

惠州市宝安房地产开发有限公司

中兴财光华审会字（2017）第 105107 号

## 目录

审计报告	
合并及母公司资产负债表	1-2
合并及母公司利润表	3
合并及母公司现金流量表	4
合并及母公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-55

## 审计报告

中兴财光华审会字(2017)第105107号

惠州市宝安房地产开发有限公司:

我们审计了后附的惠州市宝安房地产开发有限公司(以下简称惠州宝安公司)财务报表,包括2017年9月30日的合并及母公司资产负债表,2017年1-9月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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惠州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，惠州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，公允反映了惠州宝安公司 2017 年 9 月 30 日合并及母公司的财务状况以及 2017 年 1-9 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 四、 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资产惠州宝安公司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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年十二月十八日

## 资产负债表

编制单位：惠州市宝安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	
		合并	母公司	合并	母公司
<b>流动资产：</b>					
货币资金	五、1	155,101,200.81	121,866,222.02	244,871,028.80	244,871,028.80
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				
预付款项	五、3	16,352,568.80	2,844,457.86	2,425,491.86	2,425,491.86
应收利息					
应收股利					
其他应收款	五、4	7,823,474.83	5,809,767.03	7,972,153.44	7,972,153.44
存货	五、5	1,123,632,254.61	345,363,730.93	532,604,493.42	532,604,493.42
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	9,230,867.65	5,861,962.02	1,829,042.49	1,829,042.49
<b>流动资产合计</b>		<b>1,312,140,366.70</b>	<b>481,746,139.86</b>	<b>789,702,210.01</b>	<b>789,702,210.01</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	825,773.98	82,321.20	118,707.78	118,707.78
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	五、8				
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产	五、9	1,756,701.86	713,853.32	5,330,060.61	5,330,060.61
其他非流动资产					
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,582,475.84</b>	<b>796,174.52</b>	<b>5,448,768.39</b>	<b>5,448,768.39</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,314,722,842.54</b>	<b>482,542,314.38</b>	<b>795,150,978.40</b>	<b>795,150,978.40</b>

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：贺捷成

公司会计机构负责人：贺捷成

## 资产负债表（续）

编制单位：惠州市宝安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	
		合并	母公司	合并	母公司
<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、10	59,620,814.49	57,426,272.41	129,144,558.10	129,144,558.10
预收款项	五、11	42,036,370.00	42,036,370.00	162,177,556.50	162,177,556.50
应付职工薪酬	五、12	520,607.61	407,755.87	536,381.01	536,381.01
应交税费	五、13	16,752,352.34	16,151,675.27	8,276,709.79	8,276,709.79
应付利息					
应付股利					
其他应付款	五、14	990,606,200.15	158,205,197.28	324,873,011.04	324,873,011.04
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>1,109,536,344.59</b>	<b>274,227,270.83</b>	<b>625,008,216.44</b>	<b>625,008,216.44</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>1,109,536,344.59</b>	<b>274,227,270.83</b>	<b>625,008,216.44</b>	<b>625,008,216.44</b>
<b>所有者权益：</b>					
实收资本	五、15	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
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	五、16	6,711,647.38	6,711,647.38	6,711,647.38	6,711,647.38
未分配利润	五、17	98,474,850.57	101,603,396.17	63,431,114.58	63,431,114.58
归属于母公司所有者权益合计		205,186,497.95	208,315,043.55	170,142,761.96	170,142,761.96
少数股东权益					
<b>所有者权益合计</b>		<b>205,186,497.95</b>	<b>208,315,043.55</b>	<b>170,142,761.96</b>	<b>170,142,761.96</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,314,722,842.54</b>	<b>482,542,314.38</b>	<b>795,150,978.40</b>	<b>795,150,978.40</b>

