8 月	200,401,221.39		59,781,266.79	140,619,954.60	11,253,491.38
宝安·江南 城二期	2014年 11月	187,298,058.62		101,140,179.60	86,157,879.02	18,480,091.29
合计		<b>387,699,280.01</b>		<b>160,921,446.39</b>	<b>226,777,833.62</b>	<b>29,733,582.67</b>

## (2) 存货跌价准备变动情况

项目	期初余额	本期增加数		本期减少数		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	2,549,871.42					2,549,871.42
开发产品	29,733,582.67					29,733,582.67
合计	<b>32,283,454.09</b>					<b>32,283,454.09</b>

注：计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分按照平均签约价格或类似产品的市场销售价格确定。

(3) 所有权受限的存货。

期末用于债务担保的开发成本余额为 68,225,800.00 元。

(4) 期末不存在未办妥权证的土地使用权。

#### 6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴或待抵扣的税费	2,507,202.92	213,107.21

注：其他流动资产期末较期初增加的主要原因为本期预缴土地增值税增加。

#### 7、固定资产

(1) 固定资产情况：

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	合计
一、账面原值					
1、期初余额			681,852.00	449,649.00	1,131,501.00
2、本期增加金额				7,197.00	7,197.00
(1) 购置				7,197.00	7,197.00
(2) 在建转固					
3、本期减少金额				4,835.00	4,835.00
(1) 处置或报废				4,835.00	4,835.00
(2) 其他转出					
4、期末余额			681,852.00	452,011.00	1,133,863.00
二、累计折旧					
1、期初余额			571,260.87	347,307.24	918,568.11
2、本期增加金额			48,095.45	47,641.62	95,737.07
(1) 计提			48,095.45	47,641.62	95,737.07

3、本期减少金额			4,593.25	4,593.25
(1) 处置或报废			4,593.25	4,593.25
(2) 其他转出				
4、期末余额		619,356.32	390,355.61	1,009,711.93
三、减值准备				
1、期初余额				
2、本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值		62,495.68	61,655.39	124,151.07
2、期初账面价值		110,591.13	102,341.76	212,932.89

注：期末无未办妥产权证书的固定资产，无所有权受到限制的固定资产情况。

#### 8、应付账款

##### (1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付及暂估工程款	39,081,451.45	50,388,748.95
其他	239,618.98	261,226.35
合计	<b>39,321,070.43</b>	<b>50,649,975.30</b>

注：本期期末较期初减少主要为本期部分工程款结算。

##### (2) 账龄超过1年的重要应付账款情况：

单位名称	期末余额	未偿还的原因
江苏省江建集团有限公司湘潭分公司	19,547,705.44	未达到约定的付款条件和期限
深圳市广安消防装饰工程有限公司	5,766,735.18	
苏州润华古建园林有限公司	3,534,514.51	

湖南华意建筑装饰有限公司	1,927,465.54
湖南狮门安全系统工程有限公司	933,460.10
合计	31,709,880.77

## 9、预收款项

### (1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	20,738,934.94	9,586,654.13
合计	20,738,934.94	9,586,654.13

(2) 本公司期末无账龄超过1年的重要预收款项。

## 10、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	976,031.70	3,217,229.83	3,458,707.06	734,554.47
二、离职后福利-设定提存计划		152,657.37	152,657.37	
三、辞退福利		4,600.00	4,600.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	976,031.70	3,374,487.20	3,615,964.43	734,554.47

### (2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	734,038.45	2,630,650.45	2,964,200.45	400,488.45
2、职工福利费		250,766.17	250,766.17	
3、社会保险费		87,710.44	87,710.44	
其中：医疗保险费		75,622.78	75,622.78	
工伤保险费		5,863.03	5,863.03	
生育保险费		6,224.63	6,224.63	
4、住房公积金		156,030.00	156,030.00	



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
5. 工会经费和职工教育经费	241,993.25	92,072.77		334,066.02
6. 其他短期薪酬				
<b>合计</b>	<b>976,031.70</b>	<b>3,217,229.83</b>	<b>3,458,707.06</b>	<b>734,554.47</b>

## (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险		145,303.00	145,303.00	
2. 失业保险费		7,354.37	7,354.37	
<b>合计</b>		<b>152,657.37</b>	<b>152,657.37</b>	

注：应付职工薪酬中无拖欠性质的工资。

## 11. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	464,138.70	
土地增值税		
城市维护建设税	32,489.72	
教育费附加	23,206.91	
个人所得税	1,854.15	1,853.92
<b>合计</b>	<b>521,689.48</b>	<b>1,853.92</b>

