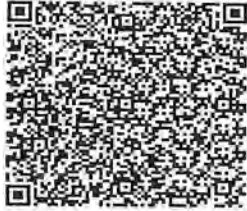


福州中夏房地产开发有限公司



审计报告

00002018040038849120

报告文号：中兴华专字[2018]第020128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）020128 号

福州中夏房地产开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了福州中夏房地产开发有限公司（以下简称“福州中夏”）财务报表，包括 2018 年 2 月 28 日的合并及母公司资产负债表，2018 年 1-2 月份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。

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，公允反映了福州中夏 2018 年 2 月 28 日合并及母公司的财务状况以及 2018 年 1-2 月份合并及母公司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，我们独立于福州中夏，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、管理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估福州中夏的持续经营能力，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福州中夏、终止运营或别无其他现实的选择。



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。错报可能由舞弊或错误导致，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，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，就可能导致对福州中夏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福州中夏不能持续经营。

（5）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。

（6）就福州中夏实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。



（此页无正文）



中国注册会计师: 靳军 靳军

中国注册会计师: 杨宇 杨宇

2018 年 4 月 12 日

合并资产负债表

2018年2月28日

编制单位：福州中夏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	491,940,316.57	341,293,485.08
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	六、2	188,867,702.40	188,781,633.72
预付款项	六、3	23,524,580.57	9,953,121.25
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	10,503,301,354.98	10,522,414,821.49
存货	六、5	5,081,015,160.77	4,726,332,828.76
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	1,791,763.50	4,249,527.94
流动资产合计		16,290,440,878.79	15,793,025,418.24
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	六、7	989,590,000.00	989,590,000.00
固定资产	六、8	2,740,314.66	2,828,929.93
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	六、9	2,997,356.14	3,058,526.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、10	13,319,894.87	12,768,456.48
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,008,647,565.67	1,008,245,913.09
资产总计		17,299,088,444.46	16,801,271,331.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2018年2月28日

编制单位：福州中夏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、11	13,551,255.00	8,999,319.00
应付账款	六、12	590,843,346.00	571,590,441.06
预收款项	六、13	945,109,942.81	705,766,204.47
应付职工薪酬	六、14	466,772.16	5,949,662.97
应交税费	六、15	212,395,389.33	281,814,095.50
应付利息	六、16	108,800,000.00	18,133,333.33
应付股利			
其他应付款	六、17	7,317,694,665.06	7,109,153,870.34
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、18	6,400,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		15,588,861,370.36	8,701,406,926.67
非流动负债：			
长期借款	六、19		6,400,000,000.00
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	六、10	23,776,842.85	22,828,314.55
其他非流动负债			
非流动负债合计		23,776,842.85	6,422,828,314.55
负债合计		15,612,638,213.21	15,124,235,241.22
所有者权益：			
实收资本	六、20	500,000,000.00	500,000,000.00
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	六、21	73,031,017.40	73,031,017.40
专项储备			
盈余公积	六、22	111,345,410.50	110,403,996.39
未分配利润	六、23	1,002,073,803.35	993,601,076.32
归属于母公司所有者权益合计		1,002,073,803.35	993,601,076.32
少数股东权益			
所有者权益合计		1,686,450,231.25	1,677,036,090.11
负债和所有者权益总计		17,299,088,444.46	16,801,271,331.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2018年1-2月份

编制单位：福州中夏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		47,007,971.88	3,692,602,029.91
其中：营业收入	六、24	47,007,971.88	3,692,602,029.91
二、营业总成本		30,821,984.20	2,614,682,557.93
其中：营业成本	六、24	11,079,313.67	2,191,202,936.17
税金及附加	六、25	5,335,555.38	302,521,274.52
销售费用	六、26	11,403,421.07	94,532,904.92
管理费用	六、27	2,955,532.77	16,344,576.39
财务费用	六、28	27,531.38	359,337.34
资产减值损失	六、29	20,629.93	9,721,528.59
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、30		-8,839,510.67
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			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		16,185,987.68	1,069,079,961.31
加：营业外收入	六、31	126.65	387,314.40
减：营业外支出	六、32	2,005,600.15	8,223,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,180,514.18	1,061,244,275.71
减：所得税费用	六、33	4,766,373.03	265,615,062.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,414,141.15	795,629,213.39
其中：归属于母公司股东的净利润		9,414,141.15	795,629,213.39
少数股东损益			
其中：持续经营净利润		9,414,141.15	795,629,213.39
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		9,414,141.15	795,629,213.39
归属于母公司所有者的综合收益总额		9,414,141.15	795,629,213.39
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2018年1-2月份

编制单位：福州中夏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		300,798,679.36	2,991,917,454.92
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、34（1）	227,722,152.56	1,103,383,912.65
经营活动现金流入小计		528,520,831.92	4,095,301,367.57
购买商品、接受劳务支付的现金		253,240,793.46	1,397,925,019.80
支付给职工以及为职工支付的现金		26,239,078.87	66,407,071.39
支付的各项税费		91,138,401.75	447,180,253.74
支付其他与经营活动有关的现金	六、34（2）	7,206,924.12	5,048,242,081.81
经营活动现金流出小计		377,825,198.20	6,959,754,426.74
经营活动产生的现金流量净额		150,695,633.72	-2,864,453,059.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,802.23	1,633,478.64
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		48,802.23	1,633,478.64
投资活动产生的现金流量净额		-48,802.23	-1,633,478.64
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			6,400,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			350,000,000.00
筹资活动现金流入小计			6,750,000,000.00
偿还债务支付的现金			3,985,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			720,751,819.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、34（3）		755,000,000.00
筹资活动现金流出小计			5,460,751,819.51
筹资活动产生的现金流量净额			1,289,248,180.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			53.15
五、现金及现金等价物净增加额		150,646,831.49	-1,576,838,304.17
加：期初现金及现金等价物余额		341,293,485.08	1,918,131,789.25
六、期末现金及现金等价物余额		491,940,316.57	341,293,485.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

