

镇江广丰房地产有限公司

财务报表及财务报表附注

2017 年 12 月 18 日至 2018 年 1 月 31 日

# 镇江广丰房地产有限公司

## 审计报告及财务报表

(2017 年 12 月 18 日 至 2018 年 1 月 31 日止)

|    | 目录         | 页次   |
|----|------------|------|
| 一、 | 审计报告       | 1-3  |
| 二、 | 财务报表       |      |
|    | 公司资产负债表    | 1-2  |
|    | 公司利润表      | 3    |
|    | 公司现金流量表    | 4    |
|    | 公司所有者权益变动表 | 5-6  |
|    | 财务报表附注     | 1-17 |

# 审计报告

信会师报字[2018]第 ZA10682 号

镇江广丰房地产有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了镇江广丰房地产有限公司（以下简称镇江广丰）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 1 月 31 日的资产负债表，2017 年 12 月 18 日至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 1 月 1 日至 2018 年 1 月 31 日的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了镇江广丰 2017 年 12 月 31 日、2018 年 1 月 31 日的财务状况以及 2017 年 12 月 18 日至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 1 月 1 日至 2018 年 1 月 31 日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，我们独立于镇江广丰，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

镇江广丰管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估镇江广丰的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督镇江广丰的财务报告过程。

#### 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：

（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，就可能导致对镇江广丰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镇江广丰不能持续经营。

（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。



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。



中国注册会计师：李 晨



中国注册会计师：刘玉如



中国·上海

二〇一八年三月十九日

**镇江广丰房地产有限公司**  
**资产负债表**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 资产                     | 附注  | 2018.1.31             | 2017.12.31            | 2017.12.18 |
|------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|------------|
| 流动资产:                  |     |                       |                       |            |
| 货币资金                   | (一) | 3,009,840.00          |                       |            |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |     |                       |                       |            |
| 衍生金融资产                 |     |                       |                       |            |
| 应收票据                   |     |                       |                       |            |
| 应收账款                   |     |                       |                       |            |
| 预付款项                   |     |                       |                       |            |
| 应收利息                   |     |                       |                       |            |
| 应收股利                   |     |                       |                       |            |
| 其他应收款                  |     |                       |                       |            |
| 存货                     | (二) | 452,313,630.00        | 178,167,630.00        |            |
| 持有待售资产                 |     |                       |                       |            |
| 一年内到期的非流动资产            |     |                       |                       |            |
| 其他流动资产                 |     |                       |                       |            |
| <b>流动资产合计</b>          |     | <b>455,323,470.00</b> | <b>178,167,630.00</b> |            |
| 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                   |     |                       |                       |            |
| 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                |     |                       |                       |            |
| <b>非流动资产合计</b>         |     |                       |                       |            |
| <b>资产总计</b>            |     | <b>455,323,470.00</b> | <b>178,167,630.00</b> |            |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