## 12. 其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付关联方往来款	283,536,563.81	433,661,135.23
应付押金及保证金	305,474.40	309,488.08
应付购房意向金	435,601.00	2,562,996.00
应付代收代付款	875,800.22	700,075.89

项目	期末余额	期初余额
其他	94,837.93	87,313.77
合计	285,248,277.36	437,321,008.97

注：本期期末较期初减少主要为本期偿还东旭蓝天新能源股份有限公司的往来款。

#### (2) 账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市鸿基物业管理有限公司湘潭分公司	1,905,000.67	未到还款期限
东旭蓝天新能源股份有限公司	281,631,563.14	未到还款期限

#### 13、实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
东旭蓝天新能源股份有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	
东旭鸿基地产集团有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00
合计	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00

注：公司2017年3月13日作出股东会决议并签订股权转让协议，公司股东由东旭蓝天新能源股份有限公司变更为东旭鸿基地产集团有限公司（原名：深圳市鸿基房地产有限公司），于2017年4月7日办理工商变更登记。

#### 14、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	-83,203,427.10	-63,060,166.74
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	-83,203,427.10	-63,060,166.74
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-15,495,848.72	-20,143,260.36
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	-98,699,275.82	-83,203,427.10

## 15、营业收入及营业成本

(1) 营业收入、营业成本:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	152,955,850.46	160,921,445.59	86,086,399.01	88,196,558.53
其他业务				
合计	152,955,850.46	160,921,445.59	86,086,399.01	88,196,558.53

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入	152,955,850.46	160,921,445.59	86,086,399.01	88,196,558.53
合计	152,955,850.46	160,921,445.59	86,086,399.01	88,196,558.53

## 16、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		1,141,467.39
城市维护建设税	535,345.49	301,302.38
教育费附加	382,389.63	215,216.00
土地增值税		1,324,876.89
印花税	79,248.77	
土地使用税	470,167.50	548,467.60
其他	30,720.00	

合计	1,497,871.39	3,531,330.26
----	--------------	--------------

注：2016年5月1日全面执行营业税改征增值税后，“税金及附加”包含房产税、土地使用税、车船使用税、印花税、消费税、资源税等。

#### 17、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,929,431.23	3,318,640.01
行政办公费	42,888.98	110,437.10
推广活动费	153,018.29	277,714.51
媒介广告费	1,018,155.33	1,809,591.26
销售代理费	717,000.00	415,600.00
其他	15,200.00	17,431.62
合计	3,875,693.83	5,949,414.50

#### 18、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,445,055.97	2,636,485.01
行政办公费	536,701.39	504,972.61
折旧及摊销	27,267.37	40,714.68
税费		184,616.82
中介及咨询设计费	2,000.00	32,000.00
其他	754,806.28	1,216,863.85
合计	2,765,831.01	4,615,652.97

#### 19、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	94,551.98	82,561.50

汇兑损益		
手续费	32,127.78	44,483.22
合计	-62,424.20	-38,078.28

**20、资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		
存货跌价损失		3,631,688.10
合计		3,631,688.10

**21、营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
罚款收入			
政府补助	534,960.00		534,960.00
无需支付款项			
其他	12,000.19	168,251.00	18,000.19
合计	546,960.19	168,251.00	552,960.19

注：政府补助为湖南宝安公司收到太阳能热水专项补助资金 534,960.00 元（与收益相关）。

**22、营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	241.75		241.75
其中：固定资产处置损失	241.75		241.75
公益性捐赠支出			
罚款及滞纳金支出			

业主赔偿款			
其他		511,344.29	
合计	241.75	511,344.29	241.75

**23、所得税费用****(1) 所得税费用表**

项目	本期发生额	上年同期发生额
当期所得税		
递延所得税		
合计		

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

项目	本期发生额
利润总额	-15,495,848.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,873,962.18
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	8,161.52
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	3,865,800.66
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	

**24、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	本期发生额	上期发生额
利息收入	94,551.98	82,561.50

项目	本期发生额	上期发生额
收到的政府补助	534,960.00	
其他	12,000.19	168,251.00
收到的往来款		1,050,953.74
合计	641,512.17	1,301,766.24

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费办公、银行手续费等支出	1,957,836.98	2,296,173.04
销售费广告、代理等支出	1,283,507.67	2,603,370.29
支付代付款、往来款	154,050,598.69	962,008.10
合计	157,291,943.34	5,861,551.43

