

报备防伪码：



报备防伪号：3DE2735560734960

报告文号：闽华兴所〔2019〕专审字E-042号

报告日期：2019年08月30日

报备时间：2019年09月05日 09:59:42

签字注师：陈碧芸，林素妃

福建泰信置业有限公司

专项审计报告



事务所名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：0591-87858259

传 真：0591-87842345

通 信 地址：福州市湖东路152号中山大厦B座7-9层

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系
会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

审 计 报 告

闽华兴所(2019)专审字E-042号

福建泰信置业有限公司:

一、审计意见

我们审计了福建泰信置业有限公司(以下简称泰信置业公司)财务报表,包括2019年07月31日的资产负债表,2019年度1-7月的利润表、现金流量表 and 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,公允反映了泰信置业公司2019年07月31日的财务状况以及2019年度1-7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,我们独立于泰信置业公司,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

泰信置业公司管理层(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,管理层负责评估泰信置业公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算泰信置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

治理层负责监督泰信置业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,就可能导致对泰信置业公司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泰信置业公



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

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。

华兴会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一九年八月三十日

资产负债表

2019年7月31日

编制单位：福建泰信置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年7月31日	2018年12月31日	项目	附注	2019年7月31日	2018年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		329,799,515.82	10,705,102.26	短期借款			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款	五（八）	11,210,198.00	
应收款项融资				预收款项	五（九）	161,566,151.46	31,075,093.30
预付款项		300,463.60	2,281,693.15	应付职工薪酬	五（十）	1,105,092,015.49	35,410,348.00
其他应收款		7,545,818.51	3,886,869,722.86	应交税费	五（十一）		
其中：应收利息				其他应付款	五（十二）	66,597.76	21,073.26
应收股利				其中：应付利息	五（十三）	1,326,256,206.30	6,351,639,922.40
存货		2,720,942,481.23	2,490,028,927.64	应付股利		3,096,509.94	
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产		68,138,023.53	7,525,808.99	其他流动负债			
流动资产合计	五（五）	3,126,726,302.69	6,397,411,254.90	流动负债合计		2,604,191,169.01	6,418,146,436.96
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款	五（十四）	686,000,000.00	
可供出售金融资产				应付债券			
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				租赁负债			
长期股权投资				长期应付款			
其他权益工具投资				长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债			
投资性房地产				递延收益			
固定资产	五（六）	320,195.99	368,274.51	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		686,000,000.00	
油气资产				负债合计		3,290,191,169.01	6,418,146,436.96
使用权资产				所有者权益（或股东权益）：			
无形资产				实收资本（或股本）	五（十五）	10,000,000.00	10,000,000.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用				永续债			
递延所得税资产	五（七）	27,435,512.45	7,577,679.15	资本公积			
其他非流动资产				减：库存股			
非流动资产合计		27,755,708.44	7,945,953.66	其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				一般风险准备			
				未分配利润	五（十六）	-145,709,157.88	-22,789,228.40
				所有者权益（或股东权益）合计		-135,709,157.88	-12,789,228.40
资产总计		3,154,482,011.13	6,405,357,208.56	负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,154,482,011.13	6,405,357,208.56

代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2019年度1-7月

编制单位：福建泰信置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年1-7月	2018年度
一、营业收入	五（十七）	94,339.63	
减：营业成本			
税金及附加	五（十八）	1,346,334.37	839,755.29
销售费用	五（十九）	139,371,962.26	13,145,310.52
管理费用	五（二十）	2,148,716.16	1,164,095.47
研发费用			
财务费用	五（二十一）	49,403.80	-9,854.54
其中：利息费用			
利息收入		35,764.84	25,970.17
加：其他收益	五（二十二）	12,004.25	
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（二十三）	-86,746.96	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五（二十四）		-25,071.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-142,896,819.67	-15,164,378.49
加：营业外收入	五（二十五）	225,033.84	100,000.07
减：营业外支出	五（二十六）	105,976.95	98,592.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-142,777,762.78	-15,162,971.40
减：所得税费用	五（二十七）	-19,857,833.30	-3,777,077.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-122,919,929.48	-11,385,893.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-122,919,929.48	-11,385,893.44
（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）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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		-122,919,929.48	-11,385,893.44
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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