**镇江广丰房地产有限公司**  
**资产负债表（续）**  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和所有者权益               | 附注  | 2018.1.31      | 2017.12.31     | 2017.12.18 |
|------------------------|-----|----------------|----------------|------------|
| <b>流动负债：</b>           |     |                |                |            |
| 短期借款                   |     |                |                |            |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |     |                |                |            |
| 衍生金融负债                 |     |                |                |            |
| 应付票据                   |     |                |                |            |
| 应付账款                   |     |                |                |            |
| 预收款项                   |     |                |                |            |
| 应付职工薪酬                 |     |                |                |            |
| 应交税费                   |     |                |                |            |
| 应付利息                   |     |                |                |            |
| 应付股利                   |     |                |                |            |
| 其他应付款                  | （四） | 445,323,700.00 | 178,167,630.00 |            |
| 持有待售负债                 |     |                |                |            |
| 一年内到期的非流动负债            |     |                |                |            |
| 其他流动负债                 |     |                |                |            |
| <b>流动负债合计</b>          |     | 445,323,700.00 | 178,167,630.00 |            |
| <b>非流动负债：</b>          |     |                |                |            |
| 长期借款                   |     |                |                |            |
| 应付债券                   |     |                |                |            |
| 其中：优先股                 |     |                |                |            |
| 永续债                    |     |                |                |            |
| 长期应付款                  |     |                |                |            |
| 长期应付职工薪酬               |     |                |                |            |
| 专项应付款                  |     |                |                |            |
| 预计负债                   |     |                |                |            |
| 递延收益                   |     |                |                |            |
| 递延所得税负债                |     |                |                |            |
| 其他非流动负债                |     |                |                |            |
| <b>非流动负债合计</b>         |     |                |                |            |
| <b>负债合计</b>            |     | 445,323,700.00 | 178,167,630.00 |            |
| <b>所有者权益：</b>          |     |                |                |            |
| 股本                     | （五） | 10,000,000.00  |                |            |
| 其他权益工具                 |     |                |                |            |
| 其中：优先股                 |     |                |                |            |
| 永续债                    |     |                |                |            |
| 资本公积                   |     |                |                |            |
| 减：库存股                  |     |                |                |            |
| 其他综合收益                 |     |                |                |            |
| 专项储备                   |     |                |                |            |
| 盈余公积                   |     |                |                |            |
| 未分配利润                  | （六） | -230.00        |                |            |
| <b>所有者权益合计</b>         |     | 9,999,770.00   |                |            |
| <b>负债和所有者权益总计</b>      |     | 455,323,470.00 | 178,167,630.00 |            |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**镇江广丰房地产有限公司**  
**利润表**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                                  | 附注  | 本期数     | 上期数 |
|-------------------------------------|-----|---------|-----|
| 一、营业收入                              |     |         |     |
| 减: 营业成本                             |     |         |     |
| 税金及附加                               |     |         |     |
| 销售费用                                |     |         |     |
| 管理费用                                |     |         |     |
| 财务费用                                | (七) | 230.00  |     |
| 资产减值损失                              |     |         |     |
| 加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)             |     |         |     |
| 投资收益 (损失以“-”号填列)                    |     |         |     |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益                 |     |         |     |
| 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)                  |     | -230.00 |     |
| 加: 营业外收入                            |     |         |     |
| 减: 营业外支出                            |     |         |     |
| 三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)                |     | -230.00 |     |
| 减: 所得税费用                            |     |         |     |
| 四、净利润 (净亏损以“-”号填列)                  |     | -230.00 |     |
| (一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)            |     |         |     |
| (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                            |     | -230.00 |     |
| 七、每股收益:                             |     |         |     |
| (一) 基本每股收益 (元/股)                    |     |         |     |
| (二) 稀释每股收益 (元/股)                    |     |         |     |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



**镇江广丰房地产有限公司**  
**现金流量表**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                        | 附注 | 本期数            | 上期数            |
|---------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>      |    |                |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    |                |                |
| 收到的税费返还                   |    |                |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 267,156,000.00 | 178,167,630.00 |
| 经营活动现金流入小计                |    | 267,156,000.00 | 178,167,630.00 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 274,146,000.00 | 178,167,630.00 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    |                |                |
| 支付的各项税费                   |    |                |                |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 160.00         |                |
| 经营活动现金流出小计                |    | 274,146,160.00 | 178,167,630.00 |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | -6,990,160.00  |                |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |    |                |                |
| 收回投资收到的现金                 |    |                |                |
| 取得投资收益收到的现金               |    |                |                |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    |                |                |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    |                |                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    |                |                |
| 投资活动现金流入小计                |    |                |                |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    |                |                |
| 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                |    |                |                |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |    |                |                |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |    |                |                |
| 吸收投资收到的现金                 |    | 10,000,000.00  |                |
| 取得借款收到的现金                 |    |                |                |
| 发行债券收到的现金                 |    |                |                |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    |                |                |
| 筹资活动现金流入小计                |    | 10,000,000.00  |                |
| 偿还债务支付的现金                 |    |                |                |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    |                |                |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    |                |                |
| 筹资活动现金流出小计                |    |                |                |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |    | 10,000,000.00  |                |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    |                |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | 3,009,840.00   |                |
| 加: 期初现金及现金等价物余额           |    |                |                |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | 3,009,840.00   |                |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

镇江广丰房地产有限公司  
所有者权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                    | 本期数           |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
|-----------------------|---------------|--------|-----|----|------|-------|--------|------|------|---------|---------------|
|                       | 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   | 所有者权益合计       |
|                       |               | 优先股    | 永续债 | 其他 |      |       |        |      |      |         |               |
| 一、上年年末余额              |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| 加：会计政策变更              |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| 前期差错更正                |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| 其他                    |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| 二、本年初余额               |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 10,000,000.00 |        |     |    |      |       |        |      |      | -230.00 | 9,999,770.00  |
| （一）综合收益总额             |               |        |     |    |      |       |        |      |      | -230.00 | -230.00       |
| （二）所有者投入和减少资本         | 10,000,000.00 |        |     |    |      |       |        |      |      |         | 10,000,000.00 |
| 1. 股东投入的普通股           | 10,000,000.00 |        |     |    |      |       |        |      |      |         | 10,000,000.00 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| 4. 其他                 |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| （三）利润分配               |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| 1. 提取盈余公积             |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| 3. 其他                 |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| （四）所有者权益内部结转          |               |        |     |    |      |       |        |      |      |         |               |
| 1. 资本公积转增资本（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、本期期末余额              | 10,000,000.00 |        |     |    |      |       |        |      |      | -230.00 | 9,999,770.00  |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

