

邯郸发兴房地产开发有限公司

审计报告

大华审字[2018]120346号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)大连分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Dalian Branch

邯郸发兴房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

(2018年1月1日至2018年8月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-16

审计报告

大华审字[2018]120346号

邯郸发兴房地产开发有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了邯郸发兴房地产开发有限公司（以下简称邯郸发兴公司）财务报表，包括 2018 年 8 月 31 日的资产负债表，2018 年 1-8 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了邯郸发兴公司 2018 年 8 月 31 日的财务状况以及 2018 年 1-8 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，我们独立于邯郸发兴公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

邯郸发兴公司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，邯郸发兴公司管理层负责评估邯郸发兴公司的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算邯郸发兴公司、终止运营或邯郸发兴公司别无其他现实的选择。

治理层负责监督邯郸发兴公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

本报告防伪标识号码为‘2018S70639’，欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询

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告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邯郸发兴公司不能持续经营。

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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：刘璐

大连分所

中国注册会计师：赵国峰

中国·大连

二〇一八年十月三十一日

资产负债表

2018年8月31日

编制单位：邯郸发兴房地产开发有限公司 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注四	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	1,090,368.04	2,013,412.79
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	2	3,912,925.95	4,086,611.20
预付款项	3		388,541.66
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	805,492.27	707,179.02
存货	5	676,790,220.00	635,450,789.80
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	346,140.94	764,554.54
流动资产合计		682,945,147.20	643,411,089.01
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	7		2,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	8	542,795.32	635,041.05
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	9		675.06
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		542,795.32	2,635,716.11
资产总计		683,487,942.52	646,046,805.12
(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：	

 本报告防伪标识号码为‘2018S70639’，欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询

资产负债表（续）

2018年8月31日

编制单位：邯郸发兴房地产开发有限公司		（除特别注明外，金额单位均为人民币元）	
负债和股东权益	附注四	期末余额	期初余额
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			
应付账款	10	24,868,228.00	15,023,405.94
预收款项	11	10,553,068.76	28,780,166.52
应付职工薪酬	12	473,448.72	434,563.89
应交税费	13	194,603.08	-466,860.02
应付利息			
应付股利			
其他应付款	14	610,016,787.72	557,186,939.97
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		646,106,136.28	600,958,216.30
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		646,106,136.28	600,958,216.30
股东权益：			
股本	15	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	16	-62,618,193.76	-54,911,411.18
股东权益合计		37,381,806.24	45,088,588.82
负债和股东权益总计		683,487,942.52	646,046,805.12
（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：	

 本报告防伪标识号码为‘2018S70639’，欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询

利润表			
2018年1-8月			
编制单位：邯鄯发兴房地产开发有限公司		(除特别注明外，金额单位均为人民币元)	
项目	附注四	本期金额	上期金额
一、营业收入	17	17,384,055.28	213,750,717.06
减：营业成本	17	9,031,679.08	160,929,790.94
税金及附加	18	1,489,215.61	6,473,312.80
销售费用		969,532.42	1,439,834.57
管理费用		2,015,214.88	2,644,577.70
财务费用	19	11,790,693.07	508,603.20
资产减值损失	20	-1,167,526.99	320,630.50
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益			
其他收益			
二、营业利润		-6,744,752.79	41,433,967.35
加：营业外收入	21	15,600.00	18,330.00
减：营业外支出	22	455,595.12	1,693.86
三、利润总额		-7,184,747.91	41,450,603.49
减：所得税费用	23	522,034.67	6,412,521.51
四、净利润		-7,706,782.58	35,038,081.98
持续经营净利润		-7,706,782.58	35,038,081.98
终止经营净利润			
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) 以后能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			
六、综合收益总额		-7,706,782.58	35,038,081.98
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
(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：	

