

北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司



专项报告

00002018040064678632

报告文号：中兴华专字[2018]第020144号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（Add）：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层
F15, Sichuan Building East, No. 1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China

审计报告

中兴华专字（2018）020144 号

泰禾集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司（以下简称“泰禾嘉兴公司”）财务报表，包括 2018 年 2 月 28 日的资产负债表，2018 年 1 至 2 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了泰禾嘉兴公司 2018 年 2 月 28 日的财务状况以及 2018 年 1 至 2 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于泰禾嘉兴公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、管理层和治理层对财务报表的责任

泰禾嘉兴公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估泰禾嘉兴公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算泰禾嘉兴公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督泰禾嘉兴公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错



误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，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。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对泰禾嘉兴公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致泰禾嘉兴公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 4 月 10 日

资产负债表

2018年2月28日

编制单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	六（1）	945,433,367.56	1,422,661,100.78
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	六（2）	762,773,033.08	2,645,628.53
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六（3）	4,834,697,752.42	4,505,440,959.30
存货	六（4）	3,977,796,093.54	3,818,066,723.40
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六（5）	90,267,668.22	38,807,745.55
流动资产合计		10,610,967,914.82	9,787,622,157.56
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	六（6）	3,085,603.91	3,068,259.39
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	六（7）	20,103,231.80	15,992,877.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		23,188,835.71	19,061,136.91
资产总计		10,634,156,750.53	9,806,683,294.47

载于第1页至第23页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表 (续)

2018年2月28日

编制单位: 北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末数	期初数
流动负债:			
短期借款	六 (8)	3,300,000,000.00	3,480,972,443.41
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	六 (9)	52,866,198.49	57,024,105.94
预收款项	六 (10)	1,560,737,638.00	1,080,869,865.00
应付职工薪酬	六 (11)		5,489,541.32
应交税费	六 (12)	3,091,719.42	
应付利息	六 (13)	211,543,497.50	167,849,632.16
应付股利			
其他应付款	六 (14)	2,712,944,232.17	2,209,173,178.85
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		7,841,183,285.58	7,001,378,766.68
非流动负债:			
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			
非流动负债合计			
负债合计		7,841,183,285.58	7,001,378,766.68
所有者权益:			
实收资本	六 (15)	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具	六 (16)	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
其中: 优先股			
永续债		2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	六 (17)	-207,026,535.05	-194,695,472.21
所有者权益合计		2,792,973,464.95	2,805,304,527.79
负债和所有者权益总计		10,634,156,750.53	9,806,683,294.47

载于第1页至第23页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2018年2月

编制单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上期数
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	六（18）	857,970.30	1,045,553.66
销售费用	六（19）	8,168,632.44	21,276,821.73
管理费用	六（20）	2,252,513.38	13,630,057.12
财务费用	六（21）	21,681.00	-211,019.34
资产减值损失	六（22）	150,500.00	333,872.11
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-11,451,297.12	-36,075,285.28
加：营业外收入	六（23）	9,880.00	1,700.00
减：营业外支出	六（24）	5,000,000.00	1,114,948.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-16,441,417.12	-37,188,534.04
减：所得税费用	六（25）	-4,110,354.28	-9,017,007.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-12,331,062.84	-28,171,526.24
其中：持续经营损益			
终止经营损益			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		-12,331,062.84	-28,171,526.24

载于第1页至第23页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署：

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

2018年2月

编制单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上期数
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		479,867,773.00	1,080,869,865.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六（26）	503,780,933.32	1,087,707,497.55
经营活动现金流入小计		983,648,706.32	2,168,577,362.55
购买商品、接受劳务支付的现金		860,297,281.29	305,693,862.87
支付给职工以及为职工支付的现金		22,153,678.78	60,924,194.62
支付的各项税费		51,373,286.01	46,767,205.10
支付其他与经营活动有关的现金	六（26）	335,935,417.90	3,012,347,962.50
经营活动现金流出小计		1,269,759,663.98	3,425,733,225.09
经营活动产生的现金流量净额		-286,110,957.66	-1,257,155,862.54
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		134,017.10	5,920,759.48
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		134,017.10	5,920,759.48
投资活动产生的现金流量净额		-134,017.10	-5,920,759.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			500,000,000.00
取得借款收到的现金			801,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			6,267,145,875.05
筹资活动现金流入小计			7,568,145,875.05
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		10,010,315.05	296,160,151.71
支付其他与筹资活动有关的现金		180,972,443.41	4,587,173,431.64
筹资活动现金流出小计		190,982,758.46	4,883,333,583.35
筹资活动产生的现金流量净额		-190,982,758.46	2,684,812,291.70
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		-477,227,733.22	1,421,735,669.68
加：期初现金及现金等价物余额		1,422,661,100.78	925,431.10
六、期末现金及现金等价物余额		945,433,367.56	1,422,661,100.78

