



MAZARS
中 审 众 环

海南天利投资发展有限公司
审 计 报 告

中审众环

审计报告

众环审字[2018]170020 号

海南天利投资发展有限公司：

一、 审计意见

我们审计了海南天利投资发展有限公司（以下简称“天利投资”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 2 月 28 日的资产负债表，2017 年度、2018 年 1-2 月的利润表、现金流量表、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，公允反映了天利投资 2017 年 12 月 31 日、2018 年 2 月 28 日的财务状况以及 2017 年度、2018 年 1-2 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，我们独立于天利投资，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

天利投资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，管理层负责评估天利投资的持续经营能力，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天利投资、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天利投资的财务报告过程。

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工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。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，就可能导致对天利投资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天利投资不能持续经营。

（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。



中国·武汉

中国注册会计师：卢 剑



中国注册会计师：董宏磊



二〇一八年四月十七日

资产负债表

会企01表

编制单位：海南天利投资发展有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2018-02-28	2017-12-31
流动资产：			
货币资金	(七) 1	9,623,941.91	9,411,383.18
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	(七) 2	3,044,521.43	3,336,686.19
预付款项	(七) 3	5,069.26	6,000,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(七) 4	4,314,649.10	4,436,728.85
存货	(七) 5	1,062,871,790.38	1,045,295,756.03
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七) 6	10,413,359.13	9,974,019.68
流动资产合计		1,090,273,331.21	1,078,454,573.93
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	(七) 7	1,179,773.07	1,100,094.22
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,179,773.07	1,100,094.22
资产总计		1,091,453,104.28	1,079,554,668.15

法定代表人：



主管会计工作负责人：

李翔

会计机构负责人：

吴安文

资产负债表

会企01 表

编制单位：海南天利投资发展有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2018-02-28	2017-12-31
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(七) 9	3,052,438.65	2,633,916.77
预收款项	(七) 10	47,191,189.76	46,862,843.77
应付职工薪酬	(七) 11	384,115.77	946,944.20
应交税费	(七) 12	217,103.51	355,887.91
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(七) 13	1,146,303,943.12	1,131,673,373.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,197,148,790.81	1,182,472,966.28
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
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		1,197,148,790.81	1,182,472,966.28
所有者权益：			
实收资本	(七) 14	40,000,000.00	40,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润	(七) 15	-145,695,686.53	-142,918,298.13
所有者权益合计		-105,695,686.53	-102,918,298.13
负债和所有者权益总计		1,091,453,104.28	1,079,554,668.15

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：

星蔡
印晓

主管会计工作负责人：

李利

会计机构负责人：

陈宇文

利润表

会企02表

编制单位：海南天利投资发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年1-2月	2017年度
一、营业总收入	(七) 16	4,645,756.36	227,466,819.91
减：营业成本	(七) 16	4,898,068.21	246,354,661.93
税金及附加	(七) 17	382,176.39	14,462,537.74
销售费用	(七) 18	698,205.00	13,594,869.82
管理费用	(七) 19	1,164,017.75	8,069,649.32
财务费用	(七) 20	1,623.98	-56,220.71
资产减值损失	(七) 21	305,587.93	-180,074.84
加：公允价值变动净收益（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			
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）		-2,803,922.90	-54,778,603.35
加：营业外收入	(七) 22	150,000.00	1,313,943.21
减：营业外支出	(七) 23	123,465.50	92,203.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,777,388.40	-53,556,863.19
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,777,388.40	-53,556,863.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,777,388.40	-53,556,863.19
（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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-2,777,388.40	-53,556,863.19

法定代表人：



主管会计工作负责人：

李新

会计机构负责人：

陈安文

现金流量表

会企03表

编制单位：海南天利投资发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年1-2月	2017年度
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		5,836,835.09	230,773,128.80
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	(七) 24 (1)	14,759,726.40	98,024.64
经营活动现金流入小计		20,596,561.49	230,871,153.44
购买商品、接受劳务支付的现金		17,576,034.35	17,105,556.65
支付给职工以及为职工支付的现金		1,473,426.82	6,514,439.80
支付的各项税费		1,065,430.42	32,121,564.37
支付的其他与经营活动有关的现金	(七) 24 (2)	151,166.17	182,806,977.84
经营活动现金流出小计		20,266,057.76	238,548,538.66
经营活动产生的现金流量净额		330,503.73	-7,677,385.22
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的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所支付的现金		117,945.00	1,030,264.67
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		117,945.00	1,030,264.67
投资活动产生的现金流量净额		-117,945.00	-1,030,264.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	
筹资活动产生的现金流量净额		-	
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		212,558.73	-8,707,649.89
加：期初现金及现金等价物余额		7,191,413.27	15,899,063.16
六、期末现金及现金等价物余额		7,403,972.00	7,191,413.27