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：贺捷成

公司会计机构负责人：贺捷成

## 利 润 表

编制单位：惠州市宝安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	
		合并	母公司	合并	母公司
<b>一、营业收入</b>	<b>五、18</b>	<b>271,431,432.42</b>	<b>271,431,432.42</b>	<b>569,465,872.52</b>	<b>569,465,872.52</b>
减：营业成本	五、18	210,154,891.85	210,154,891.85	458,340,351.23	458,340,351.23
税金及附加	五、19	3,352,366.90	1,538,306.56	36,283,974.21	36,283,974.21
销售费用	五、20	6,509,260.97	4,557,854.82	13,034,028.96	13,034,028.96
管理费用	五、21	3,512,837.16	3,078,285.53	4,575,774.37	4,575,774.37
财务费用	五、22	-492,494.13	-463,870.15	-352,972.43	-352,972.43
资产减值损失	五、23	-1,165,889.78	-1,165,889.78	1,283,093.64	1,283,093.64
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					
<b>二、营业利润(损失以“-”号填列)</b>		<b>49,560,459.45</b>	<b>53,731,853.59</b>	<b>56,301,622.54</b>	<b>56,301,622.54</b>
加：营业外收入	五、24	1,354,358.13	1,354,358.13	1,478,977.85	1,478,977.85
其中：非流动资产处置利得		7,680.00	7,680.00	670,327.45	670,327.45
减：营业外支出	五、25			-3,999,251.75	-3,999,251.75
其中：非流动资产处置损失					
<b>三、利润总额(损失以“-”号填列)</b>		<b>50,914,817.58</b>	<b>55,086,211.72</b>	<b>61,779,852.14</b>	<b>61,779,852.14</b>
减：所得税费用	五、26	15,871,081.59	16,913,930.13	14,132,281.26	14,132,281.26
<b>四、净利润(损失以“-”号填列)</b>		<b>35,043,735.99</b>	<b>38,172,281.59</b>	<b>47,647,570.88</b>	<b>47,647,570.88</b>
归属于母公司所有者的净利润		35,043,735.99		47,647,570.88	
少数股东损益					
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>					
(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					
<b>六、综合收益总额</b>		<b>35,043,735.99</b>	<b>38,172,281.59</b>	<b>47,647,570.88</b>	<b>47,647,570.88</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		35,043,735.99		47,647,570.88	
归属于少数股东的综合收益总额					

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：贺捷成

公司会计机构负责人：贺捷成

## 现金流量表

编制单位：惠州市宝安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	
		合并	母公司	合并	母公司
<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		163,793,825.98	163,793,825.98	409,741,865.11	409,741,865.11
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、27	1,185,888,802.90	1,169,253,072.46	478,946,507.80	478,946,507.80
经营活动现金流入小计		1,349,682,628.88	1,333,046,898.44	888,688,372.91	888,688,372.91
购买商品、接受劳务支付的现金		714,813,112.70	88,052,270.18	123,821,494.94	123,821,494.94
支付给职工以及为职工支付的现金		6,682,631.19	6,565,790.76	6,868,942.68	6,868,942.68
支付的各项税费		46,451,791.58	23,553,928.31	43,399,807.40	43,399,807.40
支付其他与经营活动有关的现金	五、27	671,134,779.81	1,338,402,586.32	275,011,575.70	275,011,575.70
经营活动现金流出小计		1,439,082,315.28	1,456,574,575.57	449,101,820.72	449,101,820.72
经营活动产生的现金流量净额		-89,399,686.40	-123,527,677.13	439,586,552.19	439,586,552.19
<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		18,000.00	18,000.00		
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		18,000.00	18,000.00		
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		895,804.94	2,793.00	7,228.00	7,228.00
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		895,804.94	2,793.00	7,228.00	7,228.00
投资活动产生的现金流量净额		-877,804.94	15,207.00	-7,228.00	-7,228.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金					
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				300,000,000.00	300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				14,995,833.33	14,995,833.33
其中：子公司支付给少数股东的现金股利					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计				314,995,833.33	314,995,833.33
筹资活动产生的现金流量净额				-314,995,833.33	-314,995,833.33
<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>		-90,277,491.34	-123,512,470.13	124,583,490.86	124,583,490.86
加：期初现金及现金等价物余额		227,221,433.13	227,221,433.13	102,637,942.27	102,637,942.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		136,943,941.79	103,708,963.00	227,221,433.13	227,221,433.13

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：贺捷成

公司会计机构负责人：贺捷成



# 合并所有者权益变动表

编制单位：惠州宝安房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2017年1-9月												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	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			小计
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	100,000,000.00							6,711,647.38	63,431,114.58		170,142,761.96	170,142,761.96	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	100,000,000.00							6,711,647.38	63,431,114.58		170,142,761.96	170,142,761.96	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额									35,043,735.99		35,043,735.99	35,043,735.99	
（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. 对所有者分配的分配													
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	100,000,000.00							6,711,647.38	98,474,850.57		205,186,497.95	205,186,497.95	

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：黄捷成

公司会计机构负责人：黄捷成

### 合并所有者权益变动表

编制单位：惠州市宝安房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2016年度												
	归属于母公司所有者权益												
	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	100,000,000.00							1,946,890.29	20,548,300.79		122,495,191.08		122,495,191.08
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	100,000,000.00							1,946,890.29	20,548,300.79		122,495,191.08		122,495,191.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								4,764,757.09	42,882,813.79		47,647,570.88		47,647,570.88
（一）综合收益总额													
（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	100,000,000.00							6,711,647.38	63,431,114.58		170,142,761.96		170,142,761.96