载于第1页至第23页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署：

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

2018年2月

编制单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			本期数							所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	500,000,000.00		2,500,000,000.00								-194,695,472.21	2,805,304,527.79
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	500,000,000.00		2,500,000,000.00								-194,695,472.21	2,805,304,527.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-12,331,062.84	-12,331,062.84
（一）综合收益总额											-12,331,062.84	-12,331,062.84
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	500,000,000.00		2,500,000,000.00								-207,026,535.05	2,792,973,464.95

载于第1页至第23页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

2018年2月

编制单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期数											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	500,000,000.00		2,500,000,000.00								-20,929,501.52	2,979,070,498.48
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	500,000,000.00		2,500,000,000.00								-20,929,501.52	2,979,070,498.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-173,765,970.69	-173,765,970.69
（一）综合收益总额											-173,765,970.69	-173,765,970.69
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	500,000,000.00		2,500,000,000.00								-194,695,472.21	2,805,304,527.79

载于第1页至第23页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第3页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司 2018 年 1 至 2 月份财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司组织形式、注册地址

北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司(以下简称“泰禾嘉兴”)是由福建中维房地产开发有限公司出资, 于 2015 年 11 月 3 日在北京完成变更改制成立的有限责任公司。统一社会信用代码为 91110114MA001N3Q76, 注册资本 5 亿元。交银国际信托有限公司于 2015 年 11 月 27 日以 24500 万元货币出资接收福建中维房地产开发有限公司转让的泰禾嘉兴 49% 的股权。交银国际信托有限公司于 2016 年 12 月 29 日转让泰禾嘉兴股权 24500 万元给福州泰禾房地产开发有限公司。

本公司注册地址为北京市昌平区南邵镇社区服务中心 198 房间。

(二) 公司的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围为: 房地产开发; 机动车公共停车场经营管理; 施工总承包、专业承包、劳务分包; 销售自行开发的商品房、建筑材料、五金交电。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法需经批准的项目, 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。)

二、财务报表的编制基础

1、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及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“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

本财务报表以持续经营为基础列报, 本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续营能力。

三、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 2018 年 2 月 28 日的财务状况及 2018 年 1 至 2 月的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、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。

2、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。对于房地产开发及销售业务，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间，该营业周期通常大于 12 个月，本公司以该营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、现金及现金等价物的确定标准

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现金、价值变动风险很小的投资。

5、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

6、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

贷款和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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

其他金融负债与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

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

本公司将单项金额占期末余额的比例超过 10%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
组合一	本组合为除组合二及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，本公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备

组合二	本组合按债务单位的信用风险特征划分,主要为经单独测试后未减值的应收款项(包括单项金额重大和不重大的应收本公司关联方、政府部门及合作方、保证金、定金等类别的款项),此类款项发生坏账损失的可能性极小。
-----	--

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
组合一	账龄分析法
组合二	不计提坏账

组合一中,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 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3 年以上	100.00	100.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(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

存货分类为:本公司存货主要包括:原材料、周转材料、库存商品、在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品及生物性资产等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的

其他相关费用。

(2) 存货的盘存制度：本公司存货采用永续盘存制。

(3) 取得和发出的计价方法：取得时按实际成本计价，本公司各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货发出采用加权平均法核算；低值易耗品和包装物于领用时采用一次摊销法摊销。

(4) 存货跌价准备的确认标准及计提方法：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的金额确定。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失的，减记的存货价值予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

9、固定资产

(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。固定资产仅在与其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。

(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	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	3	2.16-4.85
机器设备	年限平均法	7-14	3	6.93-13.86
运输设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
办公设备及其他	年限平均法	5-8	3	12.13-19.40