## 25、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-15,495,848.72	-20,143,260.36
加: 资产减值准备		3,631,688.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	95,737.07	253,020.54
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)	241.75	
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）	160,904,545.59	88,196,558.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,585,986.14	819,684.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-155,438,662.25	-45,430,523.98
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,519,972.70</b>	<b>27,327,167.45</b>
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	22,980,670.66	35,507,840.36
减：现金的期初余额	35,507,840.36	8,187,572.91
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-12,527,169.70</b>	<b>27,320,267.45</b>

## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	12,778.85	19,900.45
可随时用于支付的银行存款	22,967,891.81	35,487,939.91
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、期末现金及现金等价物余额	22,980,670.66	35,507,840.36
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

注：现金和现金等价物不含公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 六、关联方及关联交易

### 1、本公司的控股公司情况

控股公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	控股股东对本 公司的持股比 例(%)	控股股东对 本公司的表 决权比例(%)	本企业最终 控制方
东旭鸿基地产集团 有限公司	深圳	房地产开发 经营	10,000	100.00	100.00	李兆廷

报告期内，母公司注册资本（实收资本）变化如下：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金额	50,000,000.00	50,000,000.00		100,000,000.00

### 2、他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市鸿基物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
东旭蓝天新能源股份有限公司	受同一实际控制人控制

### 3、交易情况

#### (1) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额（最高 债权数额）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
------	------------------	-------	-------	----------------

东旭蓝天新能源股份有限公司	970,000,000.00	2017年9月	2019年9月	否
---------------	----------------	---------	---------	---

#### 4、关联方应收应付款项

##### (1) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
其他应付款：		
深圳市鸿基物业管理有限公司湘潭分公司	1,905,000.67	2,415,271.39
东旭蓝天新能源股份有限公司	281,631,563.14	431,245,863.84
合计	283,536,563.81	433,661,135.23

#### 七、承诺事项

截至资产负债表日止本公司无需披露的重大承诺事项。

#### 八、或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购商品房抵押登记办妥以及房地产证交银行执管之日止。截止2017年9月30日，本公司承担阶段性担保金额为2,285,156.43元。

#### 九、资产负债表日后事项

无

#### 十、补充资料：

##### 当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”），本公司非经常性损益如下：

序号	项目	本期发生额	上期发生额
1	非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-241.75	
2	越权审批、或无正式批准文件、或偶发性的税收返还、减免		
3	计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相	534,960.00	

	关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
4	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5	企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6	非货币性资产交换损益		
7	委托他人投资或管理资产的损益		
8	因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9	债务重组损益		
10	企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11	交易价格显失公允的交易的超过公允价值部分的损益		
12	同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13	与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14	除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
15	单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16	对外委托贷款取得的损益		
17	采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18	根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19	受托经营取得的托管费收入		
20	除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,000.19	-343,093.29
21	其他符合非经常性损益定义的损益项目		

湖南宝安鸿基房地产开发有限公司

财务报表附注

2017年1-9月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

22	非经常损益小计	546,718.44	-343,093.29
23	减：所得税影响额		
24	减：少数股东损益影响金额		
25	归属于母公司股东非经常损益合计	546,718.44	-343,093.29

湖南宝安鸿基房地产开发有限公司

2017年12月18日



# 营业执照

(3-1)

(副本)

统一社会信用代码 9111010208376569XD

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

执行事务合伙人 姚庚春

与原件一致

成立日期 1999年01月04日

合伙期限 1999年01月04日至 2019年01月03日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；房屋租赁。（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准方可经营）（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年12月23日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: NO. 019709

## 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》。



中华人民共和国财政部制

与原件一致

# 会计师事务所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 姚庚春  
 办公场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010205

注册资本(出资额): 1470万元

批准设立文号: 京财会许可[2014]0031号

批准设立日期: 2014-03-28



证书序号: 000447

# 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  
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 姚庚春

证书号: 30

发证时间: 二〇一九年十二月十一日

证书有效期至: 二〇一九年十二月十一日

原件一致





姓名	周
Sex	男
出生日期	1988-01-14
工作单位	中兴瑞光会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	110101198801140014



与原件一致

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.



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.







姓名 孟晓光  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1981-10-01  
 Date of birth  
 工作单位 中兴财光华会计师事务所有限责任公司  
 Working unit  
 身份证号码 13303019811001200X  
 Identity card No.



与原件一致

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: 130000010054  
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 12 月 2 日  
 Date of issuance