法定代表人：黄志敏

主管会计工作的公司负责人：贾捷成

公司会计机构负责人：贾捷成

# 所有者权益变动表

编制单位：惠州市宝安房地产开发有限公司

单位：人民币元

2017年1-9月

项 目	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	所有者权益合计	
	实收资本		优先股	永续债									其他
	上年年末余额	本年年初余额											
一、上年年末余额	100,000,000.00								6,711,647.38	63,431,114.58		170,142,761.96	
加：会计政策变更 前期差错更正 其他													
二、本年初余额	100,000,000.00								6,711,647.38	63,431,114.58		170,142,761.96	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额										38,172,281.59		38,172,281.59	
（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. 对所有者分配的分配													
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	100,000,000.00								6,711,647.38	101,603,396.17		208,315,043.55	

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：贺捷成

公司会计机构负责人：贺捷成

# 所有者权益变动表

编制单位：惠州市宝安房地产开发有限公司

单位：人民币元

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	
		优先股	永续债					
一、上年年末余额	100,000,000.00							122,495,191.08
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	100,000,000.00							122,495,191.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								42,882,813.79
（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								47,647,570.88
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								4,764,757.09
2. 对所有者分配的分配								4,764,757.09
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	100,000,000.00						63,431,114.58	170,142,761.96

公司法定代表人：黄志良

主管会计工作的公司负责人：贺捷成

公司会计机构负责人：贺捷成

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

惠州市宝安房地产开发有限公司（以下简称本公司或公司）系由深圳恒安房地产开发有限公司和唐人物业有限公司共同出资设立的有限公司。公司设立时注册资本为人民币 1000 万元，其中：深圳恒安房地产开发有限公司以 800 万元人民币货币资金出资，占总股本的 80%；唐人物业有限公司以 200 万元人民币货币出资，占总股本的 20%。

公司于 2005 年 4 月 26 日在惠州市工商行政管理局登记注册，注册号：4413002005395，法定代表人：陈汉忠。注册地址：惠州市麦科特大道 58 号风尚国际 11 楼 B 房。

公司于 2008 年 10 月 16 日进行工商变更登记，变更后的股东为：中国宝安集团股份有限公司，出资 980 万元，占本公司总股本的 98%；中国宝安集团投资有限公司，出资 20 万元，占本公司总股本的 2%，注册号为 441300000056904，法定代表人：陈泰泉。

2010 年 1 月 6 日，中国宝安集团股份有限公司以货币对本公司增资 9000 万元，本公司注册资本变更为人民币 1 亿元，其中：中国宝安集团股份有限公司占总股本的 99.8%，中国宝安集团投资有限公司占总股本的 0.2%，并进行了工商变更登记。

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深圳市鸿基房地产有限公司；2017 年 8 月 30 日股东名称变更，由深圳市鸿基房地产有限公司变更为东旭鸿基房地产开发有限公司；2017 年 9 月 28 日股东名称变更，由东旭鸿基房地产开发有限公司变更为东旭鸿基地产集团有限公司。

截至 2017 年 9 月 30 日，公司注册资本 1,000.00 万元，法定代表人：黄志良。经营地址：惠州市鹤岭南路古塘坳四号车间。母公司：东旭鸿基地产集团有限公司。实际控制人：李兆廷。

本公司主要的经营范围包括：普通住宅的房地产开发、经营，物业管理（凭资质证书经营）；销售建筑及装饰材料。

本公司 2017 年 1-9 月纳入合并范围的子公司共 1 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 1 户，详见本附注六、合并范围的变更。

## 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”），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。

## 三、公司主要会计政策、会计估计

### 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日合并及母公司的财务状况以及2017年1-9月合并及母公司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、合并会计报表的编制方法

#### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通

过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。

合并范围包括本公司及全部子孙公司。子孙公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

## （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照

《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的，不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 6、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。

## 7、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，例如应收电网公司电费、应收出口退税款、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

项目	计提方法
	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
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。

## 8、存货

### （1）存货的分类

存货主要包括库存商品、低值易耗品、在建开发成本、开发产品、工程施工等

(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。

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。

## 9、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	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20年	5.00	4.75
运输设备	5年	5.00	19.00
办公设备	5年	5.00	19.00
电子设备	5年	5.00	19.00
其他设备	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、21“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。