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。

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。

①购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

②债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入

资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本。不确认损益。

③以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定计入固定资产账面价值。

与固定资产有关的后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，计入固定资产账面价值，其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。

（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四、11 “长期资产减值”。

10、借款费用

（1）企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当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。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，本公司以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。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。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。

（3）借款存在折价或者溢价的，应当按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（4）在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，本公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（5）购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生

时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

11、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。

12、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

13、优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号），对发行的永续债等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

14、收入

（1）销售商品

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

①开发产品

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

②出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

（2）提供劳务

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

- ①已完工作的测量
- ②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- ③已经发生的成本占估计总成本的比例。

公司按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- ①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- ②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

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

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

15、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，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，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的政府补助，在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益；对同类政府补助采用相同的列报方式，将与日常活动相关的纳入营业利润，将与日常活动无关的计入营业外收支。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益；对同类政府补助采用相同的列报方式，将与日常活动相关的纳入营业利润，将与日常活动无关的计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

16、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

17、租赁

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

18、重要会计政策、会计估计的变更及差错更正的说明

（1）会计政策变更

本公司 2018 年度 1 月至 2 月无会计政策变更。

（2）会计估计变更

本公司 2018 年度 1 月至 2 月无会计估计变更。

（3）重要前期差错更正

本公司 2018 年度 1 月至 2 月无重要前期差错更正。

五、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的7%计缴。
教育费附加	教育费附加按实际缴纳的流转税的3%计缴；地方教育费附加按实际缴纳的流转税2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	房产原值的70%为计税依据，适用税率为1.2%。
土地增值税	按增值额的超率累进税率计缴。

六、财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，期初指 2018 年 1 月 1 日，期末指 2018 年 2 月 28 日，本期指 2018 年 2 月份，上期指 2017 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	945,433,367.56	1,422,661,100.78
合计	945,433,367.56	1,422,661,100.78

注：货币资金期末无受限资金。

2、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	762,773,033.08	100.00	2,645,628.53	100.00
合计	762,773,033.08	—	2,645,628.53	—

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额四名预付账款汇总金额为 762,773,033.08 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 100%。

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
中城建设有限责任公司北京分公司	760,000,000.00	99.64
北京市京昌二次供水有限公司	2,000,000.00	0.26
代交社保费	562,553.08	0.07
北京住房公积金管理中心	210,480.00	0.03
合计	762,773,033.08	100.00

注：本期预付款主要为预付中城建设有限责任公司北京分公司工程款。

3、其他应收款

(1) 其他应付款按账龄列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
组合一	9,687,442.16	0.02	493,262.61	5.09	9,194,179.55
组合二	4,825,503,572.87	99.80			4,825,503,572.87
合计	4,835,191,015.03	100.00	493,262.61		4,834,697,752.42

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
组合一	6,677,442.16	0.15	342,762.61	5.13	6,334,679.55
组合二	4,499,106,279.75	99.85			4,499,106,279.75
合计	4,505,783,721.91	100.00	342,762.61		4,505,440,959.30

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,509,632.16	475,481.61	5
1 至 2 年	177,810.00	17,781.00	10
合计	9,687,442.16	493,262.61	

(续)

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,499,632.16	324,981.61	5
1 至 2 年	177,810.00	17,781.00	10
合计	6,677,442.16	342,762.61	

(2) 按其他应付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按其他应付对象归集的期末余额前五名其他应付款汇总金额为 3,951,667,581.43 元，占预其他应付款期末余额合计数的比例为 81.73%。

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
泰禾集团股份有限公司	2,204,316,081.43	45.59
北京中维泰禾置业有限公司	594,865,000.00	12.30
张家口鸿运房地产开发有限公司	482,680,000.00	9.98
福建中维房地产开发有限公司	345,361,500.00	7.14
北京泰禾锦辉置业有限公司	324,445,000.00	6.71
合计	3,951,667,581.43	81.73

4、存货

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目生产成本	3,977,796,093.54		3,977,796,093.54

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	3,977,796,093.54		3,977,796,093.54

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目生产成本	3,818,066,723.40		3,818,066,723.40
合计	3,818,066,723.40		3,818,066,723.40