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：蔡晓印

主管会计工作负责人：李新

会计机构负责人：陈宇文

本报告书第4页 共46页

所有者权益变动表

编制单位：海南天利投资发展有限公司

会企04表

单位：人民币元

项 目	2018年1-2月					
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	40,000,000.00					-102,918,298.13
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	40,000,000.00					-102,918,298.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额						-142,918,298.13
（二）所有者投入和减少资本						-2,777,388.40
1.所有者投入资本						-2,777,388.40
2.股份支付计入所有者权益的金额						
3.其他						-2,777,388.40
（三）利润分配						
1.提取盈余公积						
2.对所有者分配						
3.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本						
2.盈余公积转增资本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
四、本年年末余额	40,000,000.00					-145,695,686.53

法定代表人：星蔡印

主管会计工作负责人：李利

会计机构负责人：李个安

本报告书第5页 共46页

所有者权益变动表

编制单位：海南天利投资发展有限公司

会企04表

单位：人民币元

项 目	2017年度					
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	40,000,000.00					-89,361,434.94
加： 会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	40,000,000.00					-89,361,434.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-53,556,863.19
（一）综合收益总额						-53,556,863.19
（二）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者的分配						
4. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本年年末余额	40,000,000.00					-142,918,298.13

法定代表人：星蔡印晓

主管会计工作负责人：李利

会计机构负责人：李个安文

本报告书第6页 共46页

海南天利投资发展有限公司

财务报表附注

（一）公司的基本情况

海南天利投资发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由天利（海南）旅游开发有限公司及深圳天利地产集团有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2009 年 9 月 22 日在海南省工商行政管理局登记注册成立。公司注册资本：4,000 万元；三证合一后统一社会信用代码：914600006931777053；公司法人代表：蔡晓星。

截至 2018 年 2 月 28 日，本公司注册资本为人民币 4,000 万元，实收资本为人民币 4,000 万元，实收资本情况详见附注（七）14。

1、本公司注册地、组织形式和办公地址

本公司组织形式：有限责任公司

本公司注册地址：海口市美兰区振兴路8号（美兰区政府大楼109C室）

本公司办公地址：海南省海口市秀英区滨海大道258号

2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围：房地产开发经营；旅游、休闲、健身、娱乐项目的开发建设及咨询服务。

3、母公司以及集团最终母公司的名称

本公司控股股东为深圳天利地产集团有限公司，持有本公司75%股权；根据蔡得、陈晓成、邵森签订的《委托持股协议》，深圳天利地产集团有限公司的实际控制人为蔡得。

（二）本年度合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，无纳入合并财务报表范围的子公司。

（三）财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（四）遵循企业会计准则的声明

本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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（五）重要会计政策和会计估计

1、会计期间

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，是指企业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。本公司正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指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、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率（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。

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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，不改变其记账本位币金额；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；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：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，所有者权益项目除“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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

6、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

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。

（2）金融资产的分类和计量

①本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产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、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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投资，不得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。

B、持有至到期投资

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。

C、贷款和应收款项

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。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本公司在初始确认时将某金融资产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后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、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，计入当期损益。

B、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，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，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，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

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，无论单项金额重大与否，仍将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。已单独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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，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。

b) 可供出售金融资产

本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的30%，或者持续下跌时间达6个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，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可供出售权益工具投资，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发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，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发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司在初始确认时将某金融负债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后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②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负债，相关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。

③金融负债的后续计量

A、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，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产转移确认依据和计量

本公司在已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时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

（5）金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司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。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

7、应收款项坏账准备的确认和计提

应收款项包括应收票据、应收账款、预付款项和其他应收款等，本公司对应收票据、预付款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，确认减值损失，计提坏账准备。其他应收款项采用以下方式确认和计提坏账准备：

