审 计 报 告

信会师报字[2018]第 ZI50132 号

重庆皇庭珠宝广场有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称皇庭珠宝）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 10 月 31 日的资产负债表，2017 年度、2018 年 1-10 月的利润表、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，公允反映了皇庭珠宝 2017 年 12 月 31 日、2018 年 10 月 31 日的财务状况以及 2017 年度、2018 年 1-10 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，我们独立于皇庭珠宝，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

皇庭珠宝管理层（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，管理层负责评估皇庭珠宝的持续经营能力，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，就可能导致对皇庭珠宝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皇庭珠宝不能持续经营。

（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。

我们与管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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（此页无正文）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国•上海

2018 年 12 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆皇庭珠宝广场有限公司

资产负债表

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注五	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	（一）	831,038.20	1,982,894.29
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据及应收账款	（二）	2,405,798.59	706,234.47
预付款项			
其他应收款	（三）	128,455.93	8,368,930.69
存货	（四）	14,478,020.50	87,738,826.10
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	（五）	62,065.96	195,852.36
流动资产合计		17,905,379.18	98,992,737.91
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
投资性房地产	（六）	792,175,300.00	792,175,300.00
固定资产	（七）	473,106.86	516,993.52
在建工程			
无形资产	（八）	19,641.96	31,191.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	（九）	345,957.88	56,275.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		793,014,006.70	792,779,760.41
资产总计		810,919,385.88	891,772,498.32

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆皇庭珠宝广场有限公司

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	附注五	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
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			
应付票据及应付账款	（十一）	41,936,122.11	59,621,407.59
预收款项	（十二）	8,217,837.37	10,884,181.00
应付职工薪酬	（十三）	241,406.10	451,510.73
应交税费	（十四）	1,898,431.50	117,725.95
其他应付款	（十五）	370,292,956.78	446,733,153.87
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（十六）	250,000,000.00	250,000,000.00
其他流动负债	（十七）	20,000,000.00	
流动负债合计		692,586,753.86	767,807,979.14
非流动负债：			
长期借款			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	（十）	67,477,441.94	67,477,441.94
其他非流动负债			
非流动负债合计		67,477,441.94	67,477,441.94
负债合计		760,064,195.80	835,285,421.08
所有者权益：			
实收资本	（十八）	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积			
其他综合收益	（十九）	202,432,325.82	202,432,325.82
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	（二十）	-171,577,135.74	-165,945,248.58
所有者权益合计		50,855,190.08	56,487,077.24
负债和所有者权益总计		810,919,385.88	891,772,498.32

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆皇庭珠宝广场有限公司

利润表

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	2018 年 1-10 月	2017 年度
一、营业收入	（二十一）	98,547,799.52	108,525,891.50
减：营业成本	（二十一）	73,743,684.52	125,959,318.19
税金及附加	（二十二）	5,272,299.79	1,129,680.03
销售费用	（二十三）	3,141,431.04	6,061,422.49
管理费用	（二十四）	3,154,104.68	6,101,257.36
研发费用			
财务费用	（二十五）	19,239,785.45	28,884,379.49
其中：利息费用	（二十五）	19,234,662.50	28,885,293.05
利息收入	（二十五）	6,770.01	69,927.29
资产减值损失	（二十六）	398,784.15	-293,571.59
加：其他收益	（二十七）	161,600.00	2,500,000.00
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			
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”填列）		-6,240,690.11	-56,816,594.47
加：营业外收入	（二十八）	622,272.04	93,594.25
减：营业外支出	（二十九）	13,469.09	1,038,473.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,631,887.16	-57,761,473.36
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,631,887.16	-57,761,473.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,631,887.16	-57,761,473.36
（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			
六、综合收益总额		-5,631,887.16	-57,761,473.36

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：[illegible] 主管会计工作负责人：[illegible] 会计机构负责人：[illegible]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆皇庭珠宝广场有限公司

现金流量表

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	2018 年 1-10 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		98,989,251.26	38,770,320.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	（三十）	10,034,527.95	12,807,278.39
经营活动现金流入小计		109,023,779.21	51,577,599.04
购买商品、接受劳务支付的现金		18,548,423.05	37,749,363.49
支付给职工以及为职工支付的现金		2,068,422.89	2,641,516.17
支付的各项税费		8,247,907.67	2,803,164.42
支付其他与经营活动有关的现金	（三十）	4,905,192.78	14,030,918.60
经营活动现金流出小计		33,769,946.39	57,224,962.68
经营活动产生的现金流量净额	（三十一）	75,253,832.82	-5,647,363.64
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		400,745.00	69,075.00
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		400,745.00	69,075.00
投资活动产生的现金流量净额		-400,745.00	-69,075.00
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		20,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	（三十）	17,599,748.00	182,732,200.00
筹资活动现金流入小计		37,599,748.00	182,732,200.00
偿还债务支付的现金			100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,225,034.72	29,099,386.11
支付其他与筹资活动有关的现金	（三十）	96,380,000.00	51,590,000.00
筹资活动现金流出小计		113,605,034.72	180,689,386.11
筹资活动产生的现金流量净额		-76,005,286.72	2,042,813.89
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	（三十一）	-1,152,198.90	-3,673,624.75
加：期初现金及现金等价物余额	（三十一）	1,832,869.94	5,506,494.69
六、期末现金及现金等价物余额	（三十一）	680,671.04	1,832,869.94