现金流量表			
2018年1-8月			
编制单位：邯郸发兴房地产开发有限公司		(除特别注明外，金额单位均为人民币元)	
项目	附注四	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		-484,954.00	16,907,673.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		25,018.15	41,742.67
经营活动现金流入小计		-459,935.85	16,949,415.67
购买商品、接受劳务支付的现金		20,556,865.73	47,126,402.27
支付给职工以及为职工支付的现金		2,474,849.24	4,054,392.66
支付的各项税费		960,254.37	11,201,701.96
支付其他与经营活动有关的现金		1,455,645.82	1,861,875.07
经营活动现金流出小计		25,447,615.16	64,244,371.96
经营活动产生的现金流量净额		-25,907,551.01	-47,294,956.29
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			2,800.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			2,800.00
投资活动产生的现金流量净额			-2,800.00
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			
收到其他与筹资活动有关的现金		24,984,506.26	192,781,312.40
筹资活动现金流入小计		24,984,506.26	192,781,312.40
偿还债务支付的现金			80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			29,616,666.67
支付其他与筹资活动有关的现金			54,779,914.00
筹资活动现金流出小计			164,396,580.67
筹资活动产生的现金流量净额		24,984,506.26	28,384,731.73
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			
		-923,044.75	-18,913,024.56
加：年初现金及现金等价物余额		2,013,412.79	20,926,437.35
六、期末现金及现金等价物余额		1,090,368.04	2,013,412.79
(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：	

股东权益变动表											
2018年1-8月											
编制单位：邯郸兴发房地产开发有限公司			(除特别注明外，金额单位均为人民币元)								
项目	附注四	本期金额									
		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	股东权益合计	
一、上年年末余额		100,000,000.00							-54,911,411.18	45,088,588.82	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额		100,000,000.00							-54,911,411.18	45,088,588.82	
三、本年增减变动金额									-7,706,782.58	-7,706,782.58	
(一) 综合收益总额									-7,706,782.58	-7,706,782.58	
(二) 股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额		100,000,000.00							-62,618,193.76	37,381,806.24	
(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：						

本报告防伪标识号码为‘2018S70639’，欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询

股东权益变动表										
2018年1-8月										
编制单位：邯郸发兴房地产开发有限公司		(除特别注明外，金额单位均为人民币元)								
项目	附注四	上期金额								
		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	股东权益合计
一、上年年末余额		100,000,000.00							-89,949,493.16	10,050,506.84
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额		100,000,000.00							-89,949,493.16	10,050,506.84
三、本年增减变动金额									35,038,081.98	35,038,081.98
(一) 综合收益总额									35,038,081.98	35,038,081.98
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额		100,000,000.00							-54,911,411.18	45,088,588.82
(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：

本报告防伪标识号码为‘2018S70639’，欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询

邯郸发兴房地产开发有限公司 2018年1-8月财务报表附注

一、公司基本情况

邯郸发兴房地产开发有限公司（以下简称本公司）成立于2012年5月28日，统一社会信用代码为9113040359681950XT；法定代表人：王同贵；法定住所：邯郸市丛台区人民东路128号友谊时代广场A座二十三层；注册资本人民币10,000万元，其中：大连友谊（集团）股份有限公司投资10,000万元，占注册资本的100%。公司主要经营范围：房地产开发经营(按资质证核准范围经营)；房产信息咨询。

二、主要会计政策

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司以持续经营为基础，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及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 财务报表的编制基础

本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。

3. 会计年度

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

4. 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

5. 会计计量属性

(1) 计量属性

本公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额(公允价值与现值孰高)

计量；盘盈资产等按重置成本计量。

(2) 计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

公司按照规定的会计计量属性进行计量，报告期内计量属性未发生变化。公司对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

6. 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、价值变动风险很小等四个条件的投资，确定为现金等价物。

7. 应收款项

(1) 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期未履行偿债义务，且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

(2) 坏账损失核算方法

公司采用备抵法核算坏账损失。

(3) 坏账准备的计量

公司根据以往坏账损失发生额及其比例、债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信息合理的估计。

(4) 坏账准备的计提方法及计提比例

坏账准备的计提方法采用个别认定和账龄分析法相结合进行计提。对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额不重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按账龄分析法将应收款项划分为若干信用风险组合，以应收款项的各项信用风险组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的单项金额不重大应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的坏账准备计提方法：