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在200万元以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、预缴政府基金、集团内关联方等。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5	5
1至2年（含2年）	10	10
2至3年（含3年）	20	20
3至4年（含4年）	40	40
4至5年（含5年）	80	80
5年以上	100	100

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

8、存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、在提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品、库存商品等。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，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。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②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，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

9、持有待售类别的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售类别的确认标准

本公司主要通过出售（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，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①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；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

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。

（2）持有待售类别的会计处理方法

本公司对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差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；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。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，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别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。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别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予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别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。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。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本公司制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计

量适用相关会计准则。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

10、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1）初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。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。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方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。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日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；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，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；

c) 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；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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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；长期股权投资的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。

取得长期股权投资后，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所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础，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等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本公司处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本公司因其他投资方对其子公司增资而导致本公司持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方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。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本公司制定的“长期资产减值”会计政策执行。

11、固定资产的确认和计量

本公司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。

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ①与该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）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	30	3	3.23
机器设备	10	3	9.70
运输设备	6	3	16.17
办公设备及其他	5	3	19.40

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值，按照本公司制定的“长期资产减值”会计政策执行。

12、在建工程的核算方法

(1) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(2) 本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值，按照本公司制定的“长期资产减值”会计政策执行。

13、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- 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。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

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。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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，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。

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，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。资本化率根据一般借款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。

14、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本公司在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ①与该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。

（2）无形资产的计量

- ①本公司无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后继计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“长期资产减值”会计政策执行。

（3）研究与开发支出

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。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发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。

研究阶段的支出，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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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。

15、长期待摊费用的核算方法

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

16、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- （2）本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。
- （3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- （4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- （5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者损失)远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产(使用寿命不确定的除外)等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断,当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的,将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的,本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当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为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合,其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

17、职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

(1) 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益,其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计

划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

18、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

19、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

本公司在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、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

（2）提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本公司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：

A、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。

B、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）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在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时，确认让渡资产使用权收入。

（4）具体确认原则

公司房产销售收入，根据销售合同约定，于客户签署入伙通知书（或类似单据）日期，或在《收房通知书》（或类似单据）上通知的最后收房日期孰早之日确认收入。

20、政府补助的确认和计量

本公司的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。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

①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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，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。

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性

优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

21、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

22、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本公司作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进

行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本公司作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产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；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手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本公司作为出租人，在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；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

23、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损

益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

24、主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

2017年4月28日，财政部发布了《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《企业会计准则第42号》），自2017年5月28日起施行；5月10日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第16号》），自2017年6月12日起施行。

《企业会计准则第42号》规定，该准则自2017年5月28日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。

《企业会计准则第16号》规定，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。上述会计政策变更并未影响本公司本报告期的净利润。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）要求，本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本公司相应追溯重述了比较报表。上述变更未对本公司本报告期内利润表的列报产生重大影响。

（2）会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

（六）税项

1、主要税种及税率

- （1）2016年5月起销售房产根据5%的增值税率简易征收计缴增值税。
- （2）2016年5月之前销售房产根据5%的营业税税率计缴营业税。
- （3）城市维护建设税为应纳流转税额的7%。

- (4) 教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- (5) 地方教育费附加为应纳流转税额的 2%。
- (6) 企业所得税税率为 25%。

(七) 财务报表项目附注

(以下附注未经特别注明, 金额单位为人民币元)

1、货币资金

项 目	2018 年 2 月 28 日余额	2017 年 12 月 31 日余额
库存现金	25,371.59	13,816.24
银行存款	9,598,570.32	9,397,566.94
合 计	9,623,941.91	9,411,383.18

注: 本公司使用权受限的货币资金为按揭贷款余额保证金, 2018 年 2 月 28 日受限货币资金余额为 2,219,969.91 元, 2017 年 12 月 31 日受限货币资金余额为 2,219,969.91 元。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露:

类 别	2018 年 2 月 28 日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	3,382,801.59	100.00	338,280.16	10.00	3,044,521.43
无风险组合					
组合小计	3,382,801.59	100.00	338,280.16	10.00	3,044,521.43
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	3,382,801.59	100.00	338,280.16	10.00	3,044,521.43