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆皇庭珠宝广场有限公司
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	2018 年 1-10 月							
	实收资本	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
一、2018 年 1 月 1 日余额	20,000,000.00			202,432,325.82			-165,945,248.58	56,487,077.24
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	20,000,000.00			202,432,325.82			-165,945,248.58	56,487,077.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-5,631,887.16	-5,631,887.16
（一）综合收益总额							-5,631,887.16	-5,631,887.16
（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．设定受益计划变动额结转留存收益								
5．其他								
（五）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（六）其他								
四、2018 年 10 月 31 日余额	20,000,000.00			202,432,325.82			-171,577,135.74	50,855,190.08

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆皇庭珠宝广场有限公司
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	2017 年度							
	实收资本	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
一、2017 年 1 月 1 日余额	20,000,000.00			202,432,325.82			-108,183,775.22	114,248,550.60
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	20,000,000.00			202,432,325.82			-108,183,775.22	114,248,550.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-57,761,473.36	-57,761,473.36
（一）综合收益总额							-57,761,473.36	-57,761,473.36
（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．设定受益计划变动额结转留存收益								
5．其他								
（五）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（六）其他								
四、2017 年 12 月 31 日余额	20,000,000.00			202,432,325.82			-165,945,248.58	56,487,077.24

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆皇庭珠宝广场有限公司
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

重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），系经重庆市工商行政管理局九龙坡区分局核准设立的有限责任公司。公司成立于 2013 年 07 月 03 日，统一社会信用代码为 915001070723212090，注册地址为重庆市九龙坡区九龙园区火炬大道 16 号九龙园区科技孵化楼 8 楼。法定代表人：魏强。注册资本：2,000.00 万元人民币。经营范围：商业广场管理；承办经批准的文化艺术交流活动；展示展览服务；会场布置策划；婚庆礼仪服务；市场管理；市场推广宣传；金属辐工；金属工艺品制造；珠宝制造加工；珠宝手饰批发及零售；企业形象设计策划；装饰设计；商业管理服务、物业管理(凭资质证书执业)、酒店管理；房地产营销策划；房地产开发经营(凭资质证书执业)；房地产经纪(凭资质证书执业)；房地产投资顾问；房地产置业咨询；经济信息咨询(不含金融业务)；利用自有资金从事对酒店、商业、科技、服务业项目投资；房屋租赁(不含住宿服务)。

本公司母公司为重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司（以下简称“重庆九龙开发”），最终控制人为郑康豪。

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》和各项具体会计准则、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”）披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告年末起 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(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) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

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。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(七) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额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，与原直接计入所有者权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。

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，与原直接计入所有者权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。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，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，不通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使债务工具投资人可能无法收回投资成本。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益性投资，超过 50%的跌幅则认为属于严重下跌。

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间超过 6 个月，则认为属于“非暂时性下跌”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(八) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独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：

应收账款确定该组合的依据为应收账款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。

其他应收款确定该组合的依据为其他应收款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，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、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
采用账龄分析法计提坏账准备的组合	对于未单项计提坏账准备的应收款项，按账龄划分为若干个组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。
不计提坏账准备的应收款项组合	
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
采用账龄分析法计提坏账准备的组合	账龄分析法
不计提坏账准备的应收款项组合	其他方法

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）	5.00	5.00
1—2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2—3 年（含 3 年）	15.00	15.00
3—4 年（含 4 年）	30.00	30.00
4—5 年（含 5 年）	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

不计提坏账准备的应收款项组合：

员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项、纳入合并报表范围的各公司之间往来款等一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的按公司既定的坏账政策计提坏账准备。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：存在明显减值迹象的应收款项。

坏账准备的计提方法：计提依据是根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(九) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料及易耗品、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 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。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品和包装物采用一次转销法；

（2）出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）房地产开发企业工程开发过程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品，其中：

a、开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

b、公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但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产品。

(十) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（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，已经获得批准。

(十一) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产用途转换前的账面价值作为转换后的入账价值：

（1）投资性房地产开始自用；

（2）作为存货的房地产，改为出租；

（3）自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；

（4）自用建筑物停止自用，改为出租。

会计政策的选择依据为：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。本公司目前投资性房地产项目位于重庆市区，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。公司商业物业经营管理部门或聘请的房地产专业中介机构，每年度末须对投资性房地产公允价值进行估价，并出具市场调研报告或评估报告，若市场调研报告或评估报告表明公司投资性房地产公允价值发生大幅变动（变动幅度超过 5%），经公司董事会批准后，公司财务管理部门根据市场调研报告或评估报告的估价结论进行会计处理；若市场调研报告或评估报告表明公司投资性房地产公允价值未发生大幅变动，经公司董事会批准后，公司财务管理部门可不进行会计处理。

（2）本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：以投资性房地产在公开市场上进行交易，且将按现有用途继续使用下去为假设前提；国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大变化；无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。

(十二) 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、 折旧方法

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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会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。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30	10.00	3.00
运输设备	年限平均法	5	10.00	18.00
电子及其他设备	年限平均法	5	10.00	18.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费。

(十三) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十四) 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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

(十五) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命（年）	依据
土地使用权	50	合同性权利
软件	5	合同性权利

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截止资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十六) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十七) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

办公楼装修按照 5 年摊销，其他根据受益期确定

(十八) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式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。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十九) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，补偿金额在基本确定能够收到时，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。

(二十) 收入

1、 销售商品收入确认和计量原则

（1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

（2）本公司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；

（3）收入的金额能够可靠地计量；

（4）相关的经济利益很可能流入本公司；

（5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

公司主要为房产销售收入，为房产完工并验收合格，签订了销售合同，在交付房屋或视同交付后确认收入。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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。