## 10、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

## 11、长期待摊费用摊销方法

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，其摊余价值全部计入当期损益。

## 12、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。

### 13、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。

### 14、收入确认原则

#### (1) 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。

### （2）提供劳务收入

对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够注入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

### （3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部

分作为预收款项列示。

**（4）物业出租**

物业出租与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

**（5）使用费收入**

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

**（6）利息收入**

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

**15、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。

## 16、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。

#### 17、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。

公司本期无政府补贴收入，本次会计政策变更不影响财务报告数据的披露。

##### （2）本报告期内无会计估计的变更

#### 18、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

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

### （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 11% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税 7% 计缴

惠州市宝安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）

税种	具体税率情况
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴
契税	按土地使用权的出让金额3%计征

## 五、合并财务报表项目注释

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1-12月。

### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金		14,238.46
银行存款	136,943,941.79	227,207,194.67
其它货币资金	18,157,259.02	17,649,595.67
合计	155,101,200.81	244,871,028.80

注：其他货币资金系保证金：客户购房走商业贷款，公司按一定比例向银行缴纳保证金，至房产证办出并完成抵押登记后退还。属受限资金。

### 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：					

惠州市宝安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）

账龄组合					
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					

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：					
账龄组合	990,000.00	100.00	990,000.00	100.00	
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	990,000.00	100.00	990,000.00	100.00	

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				
信用期外1年以内				
1-2年				
2-3年				
3-4年				
4-5年				

惠州市宝安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）

账龄	期末余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
5年以上				
合计				

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				
信用期外1年以内				
1-2年				
2-3年				
3-4年				
4-5年				
5年以上	990,000.00	100.00	990,000.00	100.00
合计	990,000.00	100.00	990,000.00	100.00

(2) 坏账准备

项目	期初余额	本期增加	合并增加	本期减少		期末余额
				转回	核销	
坏账准备	990,000.00			990,000.00		

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	14,163,328.94	86.61	625,491.86	25.79
1至2年	2,189,239.86	13.39	1,800,000.00	74.21
2至3年				

3年以上				
合计	16,352,568.80	100.00	2,425,491.86	100.00

注：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16,352,568.80元，占预付款项期末余额合计数的比例100%。

#### 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：					
账龄组合	3,847,438.01	36.49	2,719,199.50	70.68	1,128,238.51
其他组合	6,695,236.32	63.51			6,695,236.32
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	10,542,674.33	100.00	2,719,199.50	25.79	7,823,474.83

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：					
账龄组合	4,194,266.03	38.60	2,895,089.28	69.02	1,299,176.75

惠州市宝安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）

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(%)	
其他组合	6,672,976.69	61.40			6,672,976.69
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	10,867,242.72	100.00	2,895,089.28	26.64	7,972,153.44

A. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)
信用期内				
信用期外1年以内	2,833.52	0.07	141.68	5
1-2年				
2-3年				
3-4年	910,901.63	23.68	455,450.82	50
4-5年	2,233,652.86	58.06	1,563,557.00	70
5年以上	700,050.00	18.20	700,050.00	100
合计	3,847,438.01	100.00	2,719,199.50	70.68

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				
信用期外1年以内	8,538.40	0.20	426.93	5.00
1-2年				
2-3年	187,954.63	4.48	56,386.39	30.00
3-4年	850,900.68	20.29	425,450.34	50.00



惠州市宝安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）

4-5年	2,446,822.31	58.34	1,712,775.62	70.00
5年以上	700,050.00	16.69	700,050.00	100.00
合计	4,194,266.03	100.00	2,895,089.28	69.02

B. 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	437,022.37	42,303.45
保证金、押金	6,258,213.95	6,630,673.23
合计	6,695,236.32	6,672,976.68

(2) 坏账准备

项目	期初余额	本期增加	合并增加	本期减少		期末余额
				转回	核销	
坏账准备	2,895,089.28			175,889.78		2,719,199.50

(3) 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
押金、保证金	6,258,213.95	6,630,673.23
代垫款项、往来款	3,779,466.22	3,164,748.04
代收代付款	11,499.37	977,194.54
备用金	437,022.37	42,303.45
其他	56,472.42	52,323.45
合计	10,542,674.33	10,867,242.71

(2) 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	是否关联方	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
惠州市惠城区规划建设局	否	保证金	2,500,000.00	四至五年	23.71	
惠州市华盛房地	否	往来款	2,181,214.00	四至五年	20.69	1,526,849.80