类 别	2017 年 12 月 31 日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					

类 别	2017 年 12 月 31 日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
账龄组合	3,512,301.25	100.00	175,615.06	5.00	3,336,686.19
无风险组合					
组合小计	3,512,301.25	100.00	175,615.06	5.00	3,336,686.19
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	3,512,301.25	100.00	175,615.06	5.00	3,336,686.19

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2018 年 2 月 28 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)			
1至2年 (含2年)	3,382,801.59	338,280.16	10.00
合 计	3,382,801.59	338,280.16	10.00

账 龄	2017 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	3,512,301.25	175,615.06	5.00

确定该组合的依据详见附注（五）7。

（2）本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

2018 年 1-2 月计提坏账准备金额 162,665.10 元，2017 年度计提坏账准备金额 175,615.06 元。

（3）按欠款方归集的本报告期前五名的应收账款情况

本报告期内欠款方数量较多，且欠款金额相近，故不特别披露前五名的应收账款情况。

3、预付款项

（1）预付款项按账龄结构列示：

账龄结构	2018年2月28日余额		2017年12月31日余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内 (含1年)	5,069.26	100.00	6,000,000.00	100.00
合 计	5,069.26	100.00	6,000,000.00	100.00

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类 别	2018 年 2 月 28 日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	1,082,121.54	23.46	298,883.11	27.62	783,238.43
无风险组合	3,502,689.20	75.92			3,502,689.20
组合小计	4,584,810.74	99.38	298,883.11	6.52	4,285,927.63
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	28,721.47	0.62			28,721.47
合 计	4,613,532.21	100.00	298,883.11	6.48	4,314,649.10

类 别	2017 年 12 月 31 日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	1,061,094.87	23.10	155,960.28	14.70	905,134.59
无风险组合	3,502,689.20	76.27			3,502,689.20
组合小计	4,563,784.07	99.37	155,960.28	3.42	4,407,823.79
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	28,905.06	0.63			28,905.06
合 计	4,592,689.13	100.00	155,960.28	3.40	4,436,728.85

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	2018 年 2 月 28 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	119,662.56	5,983.13	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	5,220.00	522.00	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	493,838.06	98,767.61	20.00
3 至 4 年 (含 4 年)	449,650.92	179,860.37	40.00
4 至 5 年 (含 5 年)	-	-	80.00
5 年以上	13,750.00	13,750.00	100.00
合 计	1,082,121.54	298,883.11	27.62

账 龄	2017 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	95,885.89	4,794.29	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	501,258.06	50,125.81	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	450,200.92	90,040.18	20.00
3 至 4 年 (含 4 年)	-	-	40.00
4 至 5 年 (含 5 年)	13,750.00	11,000.00	80.00
合 计	1,061,094.87	155,960.28	14.70

确定该组合的依据详见附注 (五) 7。

(2) 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

2018 年 1-2 月计提坏账准备金额 142,922.83 元, 2017 年度转回坏账准备金额 355,689.90 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018 年 2 月 28 日账面余额	2017 年 12 月 31 日账面余额
关联方往来款项		
非关联方往来款项	4,613,532.21	4,592,689.13
合 计	4,613,532.21	4,592,689.13

(4) 按欠款方归集的前五名重大其他应收款情况

单位名称	款项性质	2018 年 2 月 28 日 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
海口市财政局财政性资金	非关联方	2,741,979.20	5 年以上	59.43	
海口市人事劳动保障局	非关联方	750,000.00	5 年以上	16.26	
潘琳琳	非关联方	726,048.17	2 至 4 年	15.74	215,382.28
罗宝华	非关联方	159,100.57	2 至 4 年	3.45	50,367.65
朱济国	非关联方	82,842.80	1 至 2 年	1.79	11,985.68
合 计		4,459,970.74		96.67	277,735.61

5、 存货

(1) 存货分类

项 目	2018 年 2 月 28 日余额			2017 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	537,011,659.26		537,011,659.26	514,537,556.70		514,537,556.70
开发产品	525,860,131.12		525,860,131.12	530,758,199.33		530,758,199.33
合 计	1,062,871,790.38		1,062,871,790.38	1,045,295,756.03		1,045,295,756.03

(2) 存货明细列示

A、拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
天利龙腾湾 5-7 号楼	2017 年 11 月	2019 年 5 月	2,188,000,000.00	514,537,556.70	537,011,659.26	