注：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司于 2017 年 8 月 30 日，抵押变更，原证明号京（2016）昌平区不动产证明第 0000063 号变更为京（2017）昌不动产第 0000035 号（全部土地面积，抵毕，权利顺序：第一），抵押给兴业银行北京分行。

5、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	90,267,668.22	38,807,745.55
合计	90,267,668.22	38,807,745.55

6、固定资产

项目	办公设备及其他	合计
一、账面原值	3,742,372.22	3,742,372.22
1、期初余额	3,608,355.12	3,608,355.12
2、本期增加金额	134,017.10	134,017.10
（1）购置	134,017.10	134,017.10
3、期末余额	3,742,372.22	3,742,372.22
二、累计折旧	656,768.31	656,768.31
1、期初余额	540,095.73	540,095.73
2、本期增加金额	116,672.58	116,672.58
（1）计提	116,672.58	116,672.58
3、期末余额	656,768.31	656,768.31
三、账面价值	3,085,603.91	3,085,603.91
1、期末账面价值	3,085,603.91	3,085,603.91
2、期初账面价值	3,068,259.39	3,068,259.39

7、递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
坏帐准备形成的递延所得税资产	85,690.66	85,690.66

项目	期末余额	期初余额
年度可抵扣的暂时性亏损形成的递延所得税资产	15,907,186.86	15,907,186.86
合计	15,992,877.52	15,992,877.52

8、短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押保证借款	801,000,000.00	801,000,000.00
信用借款	2,499,000,000.00	2,679,972,443.41
合计	3,300,000,000.00	3,480,972,443.41

注：见附注七、3、（1）关联方资金拆借情况

9、应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程款	52,866,198.49	57,024,105.94
合计	52,866,198.49	57,024,105.94

10、预收款项

项目	期末余额	期初余额
购房预付款	1,560,737,638.00	1,080,869,865.00
合计	1,560,737,638.00	1,080,869,865.00

11、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	5,489,541.32	21,653,219.56	27,142,760.88	
		531,662.83	531,662.83	
合计	5,489,541.32	22,184,882.39	27,674,423.71	

（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	5,489,541.32	20,817,382.96	26,306,924.28	
2、职工福利费		234,127.00	234,127.00	
3、社会保险费		828,536.43	828,536.43	
其中：医疗保险费		267,046.82	267,046.82	
生育保险费		19,009.47	19,009.47	
工伤保险费		10,817.31	10,817.31	
4、住房公积金		304,836.00	304,836.00	
合计	5,489,541.32	21,653,219.56	27,142,760.88	

(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		512,778.69	512,778.69	
2、失业保险费		18,884.14	18,884.14	
合计		531,662.83	531,662.83	

12、应交税费

项目	期末余额	期初余额
个人所得税	3,049,772.92	
土地使用税	41,946.50	
合计	3,091,719.42	

13、应付利息

项目	期末余额	期初余额
抵押保证借款	11,716,379.40	1,379,069.45
信用借款	199,827,118.10	166,470,562.71
合计	211,543,497.50	167,849,632.16

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
内部单位往来款	2,711,648,830.86	2,207,899,769.74
保证金押金	1,127,645.46	1,127,645.46
代扣职工款	717.00	
其他	167,038.85	145,763.65
合计	2,712,944,232.17	2,209,173,178.85

15、实收资本

项目	期末余额	期初余额	对本公司的持股比例
福建中维房地产开发有限公司	255,000,000.00	255,000,000.00	51%
福州泰禾房地产开发有限公司	245,000,000.00	245,000,000.00	49%
合计	500,000,000.00	500,000,000.00	100%

16、其他权益工具

项目	期末余额	期初余额
永续债	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
合计	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00

注：该永续债为 2016 年华福证券有限责任公司与北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司签订的可

续期委托贷款，初始借款期限为三年，初始借款期限届满以后每一年为一个延续借款期限。在每个延续借款期限届满前一个月，借款人有权选择将本合同下借款期限延续一年，或者在每个借款期限届满向贷款人归还全部委托贷款及所有应支付但尚未支付的应付利息、孳息、罚息以及其他费用。

17、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	-194,695,472.21	-20,929,501.52
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-194,695,472.21	-20,929,501.52
加：本期净利润	-12,331,062.84	-28,171,526.24
减：永续债利息	24,265,740.74	145,594,444.45
减：本期减少额		
期末未分配利润	-231,292,275.79	-194,695,472.21