2019年度1-7月

编制单位：福建泰信置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附 注	2019年1-7月	2018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		635,817,533.09	57,056,699.96
收到的税费返还		12,004.25	
收到其他与经营活动有关的现金	五（二十八）1	350,997,041.76	3,181,101,377.20
经营活动现金流入小计		986,826,579.10	3,238,158,077.16
购买商品、接受劳务支付的现金		110,276,938.71	992,032,174.15
支付给职工以及为职工支付的现金		18,507,574.61	7,571,668.85
支付的各项税费		47,837,076.06	35,680,960.29
支付其他与经营活动有关的现金	五（二十八）2	1,170,250,576.16	4,435,456,553.08
经营活动现金流出小计		1,346,872,165.54	5,470,741,356.37
经营活动产生的现金流量净额		-360,045,586.44	-2,232,583,279.21
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			27,165.60
投资活动现金流入小计			27,165.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			383,938.44
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			383,938.44
投资活动产生的现金流量净额			-356,772.84
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		679,140,000.00	2,415,900,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		679,140,000.00	2,415,900,000.00
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			172,642,009.17
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			172,642,009.17
筹资活动产生的现金流量净额		679,140,000.00	2,243,257,990.83
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		319,094,413.56	10,317,938.78
加：期初现金及现金等价物余额		10,705,102.26	387,163.48
六、期末现金及现金等价物余额		329,799,515.82	10,705,102.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2019年度1-7月

单位: 元 币种: 人民币

编制单位：福建泰信置业有限公司

2019年1-7月

项目		2019年1-7月																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		实收资本（或股本）	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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
			优先股	永续债	其他																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
一、上年期末余额		10,000,000.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

所有者权益变动表(续)

2019年度1-7月

单位: 元 币种: 人民币

编制单位: 福建泰信置业有限公司

2018年度												
项目	实收资本（或股本）	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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	10,000,000.00										-11,403,334.96	-1,403,334.96
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	10,000,000.00										-11,403,334.96	-1,403,334.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-11,385,893.44	-11,385,893.44
（一）综合收益总额											-11,385,893.44	-11,385,893.44
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
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.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（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.其他综合收益结转留存收益												
6.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										-22,789,228.40	-12,789,228.40

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

财务报表附注

一、公司基本情况

福建泰信置业有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是于2017年7月20日在福建省注册成立的有限责任公司，并取得注册号为350623100116409号的企业法人营业执照。

截至2019年7月31日，公司实收资本和注册资本均为人民币1,000万元，各股东持有股权及持股比例如下：

出资人	出资额	出资比例
福州美鸿林业有限公司	100,000,00.00	100.00%
合计	100,000,00.00	100.00%

经营范围：房地产开发经营；物业服务；房地产中介服务；市政道路工程；土木工程；建筑装饰工程的设计、施工；建筑物拆除服务；建材批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册地址：福建省漳州市漳浦县前亭镇后蔡村秀岛西路一号

法定代表人：黄强

公司类型：有限责任公司

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《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

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、完整地反映了公司的财务状

况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

公司会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。本财务报告会计期间为2019年1月1日起至2019年07月31日止。

（三）营业周期

公司以12个月作为一个营业周期。

（四）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并：①在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确

认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。②在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并报表编制范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、合并程序

合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并会计报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司以及业务

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,调整合并资产负债表的期初数;编制利润表时,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;合并现金流量表时,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表;同时应当对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。编制利润表时,将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制现金流表时,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,经复核后,计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的,在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的,应当转为购买日所属当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司以及业务

A. 一般处理方法

在报告期内,本公司处置子公司以及业务,则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的,在合并财务报表中,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价

和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B. 分步处置股权至丧失控制权

企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (A) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (B) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (C) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (D) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

1、共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

2、合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

公司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、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

发生外币业务时，外币金额按交易发生日的即期汇率（中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价）折算为人民币入账，期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

（1）外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

（2）以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

（3）对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由

此产生的汇兑损益作为公允价值变动，计入当期损益。

外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

(1) 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。

(2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率近似的汇率折算。

(3) 按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。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。

(4) 现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

(5) 由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(十) 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、交易性金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。除不具有重大融资成分的应收账款外，金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的

报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2、金融资产的分类、确认和计量

(1) 金融资产的分类

公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

①公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

①公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将持有的未划

分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具以及衍生金融资产，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

（2）金融资产的后续计量

-以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

-以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

3、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

-以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

-以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

4、金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下

列条件的，以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5、金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司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；
- 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价；