B、已完工开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
天利龙腾湾 1-4 号楼	2013—2015 年	530,758,199.33		4,898,068.21	525,860,131.12	
合 计		530,758,199.33		4,898,068.21	525,860,131.12	

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货2018年2月28日余额中，含有借款费用资本化金额合计数为67,887,148.85元， 2017年12月31日余额中，含有借款费用资本化金额合计数为68,519,476.47元。

6、其他流动资产

项 目	2018年2月28日余额	2017年12月31日余额
预缴税费	10,413,359.13	9,974,019.68
合 计	10,413,359.13	9,974,019.68

7、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合 计
一、账面原值				
1. 2017 年 12 月 31 日余额	6,500.00	1,454,572.92	2,667,284.75	4,128,357.67
2. 2018 年 1-2 月增加金额			117,945.00	117,945.00
3. 2018 年 1-2 月减少金额				
4. 2018 年 2 月 28 日余额	6,500.00	1,454,572.92	2,785,229.75	4,246,302.67
二、累计折旧				
1. 2017 年 12 月 31 日余额	420.40	503,323.76	2,524,519.29	3,028,263.45
2. 2018 年 1-2 月增加金额	105.10	28,040.16	10,120.89	38,266.15
(1) 计提	105.10	28,040.16	10,120.89	38,266.15
3. 2018 年 1-2 月减少金额				-
4. 2018 年 2 月 28 日余额	525.50	531,363.92	2,534,640.18	3,066,529.60
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 2018 年 2 月 28 日账面价值	5,974.50	923,209.00	250,589.57	1,179,773.07
2. 2017 年 12 月 31 日账面价值	6079.60	951,249.16	142,765.46	1,100,094.22

续:

项 目	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合 计
一、账面原值				
1. 2016 年 12 月 31 日余额		507,906.25	2,590,186.75	3,098,093.00
2. 2017 年度增加金额	6,500.00	946,666.67	77,098.00	1,030,264.67
3. 2017 年度减少金额				
4. 2017 年 12 月 31 日余额	6,500.00	1,454,572.92	2,667,284.75	4,128,357.67
二、累计折旧				
1. 2016 年 12 月 31 日余额		469,919.78	2,470,452.75	2,940,372.53
2. 2017 年度增加金额	420.40	33,403.98	54,066.54	87,890.92
(1) 计提	420.40	33,403.98	54,066.54	87,890.92
3. 2017 年度减少金额				
4. 2017 年 12 月 31 日余额	420.40	503,323.76	2,524,519.29	3,028,263.45
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 2017 年 12 月 31 日账面价值	6079.60	951,249.16	142,765.46	1,100,094.22
2. 2016 年 12 月 31 日账面价值		37,986.47	119,734.00	157,720.47

8、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2018年2月28日 余额	2017年12月31日 余额	受限原因
货币资金	2,219,969.91	2,219,969.91	按揭贷款余额保证金
合 计	2,219,969.91	2,219,969.91	

9、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	2018年2月28日余额	2017年12月31日余额
1 年以内(含 1 年)	1,252,718.02	2,633,916.77
1 年以上	1,799,720.63	
合 计	3,052,438.65	2,633,916.77

10、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项 目	2018年2月28日余额	2017年12月31日余额
1 年以内 (含 1 年)	7,534,074.77	40,888,879.77
1 年以上	39,657,114.99	5,973,964.00
合 计	47,191,189.76	46,862,843.77

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

项 目	2018 年 2 月 28 日余额	未偿还或结转的原因
预收房款	39,657,114.99	尚未交房
合 计	39,657,114.99	

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项 目	2017年12月31日 余额	2018年1-2月 增加	2018年1-2月 减少	2018年2月28日 余额
一、短期薪酬	946,944.20	822,440.43	1,385,268.86	384,115.77
二、离职后福利—设定提存计划		88,157.96	88,157.96	
合 计	946,944.20	910,598.39	1,473,426.82	384,115.77

续：

项 目	2016年12月31日 余额	2017年度增加	2017年度减少	2017年12月31日 余额
一、短期薪酬	287,878.53	6,705,684.50	6,046,618.83	946,944.20
二、离职后福利—设定提存计划		467,820.57	467,820.57	
合 计	287,878.53	7,173,505.07	6,514,439.40	946,944.20