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。

公司主要为租赁收入，为出租资产收取租赁费，根据租赁合同约定，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十一) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府补助批准文件明确指出补助用于购建或以其他方式形成长期资产的。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除政府补助批准文件明确指出补助用于购建或以其他方式形成长期资产之外的情况。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）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，本公司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。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十二) 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、清偿负债同时进行时，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。

(二十三) 租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十四) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

（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。

(二十五) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

（1）本公司的母公司；

（2）本公司的子公司；

（3）与本公司受同一母公司控制的其他企业；

（4）对本公司实施共同控制的投资方；

（5）对本公司施加重大影响的投资方；

（6）本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；

（7）本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；

（8）本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员 ；

（9）本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

（10）本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二十六) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

财政部于2017年度发布了《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》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会（2018）15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
（1）在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	列示持续经营净利润 2018 年 1-10 月 -5,631,887.16 元，2017 年度金额 -57,761,473.36 元；列示终止经营净利润 2018 年 1-10 月及 2017 年度金额均为 0.00 元。
（2）部分与资产相关的政府补助，冲减了相关资产账面价值。比较数据不调整。	固定资产：无影响
（3）部分与收益相关的政府补助，冲减了相关成本费用。比较数据不调整。	管理费用：无影响
（4）收到财政贴息的政府补助，冲减财务费用，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	财务费用：无影响
（5）与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。	列示其他收益 2018 年 1-10 月 161,600.00 元，2017 年度金额 2,500,000.00 元。
（6）在利润表中新增“资产处置收益”(损失以"-"号填列)项目，将部分原列示为“营业外收入”或“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	资产处置收益：无影响
（7）资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，2018 年 10 月 31 日金额 2,405,798.59 元，2017 年 12 月 31 日金额 706,234.47 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，2018 年 10 月 31 日金额 41,936,122.11 元，2017 年 12 月 31 日金额 59,621,407.59 元； “其他应收款”：无影响 调增“其他应付款”2018 年 10 月 31 日金额 2,584,722.22 元，2017 年 12 月 31 日金额 575,094.44 元； “固定资产”：无影响 “在建工程”：无影响 “长期应付款”：无影响
（8）在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	列示“利息费用”2018 年 1-10 月金额 19,234,662.50 元，2017 年度金额 28,885,293.05 元；“利息收入”2018 年 1-8 月金额 6,770.01 元，2017 年度金额 69,927.29 元。
（9）所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	无影响

2、 重要会计估计变更

本公司无会计估计变更情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照销售额和征收率简易征收，并不得抵扣进项税额	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%、3%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进

(二) 税收优惠

公司无税收优惠政策。

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金		4,075.90
银行存款	680,671.04	1,828,794.04
其他货币资金	150,367.16	150,024.35
合计	831,038.20	1,982,894.29
其中：存放在境外的款项总额		

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
按揭贷款保证金*	150,367.16	150,024.35
合计	150,367.16	150,024.35

*本公司与中国农业银行签订合作协议，以按揭贷款发放金额的 2%作为保证金存入保证金专户。截止 2017 年 12 月 31 日，保证金专户金额为 150,024.35 元；截止 2018 年 10 月 31 日，保证金专户余额为 150,367.16 元。

(二) 应收票据及应收账款

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收票据		
应收账款	2,405,798.59	706,234.47
合计	2,405,798.59	706,234.47

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	2018 年 10 月 31 日					2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,532,982.89	100.00	127,184.30	5.02	2,405,798.59	743,968.03	100.00	37,733.56	5.07	706,234.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	2,532,982.89	100.00	127,184.30	5.02	2,405,798.59	743,968.03	100.00	37,733.56	5.07	706,234.47

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本报告期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2018 年 10 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	2,522,279.66	126,113.98	5.00
1 至 2 年（含 2 年）	10,703.23	1,070.32	10.00
合计	2,532,982.89	127,184.30	

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	733,264.80	36,663.24	5.00
1 至 2 年（含 2 年）	10,703.23	1,070.32	10.00
合计	743,968.03	37,733.56	

（2）本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	2018 年 1 月 1 日余额	本期计提	本期收回或转回	2018 年 10 月 31 日余额
应收账款坏账准备	37,733.56	89,450.74		127,184.30

项目	2017 年 1 月 1 日余额	本期计提	本期收回或转回	2017 年 12 月 31 日余额
应收账款坏账准备	535.16	37,198.40		37,733.56

（3）本报告期内无实际核销的应收账款情况。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2018 年 10 月 31 日		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
重庆市朗豪餐饮文化管理有限公司	1,064,563.23	42.03	53,763.32
重庆市九龙坡区民政局	817,772.80	32.28	40,888.64
重庆钻石情侣饰品有限公司	135,064.61	5.33	6,753.23
重庆五斗米酒店管理有限公司	82,841.40	3.27	4,142.07
黄学铭	71,881.20	2.84	3,594.06
合计	2,172,123.24	85.75	109,141.32

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	2017 年 12 月 31 日		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
重庆市朗豪餐饮文化管理有限公司	437,303.23	58.78	22,400.32
重庆市九龙坡区民政局	306,664.80	41.22	15,333.24
合计	743,968.03	100.00	37,733.56

（5）本报告期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

（6）本报告期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(三) 其他应收款

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	128,455.93	8,368,930.69
合计	128,455.93	8,368,930.69

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应收款

（1）其他应收款分类披露：

种类	2018 年 10 月 31 日					2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	162,295.21	100.00	33,839.28	20.85	128,455.93	8,473,695.21	100.00	104,764.52	1.24	8,368,930.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	162,295.21	100.00	33,839.28	20.85	128,455.93	8,473,695.21	100.00	104,764.52	1.24	8,368,930.69