福建中夏会计师事务所(特殊普通合伙)
报告编号: 中夏审字(18)第0000000000号

合并所有者权益变动表
2018年1-2月份

编制单位: 福州中夏房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	本期金额													
	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	一般风险准备	未分配利润			小计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	500,000,000.00						73,031,017.40		110,403,996.39		1,789,230,289.71	2,472,665,303.49		2,472,665,303.49
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	500,000,000.00						73,031,017.40		110,403,996.39		1,789,230,289.71	2,472,665,303.49		2,472,665,303.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									941,414.11		8,472,727.04	9,414,141.15		9,414,141.15
（一）综合收益总额											9,414,141.15	9,414,141.15		9,414,141.15
（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									941,414.11		-941,414.11			
1、提取盈余公积									941,414.11		-941,414.11			
2、提取一般风险准备														
3、对所有者的分配														
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						73,031,017.40		111,345,410.50		1,797,703,016.74	2,482,079,444.64		2,482,079,444.64

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并所有者权益变动表（续）

2017年度

编制单位：福州中夏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	500,000,000.00						73,031,017.40		30,837,585.93	277,538,273.38	881,406,876.71		881,406,876.71
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	500,000,000.00						73,031,017.40		30,837,585.93	277,538,273.38	881,406,876.71		881,406,876.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									79,566,410.46	1,511,692,016.32	1,591,258,426.78		1,591,258,426.78
（一）综合收益总额										795,629,213.39	795,629,213.39		795,629,213.39
（二）所有者投入和减少资本										795,629,213.39	795,629,213.39		795,629,213.39
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									79,566,410.46	-79,566,410.46	0.00		0.00
1、提取盈余公积									79,566,410.46	-79,566,410.46	79,566,410.46		79,566,410.46
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						73,031,017.40		110,403,996.39	1,789,230,289.71	2,472,665,303.49		2,472,665,303.49

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

2018年2月28日

编制单位：福州中夏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		489,502,367.68	338,733,012.91
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		188,867,702.40	188,781,633.72
预付款项		23,183,745.73	9,474,011.41
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十二、1	10,503,201,613.27	10,522,306,709.89
存货		5,081,015,160.77	4,726,332,828.76
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,791,763.50	4,249,527.94
流动资产合计		16,287,562,353.35	15,789,877,724.63
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		989,590,000.00	989,590,000.00
固定资产		2,696,622.34	2,822,638.48
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		2,997,356.14	3,058,526.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		13,319,894.87	12,756,826.09
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,008,603,873.35	1,008,227,991.25
资产总计		17,296,166,226.70	16,798,105,715.88

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：福州中夏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		13,551,255.00	8,999,319.00
应付账款		590,765,516.00	571,590,441.06
预收款项		944,756,882.67	704,394,768.80
应付职工薪酬		466,772.16	5,949,662.97
应交税费		212,352,844.86	281,764,609.72
应付利息		108,800,000.00	18,133,333.33
应付股利			
其他应付款		7,315,522,464.40	7,107,374,285.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,400,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		15,586,215,735.09	8,698,206,420.04
非流动负债：			
长期借款			6,400,000,000.00
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		23,776,842.85	22,828,314.55
其他非流动负债			
非流动负债合计		23,776,842.85	6,422,828,314.55
负债合计		15,609,992,577.94	15,121,034,734.59
所有者权益：			
实收资本		500,000,000.00	500,000,000.00
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		73,031,017.40	73,031,017.40
专项储备			
盈余公积		111,314,263.14	110,403,996.39
未分配利润		1,001,828,368.22	993,635,967.50
所有者权益合计		1,686,173,648.76	1,677,070,981.29
负债和所有者权益总计		17,296,166,226.70	16,798,105,715.88

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1-2月份

编制单位：福州中夏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入		46,088,402.96	3,692,442,048.41
减：营业成本		10,995,919.57	2,191,167,703.29
税金及附加		5,321,641.86	302,473,124.13
销售费用		11,291,590.30	94,532,904.92
管理费用		2,570,281.13	16,218,735.07
财务费用		25,329.90	361,756.05
资产减值损失		20,629.93	9,721,528.59
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-8,839,510.67
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			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		15,863,010.27	1,069,126,785.69
加：营业外收入			387,011.59
减：营业外支出		2,005,600.15	8,223,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,857,410.12	1,061,290,797.28
减：所得税费用		4,754,742.64	265,626,692.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,102,667.48	795,664,104.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,102,667.48	795,664,104.57
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		9,102,667.48	795,664,104.57