(2) 短期薪酬列示

项 目	2017年12月31日 余额	2018年1-2月 增加	2018年1-2月 减少	2018年2月28日 余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	943,116.58	752,317.62	1,315,121.97	380,312.23
2、职工福利费				
3、社会保险费		39,874.38	39,874.38	
其中：医疗保险费		36,167.28	36,167.28	
工伤保险费		1,446.64	1,446.64	
生育保险费		2,260.46	2,260.46	
4、住房公积金	0.40	22,672.00	22,672.00	0.40
5、工会经费和职工教育经费	3,827.22	7,576.43	7,600.51	3,803.14
合 计	946,944.20	822,440.43	1,385,268.86	384,115.77

续：

项 目	2016年12月31日 余额	2017年度增加	2017年度减少	2017年12月31日 余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	285,000.00	5,584,414.44	4,926,297.86	943,116.58
2、职工福利费		579,229.70	579,229.70	
3、社会保险费		211,644.05	211,644.05	
其中：医疗保险费		191,207.61	191,207.61	
工伤保险费		7,274.31	7,274.31	

项 目	2016年12月31日 余额	2017年度增加	2017年度减少	2017年12月31日 余额
生育保险费		13,162.13	13,162.13	
4、住房公积金		119,623.70	119,623.30	0.40
5、工会经费和职工教育经费	2,878.53	210,772.61	209,823.92	3,827.22
合 计	287,878.53	6,705,684.50	6,046,618.83	946,944.20

(3) 设定提存计划列示

项 目	2017年12月31日 余额	2018年1-2月 增加	2018年1-2月 减少	2018年2月28日 余额
1、基本养老保险费		85,897.50	85,897.50	
2、失业保险费		2,260.46	2,260.46	
合 计		88,157.96	88,157.96	

续:

项 目	2016年12月31日 余额	2017年度增加	2017年度减少	2017年12月31日 余额
1、基本养老保险费		454,659.44	454,659.44	
2、失业保险费		13,161.13	13,161.13	
合 计		467,820.57	467,820.57	

12、应交税费

税费项目	2018 年 2 月 28 日余额	2017 年 12 月 31 日余额
土地使用税	144,909.24	317,246.02
个人所得税	69,329.81	28,827.35
印花税	2,864.46	9,814.54
合 计	217,103.51	355,887.91

13、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	2018 年 2 月 28 日余额	2017 年 12 月 31 日余额
关联方往来款项	1,145,078,904.01	1,130,120,770.73
非关联方往来款项	1,225,039.11	1,552,602.90
合 计	1,146,303,943.12	1,131,673,373.63

14、实收资本

股东名称	2017 年 12 月 31 日 余额	2018 年 1-2 月 增加	2018 年 1-2 月 减少	2018 年 2 月 28 日 余额
天利(海南)旅游开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
深圳天利地产集团有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
合 计	40,000,000.00			40,000,000.00

15、未分配利润

项 目	2018 年 2 月 28 日余额	2017 年 12 月 31 日余额
调整前年初未分配利润	-142,918,298.13	-89,361,434.94
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-142,918,298.13	-89,361,434.94
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-2,777,388.40	-53,556,863.19
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-145,695,686.53	-142,918,298.13

16、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本明细

项 目	2018年1-2月发生额		2017年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,645,756.36	4,898,068.21	227,466,819.91	246,354,661.93
合 计	4,645,756.36	4,898,068.21	227,466,819.91	246,354,661.93

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	2018 年 1-2 月发生额		2017 年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	4,645,756.36	4,898,068.21	227,466,819.91	246,354,661.93
合 计	4,645,756.36	4,898,068.21	227,466,819.91	246,354,661.93

(3) 主营业务（分地区）

地 区	2018 年 1-2 月发生额		2017 年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
海口地区	4,645,756.36	4,898,068.21	227,466,819.91	246,354,661.93
合 计	4,645,756.36	4,898,068.21	227,466,819.91	246,354,661.93

17、税金及附加

项 目	2018 年 1-2 月发生额	2017 年度发生额
城市维护建设税		775,900.92
教育费附加		332,528.95
地方教育费附加		221,686.00
土地增值税	232,287.82	11,373,341.00