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

6、减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

(1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

-现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

-应收对象不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品(如果持有)等追索行动；或

-金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

-发行方或债务人发生重大财务困难；

-债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

-本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

-债务人很可能破产或进行其他财务重组；

-发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

(2) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

(3) 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记

该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

有关应收票据及应收账款、其他应收款的具体信息，请参见附注五、（三）的相关披露。

（十一）存货

1、存货的分类及计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、原材料、库存商品、发出商品及消耗性生物资产等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用先进先出法确定其实际成本。

2、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

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。

3、除房地产公司存货之外的存货的盘存制度为永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十二）划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

1、该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

2、企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

3、企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

4、该项转让将在一年内完成。

（十三）长期股权投资

1、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意，当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时，才形成共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

2、初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

A、同一控制下的企业合并,以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的,在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额,确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本,与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整股本溢价,股本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并,在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

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

以支付现金取得的长期股权投资,应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

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

3、后续计量和损益确认方法

(1) 成本法核算: 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,采用成本法核算。采用成本法核算时,追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利

或利润外，公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

(2) 权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，除“对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益”外，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

(3) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（十四）投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照本会计政策之第（十五）项固定资产和第（十八）项无形资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十五）固定资产

1、确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、其他设备。

2、折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	3	2.16-4.85
机器设备	年限平均法	7-14	3	6.93-13.86
运输设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
办公设备及其他	年限平均法	5-8	3	12.13-19.40

3、融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的75%以上；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，

只有承租人才能使用。在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

（十六）在建工程

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完后再作调整。

（十七）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。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，应予以资本化，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，包括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，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、借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本

化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

3、借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十八）无形资产

1、无形资产的计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产按实际成本计量。外购的无形资产，其成本包括购买价款、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。采用分期付款购买无形资产，购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。投资者投入的无形资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。通过非货币性资产交换取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。通过债务重组取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止，采用直线法分期平均摊销，计入损益。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

公司于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的,改变摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的,估计其使用寿命,并按上述规定处理。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、(十九)“长期资产减值”。

2、内部研究开发支出会计政策

公司研究开发项目均为研究阶段,支出均费用化。

公司内部自行开发的无形资产,在研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。开发项目开发阶段的支出,只有同时满足下列条件的,才能确认为无形资产:

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;

具有完成该无形资产并使用或出售的意图;

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,应当证明其有用性;

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无形资产;

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

(十九) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、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。

（二十）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。

长期待摊费用发生时按实际成本计量，并按预计受益期限采用年限平均法进行摊销，计入当期损益。

（二十一）职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

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、离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，

本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（1）设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、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。

（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。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第 A 和 B 项计入当期损益；第 C 项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

3、辞退福利的会计处理方法

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

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行处理；除上述情形外的其他长期职工福利，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十二）预计负债

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）该义务的履行可能导致经济利益的流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿时，或者补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

（二十三）收入

1、销售商品

本公司按照《企业会计准则第14号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑤其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分

和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

3、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（二十四）政府补助

1、政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括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。

2、政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

（1）公司能够满足政府补助所附条件；

（2）公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

3、政府补助的计量

（1）政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。

（2）政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币 1 元）。

4、政府补助的会计处理方法

（1）与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的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损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A、用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

B、用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

(3) 对于同时包含于资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

(4) 与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(5) 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

A、初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

B、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

C、属于其他情况的，直接计入当期损益。

(二十五) 递延所得税资产/递延所得税负债

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

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：①该项交易不是企业合并；②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：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3) 对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，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

(1) 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，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：该项交易不是企业合并；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应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（二十六）租赁

1、经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法

（1）承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

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

内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(二十七) 重要会计政策和会计估计变更

1、重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2017 年财政部陆续修订印发《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号-套期会计》和《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》（以上四项简称“新金融工具准则”）等多项会计准则，并要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起实施；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起实施。2019 年 4 月 30 日财政部发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“《修订通知》”），适用于执行企业会计准则的非金融企业 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。	本次会计政策变更已经公司董事会审议通过	

(1) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），对企业财务报表格式进行调整，本次会计政策变更对公司 2018 年度财务报表项目列报影响如下：

执行上述准则对本期期初资产负债表相关项目影响如下：

原列报报表项目及金额（元）		新列报报表项目及金额（元）	
应收票据及应收账款		应收票据	
		应收账款	
应付票据及应付账款	155,376,767.17	应付票据	11,210,198.00
		应付账款	144,166,569.17