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1-2月份

编制单位：福州中夏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		300,752,305.04	2,990,350,844.88
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		227,253,275.86	1,101,601,005.53
经营活动现金流入小计		528,005,580.90	4,091,951,850.41
购买商品、接受劳务支付的现金		253,240,793.46	1,397,381,673.99
支付给职工以及为职工支付的现金		26,239,078.87	66,407,071.39
支付的各项税费		91,037,312.21	447,177,572.74
支付其他与经营活动有关的现金		6,708,461.59	5,048,007,528.47
经营活动现金流出小计		377,225,646.13	6,958,973,846.59
经营活动产生的现金流量净额		150,779,934.77	-2,867,021,996.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,580.00	1,625,013.80
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		10,580.00	1,625,013.80
投资活动产生的现金流量净额		-10,580.00	-1,625,013.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			6,400,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			350,000,000.00
筹资活动现金流入小计			6,750,000,000.00
偿还债务支付的现金			3,985,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			720,751,819.51
支付其他与筹资活动有关的现金			755,000,000.00
筹资活动现金流出小计			5,460,751,819.51
筹资活动产生的现金流量净额			1,289,248,180.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			53.15
五、现金及现金等价物净增加额		150,769,354.77	-1,579,398,776.34
加：期初现金及现金等价物余额		338,733,012.91	1,918,131,789.25
六、期末现金及现金等价物余额		489,502,367.68	338,733,012.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

福建中夏会计师事务所(特殊普通合伙)
报告编号:中夏审字(18)第0000000000号

所有者权益变动表

2018年1-2月份

编制单位:福州中夏房地产开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	本期金额										
	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	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						73,031,017.40		110,403,996.39	993,635,967.50	1,677,070,981.29
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						73,031,017.40		110,403,996.39	993,635,967.50	1,677,070,981.29
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）									910,266.75	8,192,400.73	9,102,667.48
（一）综合收益总额										9,102,667.48	9,102,667.48
（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									910,266.75	-910,266.75	-0.00
1、提取盈余公积									910,266.75	-910,266.75	-0.00
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						73,031,017.40		111,314,263.14	1,001,828,368.22	1,686,173,648.76

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）

2017年度

编制单位：福州中夏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额										
	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	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						73,031,017.40		30,837,585.93	277,538,273.38	881,406,876.72
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						73,031,017.40		30,837,585.93	277,538,273.38	881,406,876.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									79,566,410.46	716,097,694.11	795,664,104.57
（一）综合收益总额										795,664,104.57	795,664,104.57
（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									79,566,410.46	-79,566,410.46	0.00
1、提取盈余公积									79,566,410.46	-79,566,410.46	0.00
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						73,031,017.40		110,403,996.39	993,635,967.50	1,677,070,981.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

福州中夏房地产开发有限公司
2018 年 1-2 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

1、福州中夏房地产开发有限公司(以下简称“本公司”)于 2013 年 12 月 26 日经福州市工商行政管理局注册成立,并领取注册号为 350100100365518 的《企业法人营业执照》。注册资本为 1000 万元,并经福建同人大有会计师事务所有限公司于 2013 年 12 月 26 日以同人大有(2013)验字第 133 号《验资报告》鉴证,全体股东均为货币出资。

2、2014 年 1 月 5 日,经公司股东会议通过,福州泰禾房地产开发有限公司将其持有本公司 49%的股权转让给华能贵诚信托有限公司,本期股权转让后,公司股权结构如下:

投资者名称	实缴出资额(万元)	占注册资本的比例
福州泰禾房地产开发有限公司	510.00	51.00%
华能贵诚信托有限公司	490.00	49.00%
合计	1,000.00	100.00%

3、2014 年 10 月 10 日,经公司股东会决议公司注册资本由 1000 万元增加至 50000 万元,由福州泰禾房地产开发有限公司认缴出资,并经福建同人大有会计师事务所有限公司出具的报告号为同人大有[2014]验字第 032 号《验资报告》所验证。本次增资后公司股权结构如下:

投资者名称	实缴出资额(万元)	占注册资本的比例
福州泰禾房地产开发有限公司	49,510.00	99.02%
华能贵诚信托有限公司	490.00	0.98%
合计	50,000.00	100.00%

4、2016 年 7 月 14 日,投资人(股权)变更,变更后股权结构如下:

投资者名称	实缴出资额(万元)	占注册资本的比例
福州泰禾房地产开发有限公司	50,000.00	100%
合计	50,000.00	100%

5、2017 年 04 月 26 日,本公司取得福州市市场监督管理局颁发的新的营业执照,取得新的统一社会信用代码,编号: 913501000874170782。

经营范围:地产开发、销售;物业管理;室内装饰装修工程的设计、施工;酒店管理;会议及展览展示服务;自有场地租赁;自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外;艺术表演活动;美容美发服务;停车场服务;食品、烟草(仅限零售)、酒类、茶叶、鲜花、化妆品及卫生用品、酒店用品、日用百货的批发、零售、代购代销;商务代理服务;餐饮服务;住宿服务;洗衣服务;游泳馆;休闲健身服务;餐饮配送服务;汽车租赁服务;会议设备租赁;票务代理;翻译服务;礼仪庆典服务;(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册地址:福建省福州市晋安区岳峰镇横屿路 9 号东二环泰禾广场 2 号楼泰禾中心第 22 层的编号为 01 的单元。

法定代表人：郑钟

公司类型：有限责任公司

财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会批准报出。

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。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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 1-2 月份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

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四各项描述。

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。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在

处置该项投资时将与其相关的其他综合收益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，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当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，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（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公司。子公司，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及吸收合并下的被合并方，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，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、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”（详见本附注四、13、（2）⑥）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、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、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。

8、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；以及②可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。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。期初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

期初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、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。

（1）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。本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，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。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③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。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融、资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或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。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为连续下跌时间超过 18 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②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。

③财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、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**

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

②按信用风险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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
合并范围内关联方组合	债务单位信用风险特征	无需计提坏账准备