A、单项金额重大的应收款项的确认标准：

公司将应收款项中的前五名客户确认为单项金额重大的应收款项。

B、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备，计入当期损益；经减值测试未发生减值的，合并到以账龄为信用风险特征组合中，按照账龄分析法计提坏账准备。

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项的坏账准备计提方法：

公司将单项金额不重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项按账龄分析法划分为若干信用风险组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

信用风险特征组合的确定依据：

对于应收合并报表范围内单位的应收款项，确定为内部单位组合。

对于单项金额非重大以及单项金额重大但经减值测试未发生减值的非内部单位应收款项，按照账龄确定信用风险特征组合。

B、根据信用风险特征组合确定的计提方法：

公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例为：

账龄	应收款项计提比例(%)
1年以内（含1年）	5
1—2年	10
2—3年	20
3年以上	30

对于内部单位组合，不计提坏账准备。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项的坏账准备计提方法：

对于不属于前五名的应收款项，经确认按照信用风险特征组合计提的坏账准备后的账面余额大于预计未来现金流量现值的，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备。

8. 存货

(1) 存货的分类

存货分类：原材料、库存商品、周转材料（包括包装物、低值易耗品）、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地、出租开发产品等。

(2) 存货的计量

①初始成本计量：存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

②发出存货的计价方法：库存商品发出时，采用加权平均法；原材料、包装物发出时，采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

(3) 开发用地的核算方法

对于开发用土地，公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按其可使用年限平均摊销；土地投入开发时，将土地使用权的账面摊余价值转入开发成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

因建设商品房住宅小区而一并开发建设的配套设施，按实际成本计入开发成本。凡与小区住宅建设同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅建设不同步进行的，对尚未发生的公共配套设施费一般采取预提的方法，根据预算成本确定预提数额，经批准后从开发成本科目预先提取，待以后各期支付。完工时，转入住宅或可售物业的成本，如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发商品”。

(5) 出租开发产品及周转房的摊销方法

出租开发产品按用于出租经营的土地和房屋的实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。对改变出租产品用途，将其作为商品房对外销售，按出租房的摊余价值结转成本；周转房摊销，根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限进行摊销，改变周转房用途，作为商品房对外销售，按周转房摊余价值结转经营成本。

(6) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(7) 低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

(8) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

① 存货可变现净值的确定依据

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，该材料仍然应当按照成本计量；产成品价格的下降表明材料的可变现净值低于成本的，该材料应当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，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业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应当以一般销售价格为基础计算。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

② 存货跌价准备的计提方法

按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

③ 计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

9. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且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) 固定资产的类别

固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、营业用房装修、其他设备。

(3) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量，其中：外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；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，实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照相关会计准则确定的方法计价。

(4) 各类固定资产的折旧方法

① 折旧方法及使用寿命、预计净残值和年折旧率的确定：

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率，但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面价值，即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	5年	5%	19.00

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	15年	5%	6.33
其他设备	5年	10%	19.40

②对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的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处理。

10. 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。

(1) 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2) 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司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。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(3) 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

11. 收入的确认方法

收入是在经济利益能够流入公司，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列方法确认：销售商品在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，收入的金额能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入，并且与销售该商品相关的成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。

12. 所得税

公司所得税采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产的确认

①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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易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)。

②公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③本公司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。

(2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易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)。

③本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债，但同时满足下列条件的除外：

A. 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 所得税费用计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

A. 企业合并；

B. 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

三、税项：

税种	计税依据	税率
增值税	房地产及物业收入	5%
城市维护建设税	应交增值税、消费税税额	7%
教育费附加	应交增值税、消费税税额	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超额累进 30%—60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%
企业所得税	核定征收	3%

四、会计报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

1. 货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金		
银行存款	1,090,368.04	2,013,412.79
其他货币资金		
合计	1,090,368.04	2,013,412.79