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本报告期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

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 10 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	82,000.00	4,100.00	5.00
1 至 2 年（含 2 年）	10,600.00	1,060.00	10.00
2 至 3 年（含 3 年）	4,195.21	629.28	15.00
3 至 4 年（含 4 年）	23,500.00	7,050.00	30.00
4 至 5 年（含 5 年）	42,000.00	21,000.00	50.00
合计	162,295.21	33,839.28	

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	20,300.00	1,015.00	5.00
1 至 2 年（含 2 年）	776,195.21	77,619.52	10.00
2 至 3 年（含 3 年）	80,200.00	12,030.00	15.00
3 至 4 年（含 4 年）	47,000.00	14,100.00	30.00
合计	923,695.21	104,764.52	

组合中，不计提坏账准备的应收款项组合：

其他应收款（按单位）	2017 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
重庆市财政局	7,550,000.00			政府款项无需计提
合计	7,550,000.00			

（2）本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	2018 年 1 月 1 日余额	本期计提	本期收回或转回	2018 年 10 月 31 日余额
其他应收款坏账准备	104,764.52		70,925.24	33,839.28
其他应收款坏账准备	435,534.51		330,769.99	104,764.52

（3）本报告期内无实际核销的其他应收款情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
押金	91,100.00	116,500.00
员工备用金	51,000.00	
预缴土地出让金		7,550,000.00
往来及其他	20,195.21	807,195.21
合计	162,295.21	8,473,695.21

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2018 年 10 月 31 日	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
重庆永辉超市有限公司	押金	25,000.00	1 年以内	15.40	1,250.00
深圳市皇庭酒店管理有限公司	押金	22,000.00	4 至 5 年	13.56	11,000.00
重庆九龙园高新产业集团有限公司	押金	20,000.00	4 至 5 年	12.32	10,000.00
曾翔	员工备用金	20,000.00	1 年以内	12.32	1,000.00
卢华铪	员工备用金	20,000.00	1 年以内	12.32	1,000.00
合计		107,000.00		65.92	24,250.00

单位名称	款项性质	2017 年 12 月 31 日	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
重庆市财政局	预缴土地出让金	7,550,000.00	1 至 2 年	89.10	
国网重庆市电力公司	往来款	770,195.21	1 至 2 年	9.09	77,019.52
深圳市皇庭酒店管理有限公司	押金	22,000.00	3 至 4 年	0.26	6,600.00
重庆九龙园高新产业集团有限公司	押金	20,000.00	3 至 4 年	0.24	6,000.00
重庆渝州酒店管理有限公司	往来款	18,000.00	2 至 3 年	0.21	2,700.00
合计		8,380,195.21		98.90	92,319.52

（6）本报告期末无涉及政府补助的应收款项。

（7）本报告期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

（8）本报告期末无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 存货

1、 存货分类

项目	2018 年 10 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	14,858,279.15	380,258.65	14,478,020.50	87,738,826.10		87,738,826.10
合计	14,858,279.15	380,258.65	14,478,020.50	87,738,826.10		87,738,826.10

2、 开发产品

项目名称	2018 年 1 月 1 日余额	本期增加金额	本期减少金额	2018 年 10 月 31 日余额
皇庭珠宝城	87,738,826.10		72,880,546.95	14,858,279.15
合计	87,738,826.10		72,880,546.95	14,858,279.15

项目名称	2017 年 1 月 1 日余额	本期增加金额	本期减少金额	2017 年 12 月 31 日余额
皇庭珠宝城	213,072,298.50		125,333,472.40	87,738,826.10
合计	213,072,298.50		125,333,472.40	87,738,826.10

3、 存货跌价准备

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2018 年 10 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品		380,258.65				380,258.65
合计		380,258.65				380,258.65

(五) 其他流动资产

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预交增值税	62,065.96	195,852.36
合计	62,065.96	195,852.36

(六) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1．2018 年 1 月 1 日余额	792,175,300.00	792,175,300.00
2．本期变动		
加：外购		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	房屋、建筑物	合计
存货\固定资产\在建工程转入		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
3．2018 年 10 月 31 日余额	792,175,300.00	792,175,300.00

项目	房屋、建筑物	合计
1．2017 年 1 月 1 日余额	792,175,300.00	792,175,300.00
2．本期变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
3．2017 年 12 月 31 日余额	792,175,300.00	792,175,300.00

1、根据本公司聘请的银信资产评估有限公司出具的《评估报告》，皇庭珠宝城 2018 年 10 月 31 日评估的公允价值为 805,861,500.00 元，其变动幅度小于 5%，根据公司的会计政策，2018 年 10 月 31 日该项投资性房地产期末公允价值不进行调整。

2、根据本公司聘请的深圳市永信资产评估房地产估价有限公司出具的《评估报告》，皇庭珠宝城 2017 年 12 月 31 日评估的公允价值为 768,976,700.00 元，其变动幅度小于 5%，根据公司的会计政策，2017 年 12 月 31 日该项投资性房地产期末公允价值不进行调整。

2、 本报告期末无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

(七) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
固定资产	473,106.86	516,993.52
合计	473,106.86	516,993.52