18、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	41,946.50	125,839.50
印花税	816,023.80	672,508.70
残疾人就业保障金		247,205.46
合计	857,970.30	1,045,553.66

19、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,785,734.34	10,128,237.54
办公费	22,847.00	12,910.59
差旅费		7,000.50
交通费		40,800.00
通讯费	7,568.86	10,325.02
广告费	150,377.35	4,916,786.96
策划费	226,415.09	493,207.54
展览费	-241,314.96	352,785.04
业务宣传费	1,217,004.76	5,314,768.54
合计	8,168,632.44	21,276,821.73

20、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	2,758.13	153,799.65

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,126,870.52	7,310,808.97
办公费	35,071.14	390,365.39
差旅费		7,892.33
交通费	1,240.00	21,131.50
业务招待费	2,186.00	13,885.11
折旧费	2,097.18	8,388.72
招聘费	85,048.54	
权证会费		1700.00
审计评估咨询费		1,078,152.75
招聘费		4,797,732.35
合计	2,252,513.38	13,630,057.12

21、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	21,681.00	49,123.22
减：利息收入		-260,142.56
合计	21,681.00	-211,019.34

22、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	150,500.00	333,872.11
合计	150,500.00	333,872.11

23、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
罚没收入	9,880.00	1,700.00
合计	9,880.00	1,700.00

24、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
罚款支出		1,114,948.76	
违约金	5,000,000.00		
合计	5,000,000.00	1,114,948.76	

25、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税费用		-9,017,007.80
合计		-9,017,007.80

26、现金流量表项目**(1) 收到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		260,142.56
营业外收入收到现金	9,880.00	1,700.00
其他	21,992.20	
往来	503,749,061.12	1,087,445,654.99
合计	503,780,933.32	1,087,707,497.55

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	1,528,124.78	17,508,566.84
营业外支付现金	5,000,000.00	
罚款违约金		1,114,948.76
其他	3,010,000.00	6,979,667.15
往来	326,397,293.12	2,986,744,779.75
合计	335,935,417.90	3,012,347,962.50

27、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-16,248,970.62	-28,171,526.24
加：资产减值准备		333,872.11
固定资产折旧	116,672.58	481,512.44
财务费用（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-9,017,007.80
存货的减少（增加以“-”号填列）	-106,025,189.75	-413,670,810.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,089,534,697.67	-3,075,157,983.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	925,581,227.80	1,686,655,373.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-286,110,957.66	-1,838,546,569.80

补充资料	本期金额	上期金额
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	954,577,228.56	1,422,661,100.78
减：现金的期初余额	1,422,661,100.78	925,431.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-477,227,733.22	1,421,735,669.68

(4) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	945,433,367.56	1,422,661,100.78
三、期末现金及现金等价物余额	945,433,367.56	1,422,661,100.78

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
福建中维房地产开发有限公司	福州	地产业	255,000,000.00	51%	51%

2、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
交银国际信托有限公司	原股东
福州泰禾房地产开发有限公司	共同控制
中城建设有限责任公司北京分公司	同一实际控制人控制
泰禾集团股份有限公司	同一实际控制人控制
北京中维泰禾置业有限公司	同一实际控制人控制
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	同一实际控制人控制
北京中维房地产开发有限公司	同一实际控制人控制
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	同一实际控制人控制
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	同一实际控制人控制

张家口泰禾房地产开发集团有限公司	同一实际控制人控制
郑州泰禾置业集团有限公司	同一实际控制人控制
张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司	同一实际控制人控制
山西俊嘉房地产开发有限公司	同一实际控制人控制
廊坊市泰禾锦鸿房地产开发集团有限公司	同一实际控制人控制
北京泰禾锦绣置业有限公司	同一实际控制人控制
北京泰禾中维物业管理有限公司	同一实际控制人控制
北京泰禾锦辉置业有限公司	同一实际控制人控制
石狮泰禾广场投资有限公司	同一实际控制人控制
北京泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人控制
北京中维泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人控制
北京泰禾置业有限公司	同一实际控制人控制
济南锦兴置业有限公司	同一实际控制人控制
济南泰禾置业集团有限公司	同一实际控制人控制
北京侨禧投资有限公司	同一实际控制人控制
泰禾集团股份有限公司北京分公司	同一实际控制人控制
福州泰禾锦兴置业有限公司	同一实际控制人控制