(2) 财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统

称“新金融工具准则”）。公司自2019年1月1日执行上述变更后的政策。

2、重要会计估计变更

无。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	2019年1-3月按应税收入按10%的税率计算销项税，4月开始按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	按租金收入的12%计缴。
土地增值税	房地产销售收入一扣除项目金额按照超率累进税率（30%-60%）
企业所得税	应纳税所得额的25%

（二）税收优惠

无

五、财务报表主要项目注释（单位：人民币元）

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，期末余额指2019年7月31日，期初余额指2019年01月01日；“本期发生额”指2019年1-7月，“上年发生数”指2018年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	329,799,515.82	10,705,102.26
其他货币资金		
合计	329,799,515.82	10,705,102.26

注：截至2019年07月31日，本公司不存在其他质押、冻结的款项。

（二）预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	53,218.67	17.71	2,258,159.41	99.78
1至2年	223,711.34	74.46	23,533.59	0.22
2至3年	23,533.59	7.83		
3年以上				
合计	300,463.60	100.00	2,281,693.15	100

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款合计数的比例（%）
厦门兆力达机电工程有限公司（开利品牌）	134,982.60	48.83
代交社保费	82,217.33	29.75
北京和冠寓商业运营管理有限公司	24,000.00	8.68
中国石油天然气股份有限公司福建漳州销售分公司	20,000.00	7.24
漳州市禾硕广告策划有限公司	15,200.00	5.5
合计	276,399.93	100

（三）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,545,818.51	3,886,869,722.86
合计	7,545,818.51	3,886,869,722.86

其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	7,179,700.56
1—2年（含2年）	478,101.66
2—3年（含3年）	
3—4年（含4年）	
4—5年（含5年）	
5年以上	
合计	7,657,802.22

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方往来		3,886,393,524.62
应收保证金	6,898,715.33	38,715.33
应收员工借款	45,000.00	20,000.00
应收代垫款	714,086.89	442,719.66
合计	7,657,802.22	3,886,894,959.61

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	24,906.75	330.00		25,236.75
本期计提		93,563.85		93,563.85
本期转回	6,816.89			6,816.89
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年7月31日余额	18,089.86	93,893.85		111,983.71

本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额无显著变动。

本期坏账准备计提金额 86,746.96 元。

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	25,236.75	86,746.96			111,983.71
合计	25,236.75	86,746.96			111,983.71

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

(5) 本期实际核销的其他应收款情况：无

(6) 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
兴业国际信托有限公司	保证金	6,860,000.00	1年以内	89.58	
中建四局第四建筑工程有限公司	往来款	556,055.70	1-2年	7.26	86,945.22

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
柳志彬	员工借款	45,000.00	1年以内	2.06	
宏泰集团(厦门)有限公司	保证金	26,082.00	1-2年	0.59	
厦门立德置业管理有限公司	保证金	6,000.00	1-2年	0.34	5,122.50
合计		7,493,137.70		99.83	92,067.72

(7) 涉及政府补助的应收款项：无

(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无

(9) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

(四) 存货

1、存货列式如下

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,720,942,481.23		2,720,942,481.23	2,490,028,927.64		2,490,028,927.64
合计	2,720,942,481.23		2,720,942,481.23	2,490,028,927.64		2,490,028,927.64

2、存货跌价准备

无。

3、开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	年末数
泰禾香山湾项目	2018年	2020年	709,130.99	2,490,028,927.64	2,720,942,481.23

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	18,164,983.38	
待抵扣进项税	47,404,393.37	7,525,808.99
城市维护建设税	1,284,323.39	
教育费附加	770,594.03	
地方教育费附加	513,729.36	
合计	68,138,023.53	7,525,808.99

(六) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	320,195.99	368,274.51
固定资产清理		
合计	320,195.99	368,274.51

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额			424,835.85			424,835.85
2. 本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额			424,835.85			424,835.85
二、累计折旧						
1. 期初余额			56,561.34		7	56,561.34
2. 本期增加金额			48,078.52			48,078.52
(1) 计提			48,078.52			48,078.52
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额			104,639.86			104,639.86
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值			320,195.99			320,195.99
2. 期初账面价值			368,274.51			368,274.51