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 固定资产情况

项目	运输设备	电子及其他设备	合计
1. 账面原值			
（1）2018 年 1 月 1 日余额	1,997,996.75	533,338.12	2,531,334.87
（2）本期增加金额		76,745.00	76,745.00
—购置		76,745.00	76,745.00
（3）本期减少金额			
—处置或报废			
（4）2018 年 10 月 31 日余额	1,997,996.75	610,083.12	2,608,079.87
2. 累计折旧			
（1）2018 年 1 月 1 日余额	1,816,137.48	198,203.87	2,014,341.35
（2）本期增加金额	108,761.94	11,869.72	120,631.66
—计提	108,761.94	11,869.72	120,631.66
（3）本期减少金额			
—处置或报废			
（4）2018 年 10 月 31 日余额	1,924,899.42	210,073.59	2,134,973.01
3. 减值准备			
（1）年初余额			
（2）本期增加金额			
—计提			
（3）本期减少金额			
—处置或报废			
（4）期末余额			
4. 账面价值			
（1）2018 年 10 月 31 日账面价值	73,097.33	400,009.53	473,106.86
（2）2018 年 1 月 1 日账面价值	181,859.27	335,134.25	516,993.52

项目	运输设备	电子及其他设备	合计
1. 账面原值			
（1）2017 年 1 月 1 日余额	2,399,512.14	457,056.00	2,856,568.14
（2）本期增加金额		76,282.12	76,282.12
—购置		76,282.12	76,282.12
（3）本期减少金额	401,515.39		401,515.39
—处置或报废	401,515.39		401,515.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	运输设备	电子及其他设备	合计
（4）2017 年 12 月 31 日余额	1,997,996.75	533,338.12	2,531,334.87
2．累计折旧			
（1）2017 年 1 月 1 日余额	1,427,040.39	155,061.34	1,582,101.73
（2）本期增加金额	397,043.75	43,142.53	440,186.28
—计提	397,043.75	43,142.53	440,186.28
（3）本期减少金额	7,946.66		7,946.66
—处置或报废	7,946.66		7,946.66
（4）2017 年 12 月 31 日余额	1,816,137.48	198,203.87	2,014,341.35
3．减值准备			
（1）2017 年 1 月 1 日余额			
（2）本期增加金额			
—计提			
（3）本期减少金额			
—处置或报废			
（4）2017 年 12 月 31 日余额			
4．账面价值			
（1）2017 年 12 月 31 日账面价值	181,859.27	335,134.25	516,993.52
（2）2017 年 1 月 1 日账面价值	972,471.75	301,994.66	1,274,466.41

3、 本报告期末无暂时闲置的固定资产。

4、 本报告期末无通过融资租赁租入的固定资产情况。

5、 本报告期末无通过经营租赁租出的固定资产情况。

6、 本报告期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

7、 本报告期末无固定资产清理余额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
（1）2018 年 1 月 1 日余额	73,400.00	73,400.00
（2）本期增加金额		
—购置		
（3）本期减少金额		
—处置		
（4）2018 年 10 月 31 日余额	73,400.00	73,400.00
2. 累计摊销		
（1）2018 年 1 月 1 日余额	42,208.11	42,208.11
（2）本期增加金额	11,549.93	11,549.93
—计提	11,549.93	11,549.93
（3）本期减少金额		
—处置		
（4）2018 年 10 月 31 日余额	53,758.04	53,758.04
3. 减值准备		
（1）2018 年 1 月 1 日余额		
（2）本期增加金额		
—计提		
（3）本期减少金额		
—处置		
（4）2018 年 10 月 31 日余额		
4. 账面价值		
（1）2018 年 10 月 31 日账面价值	19,641.96	19,641.96
（2）2018 年 1 月 1 日账面价值	31,191.89	31,191.89

项目	软件	合计
1. 账面原值		
（1）2017 年 1 月 1 日余额	60,600.00	60,600.00
（2）本期增加金额	12,800.00	12,800.00
—购置	12,800.00	12,800.00
（3）本期减少金额		
—处置		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	软件	合计
（4）2017 年 12 月 31 日余额	73,400.00	73,400.00
2．累计摊销		
（1）2017 年 1 月 1 日余额	29,661.44	29,661.44
（2）本期增加金额	12,546.67	12,546.67
—计提	12,546.67	12,546.67
（3）本期减少金额		
—处置		
（4）2017 年 12 月 31 日余额	42,208.11	42,208.11
3．减值准备		
（1）2017 年 1 月 1 日余额		
（2）本期增加金额		
—计提		
（3）本期减少金额		
—处置		
（4）2017 年 12 月 31 日余额		
4．账面价值		
（1）2017 年 12 月 31 日账面价值	31,191.89	31,191.89
（2）2017 年 1 月 1 日账面价值	30,938.56	30,938.56

2、 本报告期末无未办妥产权证书的土地使用权情况。

(九) 长期待摊费用

项目	2018 年 1 月 1 日余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2018 年 10 月 31 日余额
装修费	56,275.00	324,000.00	34,317.12		345,957.88
合计	56,275.00	324,000.00	34,317.12		345,957.88

项目	2017 年 1 月 1 日余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2017 年 12 月 31 日余额
装修费		56,275.00			56,275.00
合计		56,275.00			56,275.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十) 递延所得税资产和递延所得税负债

未经抵销的递延所得税负债

项目	2018 年 10 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产资产公允价值变动	269,909,767.76	67,477,441.94	269,909,767.76	67,477,441.94
合计	269,909,767.76	67,477,441.94	269,909,767.76	67,477,441.94

(十一) 应付票据及应付账款

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付票据	918,318.00	
应付账款	41,017,804.11	59,621,407.59
合计	41,936,122.11	59,621,407.59

1、 应付票据

种类	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	918,318.00	
合计	918,318.00	