合营企业、联营企业往来款组合	债务单位信用风险特征	无需计提坏账准备
账龄分析法组合	上述组合外的应收款项	按账龄分析法计提坏账准备

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内（含一年）	5%	5%
一至二年（含二年）	10%	10%
二至三年（含三年）	30%	30%
三年以上	100%	100%

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销。

坏账的确认标准：①债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。②债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

（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。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货的盘存制度：本公司存货采用永续盘存制。

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

（4）存货跌价准备的确认标准及计提方法：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相

关税金后的金额确定。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提,对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备;与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,则合并计提存货跌价准备。

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

12、持有待售的非流动资产和处置组

本公司若主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换,下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的,则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件:某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售;本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺;预计出售将在一年内完成。其中,处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产,以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的,该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时,其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的,将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组,所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值,再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称“持有待售准则”)的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额应当予以恢复,并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益,并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值;已抵减的商誉账面价值,以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销,持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时,本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除,并按照以下两者孰低计量:(1)划分为持有待售类别前的账面价值,按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;(2)可收回金额。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资,作为可供出售金

融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他

必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核

算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、投资性房地产

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少的情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产时）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

15、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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ① 与该项固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他。

（3）固定资产计量

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。

⑤ 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。

⑥ 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。

（4）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
运输工具	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
办公及其他设备	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。

（5）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、20“长期资产减值”。

（6）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。

16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用，以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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。

18、无形资产

（1）无形资产

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该项无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产按照实际成本进行初始计量。

① 购买无形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，无形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无形资产，以该无形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无形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无形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无形资产的成本。不确认损益。

③ 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形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无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

无形资产摊销方法：使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内平均摊销计入损益。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司至少于每年年度终了，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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，按复核后的摊销期限和摊销方法进行摊销。

（2）内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的、探索性的有计划调查所发生的支出，是为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生支出。相对于研究阶段而言，开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才确认为无形资产：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司固定资产大修理支出，在大修理间隔期内平均摊销；其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

20、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。

21、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）。

22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

23、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公

允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在价值计量，内在价值变动计入当期损益。

⑥ 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

24、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。

25、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。

26、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和非货币性资产，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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将

补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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

已确认的政府补助需要退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、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。

28、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。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

29、其他重要的会计政策和会计估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

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）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）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。

（3）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。

（4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（5）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（6）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）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。

（8）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。

（9）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。

30、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

报告期本公司主要会计政策未发生变更。

（2）会计估计变更

报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	1、新项目选择一般征收计税方法，应税收入按适用税率计算销项税额，抵扣进项税额后缴纳增值税；2、老项目选择简易增值税征收计税方法，应税收入按适用征收率计算。租赁服务等：按销售或服务收入计税	5%、11%、13%、17%
城市维护建设税	按应缴纳的流转税计征	5%、7%
教育费附加	按应缴纳的流转税计征	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额，然后根据增值率确认税率。收到预收款时普通住宅按照 2%预缴，非普通住宅按照 4%预缴，商业按照 6%预缴。	超率累计税率 30%-60%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

六、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 2018 年 1 月 1 日，期末指 2018 年 2 月 28 日，本期指 2018 年 1-2 月份，上期指 2017 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	42,626.00	-
银行存款	485,588,438.47	341,293,485.08
其他货币资金	6,309,252.10	-
合计	491,940,316.57	341,293,485.08
其中：存放在境外的款项总额		

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	198,808,107.79	100.00	9,940,405.39	5.00	188,867,702.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	198,808,107.79	100.00	9,940,405.39	5.00	188,867,702.40

(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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	198,717,509.18	100.00	9,935,875.46	5.00	188,781,633.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	198,717,509.18	100.00	9,935,875.46	5.00	188,781,633.72

信用风险特征组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	198,808,107.79	9,940,405.39	5.00
1 至 2 年			10.00
2 至 3 年			30.00
3 年以上			100.00
合计	198,808,107.79	9,935,875.46	

(续)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	198,717,509.18	9,935,875.46	5.00
1 至 2 年			10.00
2 至 3 年			30.00
3 年以上			100.00
合计	198,717,509.18	9,935,875.46	

注：确定该组合依据的说明：本公司管理层认为应收账款相同账龄具有相同或类似信用风险。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额元。

(3) 本期无实际核销的应收账款情况。

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	23,524,580.57	100.00	9,953,121.25	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	23,524,580.57	100.00	9,953,121.25	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
福州广华达旺建材贸易有限公司	5,278,227.84	22.44
福建一卡通网络有限责任公司	5,079,840.39	21.59
福州广华达旺建材贸易有限公司	3,983,302.45	16.93
福州顾德展图实业有限公司	2,734,176.70	11.62
福州电业局	1,171,999.47	4.98
合计	18,247,546.85	77.57

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	100,000,000.00	0.95			100,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,403,491,549.98	99.05	190,195.00		10,403,301,354.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	10,503,491,549.98	100.00	190,195.00		10,503,301,354.98

(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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	100,000,000.00	0.95			100,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,422,588,916.49	99.05	174,095.00	0.00	10,422,414,821.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	10,522,588,916.49	100.00	174,095.00	0.00	10,522,414,821.49

① 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
福州市国土资源局	100,000,000.00		
合计	100,000,000.00		

② 信用风险特征组合中，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	1,198,137.84	59,906.89	5.00
1 至 2 年	9,000.00	900.00	10.00
2 至 3 年	152,400.00	45,720.00	30.00
3 年以上	84,000.00	84,000.00	100.00
合计	1,443,537.84	190,526.89	

(续)