2、通过经营租赁租出的固定资产

无。

3、期末固定资产不存在减值情形，故未计提固定资产减值准备。

（七）递延所得税资产

未经抵消的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	111,818.71	27,954.68	25,236.75	6,309.19
可抵扣亏损	109,630,231.09	27,407,557.77	30,285,479.83	7,571,369.96
合计	109,742,049.80	27,435,512.45	30,310,716.58	7,577,679.15

（八）应付票据

应付票据分类列示

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	11,210,198.00	
银行承兑汇票		
合计	11,210,198.00	

（九）应付账款

1、应付账款列示如下

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	92,983,873.07	31,065,093.30
销售费用	68,582,278.39	10,000.00
合计	161,566,151.46	31,075,093.30

截止 2019 年 7 月 31 日，无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

2、账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
汉米敦（北京）国际工程设计有限公司	2,644,110.00	未结算
合计	2,644,110.00	

（十）预收款项

1、预收款按性质列示

账龄	期末余额	期初余额
预收房款	1,105,092,015.49	35,410,348.00
合计	1,105,092,015.49	35,410,348.00

注：于2019年7月31日，预收款项余额主要系尚未达到收入确认条件的预售房款。

2、账龄超1年重要预收款项

无。

（十一）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		20,674,681.37	20,674,681.37	
离职后福利-设定提存计划		764,328.53	764,328.53	
合计		21,439,009.90	21,439,009.90	

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		18,868,706.63	18,868,706.63	
二、职工福利费		746,929.24	746,929.24	
三、社会保险费				
其中：1. 医疗保险费		364,311.66	364,311.66	
2. 工伤保险费		14,078.38	14,078.38	
3. 生育保险费		40,772.02	40,772.02	
四、住房公积金		639,883.44	639,883.44	
五、工会经费和职工教育经费				
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合计		20,674,681.37	20,674,681.37	

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		734,145.12	734,145.12	
2、失业保险		30,183.41	30,183.41	
3、企业年金缴纳费				
合计		764,328.53	764,328.53	

(十二) 应交税费

税 项	期末余额	期初余额
个人所得税	66,597.76	21,073.26
合计	66,597.76	21,073.26

(十三) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	3,096,509.94	
应付股利		
其他应付款	1,323,159,696.36	6,351,639,922.40
合计	1,326,256,206.30	6,351,639,922.40

1、应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款		
长期借款利息	3,096,509.94	
合计	3,096,509.94	

2、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
经营性应付款	1,323,159,696.36	6,351,639,922.40
合计	1,323,159,696.36	6,351,639,922.40

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

无。

(十四) 长期借款

长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证+抵押借款	686,000,000.00	
合计	686,000,000.00	

注：长期借款分类的说明：

保证+质押长期借款：2019年7月1日，企业向兴业国际信托有限公司借款6.86亿元，用于企业名下泰禾·香山湾一期B4地块项目的开发建设。本信托贷款总期限为30个月。主要担保方式为福州泰禾新世界房地产开发有限公司以其所拥有的房产及车位向抵押权人提供担保，及泰禾集团股份有限公司与自然人黄其森、叶荔提供连带责任保证。

(十五) 实收资本

股 东	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
福建美鸿林业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
合计	10,000,000.00			10,000,000.00

(十六) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-22,789,228.40	-11,403,334.96
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-22,789,228.40	-11,403,334.96
本期归属于所有者的净利润	-122,919,929.48	-11,385,893.44
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	-145,709,157.88	-22,789,228.40

(十七) 营业收入与营业成本

项目	本期发生额		上年发生数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	94,339.63			
合计	94,339.63			

(十八) 税金及附加

项 目	本期发生额	上年发生数
土地使用税	126,120.29	238,333.99
印花税	1,140,975.60	601,421.30
残疾人就业保障金	79,238.48	
合计	1,346,334.37	839,755.29

(十九) 销售费用

项 目	本期发生额	上年发生数
销售代理费	93,728,447.47	
广告宣传策划费	24,376,201.32	4,079,691.36
职工薪酬	15,732,357.67	1,894,028.39
房租水电物业费	3,037,606.67	4,220,869.51
物料消耗	1,001,954.76	310,607.97
差旅费	777,206.81	171,123.75
展览费	316,762.75	144,480.93
办公费	264,660.30	90,992.66
交通运输费用	78,371.72	65,035.19
咨询服务费	36,415.09	
折旧费	21,077.70	
业务招待费	900.00	25,193.20
修理费		2,209.54
会议费		607.33
劳动保护费		7,728.16
其他销售费用		2,132,742.53
合计:	139,371,962.26	13,145,310.52