2、 应付账款

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
工程及地价款	38,639,203.66	54,814,793.86
物业服务款及其他	2,378,600.45	4,806,613.73
合计	41,017,804.11	59,621,407.59

(十二) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
租金	534,374.37	
售房款	7,683,463.00	10,884,181.00
合计	8,217,837.37	10,884,181.00

2、 本报告期期末无账龄超过一年的重要预收款项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十三) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2018 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	2018 年 10 月 31 日余额
短期薪酬	451,510.73	1,715,917.92	1,926,022.55	241,406.10
离职后福利-设定提存计划		135,689.94	135,689.94	
合计	451,510.73	1,851,607.86	2,061,712.49	241,406.10

项目	2017 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日余额
短期薪酬	738,013.58	2,259,425.85	2,545,928.70	451,510.73
离职后福利-设定提存计划		102,297.87	102,297.87	
合计	738,013.58	2,361,723.72	2,648,226.57	451,510.73

2、 短期薪酬列示

项目	2018 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	2018 年 10 月 31 日余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	451,510.73	1,433,178.28	1,643,282.91	241,406.10
（2）职工福利费		97,044.02	97,044.02	
（3）社会保险费		111,394.62	111,394.62	
其中：医疗保险费		94,463.22	94,463.22	
工伤保险费		16,931.40	16,931.40	
（4）住房公积金		74,301.00	74,301.00	
合计	451,510.73	1,715,917.92	1,926,022.55	241,406.10

项目	2017 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	738,013.58	1,862,707.42	2,149,210.27	451,510.73
（2）职工福利费		230,934.95	230,934.95	
（3）社会保险费		90,551.48	90,551.48	
其中：医疗保险费		75,905.92	75,905.92	
工伤保险费		14,645.56	14,645.56	
（4）住房公积金		75,232.00	75,232.00	
合计	738,013.58	2,259,425.85	2,545,928.70	451,510.73

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 设定提存计划列示

项目	2018 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	2018 年 10 月 31 日余额
基本养老保险		130,124.04	130,124.04	
失业保险费		5,565.90	5,565.90	
合计		135,689.94	135,689.94	

项目	2017 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日余额
基本养老保险		98,304.53	98,304.53	
失业保险费		3,993.34	3,993.34	
合计		102,297.87	102,297.87	

(十四) 应交税费

税费项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
增值税	10,017.76	6,880.88
城市维护建设税	701.24	481.66
房产税	168,514.56	101,539.02
个人所得税		6,710.40
土地增值税	1,718,697.05	
教育费附加	500.89	344.05
印花税及其他		1,769.94
合计	1,898,431.50	117,725.95

(十五) 其他应付款

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付利息	2,584,722.22	575,094.44
其他应付款	367,708,234.56	446,158,059.43
合计	370,292,956.78	446,733,153.87

1、 应付利息

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
长期借款应付利息	2,504,722.22	575,094.44
融资租赁借款应付利息	80,000.00	
合计	2,584,722.22	575,094.44

本报告期末无已逾期未支付的利息情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
往来款	364,729,184.13	442,508,405.42
押金、保证金	2,977,574.43	3,528,633.20
其他	1,476.00	121,020.81
合计	367,708,234.56	446,158,059.43

(十六) 一年内到期的非流动负债

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	250,000,000.00	250,000,000.00
合计	250,000,000.00	250,000,000.00

（1）2016 年 12 月 8 日，本公司向平安银行重庆分行营业部借款人民币 8,000 万元，借款期限为 2016 年 12 月 8 日至 2018 年 11 月 16 日，后展期至 2019 年 5 月 15 日。上述借款由郑康豪提供连带责任保证担保，以位于重庆市九龙坡区彩云大道 10 号的重庆珠宝城裙楼及车库作为抵押，以母公司重庆九龙开发持有的本公司 100%股权作为质押。截止 2017 年 12 月 31 日，借款余额为 8,000.00 万元，其中：一年内到期的借款余额为 8,000.00 万元。截止 2018 年 10 月 31 日，借款余额为 8,000.00 万元，其中：一年内到期的借款余额为 8,000.00 万元。

（2）2015 年 11 月 17 日，本公司向平安银行重庆分行营业部借款人民币 3.2 亿元，借款期限为 2015 年 11 月 17 日至 2018 年 11 月 16 日，后展期至 2019 年 5 月 15 日。上述借款由深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）、郑康豪提供连带责任保证担保，以母公司重庆九龙开发持有的本公司 100%股权作为质押，以位于重庆市九龙坡区彩云大道 10 号的重庆珠宝城裙楼及车库作为抵押，截止 2017 年 12 月 31 日，本公司分期还本付息，已归还本金 1.5 亿元，借款余额为 1.7 亿元，其中：一年内到期的借款余额为 1.7 亿元。截止 2018 年 10 月 31 日，已归还本金 1.5 亿元，借款余额为 1.7 亿元，其中：一年内到期的借款余额为 1.7 亿元。

(十七) 其他流动负债

项目	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
融资租赁贷款	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

2018 年 9 月 21 日，本公司向富道（中国）融资租赁有限公司借款人民币 2,000.00 万元，期限为 2018 年 9 月 21 日至 2019 年 9 月 21 日。皇庭集团提供连带责任保证担保。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十八) 实收资本

投资者名称	2018 年 1 月 1 日余额	本期变动增（+）减（－）					2018 年 10 月 31 日余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
重庆九龙开发	20,000,000.00						20,000,000.00

投资者名称	2017 年 1 月 1 日余额	本期变动增（+）减（－）					2017 年 12 月 31 日余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
重庆九龙开发	20,000,000.00						20,000,000.00