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	869,500.00	43,475.00	5.00
1 至 2 年	9,000.00	900.00	10.00
2 至 3 年	152,400.00	45,720.00	30.00
3 年以上	84,000.00	84,000.00	100.00
合计	1,114,900.00	174,095.00	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期提坏账准备金额元。

(3) 按其他方法计提坏账准备的其他应收款

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来	10,402,048,012.14	10,421,474,016.49
合计	10,402,048,012.14	10,421,474,016.49

(4) 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	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
深圳泰禾房地产开发有限公司	往来款	2,699,766,912.46	25.70	
福州泰禾房地产开发有限公司	往来款	1,560,953,393.76	14.86	
泉州华大泰禾广场投资有限公司	往来款	1,269,940,102.41	12.09	
福建中维房地产开发有限公司	往来款	1,106,666,614.63	10.54	
深圳中维菁山房地产开发有限公司	往来款	900,001,680.00	8.57	
合计		7,537,328,703.26	71.76	

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,318,385,272.36		4,318,385,272.36
开发产品	762,598,350.51		762,598,350.51
原材料	31,537.90		31,537.90
合计	5,081,015,160.77		5,081,015,160.77

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,953,071,087.87		3,953,071,087.87
开发产品	773,261,740.89		773,261,740.89
原材料			
合计	4,726,332,828.76		4,726,332,828.76

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交税款	1,791,763.50	4,249,527.94
合计	1,791,763.50	4,249,527.94

7、投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	892,215,310.13						892,215,310.13
1、房屋、建筑物	892,215,310.13						892,215,310.13
2、土地使用权							
3、其他							
二、公允价值变动合计	97,374,689.87						97,374,689.87
1、房屋、建筑物	97,374,689.87						97,374,689.87
2、土地使用权							
3、其他							
三、投资性房地产账面价值合计	989,590,000.00						989,590,000.00
1、房屋、建筑物	989,590,000.00						989,590,000.00
2、土地使用权							
3、其他							

注：2017 年 12 月 31 日，该投资性房地产经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司评估。根据该地段的房屋平均单价，截至到 2018 年 2 月 28 日，上述投资性房地产的价值未发生变动。

8、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值			
1、期初余额	2,348,987.50	1,718,078.75	4,067,066.25
2、本期增加金额		48,802.23	48,802.23
(1) 购置		48,802.23	48,802.23
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 企业合并减少			
4、期末余额	2,348,987.50	1,766,880.98	4,115,868.48
二、累计折旧			
1、期初余额	656,158.13	581,978.19	1,238,136.32
2、本期增加金额	75,950.60	61,466.90	137,417.50
(1) 计提	75,950.60	61,466.90	137,417.50
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4、期末余额	732,108.73	643,445.09	1,375,553.82
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	1,616,878.77	1,123,435.89	2,740,314.66
2、期初账面价值	1,692,829.37	1,136,100.56	2,828,929.93

9、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、期初余额	3,670,232.00	3,670,232.00
2、本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、期末余额	3,670,232.00	3,670,232.00
二、累计摊销		
1、期初余额	611,705.33	611,705.33
2、本期增加金额	61,170.53	61,170.53
(1) 计提	61,170.53	61,170.53
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、期末余额	672,875.86	672,875.86
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		
(2) 其他转出		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	2,997,356.14	2,997,356.14
2、期初账面价值	3,058,526.67	3,058,526.67

10、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	10,130,600.31	2,532,650.09	10,109,970.38	2,527,492.60
可抵扣亏损			46,521.56	11,630.39
计提的土地增值税	43,148,979.07	10,787,244.78	40,917,333.89	10,229,333.49
交易性金融资产公允价值变动				
合计	53,279,579.38	13,319,894.87	51,073,825.83	12,768,456.48

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
投资性房地产公允价值变动	-8,839,510.67	-2,209,877.67	-8,839,510.67	-2,209,877.67
投资性房地折旧暂时性差异	103,946,882.09	25,986,720.52	100,152,768.93	25,038,192.23
交易性金融资产公允价值变动				
合计	95,107,371.42	23,776,842.86	91,313,258.26	22,828,314.57

11、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	13,551,255.00	8,999,319.00
银行承兑汇票		
合计	13,551,255.00	8,999,319.00

12、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	590,843,346.00	571,590,441.06
合计	590,843,346.00	571,590,441.06

13、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	945,109,942.81	705,766,204.47
贷款及其他		
合计	945,109,942.81	705,766,204.47

14、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	5,935,435.68	21,176,615.25	26,698,996.56	413,054.37
二、离职后福利-设定提存计划	14,227.29	272,622.02	233,131.52	53,717.79
三、辞退福利		54,023.40	54,023.40	
四、一年内到期的其他福利				
合计	5,949,662.97	21,503,260.67	26,986,151.48	466,772.16

(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	5,915,028.50	20,167,116.62	26,082,145.12	
2、职工福利费		2,897.50	2,897.50	
3、社会保险费	16,099.26	176,156.59	138,271.14	53,984.71
其中：医疗保险费	14,648.26	158,193.69	123,386.89	49,455.06
工伤保险费	725.50	9,486.73	8,255.41	1,956.82
生育保险费	725.50	8,476.17	6,628.84	2,572.83
大病保险				
4、住房公积金	4,307.92	320,530.04	271,717.00	53,120.96
5、工会经费和职工教育经费		509,914.50	203,965.80	305,948.70
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	5,935,435.68	21,176,615.25	26,698,996.56	413,054.37

(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	12,826.29	264,682.16	226,477.04	51,031.41
2、失业保险费	1,401.00	7,939.86	6,654.48	2,686.38
3、企业年金缴费				
合计	14,227.29	272,622.02	233,131.52	53,717.79