单位名称	是否关联方	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
产开发公司						
四川昌泰建筑工程有限公司	否	保证金	1,000,000.00	一年以内	9.49	
云南电网有限责任公司昆明供电局	否	保证金	965,550.00	一年以内	9.16	
惠州市宏图基业实业有限公司	否	往来款	463,480.00	五年以上	4.40	463,480.00
合计			7,110,244.00		67.44	1,990,329.80

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	227,928,701.11		136,213.78	227,792,487.33
开发成本	895,839,767.28	138,731,359.63		895,839,767.28
合计	1,123,768,468.39	138,731,359.63	136,213.78	1,123,632,254.61

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	13,893,056.88		136,213.78	13,756,843.10
开发成本	518,847,650.32	138,731,359.63		518,847,650.32
合计	532,740,707.20	138,731,359.63	136,213.78	532,604,493.42

惠州市宝安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）

A 开发成本

项目名称	期末余额		期初余额		开工时 间	预计竣工 时间	预计总投资 (万元)
	金额	跌价 准备	金额	跌价 准备			
悦山湖花园 (昆明项目)	778,268,523.68				2017年	2019年	120,000.00
惠州山水江南			43,979,553.09		2007年	2016年	
惠州山水龙城			357,296,853.63		2010年	2017年	132,490.00
惠州小金口地块	11,118,816.33		11,118,816.33		未开工		
惠州坦坡项目	106,452,427.27		106,452,427.27		未开工		
合计	895,839,767.28		518,847,650.32				

B 开发产品

项目名 称	竣工 时间	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.9.30	跌价准备
惠州山水 江南	2017 年	13,893,056.88	43,979,553.09	65,200.00	57,807,409.97	136,213.78
惠州山水 龙城	2017 年		380,210,982.99	210,089,691.85	170,121,291.14	
合计		13,893,056.88	424,190,536.08	210,154,891.85	227,928,701.11	136,213.78

②地产项目利息资本化情况

项目名称	本期利息资本化金额	利息资本化累计金额	利息资本化率(%)
惠州山水龙城		138,731,359.63	7.38
合计		138,731,359.63	

(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	
开发产品	136,213.78					136,213.78

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	
合计	136,213.78					136,213.78

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在建开发成本余额为 117,571,243.60 元，合计用于债务担保的存货余额为 117,571,243.60 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
预缴税款	9,230,867.65	1,829,042.49

#### 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			704,000.00	468,672.00	1,172,672.00
2、本期增加金额			772,487.80	5,014.37	777,502.17
（1）购置			772,487.80	5,014.37	777,502.17
（2）在建转固					
（3）企业合并					
3、本期减少金额			344,000.00		344,000.00
（1）处置或报废			344,000.00		344,000.00
4、期末余额			1,132,487.80	473,686.37	1,606,174.17

惠州市宝安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）

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
二、累计折旧					
1、期初余额			678,180.00	375,784.22	1,053,964.22
2、本期增加金额			31,150.87	28,965.10	60,115.97
(1) 计提			31,150.87	28,965.10	60,115.97
(2) 企业合并					
3、本期减少金额			333,680.00		333,680.00
(1) 处置或报废			333,680.00		333,680.00
4、期末余额			375,650.87	404,749.32	780,400.19
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			756,836.93	68,937.05	825,773.98
2、期初账面价值			25,820.00	92,887.78	118,707.78

## 8、无形资产

### (1) 无形资产情况:

项目	土地使用权	非专利技术	软件及其他	合计
一、账面原值				
1、期初余额			33,500.00	33,500.00
2、本期增加金额				
(1) 购置				

惠州市宝安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）

项目	土地使用权	非专利技术	软件及其他	合计
(2) 企业合并				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额			33,500.00	33,500.00
二、累计摊销				
1、期初余额			33,500.00	33,500.00
2、本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额			33,500.00	33,500.00
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				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值				
2、期初账面价值				

9、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	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
资产减值准备	713,853.31	2,855,413.28	1,005,325.77	4,021,303.06
预缴税款			4,324,734.84	17,298,939.36
可抵扣亏损	1,042,848.55	4,171,394.15		
合计	1,756,701.86	7,026,807.43	5,330,060.61	21,320,242.42

10、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付及暂估材料设备工程款	59,620,814.49	126,346,592.52
应付采购及劳务款		1,286,595.54
其他		1,511,370.04
合计	59,620,814.49	129,144,558.10

注：本期期末较期初减少主要为惠州龙城山水项目开发末期，工程已近结束，工程款已近结清。

(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
深圳市广安消防装饰工程有限公司	4,224,570.31	未达到约定的付款条件和期限
惠州煌荣投资有限公司	3,215,485.00	
深圳市冠磊基础工程有限公司	1,622,472.53	
惠州市城市燃气发展有限公司	1,356,775.00	
深圳新艺华建筑装饰工程有限公司	1,103,184.21	
合计	11,522,487.05	