(二十) 管理费用

项目	本期发生额	上年发生数
职工薪酬	1,610,647.65	808,162.37
专业服务费	358,168.92	
业务招待费	56,343.00	29,466.37
办公费	50,709.53	93,383.36
差旅费	18,277.61	30,619.33

项目	本期发生额	上年发生数
汽车费用	15,629.05	5,057.57
折旧费	11,627.14	56,205.14
审计评估咨询费	9,708.74	
招聘费	6,567.87	126,854.53
修理费	4,737.49	1,453.17
交通费	4,398.00	11,417.04
房租水电物业费	1,901.16	1,021.09
会议费		455.50
合计	2,148,716.16	1,164,095.47

(二十一) 财务费用

项目	本期发生额	上年发生数
利息支出		
减：利息费用		
减：利息收入	35,764.84	25,970.17
手续费及其他	85,168.64	16,115.63
合计	49,403.80	-9,854.54

(二十二) 其他收益

其他收益情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上年发生数
个税返还	12,004.25	
合计	12,004.25	

(二十三) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-86,746.96	
合计	-86,746.96	

(二十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上年发生数
一、坏账损失		-25,071.75
二、存货跌价损失		
合计		-25,071.75

(二十五) 营业外收入

项目	本期发生额	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
持有待售资产或处置组的处置利得			
非流动资产处置利得			
债务重组中处置非流动资产的处置利得			
非货币性资产交换利得			
政府补助		100,000.07	
其他(违约金)	225,033.84		225,033.84
合计	225,033.84	100,000.07	225,033.84

(二十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中: 固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
其他	105,976.95	98,592.98	105,976.95
合计	105,976.95	98,592.98	105,976.95

注: 本期营业外支出-其他, 主要为: 违约金及滞纳金支出。

(二十七) 所得税费用

项目	本期发生额	上年发生数
本期所得税费用		
递延所得税费用	-19,857,833.30	-3,777,077.96
合计	-19,857,833.30	-3,777,077.96

(二十八) 现金流量表项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生数
资金往来	350,961,276.92	3,180,975,407.03
利息收入	35,761.84	25,970.17
政府补助		100,000.00
合计	350,997,041.76	3,181,101,377.20

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年发生数
财务费用支付的现金	85,168.64	16,115.63
销售费用及管理费用支付的现金	59,884,320.70	11,696,992.69
资金往来及其他	1,110,281,086.82	4,423,743,444.76
合 计	1,170,250,576.16	4,435,456,553.08

(二十九) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补 充 资 料	本期发生额	上年发生数
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	-122,919,929.48	-11,385,893.44
加：资产减值准备	86,746.96	25,071.75
固定资产折旧、生产性生物资产折旧	48,078.52	56,264.94
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-19,857,833.30	-3,777,077.96
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）	-230,913,553.59	-1,266,786,034.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	182,386,109.56	-3,303,692,484.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-168,875,205.11	2,352,976,874.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-360,045,586.44	-2,232,583,279.21
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		

补 充 资 料	本期发生额	上年发生数
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	329,799,515.82	10,705,102.26
减：现金的期初余额	10,705,102.26	387,163.48
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	319,094,413.56	10,317,938.78

2、现金和现金等价物的构成

项 目	本期发生额	上年发生数
一、现金	329,799,515.82	10,705,102.26
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	329,799,515.82	10,705,102.26
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	329,799,515.82	10,705,102.26

(三十) 所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限制的原因
存货	2,720,942,481.23	项目开发借款抵押

六、关联方及关联交易

1、存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本公司的关系	经济性质
黄其森	——	——	实质控制人	自然人
福州美鸿林业有限公司	福建	园林绿化	母公司	有限责任公司

2、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

公司名称	年初数	持股 比例	表决权 比例	年末数	持股 比例	表决权 比例
福州美鸿林业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本企业关系
福州泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人
漳州泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州泰禾物业管理有限公司	同一实际控制人
泰禾集团股份有限公司	同一实际控制人
泰禾集团股份有限公司福州分公司	同一实际控制人
泰禾集团股份有限公司北京分公司	同一实际控制人
厦门泰禾房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	同一实际控制人
福州泰悦房地产开发有限公司	同一实际控制人
漳州泰维旅游开发有限公司	同一实际控制人
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	同一实际控制人
泉州连禾置业有限公司	同一实际控制人
福建泰康房地产开发有限公司	同一实际控制人