2. 应收账款

账龄	期末余额				年初余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备		金额	比例 (%)	坏账准备	
			金额	比例 (%)			金额	比例 (%)
1年以内	827,991.00	19.25	41,399.55	5.00	4,301,696.00	100.00	215,084.80	5.00
1至2年	3,473,705.00	80.75	347,370.50	10.00				
2至3年								
3年以上								
合计	4,301,696.00	100.00	388,770.05	9.04	4,301,696.00	100.00	215,084.80	5.00

3. 预付账款

账龄	期末余额				年初余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备		金额	比例 (%)	坏账准备	
			金额	比例 (%)			金额	比例 (%)
1年以内					408,991.22	100.00	20,449.56	5.00
1至2年								
2至3年								
3年以上								
合计					408,991.22	100.00	20,449.56	5.00

4. 其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	106,112.44	9.47	620.17	7,556.86	0.75	377.84
1-2年(含2年)				-	-	-
2-3年(含3年)				-	-	-
3年以上	1,000,000.00	90.41	300,000.00	1,000,000.00	99.25	300,000.00
合计	1,106,112.44	90.53	300,620.17	1,007,556.86	100.00	300,377.84

5. 存货

项目	期末余额		年初余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
周转材料	49,369.50	29,849.50	49,532.00	
在建开发产品	654,062,539.13	12,128,439.13	608,278,808.38	15,659,515.44

项目	期末余额		年初余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
已完工开发产品	35,865,724.60	1,029,124.60	43,872,339.97	1,090,375.11
合计	689,977,633.23	13,187,413.23	652,200,680.35	16,749,890.55

6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴所得税	346,140.94	764,554.54
合计	346,140.94	764,554.54

7. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
邯郸富丽华物业管理 有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00		2,000,000.00
合计	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00		2,000,000.00

8. 固定资产

(1) 固定资产原值

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
电子设备	268,413.78			268,413.78
运输设备	891,293.03			891,293.03
其他	200,429.50			200,429.50
合计	1,360,136.31			1,360,136.31

(2) 累计折旧

项目	年初余额	其他增加	本期计提	本期减少	期末余额
电子设备	239,947.34		9,620.02		249,567.36
运输设备	333,569.64		69,793.68		403,363.32
其他	151,578.28		12,832.03		164,410.31
合计	725,095.26		92,245.73		817,340.99

(3) 固定资产净值

项目	年初余额	期末余额
电子设备	28,466.44	18,846.42
运输设备	557,723.39	487,929.71
其他	48,851.22	36,019.19
合计	635,041.05	542,795.32

9. 无形资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、原价合计	20,490.80			20,490.80
其中：软件	20,490.80			20,490.80
二、累计摊销	19,815.74	675.06		20,490.80
其中：软件	19,815.74	675.06		20,490.80
三、无形资产净值	675.06			
其中：软件	675.06			

10. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	24,868,228.00	15,023,405.94
合计	24,868,228.00	15,023,405.94

(1) 期末余额中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

(2) 期末余额中应付关联方款项1,011,713.00元。

11. 预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收房款	10,553,068.76	28,780,166.52
合计	10,553,068.76	28,780,166.52

(1) 期末余额中无预收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

(2) 期末余额中无预收关联方款项。

12. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	434,563.89	2,278,165.44	2,239,280.61	473,448.72
离职后福利-设定提存计划	-	129,002.83	129,002.83	
辞退福利		57,106.00	57,106.00	
一年内到期的其他福利				
合计	434,563.89	2,464,274.27	2,425,389.44	473,448.72

(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
工资、奖金、津贴和补贴（包括短期离职补偿）		2,017,489.16	2,017,489.16	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
职工福利费		107,022.70	107,022.70	
社会保险费		50,742.25	50,742.25	
其中：基本医疗保险费		44,702.10	44,702.10	
补充医疗保险				
工伤保险费		3,116.01	3,116.01	
生育保险费		2,924.14	2,924.14	
住房公积金		64,026.50	64,026.50	
工会经费和职工教育经费	434,563.89	38,884.83		473,448.72
短期累积带薪缺勤	-			
短期利润（奖金）分享计划	-			
其他短期薪酬（劳务工资）	-			
合计	434,563.89	2,278,165.44	2,239,280.61	473,448.72