15、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	14,634,967.82	32,187,599.25
营业税		3,916,184.25
企业所得税	160,556,672.65	192,225,363.18
城市维护建设税	163,895.43	1,182,562.61
个人所得税	4,702,322.96	1,094,157.78
房产税	291,200.84	487,041.82
印花税		47,024.27
土地增值税	31,928,116.12	49,829,348.10
教育附加税	117,068.15	844,687.56
防洪费	1,145.36	126.68
合计	212,395,389.33	281,814,095.50

16、应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	108,800,000.00	18,133,333.33
合计	108,800,000.00	18,133,333.33

17、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
保证金押金	48,227,516.45	31,898,609.99
其他暂收款	612,955.20	436,088.62
往来款	7,268,854,193.41	7,076,819,171.73
合计	7,317,694,665.06	7,109,153,870.34

18、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	6,400,000,000.00	
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	6,400,000,000.00	

19、长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	6,400,000,000.00	6,400,000,000.00
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	6,400,000,000.00	
合计		6,400,000,000.00

20、实收资本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
福州泰禾房地产开发有限公司	500,000,000.00						500,000,000.00
合计	500,000,000.00						500,000,000.00

21、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	73,031,017.40						73,031,017.40
按公允价值计量的投资性房地产享有的份额	73,031,017.40						73,031,017.40
合计	73,031,017.40						73,031,017.40

22、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	110,403,996.39	941,414.11		111,345,410.50
任意盈余公积				
合计	110,403,996.39	941,414.11		111,345,410.50

23、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	993,601,076.31	277,538,273.38
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	993,601,076.31	277,538,273.38
加：本期归属于母公司股东的净利润	9,414,141.15	795,629,213.39
减：提取法定盈余公积	941,414.11	79,566,410.45
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	1,002,073,803.35	993,601,076.32

24、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	38,046,972.69	11,079,313.67	3,601,187,116.99	2,157,956,104.69
其他业务	8,960,999.19		91,414,912.92	33,246,831.48
合计	47,007,971.88	11,079,313.67	3,692,602,029.91	2,191,202,936.17

（1）主营业务（分行业或业务）

行业（或业务）名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产	38,046,972.69	11,079,313.67	3,601,187,116.99	2,157,956,104.69
合计	38,046,972.69	11,079,313.67	3,601,187,116.99	2,157,956,104.69

（2）主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
省内	38,046,972.69	11,079,313.67	3,601,187,116.99	2,157,956,104.69
合计	38,046,972.69	11,079,313.67	3,601,187,116.99	2,157,956,104.69

25、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		23,772,422.85
印花税	508,979.70	2,384,129.07
土地使用税	158,150.46	1,464,186.84

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	177,922.31	12,939,606.51
教育费附加	127,087.35	9,242,576.09
房产税	377,021.96	613,025.14
防洪费	1,754,748.42	1,595,656.07
土地增值税	2,231,645.18	250,066,452.38
残保基金		443,219.57
合计	5,335,555.38	302,521,274.52

26、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,039,574.38	32,899,000.12
办公费	153,755.66	934,679.63
修理费		79,680.50
房租水电物业费	210,233.00	737,820.29
差旅费	5,538.57	1,241,055.03
交通费	165,317.00	1,576,573.61
业务招待费	48,133.00	515,415.93
汽车费用	2,000.00	85,108.00
会议费		1,000.00
劳动保护费	1,181.25	2,156,083.16
通讯费	3,000.00	73,819.54
邮电费	38,897.00	108,876.20
低值易耗品摊销		43,816.65
折旧费	21,787.28	70,975.44
广告费	131,252.43	18,026,722.20
销售代理费	1,655,760.46	11,831,122.30
策划费		3,440,000.00
业务宣传费	879,519.00	20,190,959.17
物料消耗	9,061.97	205,219.95
清洁、绿化、养护费		314,977.20
其他	38,410.07	
合计	11,403,421.07	94,532,904.92

27、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,789,990.03	10,640,419.61
办公费	73,855.90	322,656.97
修理费	6,713.32	1,660.00
房租水电物业费	331,456.72	160,324.05
差旅费	39,173.20	570,915.84
交通费	28,881.99	148,770.82
业务招待费	89,976.98	2,526,081.87
汽车费用	10,197.00	20,232.60
会议费		167,783.00
劳动保护费		744,487.18
通讯费	31,103.71	262,833.65
邮电费	2,306.30	11,540.17
低值易耗品摊销	115,619.17	83,507.60
折旧费	76,177.97	78,988.13
无形资产摊销		367,023.20
权证会费		775.00
审计评估咨询费		30,000.00
诉讼仲裁费	43,442.00	100,000.00
招聘费	65,207.06	17,603.94
保险费	74,440.94	3,504.11
外包劳务及专业服务	76,399.76	
基本管理费	8,300.43	450.94
洗涤费用	73,145.93	
其他	19,144.36	85,017.71
合计	2,955,532.77	16,344,576.39

28、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		4,110.03
利息净支出		-4,110.03
加：汇兑净损失（净收益）		-53.15
手续费	27,531.38	363,500.52
合计	27,531.38	359,337.34

29、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	20,629.93	9,721,528.59
合计	20,629.93	9,721,528.59

30、公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		-8,839,510.67
合计		-8,839,510.67

31、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
非流动资产报废利得			
政府补助			
债务重组利得			
其他	126.65	387,314.40	126.65
合计	126.65	387,314.40	126.65