4、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	关联交易定价	本期发生额	上年发生数
泰禾集团股份有限公司福州分公司	项目管理费	协议价	33,348,200.00	33,348,200.00
福州泰禾物业管理有限公司	物业前期介入费	协议价		1,000,000.00
福州泰禾物业管理有限公司龙海分公司	展厅物业费	协议价	1,426,642.61	
合 计			34,774,842.61	34,348,200.00

(2) 关联方往来

项 目	2019年7月31日	2018年12月31日
其他应收款：		
福州美鸿林业有限公司		
厦门泰禾房地产开发有限公司		2,452,179,524.62
福建泰康房地产开发有限公司		1,393,500,000.00
泰禾集团股份有限公司福州分公司		24,246,600.00
泰禾集团股份有限公司北京分公司		16,463,200.00

项 目	2019 年 7 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
漳州泰禾房地产开发有限公司		4,200.00
其他应付款:		
泉州连禾置业有限公司		2,710,535,861.31
福州泰禾房地产开发有限公司		1,487,878,529.72
福州泰禾新世界房地产开发有限公司		228,376,011.84
泰禾集团股份有限公司		951,985,043.22
福州美鸿林业有限公司	1,304,188,380.88	937,100,000.00
福州泰悦房地产开发有限公司		10,000,000.00
漳州泰维旅游开发有限公司		3,240,000.00
北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司		105,518.75

5、其他关联交易

无。

6、关联担保情况

(1) 本公司向兴业国际信托有限公司融资，截止 2019 年 7 月 31 日，融资余额为 686,000,000.00 元，贷款合同编号：CIIT[20190551]XTDK，其中所涉及的关联方担保、抵押情况如下：泰禾集团股份有限公司及法定代表人黄其森、配偶叶荔，为上述融资提供连带责任保证，保证合同分别为 CIIT[20190551]BZHT-1、CIIT[20190551]BZHT-2；福州泰禾新世界房地产开发有限公司以其名下所拥有的房产向抵押权人设定抵押，抵押物价值根据深圳市世联土地房地产评估有限公司上海分公司编所出具的评估报告（报告编号：世联估字 SH2019ZJ(2)060011 号），抵押物在评估时点（2019 年 4 月 23 日）的评估价值为 1,143,180,000.00 元。

(2) 本公司以拥有的编号为【福建 Y14170094-5-1】协议附件“抵押物清单”上所列明编号为闽(2018)漳浦县不动产权第 0001724 号、闽(2018)漳浦县不动产权第 0001726 号的土地使用权为厦门泰禾房地产开发有限公司贷款提供抵押，向金融机构进行融资，截止 2019 年 07 月 31 日，融资余额为 423,000,000.00 元。

(3) 本公司以拥有的编号为【豫中信字(2018)第 156-2 号】合同附件“抵押物清单”上所列明编号为闽(2018)漳浦县不动产权第 0001725 号的土地使用权为福州泰禾房地产有限公司贷款提供抵押，向中原信托有限公司进行融资，截止 2019 年 07 月 31

日，融资余额为 130,000,000.00 元。

(4) 本公司以拥有的编号为【CIIT[2017]1042DYHT】合同附件“抵押物清单”上所列明编号为浦国土资告子号(2017)4 号的编号 2017SG16、浦国土资告子号(2017)4 号的编号 2017SG17、浦国土资告子号(2017)4 号的编号 2017SG18 的土地使用权为泰禾集团股份有限公司贷款提供抵押，向兴业国际信托有限公司进行融资，截止 2019 年 07 月 31 日，融资余额为 773,000,000.00 元。

除上述事项外，截止 2019 年 7 月 31 日，公司不存在需要披露的关联方担保情况。

七、或有负债

无。

八、承诺事项

截至 2019 年 07 月 31 日，公司不存在需要披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截至 2019 年 07 月 31 日，公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

本公司股权质押情况说明

母公司福州美鸿林业有限公司拥有的本公司 100%股权作为质押，为本公司的贷款提供质押担保，向兴业国际信托有限公司进行融资。相关信息如下：质押贷款合同编号：CIIT【20190143】GQZY（主贷款合同编号：CIIT【20190143】XTDK）；融资金额 6.8 亿元；截止 2019 年 7 月 31 日，该贷款款项尚未到账。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

福建泰信置业有限公司

二〇一九年八月三十日