## 11、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	42,036,370.00	162,177,556.50
合计	42,036,370.00	162,177,556.50

（2）本公司期末无账龄超过1年的重要预收款项。

## 12、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	536,381.01	5,562,827.59	5,578,600.99	520,607.61
二、离职后福利-设定提存计划		273,004.3	273,004.3	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	536,381.01	5,835,831.89	5,851,605.29	520,607.61

### （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	463,018.74	4,803,650.62	4,819,424.02	447,245.34
2、职工福利费		275,910.92	275,910.92	
3、社会保险费		101,221.45	101,221.45	
其中：医疗保险费		91,119.73	91,119.73	
工伤保险费		4,805.12	4,805.12	
生育保险费		5,296.60	5,296.60	
4、住房公积金		289,512.72	289,512.72	
5、工会经费和职工教育经费	73,362.27	92,531.88	92,531.88	73,362.27
6、其他短期薪酬				



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	536,381.01	5,562,827.59	5,578,600.99	520,607.61

(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		265,441.89	265,441.89	
2、失业保险费		7,562.41	7,562.41	
合计		273,004.3	273,004.3	

注：应付职工薪酬中无拖欠性质的工资。

13、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,061,340.12	
企业所得税	13,991,596.70	8,212,779.15
城市维护建设税	39,818.42	12,731.62
教育费附加	28,510.67	9,162.94
土地使用税	600,677.07	
个人所得税	30,409.36	42,036.08
土地增值税		
合计	16,752,352.34	8,276,709.79

14、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	989,088,469.98	318,388,932.94
应付押金及保证金	381,858.47	367,000.00
应付购房意向金	142,000.00	198,000.00
应付代收代付款	993,871.70	994,236.70

惠州市宝安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）

项目	期末余额	期初余额
其他		4,924,841.40
合计	990,606,200.15	324,873,011.04

注：期末无账龄超过一年的重要其他应付款

#### 15、实收资本

投资方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
东旭鸿基地产集团有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
合计	100,000,000.00			100,000,000.00

#### 16、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	6,711,647.38			6,711,647.38

#### 17、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	63,431,114.58	20,548,300.79
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	63,431,114.58	20,548,300.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	35,043,735.99	47,647,570.88
减：提取法定盈余公积		4,764,757.09
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	98,474,850.57	63,431,114.58

18、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	271,431,432.42	210,154,891.85	569,465,872.52	458,340,351.23
其他业务				
合计	271,431,432.42	210,154,891.85	569,465,872.52	458,340,351.23

（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	271,431,432.42	210,154,891.85	569,465,872.52	458,340,351.23
合计	271,431,432.42	210,154,891.85	569,465,872.52	458,340,351.23

（3）主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
西北地区				
华东地区				
华北地区				
东北地区				
西南地区				
华南地区	271,431,432.42	210,154,891.85	569,465,872.52	458,340,351.23
华中地区				
合计	271,431,432.42	210,154,891.85	569,465,872.52	458,340,351.23

19、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		20,327,420.10

惠州市宝安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）

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	827,324.66	1,962,400.06
教育费附加	590,946.20	1,401,714.32
土地增值税		11,367,851.94
印花税	531,443.70	249,149.36
房产税		106,657.07
土地使用税	1,401,579.84	868,781.36
车船税	1,072.50	
合计	3,352,366.90	36,283,974.21

20、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,546,398.67	2,377,958.88
行政办公费	232,904.20	299,181.23
推广活动费	507,935.43	169,553.15
媒介广告费	1,743,055.35	4,766,680.60
销售代理费	1,466,777.93	5,341,749.51
其他	12,189.39	78,905.59
合计	6,509,260.97	13,034,028.96

21、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,345,256.40	2,907,569.81
行政办公费	1,080,133.81	1,116,494.50
折旧及摊销	13,432.59	160,491.08
税费		286,497.33
中介咨询费	37,758.00	101,721.65
其他	36,256.36	3,000.00

惠州市宝安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）

项目	本期发生额	上期发生额
合计	3,512,837.16	4,575,774.37

#### 22、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	532,695.45	494,819.94
汇兑损益		
手续费	40,201.32	141847.51
合计	-492,494.13	-352,972.43

#### 23、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,165,889.78	1,283,093.64
存货跌价损失		
合计	-1,165,889.78	1,283,093.64