3、关联方交易情况

(1) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
泰禾集团股份有限公司	800,000,000.00	2016/3/10	2018/9/30	利率 7.75%
泰禾集团股份有限公司	200,000,000.00	2016/3/11	2018/9/30	利率 7.75%
泰禾集团股份有限公司	200,000,000.00	2017/3/16	2018/9/30	利率 6.20%
石狮泰禾广场投资有限公司	1,020,972,443.41	2017/9/6	2018/12/31	利率 8.90%
福州泰禾房地产开发有限公司	196,700,000.00	2017/10/25	2018/12/20	利率 7.20%

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:				
中城建设有限责任公司北京分公司	760,000,000.00			
合计	760,000,000.00			
其他应收款:				
泰禾集团股份有限公司	2,204,316,081.43		1,782,116,081.43	

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
福建中维房地产开发有限公司	345,361,500.00		395,361,500.00	
北京中维泰禾置业有限公司	594,865,000.00		491,365,000.00	
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	59,025,123.20			
北京中维房地产开发有限公司	212,574,340.01		242,057,384.01	
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	320,325,000.00		300,325,000.00	
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	151,984,070.50		158,017,739.00	
张家口泰禾房地产开发集团有限公司	1,671,154.62			
郑州泰禾置业集团有限公司	89,807,512.11		74,717,512.11	
张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司	114,740.00		88,546.00	
山西俊嘉房地产开发有限公司			466,003.20	
廊坊市泰禾锦鸿房地产开发集团有限公司	120,000.00			
北京泰禾锦绣置业有限公司	1,747,537.00			
北京泰禾中维物业管理有限公司	19,068,154.00		68,154.00	
北京泰禾锦辉置业有限公司	324,445,000.00		554,445,000.00	
合计	4,325,425,212.87		3,999,027,919.75	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
其他应付款:		
石狮泰禾广场投资有限公司	198,465,875.05	17,493,431.64
北京泰禾房地产开发有限公司	374,305,555.56	396,305,555.56
北京中维泰禾房地产开发有限公司	93,629,360.00	105,045,038.00
北京泰禾置业有限公司	255,857,575.79	60,857,575.79
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司		25,974,876.80
张家口泰禾房地产开发集团有限公司		889.38
济南锦兴置业有限公司	123,167,369.46	129,211,789.86
山西俊嘉房地产开发有限公司	219,524,797.00	
北京侨禧投资有限公司	3,263.00	
泰禾集团股份有限公司北京分公司	100,222,389.89	170,537,967.60
福州泰禾锦兴置业有限公司	54,000,000.00	10,000,000.00
合计	1,419,176,185.75	915,427,124.63

八、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2018 年 2 月 28 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2018 年 2 月 28 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司
2018.4.10



营业执照

(3-1)

(副 本)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至 长期

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,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(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。)



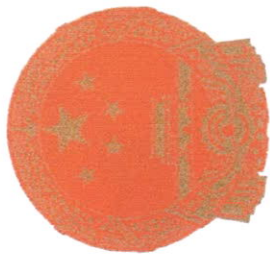
在线扫码获取详细信息

登记机关

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。

2017





会计师事务所

执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号布达佩斯

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告章（1）

说明

证书序号：0000066

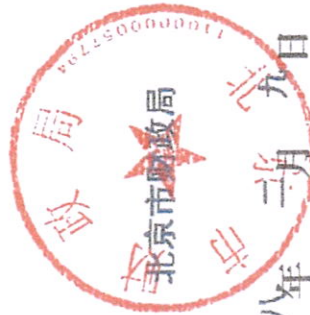
1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

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。

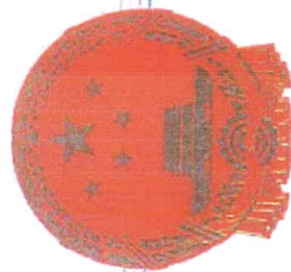
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇一八年二月九日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000179

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: 李尊农

中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)
报告审论章 (1)

证书号: 24

发证时间: 二〇一七年十二月九日
证书有效期至: 二〇一七年十二月九日