镇江广丰房地产有限公司  
所有者权益变动表（续）  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目                    | 上期数 |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
|-----------------------|-----|--------|-----|----|------|-------|--------|------|------|-------|---------|
|                       | 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 | 所有者权益合计 |
|                       |     | 优先股    | 永续债 | 其他 |      |       |        |      |      |       |         |
| 一、上年年末余额              |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 加：会计政策变更              |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 前期差错更正                |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 其他                    |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 二、本年初余额               |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| （一）综合收益总额             |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| （二）所有者投入和减少资本         |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 1. 股东投入的普通股           |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 4. 其他                 |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| （三）利润分配               |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 1. 提取盈余公积             |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 3. 其他                 |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| （四）所有者权益内部结转          |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |
| 1. 资本公积转增资本（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、本期期末余额              |     |        |     |    |      |       |        |      |      |       |         |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 镇江广丰房地产有限公司

## 财务报表附注

(除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

### 一、 公司基本情况

镇江广丰房地产有限公司（以下简称“公司”）于 2017 年 12 月 18 日批准成立，企业统一社会信用代码：91321111MA1UQQ308F。公司注册资本为人民币 1,000 万元，由南京新城万嘉房地产有限公司 100%投资设立。公司法定代表人：王亚国。地址：镇江市润州区百花路 7—1 号。经营范围：房地产开发与经营；自有房屋租赁；场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、 财务报表的编制基础

#### (一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。财政部于 2014 年颁布下列新的及修订的企业会计准则，本公司已于 2014 年 7 月 1 日起执行：

《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）

《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）

《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）

《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）

《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》

《企业会计准则第 40 号——合营安排》

《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》

#### (二) 持续经营

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

### 三、 重要会计政策及会计估计

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

**(二) 会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

本报告期为 2017 年 12 月 18 日至 2018 年 1 月 31 日。

**(三) 营业周期**

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准；房地产行业营业周期从房地产开发、销售变现至收入确认，一般在 12 个月以上，具体周期根据项目开发情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

**(四) 记账本位币**

本公司采用人民币为记账本位币。

**(五) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

**(六) 存货**

**1、 存货的分类**

存货分类为：原材料、周转材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品、工程施工等。

**2、 发出存货的计价方法**

（1）存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

（2）低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

（3）开发产品按单项实际成本计算确定。

（4）开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

### 3、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

### 4、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

### 5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

### 7、 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

### 8、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；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，若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。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、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。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资

产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

## (七) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## (八) 收入

### 1、 销售商品收入确认和计量原则

#### (1) 销售商品收入确认和计量的总体原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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，确认商品销售收入实现。

#### (2) 本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

##### A、房地产业：

房地产销售在签订了销售合同，房产已完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），确认销售收入的实现。

##### B、物流服务业：

- a、劳务已提供完毕，委托方已最终确认；
- b、价格已经确定，已收到价款或获取可索取价款的凭据；
- c、相关的收入与成本能够可靠计量时，确认物流服务收入实现。

##### C、商业：

- a、商品已经运至客户指定地点，交付客户并取得客户验收确认；
- b、按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外，价格已经确定，取得货款或索取货款的依据；
- c、销售商品的成本能够合理计算。

### 2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

#### (1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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。分别



下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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。

（2）本公司确认让渡资产使用权收入的依据：

- a、具有对方认可的合同、协议；
- b、履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- c、成本能够可靠地计量。

### 3、 提供劳务或建造合同

在资产负债表日提供劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。完工百分比进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

按照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；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

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。

### (九) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### (十) 重要会计政策和会计估计的变更

##### 1、重要会计政策变更

报告期内本公司主要会计政策未发生变更。

##### 2、重要会计估计变更

报告期内本公司主要会计估计未发生变更。

#### 四、税项

##### (一) 主要税种和税率

| 税种      | 计税依据                                                    | 税率  |
|---------|---------------------------------------------------------|-----|
| 增值税     | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 11% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴                                     | 5%  |
| 教育费附加   | 按流转税额计缴                                                 | 3%  |
| 地方教育费附加 | 按流转税额计缴                                                 | 2%  |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额计缴                                               | 25% |
| 土地增值税   | 注                                                       |     |

注：土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20%的免征土地增值税。公司未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前，自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。本公司各项目公司根据所在地税务局的规定按预收商品房、办公楼、商铺、车位款项的 1%~5%对土地增值税进行预缴。