#### 24、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	7,680.00	670,327.45	7,680.00
其中：固定资产处置利得	7,680.00	670,327.45	7,680.00
罚款收入	1,346,678.13	808,650.40	1,346,678.13
合计	1,354,358.13	1,478,977.85	1,354,358.13

#### 25、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			
其中：固定资产处置损失			

惠州市宝安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）

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
公益性捐赠支出			
罚款及滞纳金支出			
业主赔偿款		29,916.75	
其他		-4,029,168.50	
合计		-3,999,251.75	

## 26、所得税费用

### (1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税	12,297,722.84	11,111,207.00
递延所得税	3,573,358.75	3,021,074.26
合计	15,871,081.59	14,132,281.26

### (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	50,914,817.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,728,704.40
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	3,142,377.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	15,871,081.59

27、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
往来款	1,179,858,000.00	476,000,000.00
保证金	3,520,550.00	624,079.60
其他	2,510,252.90	2,322,428.20
合计	1,185,888,802.90	478,946,507.80

(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	1,841,719.32	4,418,196.09
销售费广告、代理等支出	3,308,260.71	12,034,028.96
往来款	665,477,136.43	240,909,754.98
保证金	507,663.35	17,649,595.67
合计	671,134,779.81	275,011,575.70

28、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	35,043,735.99	47,647,570.88
加: 资产减值准备	-1,165,889.78	1,283,093.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	60,115.97	227,826.09
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)	-7,680.00	-670,327.45

惠州市宝安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）

补充资料	本期发生额	上期发生额
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）	3,573,358.75	-5,330,060.61
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）	-591,027,761.19	357,921,268.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	120,141,186.50	-162,177,556.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	343,983,247.36	200,684,737.64
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-89,399,686.40</b>	<b>439,586,552.19</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		
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	136,943,941.79	227,221,433.13
减：现金的期初余额	227,221,433.13	102,637,942.27
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>-90,277,491.34</b>	<b>124,583,490.86</b>

（3）现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	136,943,941.79	227,221,433.13



惠州市宝安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）

项目	期末余额	期初余额
其中：库存现金		14,238.46
可随时用于支付的银行存款	136,943,941.79	227,207,194.67
可随时用于支付的其他货币资金		
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	136,943,941.79	227,221,433.13

#### 29、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	18,157,259.02	保证金
存货	117,571,243.60	对外担保
合计	135,728,502.62	

注：公司以小金口及坦陂土地抵押，为深圳市鸿基物流有限公司、东旭蓝天新能源股份有限公司提供担保，担保金额合计13,462.45万元。

#### 六、合并范围的变更

##### 1、本期新增增加的子公司

公司名称	公司关系	持股比例（%）		注册资本（万元）
		直接	间接	
昆明东旭启明投资开发有限公司	一级子公司	100.00		10,000.00

注：2017年4月根据股东会决议在云南省昆明市设立昆明东旭启明投资开发有限公司，进行房地产开发。截止资产负债表日，公司尚未实际出资。

#### 七、在其他主体中的权益

##### 1、在子公司中的权益

###### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要	注册地	业务性质	持股比例（%）	取得方式
-------	----	-----	------	---------	------

	经营地			直接	间接	
昆明东旭启明投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	100		设立

## 八、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	深圳市	房地产开发	10,000.00	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	50,000,000.		100,000,000

### 2、本公司的子公司情况

详见附注七、1 在子公司中的权益。

### 3、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
东旭建设集团有限公司	受同一实际控制人控制
东旭新能源投资有限公司	受同一实际控制人控制
深圳市鸿基物业管理有限公司惠州分公司	受同一实际控制人控制

### 4、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款				
东旭建设集团有限公司	13,508,110.94			
合计	13,508,110.94			

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
其他应付款:		
东旭新能源投资有限公司	15,000,000.00	
东旭建设集团有限公司	50,000.00	
深圳市鸿基物业管理有限公司惠州分公司	6,267,868.27	5,789,226.54
东旭蓝天新能源股份有限公司	967,770,601.71	312,599,706.4
合计	989,088,469.98	318,388,932.94

九、或有事项

(1) 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6月30日，本公司承担阶段性担保金额为10,437,8000.00元。

十、资产负债表日后事项

无

十一、其他重要事项

无

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额
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:					
账龄组合					
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					

续前表:

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额
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计提方法:					
账龄组合	990,000.00	100.00	990,000.00	100.00	
其他组合					
单项金额虽不重大					

惠州市宝安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）

种类	期初余额				账面价值 金额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	990,000.00	100.00	990,000.00	100.00	