*以上出资业经重庆凯弘会计师事务所有限公司出具的《验资报告》证实。

(十九) 其他综合收益

项目	2018 年 1 月 1 日余额	本期发生额			2018 年 10 月 31 日余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	
不能重分类进损益的其他综合收益	202,432,325.82				202,432,325.82
其中：投资性房地产由存货转入公允价值变动	202,432,325.82				202,432,325.82
其他综合收益合计	202,432,325.82				202,432,325.82

项目	2017 年 1 月 1 日余额	本期发生额			2017 年 12 月 31 日余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	
不能重分类进损益的其他综合收益	202,432,325.82				202,432,325.82
其中：投资性房地产由存货转入公允价值变动	202,432,325.82				202,432,325.82
其他综合收益合计	202,432,325.82				202,432,325.82

(二十) 未分配利润

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
调整前上期末未分配利润	-165,945,248.58	-108,183,775.22
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	-165,945,248.58	-108,183,775.22
加：本期净利润	-5,631,887.16	-57,761,473.36
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
期末未分配利润	-171,577,135.74	-165,945,248.58

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十一) 营业收入和营业成本

项目	2018 年 1-10 月		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	98,547,799.52	73,743,684.52	108,525,891.50	125,959,318.19
合计	98,547,799.52	73,743,684.52	108,525,891.50	125,959,318.19

(二十二) 税金及附加

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
城市维护建设税	332,779.57	133,823.57
教育费附加	95,079.86	57,383.92
地方教育附加	142,619.83	38,527.06
土地增值税	4,199,293.55	395,037.61
应交印花税	53,697.96	89,602.07
应交房产税	247,935.28	181,574.78
应交土地使用税	200,893.74	233,731.02
合计	5,272,299.79	1,129,680.03

(二十三) 销售费用

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
人力资源费	551,379.00	311,258.50
资产摊提费用	22,922.16	47,098.79
租赁及物管费	2,028,628.85	1,000,151.00
广告费	170,284.86	2,559,586.05
招商费	341,630.00	2,129,934.01
促销活动费及其他	26,586.17	13,394.14
合计	3,141,431.04	6,061,422.49

(二十四) 管理费用

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
人力资源费	1,300,228.86	2,050,465.22
资产摊提费用	143,576.55	405,634.16
租赁及物管费	381,178.77	677,005.52
诉讼费	35,645.00	18,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
办公费	239,752.08	500,731.50
差旅费	457,402.32	1,002,417.74
业务招待费	259,941.24	469,952.31
咨询服务费	290,000.00	810,750.00
其他	46,379.86	166,300.91
合计	3,154,104.68	6,101,257.36

(二十五) 财务费用

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
利息支出	19,234,662.50	28,885,293.05
减：利息收入	6,770.01	69,927.29
其他	11,892.96	69,013.73
合计	19,239,785.45	28,884,379.49

(二十六) 资产减值损失

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
坏账损失	18,525.50	-293,571.59
存货跌价损失	380,258.65	
合计	398,784.15	-293,571.59

(二十七) 其他收益

补助项目	2018 年 1-10 月	2017 年度	与资产相关/与收益相关
现代服务业扶持资金	161,600.00	2,000,000.00	与收益相关
战略新兴产业扶持资金		500,000.00	与收益相关
合计	161,600.00	2,500,000.00	

(二十八) 营业外收入

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度	计入 2018 年 1-10 月非经常性损益的金额	计入 2017 年度非经常性损益的金额
赔偿、罚款及违约金收入	596,813.50	7,788.60	596,813.50	7,788.60
其他	25,458.54	85,805.65	25,458.54	85,805.65
合计	622,272.04	93,594.25	622,272.04	93,594.25

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十九) 营业外支出

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度	计入 2018 年 1-10 月非经常性损益的金额	计入 2017 年度非经常性损益的金额
滞纳金及罚款支出	6,634.09	470,548.40	6,634.09	470,548.40
违约金、赔偿款	4,835.00	518,436.40	4,835.00	518,436.40
其他	2,000.00	49,488.34	2,000.00	49,488.34
合计	13,469.09	1,038,473.14	13,469.09	1,038,473.14

(三十) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
利息收入	6,770.01	69,927.29
政府补助	161,600.00	2,500,000.00
保证金押金等	25,400.00	4,683,906.47
往来款及其他	9,840,757.94	5,553,444.63
合计	10,034,527.95	12,807,278.39

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
管理费用	1,710,299.27	3,645,157.98
销售费用	2,567,129.88	5,703,065.20
往来款及其他	76,704.86	4,682,695.42
保证金押金	551,058.77	
合计	4,905,192.78	14,030,918.60

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
关联方资金拆借款	17,599,748.00	182,732,200.00
合计	17,599,748.00	182,732,200.00

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
归还关联方资金拆借款	96,380,000.00	51,590,000.00
合计	96,380,000.00	51,590,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三十一) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2018 年 1-10 月	2017 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-5,631,887.16	-57,761,473.36
加：资产减值准备	398,784.15	-293,571.59
固定资产折旧	120,631.66	440,186.28
无形资产摊销	11,549.93	12,546.67
长期待摊费用摊销	34,317.12	
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）	19,234,662.50	28,885,293.05
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）	72,880,546.95	125,333,472.40
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	6,655,828.73	10,510,516.67
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-18,450,601.06	-112,774,333.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	75,253,832.82	-5,647,363.64
2、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	680,671.04	1,832,869.94
减：现金的期初余额	1,832,869.94	5,506,494.69
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	-1,152,198.90	-3,673,624.75