#### 五、财务报表重要项目的说明

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

## (二) 货币资金

| 项目   | 2018.1.31    | 2017.12.31 | 2017.12.18 |
|------|--------------|------------|------------|
| 银行存款 | 3,009,840.00 |            |            |
| 合计   | 3,009,840.00 |            |            |

其他说明：

其中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

## (三) 存货

## 1、 存货分类

| 项目   | 2018.1.31      |      |                | 2017.12.31     |      |                | 2017.12.18 |      |      |
|------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|------------|------|------|
|      | 账面余额           | 跌价准备 | 账面价值           | 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 | 452,313,630.00 |      | 452,313,630.00 | 178,167,630.00 |      | 178,167,630.00 |            |      |      |
| 合计   | 452,313,630.00 |      | 452,313,630.00 | 178,167,630.00 |      | 178,167,630.00 |            |      |      |

## (1) 开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计投资总额 | 2018.1.31      | 2017.12.31     | 2017.12.18 |
|------|------|--------|--------|----------------|----------------|------------|
| 待定   | 待定   | 待定     | 待定     | 452,313,630.00 | 178,167,630.00 |            |
| 合计   |      |        |        | 452,313,630.00 | 178,167,630.00 |            |

## (四) 其他应付款

## 1、 按款项性质列示其他应付款

| 账龄           | 2018.1.31      | 2017.12.31     | 2017.12.18 |
|--------------|----------------|----------------|------------|
| 1 年以内(含 1 年) | 445,323,700.00 | 178,167,630.00 |            |
| 合计           | 445,323,700.00 | 178,167,630.00 |            |

## 2、 无账龄超过一年的重要其他应付款

(五) 实收资本

2017 年实收资本变动情况：

截至 2017 年 12 月 31 日，公司尚未收到实缴投资款。

2018 年实收资本变动情况：

| 资者名称          | 2017.12.31 |             | 本期<br>增加      | 本期<br>减少 | 2018.1.31     |         |
|---------------|------------|-------------|---------------|----------|---------------|---------|
|               | 投资金额       | 所占比例<br>(%) |               |          | 投资金额          | 所占比例(%) |
| 南京新城万嘉房地产有限公司 |            |             | 10,000,000.00 |          | 10,000,000.00 | 100.00  |
| 合计            |            |             | 10,000,000.00 |          | 10,000,000.00 | 100.00  |

注：本次验资业经江苏苏税迅通会计师事务所有限公司审验，并出具苏税迅通会验字[2018]N001 号验资报告验证。

## (六) 未分配利润

| 项目                    | 本期数     | 上期数 |
|-----------------------|---------|-----|
| 调整前上期末未分配利润           |         |     |
| 调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-） |         |     |
| 调整后年初未分配利润            |         |     |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | -230.00 |     |
| 减：提取法定盈余公积            |         |     |
| 提取任意盈余公积              |         |     |
| 提取一般风险准备              |         |     |
| 应付普通股股利               |         |     |
| 转作股本的普通股股利            |         |     |
| 期末未分配利润               | -230.00 |     |

## (七) 财务费用

| 类别     | 本期数    | 上期数 |
|--------|--------|-----|
| 利息支出   |        |     |
| 减：利息收入 |        |     |
| 汇兑损益   |        |     |
| 手续费    | 230.00 |     |
| 合计     | 230.00 |     |

## (八) 现金流量表补充资料

| 补充资料                             | 本期数     | 上期数 |
|----------------------------------|---------|-----|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量                |         |     |
| 净利润                              | -230.00 |     |
| 加：资产减值准备                         |         |     |
| 固定资产折旧                           |         |     |
| 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）                  |         |     |

| 补充资料                  | 本期数             | 上期数 |
|-----------------------|-----------------|-----|
| 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）      | -274,146,000.00 |     |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） |                 |     |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 267,156,070.00  |     |
| 其他                    |                 |     |
| 经营活动产生的现金流量净额         | -6,990,160.00   |     |
| 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               | 3,009,840.00    |     |
| 减：现金的期初余额             |                 |     |
| 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          | 3,009,840.00    |     |

#### 四、 关联方及关联交易

报告期内无需披露的关联方及关联交易

#### 五、 承诺及或有事项

报告期内公司无需要披露的重大承诺及或有事项。

#### 六、 资产负债表日后事项

截止至审计报告报出日，无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

#### 七、 其他重要事项

报告期内无需要披露的其他重要事项。

镇江广丰房地产有限公司

二〇一八年三月十九日

镇江广丰房地产有限公司

**错误！未提供文档变量。** 2017 年 12 月 18 日至 2018 年 1 月 31 日

财务报表附注

---