项 目	2018 年 1-2 月发生额	2017 年度发生额
土地使用税	144,909.25	1,418,807.35
印花税	4,259.32	338,763.52
车船税	720.00	1,510.00
合 计	382,176.39	14,462,537.74

18、销售费用

项 目	2018 年 1-2 月发生额	2017 年度发生额
代理费		8,493,175.47
职工薪酬	402,269.20	3,598,251.60
维修费	188,502.74	507,915.49
广告宣传费	103,245.00	416,500.00
水电费		245,225.92
业务招待费		84,278.57
折旧费	3,712.06	30,434.40
其他	476.00	219,088.37
合 计	698,205.00	13,594,869.82

19、管理费用

项 目	2018年1-2月发生额	2017年度发生额
龙腾湾空置物业费	360,061.61	2,421,542.05
职工薪酬	313,610.83	2,407,587.40
通讯照明费	178,842.19	
维修费	112,953.26	357,003.51
业务招待费	64,012.40	757,011.37
律师服务费	50,000.00	258,000.00
汽车费用	30,831.13	247,337.69
办公费	8,509.00	110,676.10
精装修费		340,000.00
聘请中介机构费		479,000.00
其他	45,197.33	691,491.20
合 计	1,164,017.75	8,069,649.32

20、财务费用

项 目	2018年1-2月发生额	2017年度发生额
利息支出		
减：利息收入		98,024.64

项 目	2018年1-2月发生额	2017年度发生额
汇兑损失		
减：汇兑收益		
金融机构手续费	1,623.98	41,803.93
合 计	1,623.98	-56,220.71

21、资产减值损失

项 目	2018年1-2月发生额	2017年度发生额
坏账损失	305,587.93	-180,074.84

22、营业外收入

(1) 营业外收入分类情况

项 目	2018年1-2月发生额	2017年度发生额
与企业日常活动无关的政府补助		30,688.49
赔偿金	150,000.00	1,103,671.05
其他		179,583.67
合 计	150,000.00	1,313,943.21

23、营业外支出

项 目	2018年1-2月发生额	2017年度发生额
罚没支出		500.00
其他	123,465.50	91,703.05
合 计	123,465.50	92,203.05

24、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2018年1-2月发生额	2017年度发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	14,759,726.40	98,024.64
其中：往来款及其他	14,609,726.40	
利息收入		98,024.64
赔偿金	150,000.00	

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2018 年 1-2 月发生额	2017 年度发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	151,166.17	182,806,977.84
其中：支付的各项费用及其他	27,700.67	10,471,257.11
支付的往来款及其他		172,335,220.73
营业外支出	123,465.50	500.00

25、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项 目	2018年1-2月	2017年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,777,388.40	-53,556,863.19
加：资产减值准备	305,587.93	-180,074.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,266.15	87,890.92
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	-17,576,034.35	229,249,105.29
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	6,604,532.59	105,948,383.87
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	13,735,539.81	-289,225,827.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	330,503.73	-7,677,385.22
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	7,403,972.00	7,191,413.27
减：现金的期初余额	7,191,413.27	15,899,063.16
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	212,558.73	-8,707,649.89

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2018年1-2月	2017年度
一、现金	7,403,972.00	7,191,413.27
其中：库存现金	25,371.59	13,816.24

项 目	2018年1-2月	2017年度
可随时用于支付的银行存款	7,378,600.41	7,177,597.03
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	7,403,972.00	7,191,413.27

（八）关联方关系及其交易

1、本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
深圳天利地产集团有限公司	深圳	房地产开发	10,000.00万元	75.00	75.00

2、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天利（海南）旅游开发有限公司	重大影响的股东
深圳市天利物业管理有限公司海口分公司	其他关联方
海南国际会展中心有限责任公司	其他关联方

3、关联方应收应付款项余额

（1）应付关联方款项

项 目	关联方	2018 年 2 月 28 日余额	2017 年 12 月 31 日余额
其他应付款：			
	深圳天利地产集团有限公司	853,019,717.01	824,519,717.01
	天利（海南）旅游开发有限公司	279,839,905.68	293,339,905.68
	海南国际会展中心有限责任公司	99,750.00	99,750.00
	深圳市天利物业管理有限公司海口分公司	12,119,531.32	12,161,398.04
其他应付款合计：		1,145,078,904.01	1,130,120,770.73