32、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
非流动资产毁损报废损失			
对外捐赠支出	2,000,000.00	8,150,000.00	2,000,000.00
罚款	5,600.15	73,000.00	5,600.15
合计	2,005,600.15	8,223,000.00	2,005,600.15

33、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,369,283.12	278,493,348.57
递延所得税费用	397,089.91	-12,878,286.25
合计	4,766,373.03	265,615,062.32

34、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
银行存款利息收入		2,501,003.38
返还前期预缴的税金		
政府补贴		210,000.00
资金往来款	227,722,152.56	1,098,890,002.15
其他		
合计	227,722,152.56	1,101,601,005.53

(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
管理费用	1,823,934.54	5,041,084.98
营业费用	3,350,956.99	61,633,904.80
营业外支出	2,005,600.15	8,223,000.00
财务费用	26,432.44	362,515.10
往来款		4,965,121,092.03
合计	7,206,924.12	5,048,242,081.81

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
偿还关联方借款		755,000,000.00
购买少数股东权益支付的金额		
票据保证金		
合计		755,000,000.00

35、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	9,414,141.15	795,629,213.39
加：资产减值准备	20,629.93	9,721,528.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	137,417.50	686,088.10
无形资产摊销	61,170.53	367,023.20
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		8,839,510.67
财务费用（收益以“-”号填列）	1,098.94	-53.15

补充资料	本期金额	上期金额
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）	551,438.39	-11,362,928.35
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	948,528.30	2,115,296.47
存货的减少（增加以“-”号填列）	-264,015,665.34	237,576,285.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,464,354.40	-5,162,348,593.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	398,112,519.93	1,249,518,301.77
其他		4,805,267.58
经营活动产生的现金流量净额	150,695,633.72	-2,864,453,059.17
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	491,940,316.57	341,293,485.08
减：现金的期初余额	341,293,485.08	1,918,131,789.25
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	150,646,831.49	-1,576,838,304.17

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	491,940,316.57	341,293,485.08
其中：库存现金	42,626.00	
可随时用于支付的银行存款	485,588,438.47	341,293,485.08
可随时用于支付的其他货币资金	6,309,252.10	
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	491,940,316.57	341,293,485.08
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

36、所有权或使用权受限制的资产

2017 年 3 月 21 日福州中夏房地产开发有限公司与大连银行股份有限公司签订抵押合同，福州中夏房地产开发有限公司将泰禾城市广场东侧、塔头路南侧、化工路北侧“福州东二环泰禾城市广场东区”项目的土地使用权以及部分存货[对应土地 F-02（A 地块）部分、F-03（B 地块）的国有土地使用权证号为“榕国用(2016)第 33833300115 号”、“榕国用(2015)第 33833482716

号”]为编号[DLQY201702170008]的《人民币委托贷款合同》项下被担保的主债权提供抵押担保。

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(%)
福州泰禾房地产开发有限公司	福州	房地产开发	500,000,000.00	100.00	100.00

2、本公司的子公司

子公司名称	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(%)
福州禾悦市场管理有限公司	福州	商业服务业	35,000,000.00	100.00	100.00

注：本公司对该子公司未实际出资。

3、本集团的合营和联营企业情况

(无)

4、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
泰禾集团股份有限公司	同一实际控制人
福州中维房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	同一实际控制人
泉州连禾置业有限公司	同一实际控制人
泉州华大泰禾广场投资有限公司	同一实际控制人
石狮泰禾广场投资有限公司	同一实际控制人
厦门泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人
长泰永隆置业发展有限公司	同一实际控制人
福建中维房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人
福建泰康房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州冠业房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州泰航房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州泰瑞房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州泰维房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州泰屿房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州泰盛置业有限公司	同一实际控制人
福州泰福房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州泰悦房地产开发有限公司	同一实际控制人

福鼎泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人
宁德市中维房地产开发有限公司东侨分公司	同一实际控制人
尤溪泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京中维泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京中维房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	同一实际控制人
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	同一实际控制人
上海红御房地产开发有限公司	同一实际控制人
南京吉庆房地产有限公司	同一实际控制人
深圳泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人
深圳中维菁山房地产开发有限公司	同一实际控制人
合肥泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人
泰禾集团股份有限公司福州分公司	同一实际控制人
泰禾集团股份有限公司北京分公司	同一实际控制人
福州泰禾物业管理有限公司	同一实际控制人
福州泰禾新世界商业物业管理有限公司	同一实际控制人
福州禾悦市场管理有限公司	同一实际控制人
福州中夏房地产开发有限公司福州智选假日酒店分公司	同一实际控制人
福州中夏房地产开发有限公司福州铂尔曼酒店分公司	同一实际控制人
福州泰禾嘉信置业有限公司	同一实际控制人

5、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
泉州连禾置业有限公司	479,994,780.46		479,987,736.74	
泉州华大泰禾广场投资有限公司	1,269,940,102.41		1,269,936,742.41	
石狮泰禾广场投资有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00	
长泰永隆置业发展有限公司	4,214.27		1,137.09	
福建泰维置业有限公司	1,440.00			
漳州中维房地产开发有限公司	1,680.00			
福建中维房地产开发有限公司	1,106,666,614.63		1,114,957,184.27	
福州泰禾房地产开发有限公司	1,560,953,393.76		1,560,890,415.40	
福建泰康房地产开发有限公司	1,005,079.33		742,323.70	
福州泰瑞房地产开发有限公司	623,709.74		592,931.39	
福州泰维房地产开发有限公司	2,102,979.11		3,792,727.27	