(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
基本养老保险	-	124,640.40	124,640.40	-
失业保险费	-	4,362.43	4,362.43	-
企业年金缴费	-			-
合计	-	129,002.83	129,002.83	-

13. 应交税费

税种	期末余额	年初余额
增值税	1,429,254.02	2,226,066.03
营业税	-531,924.93	-1,716,854.35
个人所得税	33,655.35	23,543.17
城市维护建设税	58,753.07	22,401.38
土地增值税	-913,583.14	-1,038,017.19
教育费附加	25,179.85	9,600.57
地方教育费附加	16,786.58	6,400.37
土地使用税	48,269.17	
房产税	28,213.11	
合计	194,603.08	-466,860.02

14. 其他应付款

项目	期末余额	比例（%）	年初余额	比例（%）
质保金				
押金及保证金	2,615,337.01	0.43	2,735,337.01	0.49
销售返利			157,152.93	0.03
修理费				-

项目	期末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
关联方资金	606,201,995.12	99.37	554,205,803.34	99.46
代收款			46,529.69	0.01
非金融机构借款				-
其他	1,199,455.59	0.20	42,117.00	0.01
合计	610,016,787.72	100.00	557,186,939.97	100.00

15. 实收资本

投资方名称	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
大连友谊 (集团) 股份有限公司	100,000,000.00	100.00	100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100.00	100,000,000.00	100.00

注：实收资本已经邯郸隆信会计师事务所有限公司审验，并出具了邯隆会综验字(2012)第 942 号验资报告。

16. 未分配利润

项目	金额
年初未分配利润	-54,911,411.18
加：本期净利润	-7,706,782.58
减：提取法定盈余公积	
提取法定公益金	
分配股利	
年末未分配利润	-62,618,193.76

17. 主营业务收入及成本

行业类型	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商品批发、零售				
(2) 房地产	17,384,055.28	9,031,679.08	213,750,717.06	160,929,790.94
(3) 其他				
合计	17,384,055.28	9,031,679.08	213,750,717.06	160,929,790.94

18. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	719,241.92	242,821.90
城建税	60,844.20	748,127.51
教育费附加	26,076.08	320,626.07
地方教育费	17,384.07	213,750.71
土地增值税	313,823.96	4,275,014.35

项目	本期发生额	上期发生额
其他	351,845.38	672,972.26
合计	1,489,215.61	6,473,312.80

19. 财务费用

项目	本期发生数	上年同期数
利息支出	11,789,843.24	518,352.16
减：利息收入	1,500.29	17,561.44
其他	2,350.12	7,812.48
合计	11,790,693.07	508,603.20

20. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	153,478.02	302,630.50
存货跌价损失	-3,321,005.01	
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失	2,000,000.00	
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
合计	-1,167,526.99	302,630.50

21. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得		
非货币性资产交换利得		
政府补助		
债务重组利得		
接受捐赠		
其他	15,600.00	18,330.00
合计	15,600.00	18,330.00

22. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失		1,693.86
非货币性资产交换损失		
债务重组损失		

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠		
其他	455,595.12	
合计	455,595.12	1,693.86

23. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	522,034.67	6,412,521.51
递延所得税调整		
合计	522,034.67	6,412,521.51

五、或有事项及承诺事项

李燕芳（原 B-904 业主）与邯郸发兴房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷一案，一审、二审公司败诉，且该案已执行完毕。由于法院判决未对贷款返还，《商品房买卖合同》、抵押手续的解除给出明确解决办法，且双方协商未果。2018年8月底，公司再次接到李燕芳起诉的诉状及法院传票，要求退还光大银行贷款本息、担保费及案件的其他全部费用。9月此案已再次开庭，目前正在等待法院的判决结果。

截至2018年8月31日，本公司无其他或有及承诺事项

六、非货币性交易、债务重组事项

截至2018年8月31日，本公司无非货币性交易、债务重组事项。

七、资产负债表日后的非调整事项

本公司无资产负债表日后的非调整事项。

邯郸发兴房地产开发有限公司

二〇一八年十月三十一日