组合中，采用账龄组合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				
信用期外1年以内				
1-2年				
2-3年				
3-4年				
4-5年				
5年以上				
合计				

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				
信用期外1年以内				
1-2年				
2-3年				
3-4年				
4-5年				

账龄	期初余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
5年以上	990,000.00	100.00	990,000.00	100.00
合计	990,000.00	100.00	990,000.00	

注：本报告期无核销的应收账款。

(2) 坏账准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	核销	
坏账准备	990,000.00		990,000.00		

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额
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：					
账龄组合	3,847,438.01	45.11	2,719,199.50	70.68	1,128,238.51
其他组合	4,681,528.52	54.89			4,681,528.52
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	8,528,966.53	100.00	2,719,199.50	31.88	5,809,767.03

续前表：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额
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其他应收款：					
账龄组合	4,194,266.03	48.52	2,895,089.27	69.02	1,299,176.76
其他组合	6,672,976.68	51.48			6,672,976.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	10,867,242.71	100	2,895,089.27	26.64	7,972,153.44

A. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
信用期内				
信用期外1年以内	2,833.52	0.07	141.68	5
1-2年				
2-3年				
3-4年	910,901.63	23.68	455,450.82	50
4-5年	2,233,652.86	58.06	1,563,557.00	70
5年以上	700,050.00	18.20	700,050.00	100
合计	3,847,438.01	100.00	2,719,199.50	70.68

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				
信用期外1年以内	8,538.41	0.20	426.92	5.00
1-2年				
2-3年	187,954.63	4.48	56,386.39	30.00
3-4年	850,900.68	20.29	425,450.34	50.00
4-5年	2,446,822.31	58.34	1,712,775.62	70.00
5年以上	700,050.00	16.69	700,050.00	100.00
合计	4,194,266.03	100.00	2,895,089.27	69.02

B. 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
备用金	253,178.37	42,303.45
保证金、押金	3,572,728.00	4,591,506.23
资金往来	855,622.15	2,039,167.00
合计	4,681,528.52	6,672,976.68

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
资金往来	855,622.15	2,039,167.00
保证金、押金	3,572,728.00	4,591,506.23
代垫款项、往来款	3,800,985.59	4,141,942.58
备用金	253,178.37	42,303.45
其他	46,452.42	52,323.45
合计	8,528,966.53	10,867,242.71



(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
惠州市惠城区规划建设局	非关联方	保证金	2,500,000.00	29.31	
惠州市华盛房地产开发公司	非关联方	往来款	2,181,214.00	25.57	1,526,849.80
昆明东旭启明投资开发有限公司	关联方	往来款	550,000.00	6.45	
惠州市宏图基业实业有限公司	非关联方	往来款	463,480.00	5.43	463,480.00
惠州市散装水泥管理办公室	非关联方	保证金	378,993.00	4.44	
合计			6,073,687.00	71.21	

(4) 坏账准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	核销	
坏账准备	2,895,089.27		175,889.77		2,719,199.50

3、长期股权投资

(1) 子公司基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
昆明东旭启明投资开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	100		设立

注：公司于2017年4月出具股东决定，在云南省昆明市设立昆明东旭启明投资开发有限公司，进行房地产开发。昆明东旭启明投资开发有限公司注册资本10,000.00万元，截止资产负债表日，公司尚未实际缴纳，故长期股权投资无发生额及余额。

#### 4、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		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	271,431,432.42	210,154,891.85	569,465,872.52	458,340,351.23
其他业务				
合计	271,431,432.42	210,154,891.85	569,465,872.52	458,340,351.23

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下:

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入	271,431,432.42	210,154,891.85	569,465,872.52	458,340,351.23
合计	271,431,432.42	210,154,891.85	569,465,872.52	458,340,351.23

### 十三、补充资料:

#### 1、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
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	7,680.00
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	

惠州市宝安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）

序号	项目	本期发生额
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	1,346,678.13
21	其他符合非经常性损益定义的损益项目	
22	非经常损益小计	1,354,358.13
23	减：所得税影响额	338,589.53
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	1,015,768.60

惠州市宝安房地产开发有限公司

2017年12月18日



# 营业执照

(3-1)

与原件(副本)一致

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

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

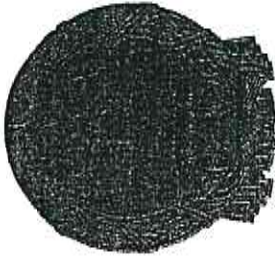
## 说明

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》。

与原件一致



中华人民共和国财政部制



# 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

与原件一致

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



姓名 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 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.



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.





与原件一致

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.



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