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	680,671.04	1,832,869.94
其中：库存现金		4,075.90
可随时用于支付的银行存款	680,671.04	1,828,794.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末余额	年初余额
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	680,671.04	1,832,869.94

(三十二) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2018 年 10 月 31 日	受限原因
货币资金	150,367.16	按揭贷款保证金
投资性房地产	792,175,300.00	售后回租抵押及贷款抵押
合计	792,325,667.16	

项目	2017 年 12 月 31 日	受限原因
货币资金	150,024.35	按揭贷款保证金
投资性房地产	792,175,300.00	售后回租抵押及贷款抵押
合计	792,325,324.35	

六、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	2018 年 10 月 31 日			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
投资性房地产		792,175,300.00		792,175,300.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		792,175,300.00		792,175,300.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 10 月 31 日			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额		792,175,300.00		792,175,300.00

项目	2017 年 12 月 31 日			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
投资性房地产		792,175,300.00		792,175,300.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		792,175,300.00		792,175,300.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额		792,175,300.00		792,175,300.00

(二) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	2018 年 10 月 31 日	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
出租的建筑物	792,175,300.00	市场法	商业用房	可比房产成交价

项目	2017 年 12 月 31 日	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
出租的建筑物	792,175,300.00	市场法	商业用房	可比房产成交价

七、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
重庆九龙开发	重庆市	房地产业	30,000.00	100.00	100.00

本公司最终控制方：郑康豪先生为本公司实际控制人。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
重庆皇庭九龙珠宝文化发展有限公司（以下简称"重庆九龙发展"）	同一最终控制方
皇庭集团	同一最终控制方
惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司（以下简称"惠州大亚湾皇庭"）	同一最终控制方
深圳融发投资有限公司（以下简称"融发投资"）	同一最终控制方
深圳市皇庭房产建设管理有限公司重庆分公司（简称"深圳房产建设重庆分"）	同一最终控制方
重庆皇庭不动产管理有限公司（简称"重庆不动产"）	同一最终控制方
深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称"皇庭房地产开发"）	同一最终控制方
深圳市皇庭不动产管理有限公司（简称"皇庭不动产"）	同一最终控制方

(三) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2018 年 1-10 月	2017 年度
深圳房产建设重庆分	委托管理服务		1,034,577.45
重庆不动产	委托管理服务	2,000,000.00	1,000,000.00
融发投资	LED 屏租金		900,000.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2018 年 1-10 月	2017 年度
皇庭不动产	销售重庆公寓	92,040,000.00	

2、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
郑康豪、重庆九龙开发、皇庭集团	270,000,000.00	2016/12/16	2017/2/3	是
郑康豪、重庆九龙开发、皇庭集团	250,000,000.00	2017/2/4	2017/6/5	是
郑康豪、重庆九龙开发、皇庭集团	224,000,000.00	2017/6/6	2017/12/26	是
郑康豪、重庆九龙开发、皇庭集团	170,000,000.00	2017/12/27	2021/5/15	否
郑康豪、重庆九龙开发	80,000,000.00	2016/12/8	2021/5/15	否
皇庭集团	20,000,000.00	2018/9/21	2021/9/20	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 关联资金拆借

关联方	2018 年 1-10 月	2017 年度	性质
拆入			
皇庭集团	258,083,425.77	309,673,425.77	补充流动资金
重庆九龙开发	200,331,948.00	182,732,200.00	补充流动资金

1、皇庭集团为公司提供无息借款，用于日常经营补充流动资金。截止 2017 年 12 月 31 日，该借款余额为 258,083,425.77 元；截止 2018 年 10 月 31 日，该借款余额为 161,703,425.77 元。

2、重庆九龙开发为公司提供无息借款，用于日常经营补充流动资金。截止 2017 年 12 月 31 日，该借款余额为 182,732,200.00 元；截止 2018 年 10 月 31 日，该借款余额为 200,331,948.00 元。

(四) 关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	关联方	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付账款			
	融发投资	900,000.00	900,000.00
	深圳房产建设重庆分		534,577.45
	重庆不动产	580,000.00	1,000,000.00
其他应付款			
	皇庭房地产开发	1,433,948.33	1,311,547.27
	重庆九龙开发	200,331,948.00	182,732,200.00
	皇庭集团	161,703,425.77	258,083,425.77
	重庆九龙发展	511,745.24	
	惠州大亚湾皇庭	625,386.00	

八、 政府补助

(一) 与收益相关的政府补助

种类	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
	2018 年 1-10 月金额	2017 年度金额	
现代服务业扶持资金	161,600.00	2,000,000.00	其他收益
战略新兴产业扶持资金		500,000.00	其他收益

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

经营租赁（租出）

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	2018 年 10 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
投资性房地产	792,175,300.00	792,175,300.00
合计	792,175,300.00	792,175,300.00

(二) 其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司与中国农业银行签订合作协议，以按揭贷款发放金额的 2%作为保证金存入保证金专户，以保证金专户的资金为按揭房款设定质押。截止 2017 年 12 月 31 日，按揭保证金余额 150,024.35 元；截止 2018 年 10 月 31 日，按揭保证金余额 150,367.16 元。

十、 资产负债表日后事项

截止至审计报告日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、 补充资料

当期非经常性损益明细表

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	161,600.00	2,500,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 1-10 月	2017 年度
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	608,802.95	-944,878.89
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额		
合计	770,402.95	1,555,121.11

重庆皇庭珠宝广场有限公司

（加盖公章）

2018 年 12 月 7 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn