

审计报告

2017 年 12 月 31 日

审计报告

众环审字（2018）011490 号

威海恒运置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了威海恒运置业有限公司（以下简称“威海恒运”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了威海恒运 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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，我们独立于威海恒运，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。



MAZARS

中审众环

我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序

以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对威海恒运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

使用者关注，我们的责任是就这些事项或情况是否构成重大不确定性得出结论，而不是为被审计单位的持续经营能力提供保证。

(五)

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国注册
会计师
余宝玉印

中国注册
会计师
王勉印

中国

武汉

2018年3月26日

资产负债表(资产)

编制单位：威海恒运置业有限公司

会企01 表

单位：人民币元

资 产	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	(六)、1	32,912.27	6,082,180.58
应收票据			
应收账款			
预付款项			
其他流动资产			
流动资产合计			
非流动资产：			
可供出售金融资产	(六)、2	30,560,000.00	30,560,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		127,425,382.54	127,821,531.12



资产负债表(负债及所有者权益)

会企01 表

编制单位: 威海恒运置业有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	2017年12月31日	2016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			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		5,667.68	
应交税费	(六)、4	1,528,343.39	257.24
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(六)、5	98,101,902.67	97,932,292.34
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		99,635,913.74	97,932,549.58
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		99,635,913.74	97,932,549.58
所有者权益:			
实收资本	(六)、6	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润		-2,210,531.20	-111,018.46
所有者权益合计		27,789,468.80	29,888,981.54
负债和所有者权益总计		127,425,382.54	127,821,531.12

.....

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

会企02 表

编制单位：威海恒运置业有限公司

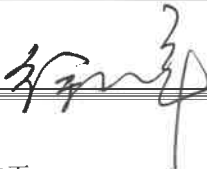
单位：人民币元

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		1,528,240.00	41,997.00
销售费用		868.80	
管理费用		250,301.31	69,763.76
财务费用	(六)、7	320,102.63	-742.30
资产减值损失			
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,099,512.74	-111,018.46
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,099,512.74	-111,018.46
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,099,512.74	-111,018.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,099,512.74	-111,018.46
（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）			
（二）			
六、综合收益总额		-2,099,512.74	-111,018.46

法定代表人：

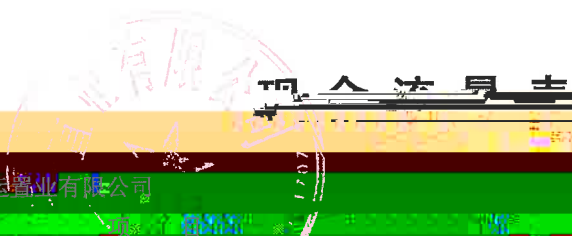


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





会企03表

编制单位：威海恒运置业有限公司

单位：人民币元

2017年度

2016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		
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	180,043.86	97,935,130.64
经营活动现金流入小计	180,043.86	97,935,130.64
购买商品、接受劳务支付的现金		90,133,718.26
支付给职工以及为职工支付的现金	245,656.28	68,576.52
支付的各项税费		41,997.00
支付的其他与经营活动有关的现金	1,924.60	30,563,026.20
经营活动现金流出小计		
经营活动产生的现金流量净额	247,580.88	120,807,317.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		
投资所支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		30,000,000.00
借款所收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		30,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
现金及现金等价物净增加额	-6,049,268.31	6,082,180.58
期初现金及现金等价物余额	6,082,180.58	
期末现金及现金等价物余额	32,912.27	6,082,180.58

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

会企04表

单位：人民币元

	2017年度					所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
实收资本	30,000,000.00				-111,018.46	29,888,981.54
资本公积	30,000,000.00				-111,018.46	29,888,981.54
其他综合收益					-2,099,512.74	-2,099,512.74
盈余公积					-2,099,512.74	-2,099,512.74
未分配利润					-2,210,531.20	-2,210,531.20
所有者权益合计	30,000,000.00				-2,210,531.20	27,789,468.80

有限公司

或至少以“-”号填列)

本

的金额

转

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

(2017年12月31日)

(一) 公司的基本情况

威海恒运置业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)截止至 2017 年 12 月 31 日注册

资本为 3,000.00 万元,实收资本为人民币 3,000.00 万元。

公司经营范围:房地产开发和经营。

公司企业统一社会信用代码: 91371081MA3CCEB4XE。

(二) 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(四) 重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期,是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的,自资产负债表日起一年内变现的资

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

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

以公允价

B、

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

a)

b)

c)

d)

债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具

投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的 50%，并且持续下跌时间达一年以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，

按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取

得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和

其他金融负债。

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

在资产负债表日，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

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

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。金融资产转移满足终止确认条件的，应当将金融资产账面价值与因转移而收到的对价之间的差额计入当期损益。

金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值：

金融资产转移满足终止确认条件的，应当将金融资产账面价值与因转移而收到的对价之间的差额计入当期损益。

(5) 金融负债的终止确认

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

[illegible][illegible]

单项金额重估并 对单项金额重估的应收账款项单独进行减值测试 如有客观证据表明其已

单项计提坏账准 发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
-----	-------------	--------------

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1—2年（含2年）	5	10
2—3年（含3年）	10	20
3—4年（含4年）	30	50
4—5年（含5年）	60	80
5年以上	100	100

(3)单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

7、 存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为开发成本、开发产品等。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

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

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

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

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

8、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作

B、

a)

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计

--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有

期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

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

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股

权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资

投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期

间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资

单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的

长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润

的,本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时,与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分,予以抵销,在此基础上确认

投资收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的,予以全额

确认。

会计政策执行。

9、固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时,按照成本进行初始计量:

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出,符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本;不符

合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用寿命、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-50	3-10	1.80-4.85
机器设备	5-10	3-10	9.00-19.40
运输设备	5-6	3-10	15.00-19.40
电子设备	5-10	3-10	9.00-19.40
其他设备	5	3-10	18.00-19.40

资产的租赁为融资租赁。

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

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

（4）固定资产的减值，按照本公司制定的“长期资产减值”会计政策执行。

10、在建工程的核算方法

（1）本公司的在建工程按工程项目分别核算，包括：建筑工程、安装工程、在安装设备、待摊支出以及单项工程等。

本化的借款费用和汇兑损益。

（3）本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的

已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，计提的折旧额。

(4) 在建工程的减值，按照本公司制定的“长期资产减值”会计政策执行。

11、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，

直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产

入当期损益。

12、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本公司在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业;

②该无形资产的成本能够可靠地计量。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

(2) 无形资产的计量

- ①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内

[illegible]

13、长期往盛典里站拉管主计

10. The following information is provided for the year ended 31 March 2014:
 (a) The company's revenue is £100,000.
 (b) The company's expenses are £80,000.
 (c) The company's profit is £20,000.
 (d) The company's assets are £120,000.
 (e) The company's liabilities are £100,000.
 (f) The company's equity is £20,000.
 (g) The company's cash is £10,000.
 (h) The company's debt is £90,000.
 (i) The company's net worth is £20,000.
 (j) The company's balance sheet is as follows:

14、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

(3) 资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当计提减值准备，确认减值损失。减值损失金额首先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中的商誉的账面价值，然后按照资产组或者资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比例，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

(6)

收回金额。

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

15、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供

(1) 短期薪酬

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

（2）离职后福利

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

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利

（4）其他长期职工福利

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

16、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一

确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不

17、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

的实现。

（2）提供劳务收入

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

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

18、政府补助的确认和计量

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的

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

期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

①能够满足政府补助所附条件；

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④ 已确认的政府补助需要返还的, 分别下列情况处理:

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

19、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

▲次立 色佳的一面砖与其中稍差的左右可抵如新时样已的 以土立相同但可能而

（2）递延所得税负债

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

20、经营租赁和融资租赁会计处理

(1) 经营租赁

本公司作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资

损益。

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

1. 2018年12月31日，公司总资产为1,234,567,890.12元，较年初增加12.34%，主要系货币资金增加所致。

2. 2018年12月31日，公司净资产为567,890,123.45元，较年初增加8.76%，主要系留存收益增加所致。

3. 2018年12月31日，公司资产负债率为45.67%，较年初下降1.23个百分点，主要系负债结构优化所致。

4. 2018年12月31日，公司应收账款余额为345,678,901.23元，较年初增加5.67%，主要系业务规模扩大所致。

5. 2018年12月31日，公司存货余额为234,567,890.12元，较年初增加3.45%，主要系原材料储备增加所致。

6. 2018年12月31日，公司应付账款余额为123,456,789.01元，较年初增加2.34%，主要系应付供应商款项增加所致。

7. 2018年12月31日，公司预收账款余额为98,765,432.10元，较年初增加1.23%，主要系预收客户款项增加所致。

8. 2018年12月31日，公司其他应收款余额为67,890,123.45元，较年初增加0.98%，主要系其他应收款项增加所致。

9. 2018年12月31日，公司其他应付款余额为45,678,901.23元，较年初增加0.76%，主要系其他应付款项增加所致。

10. 2018年12月31日，公司长期股权投资余额为12,345,678.90元，较年初增加0.54%，主要系长期股权投资增加所致。

11. 2018年12月31日，公司固定资产余额为89,012,345.67元，较年初增加0.32%，主要系固定资产折旧所致。

12. 2018年12月31日，公司无形资产余额为34,567,890.12元，较年初增加0.21%，主要系无形资产摊销所致。

13. 2018年12月31日，公司递延所得税资产余额为23,456,789.01元，较年初增加0.15%，主要系递延所得税资产增加所致。

14. 2018年12月31日，公司递延所得税负债余额为12,345,678.90元，较年初增加0.08%，主要系递延所得税负债增加所致。

15. 2018年12月31日，公司其他非流动资产余额为5,678,901.23元，较年初增加0.04%，主要系其他非流动资产增加所致。

16. 2018年12月31日，公司其他非流动负债余额为3,456,789.01元，较年初增加0.02%，主要系其他非流动负债增加所致。

17. 2018年12月31日，公司所有者权益合计为567,890,123.45元，较年初增加8.76%，主要系留存收益增加所致。

18. 2018年12月31日，公司少数股东权益余额为12,345,678.90元，较年初增加0.54%，主要系少数股东权益增加所致。

19. 2018年12月31日，公司资本公积余额为23,456,789.01元，较年初增加0.15%，主要系资本公积增加所致。

20. 2018年12月31日，公司盈余公积余额为12,345,678.90元，较年初增加0.08%，主要系盈余公积增加所致。

21. 2018年12月31日，公司未分配利润余额为432,109,876.54元，较年初增加7.94%，主要系未分配利润增加所致。

22. 2018年12月31日，公司其他综合收益余额为5,678,901.23元，较年初增加0.04%，主要系其他综合收益增加所致。

23. 2018年12月31日，公司现金流量净额为123,456,789.01元，较年初增加2.34%，主要系经营活动现金流量净额增加所致。

24. 2018年12月31日，公司经营活动现金流量净额为98,765,432.10元，较年初增加1.23%，主要系经营活动现金流量净额增加所致。

25. 2018年12月31日，公司投资活动现金流量净额为-45,678,901.23元，较年初减少0.76%，主要系投资活动现金流量净额减少所致。

26. 2018年12月31日，公司筹资活动现金流量净额为-12,345,678.90元，较年初减少0.54%，主要系筹资活动现金流量净额减少所致。

27. 2018年12月31日，公司现金及现金等价物余额为123,456,789.01元，较年初增加2.34%，主要系现金及现金等价物增加所致。

28. 2018年12月31日，公司货币资金余额为234,567,890.12元，较年初增加3.45%，主要系货币资金增加所致。

29. 2018年12月31日，公司应收账款余额为345,678,901.23元，较年初增加5.67%，主要系应收账款增加所致。

30. 2018年12月31日，公司存货余额为234,567,890.12元，较年初增加3.45%，主要系存货增加所致。

31. 2018年12月31日，公司应付账款余额为123,456,789.01元，较年初增加2.34%，主要系应付账款增加所致。

32. 2018年12月31日，公司预收账款余额为98,765,432.10元，较年初增加1.23%，主要系预收账款增加所致。

33. 2018年12月31日，公司其他应收款余额为67,890,123.45元，较年初增加0.98%，主要系其他应收款增加所致。

34. 2018年12月31日，公司其他应付款余额为45,678,901.23元，较年初增加0.76%，主要系其他应付款增加所致。

35. 2018年12月31日，公司长期股权投资余额为12,345,678.90元，较年初增加0.54%，主要系长期股权投资增加所致。

36. 2018年12月31日，公司固定资产余额为89,012,345.67元，较年初增加0.32%，主要系固定资产增加所致。

37. 2018年12月31日，公司无形资产余额为34,567,890.12元，较年初增加0.21%，主要系无形资产增加所致。

38. 2018年12月31日，公司递延所得税资产余额为23,456,789.01元，较年初增加0.15%，主要系递延所得税资产增加所致。

39. 2018年12月31日，公司递延所得税负债余额为12,345,678.90元，较年初增加0.08%，主要系递延所得税负债增加所致。

40. 2018年12月31日，公司其他非流动资产余额为5,678,901.23元，较年初增加0.04%，主要系其他非流动资产增加所致。

41. 2018年12月31日，公司其他非流动负债余额为3,456,789.01元，较年初增加0.02%，主要系其他非流动负债增加所致。

42. 2018年12月31日，公司所有者权益合计为567,890,123.45元，较年初增加8.76%，主要系所有者权益增加所致。

43. 2018年12月31日，公司少数股东权益余额为12,345,678.90元，较年初增加0.54%，主要系少数股东权益增加所致。

44. 2018年12月31日，公司资本公积余额为23,456,789.01元，较年初增加0.15%，主要系资本公积增加所致。

45. 2018年12月31日，公司盈余公积余额为12,345,678.90元，较年初增加0.08%，主要系盈余公积增加所致。

46. 2018年12月31日，公司未分配利润余额为432,109,876.54元，较年初增加7.94%，主要系未分配利润增加所致。

47. 2018年12月31日，公司其他综合收益余额为5,678,901.23元，较年初增加0.04%，主要系其他综合收益增加所致。

48. 2018年12月31日，公司现金流量净额为123,456,789.01元，较年初增加2.34%，主要系现金流量净额增加所致。

49. 2018年12月31日，公司经营活动现金流量净额为98,765,432.10元，较年初增加1.23%，主要系经营活动现金流量净额增加所致。

50. 2018年12月31日，公司投资活动现金流量净额为-45,678,901.23元，较年初减少0.76%，主要系投资活动现金流量净额减少所致。

51. 2018年12月31日，公司筹资活动现金流量净额为-12,345,678.90元，较年初减少0.54%，主要系筹资活动现金流量净额减少所致。

52. 2018年12月31日，公司现金及现金等价物余额为123,456,789.01元，较年初增加2.34%，主要系现金及现金等价物增加所致。

53. 2018年12月31日，公司货币资金余额为234,567,890.12元，较年初增加3.45%，主要系货币资金增加所致。

54. 2018年12月31日，公司应收账款余额为345,678,901.23元，较年初增加5.67%，主要系应收账款增加所致。

55. 2018年12月31日，公司存货余额为234,567,890.12元，较年初增加3.45%，主要系存货增加所致。

56. 2018年12月31日，公司应付账款余额为123,456,789.01元，较年初增加2.34%，主要系应付账款增加所致。

57. 2018年12月31日，公司预收账款余额为98,765,432.10元，较年初增加1.23%，主要系预收账款增加所致。

58. 2018年12月31日，公司其他应收款余额为67,890,123.45元，较年初增加0.98%，主要系其他应收款增加所致。

59. 2018年12月31日，公司其他应付款余额为45,678,901.23元，较年初增加0.76%，主要系其他应付款增加所致。

60. 2018年12月31日，公司长期股权投资余额为12,345,678.90元，较年初增加0.54%，主要系长期股权投资增加所致。

61. 2018年12月31日，公司固定资产余额为89,012,345.67元，较年初增加0.32%，主要系固定资产增加所致。

62. 2018年12月31日，公司无形资产余额为34,567,890.12元，较年初增加0.21%，主要系无形资产增加所致。

63. 2018年12月31日，公司递延所得税资产余额为23,456,789.01元，较年初增加0.15%，主要系递延所得税资产增加所致。

64. 2018年12月31日，公司递延所得税负债余额为12,345,678.90元，较年初增加0.08%，主要系递延所得税负债增加所致。

65. 2018年12月31日，公司其他非流动资产余额为5,678,901.23元，较年初增加0.04%，主要系其他非流动资产增加所致。
 </

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第42号》），自2017年5月28日起施行；5月10日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号—政府补助》（以下简称《企业会计准则第16号》），自2017年6月12日起施行。

值。

③与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为

递延收益，由在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益改为在确认相关成本费用或损失的期间冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，由取得时直接计入当期损益改为取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

(2) 会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

23、前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正事项。

(五) 税项

1、增值税：小规模纳税人，按应税收入的 5%计缴。

2、城市维护建设税：按应纳流转税额的 7%计缴。

3、教育费附加：按应纳流转税额的 3%计缴。

金额单位为人民币元)

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	3,626.16	3,430.00
银行存款	29,286.11	6,078,750.58
合 计	32,912.27	6,082,180.58

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备 的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备 的其他应收款：					
组合2-关联方组合	30,560,000.00	100.00			30,560,000.00
组合小计	30,560,000.00	100.00			30,560,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账 准备的其他应收款					
合计	30,560,000.00	100.00			30,560,000.00

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：					
组合2-关联方组合	30,560,000.00	100.00			30,560,000.00
组合小计	30,560,000.00	100.00			30,560,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	30,560,000.00	100.00			30,560,000.00

注：确定该组合的依据详见本附注（四）、6。

（2）本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

（3）本期无实际核销的其他应收款。

3、存货

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	96,832,470.27		96,832,470.27	91,179,350.54		91,179,350.54
合计						

4、应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
个人所得税	103.39	257.24
土地使用税	1,528,240.00	
合计	1,528,343.39	257.24

注：税费计缴标准详见本附注（五）税项所述。

项目	期末余额	期初余额
待付款项		2,832.00
往来款	98,101,902.67	97,929,460.34
合计	98,101,902.67	97,932,292.34

6、实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
万宁宝安房地产开发有限公司	28,500,000.00			28,500,000.00
山东宝安房地产开发有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00
合 计	30,000,000.00			30,000,000.00

注：实收资本历史沿革详见附注(一)。

7、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	328,611.56	
减：利息收入	10,433.53	2,838.50
手续费	1,924.60	2,096.20
合计	320,102.63	-742.30

(七) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

本公司无需要披露的重大资本性承诺事项。

2、或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

(八) 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

(九) 其他重大事项

本公司无需要披露的其他重大事项。

法定代表人

张军

主管会计工作负责人

张军

会计机构负责人

王立





营业执照

(副本)

5-1

统一社会信用代码

33030333333333333333

武汉市江夏区

企业

路16号169号



证书序号 NO. 0265

识



会计师事务所

执业证书



名称：中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

合伙)

石文先

湖北省武汉市武昌区东新路100号

2-9层

会计师事务所

42010005

鄂财监发(2013)20号

2013年10月28日

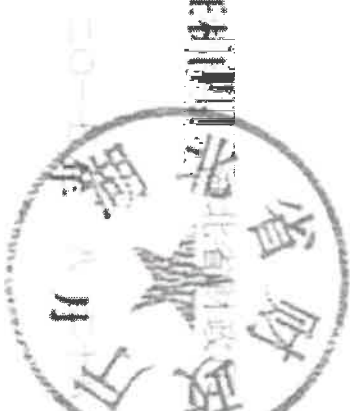
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务凭证。

2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动，应当向财政部门申请换发。

3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关



中华人民共和国财政部



证书有效

注册会计师
李 129100 8889
010710 11
010710 11



姓名
李 129100 8889
010710 11
010710 11

at this
y the
ed.
patient
a. ing
patient
gh the
nent of



本書經檢驗合格，繼續有效一年

证书编号:
No. of Certificate

湖北省注册会计师协会
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

06
发证日期
Date of Issuance

年	月	日
号	天	月

日
/d