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
福州泰盛置业有限公司	4,254,845.75		4,247,345.71	
福州泰福房地产开发有限公司	50,408,869.76		50,389,073.20	
福鼎泰禾房地产开发有限公司	18,225,496.77		18,188,748.15	
尤溪泰禾房地产开发有限公司	2,659,913.05		2,655,008.12	
北京泰禾房地产开发有限公司	830,806,522.89		830,806,522.89	
北京中维泰禾置业有限公司	1,920.00			
北京中维房地产开发有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00	
北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	449,006,201.85		449,006,201.85	
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	8,429,667.00		8,429,667.00	
山西俊嘉房地产开发有限公司	1,920.00			
上海禾启房地产开发有限公司	1,680.00			
上海红御房地产开发有限公司	15,030,000.00		15,030,000.00	
深圳泰禾房地产开发有限公司	2,699,766,912.46		2,699,778,670.49	
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	1,200.00			
深圳中维菁山房地产开发有限公司	900,001,680.00		900,000,000.00	
合肥泰禾房地产开发有限公司	5,480.27		1,245.09	
泰禾集团股份有限公司福州分公司	382,303.88		58,740.17	
泰禾集团股份有限公司北京分公司	2,077.66			
福州泰禾物业管理有限公司	22,626.94		1,630.28	
福州泰禾新世界商业物业管理有限公司	37,880.79		37,880.79	
北京泰禾商务俱乐部有限公司	1,680.00			
福州中夏房地产开发有限公司福州智选假日酒店分公司	8,596,600.00		8,596,600.00	
福州中夏房地产开发有限公司福州铂尔曼酒店分公司	14,470,681.00		1,190,681.00	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
泰禾集团股份有限公司	3,404,050,340.59	3,228,818,340.59
福州中维房地产开发有限公司	272,749.43	
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	31,234,391.46	144,137,835.88
厦门泰禾房地产开发有限公司	308,326.13	310,006.13
福州冠业房地产开发有限公司	135,308,669.53	
福州泰航房地产开发有限公司	801,498.68	
福州泰屿房地产开发有限公司	42,787,740.50	43,024,865.91
福州泰悦房地产开发有限公司	8,266,317.05	
宁德市中维房地产开发有限公司东侨分公司	1,102,413.80	1,164,150.59
北京中维泰禾房地产开发有限公司	148,320.38	148,320.38
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	595,379.68	554,125.63

八、股份支付

报告期内本公司无股份支付。

九、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

本期本公司无需披露的重大承诺事项。

2、或有事项

本公司销售给许红宾位于福州市东二环泰禾城市广场东区 B2#办公楼，房号 18F-08 的房屋，合同价值 1,395,094.00 元以及销售给田少琼位于福州市东二环泰禾城市广场东区 B2#办公楼，房号 18F-09 的房屋，合同价值 1,395,094.00 元，一直未交齐首付款，福州中夏房地产开发有限公司已于 2017 年 8 月 24 日移交司法，目前已经立案，待开庭。

十、资产负债表日后事项

本期本公司无需披露的期后事项。

十一、其他重要事项

本期本公司无需披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

(1) 其他应收款分类披露					
类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	100,000,000.00	0.95			100,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,403,391,808.27	99.05	190,195.00		10,403,201,613.27
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	10,503,391,808.27	100.00	190,195.00		10,503,201,613.27

(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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	100,000,000.00	0.95			100,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,422,480,804.89	99.05	174,095.00	0.00	10,422,306,709.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	10,522,480,804.89	100.00	174,095.00	0.00	10,522,306,709.89

① 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
福州市国土资源局	100,000,000.00			已实际履约的政府保证金
合计	100,000,000.00			

② 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	1,198,137.84	59,906.89	5.00
1 至 2 年	9,000.00	900.00	10.00
2 至 3 年	152,400.00	45,720.00	30.00
3 年以上	84,000.00	84,000.00	100.00
合计	1,443,537.84	190,526.89	

(续)

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	869,500.00	43,475.00	5.00
1 至 2 年	9,000.00	900.00	10.00
2 至 3 年	152,400.00	45,720.00	30.00
3 年以上	84,000.00	84,000.00	100.00
合计	1,114,900.00	174,095.00	

注: 确定该组合依据的说明: 本公司管理层认为其他应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

③ 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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来	10,401,948,270.43	10,421,365,904.89	关联方往来
合计	10,401,948,270.43	10,421,365,904.89	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额元。

(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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
深圳泰禾房地产开发有限公司	往来款	2,699,766,912.46	25.70		深圳泰禾房地产开发有限公司
福州泰禾房地产开发有限公司	往来款	1,560,953,393.76	14.86		福州泰禾房地产开发有限公司
泉州华大泰禾广场投资有限公司	往来款	1,269,940,102.41	12.09		泉州华大泰禾广场投资有限公司
福建中维房地产开发有限公司	往来款	1,106,666,614.63	10.54		福建中维房地产开发有限公司
深圳中维菁山房地产开发有限公司	往来款	900,001,680.00	8.57		深圳中维菁山房地产开发有限公司
合计		7,537,328,703.26	71.76		合计

福州中夏房地产开发有限公司

2018-4-12

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

(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号南楼5层

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（一）

证书序号：0000066

说明

《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。

- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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

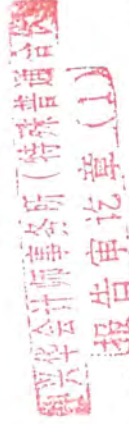


证书序号: 000446

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



证书号: 24

发证时间: 二〇一九年十二月十日
证书有效期至: 二〇一九年十二月十日