（九）承诺及或有事项

1、重要承诺事项

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

（1）房屋买卖合同纠纷

①本公司与徐明梅、张文明房屋买卖合同纠纷

2017年6月5日，原告本公司向海口市秀英区人民法院递交《民事起诉状》，请求判定被告徐明梅、张文明向本公司支付购房款余款230,000.00元、逾期未付款违约

金64,101.00元并承担全部诉讼费用。2014年1月5日，徐明梅与本公司签订《海口市商品房买卖合同》，购买本公司建设的天利龙腾湾12层1-1202房，合同总价款870,000.00元，承诺于2014年9月20日前付清房款。截至递交材料日，其中230,000.00元房款尚未支付。

2017年7月13日，海口市秀英区人民法院受理本案（案号：（2017）琼0105民初4375号），开庭时间为2017年9月26日。本公司已递交材料并申请对天利龙腾湾12层1-1202房进行财产保全。

截至本报告出具日，本公司尚未收到海口市秀英区人民法院对本案的判决结果。

②本公司与程智勇房屋买卖合同纠纷

2017年6月5日，原告本公司向海口市秀英区人民法院递交《民事起诉状》，请求判定被告程智勇向本公司支付购房款余款200,000.00元、逾期未付款违约金84,900.00元并承担全部诉讼费用。2013年4月30日，程智勇与本公司签订《海口市商品房买卖合同》，购买本公司建设的天利龙腾湾3号楼17层3A1-1704房，合同总价款1,287,917.00元，已付清1,087,917.00元，剩余房款200,000.00元于2013年6月5日前付清。截至递交材料日，其中200,000.00元房款尚未支付，本公司认为已经构成合同违约。

2017年7月13日，海口市秀英区人民法院受理本案（案号：（2017）琼0105民初4376号），本公司已按期递交诉讼材料。

2017年8月8日，程智勇向海口市秀英区人民法院递交《民事反诉状》并递交证据材料。程智勇请求判定本公司一次性退还其已付房款1,087,917.00元、按月息1%支付已付购房款利息618,280.00元、违约金440,606.00元并承担诉讼费用。

截至本报告出具日，本公司尚未收到海口市秀英区人民法院对本案的判决结果。

③本公司与罗宝华房屋买卖合同纠纷

2017年6月5日，原告本公司向海口市秀英区人民法院递交《民事起诉状》，请求判令解除本公司与被告罗宝华2011年5月18日签订的《海口市商品房买卖合同》、立即将天利龙腾湾1#楼17层1-1701房腾退并返还给本公司、协助本公司办理预购商品房预告登记的注销登记、协助本公司办理对海口市商品房买卖备案的撤销登记、同中国光大银行股份有限公司海口分行（以下简称“第三人”）协助本公司解除对天利龙腾湾1#楼17层1-1701房抵押权的预告登记、立即偿付本公司追偿金159,100.57元、向本公司支付违约金388,484.70元并承担本案全部诉讼费用。

2011年5月18日，罗宝华与本公司签订《海口市商品房买卖合同》，购买本公司

建设的天利龙腾湾1号楼17层1-1701房，合同总价款1,294,949.00元。罗宝华已付清654,949.00元，剩余房款640,000.00元向第三人申请按揭贷款后支付给本公司。自2015年起，罗宝华出现逾期不偿还第三人贷款本息的情况，第三人从本公司保证金账户划扣罗宝华逾期未偿还贷款本息159,100.57元。本公司认为罗宝华已经构成合同违约。

2017年7月13日，海口市秀英区人民法院受理本案（案号：（2017）琼0105民初4377号），本公司已按期递交诉讼材料。

截至本报告出具日，本公司尚未收到海口市秀英区人民法院对本案的判决结果。

（2）截至2018年2月28日，本公司收到海南山鑫源木工程投资有限公司含税预订购房款13,782,486.00元，因其认购的部分房屋尚未签订购房合同，相关预订购房款尚未预缴税费，其中土地增值税689,124.30元、营业税689,124.30元、附加税费82,694.92元，合计1,460,943.52元。

（3）截至2018年2月28日，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

（十） 资产负债表日后事项

截至本报告日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

（十一） 其他重要事项

截至2018年2月28日，公司无应披露的其他重要事项。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

海南天利投资发展有限公司

二〇一八年四月十七日