



审计报告

2017 年 12 月 31 日



审 计 报 告

众环审字（2018）011489 号

威海港宝置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了威海港宝置业有限公司（以下简称“威海港宝”）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，公允反映了威海港宝 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道德守则，我们独立于威海港宝，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

威海港宝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，管理层负责评估威海港宝的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算威海港宝，或终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督威海港宝的财务报告过程。

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

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：

（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，就可能导致对威海港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威海港宝不能持续反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

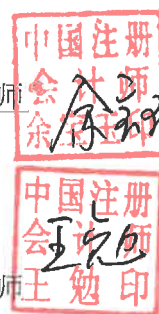
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师

（项目合伙人）

中国注册会计师



中国

武汉

2018年3月26日

资产负债表(资产)

编制单位: 威海港宝置业有限公司

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	100,073.77	5,072,553.61
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			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(六)、2	31,860,000.00	31,860,000.00
存货	(六)、3	103,551,493.67	97,506,114.57
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		135,511,567.44	134,438,668.18
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
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

,511,567.44

134,438,668.18

次立名佳主/名佳立所右书机共

会企01 表

编制单位：威海港宝置业有限公司

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			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		6,780.00	
应交税费	(六)、4	1,465,042.54	560.00
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(六)、5	106,698,210.03	104,912,186.87
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		108,170,032.57	104,912,746.87
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		108,170,032.57	104,912,746.87
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		-2,658,465.13	-474,078.69
		27,341,534.87	29,525,921.31
		137,511,567.44	134,438,668.18

利润表

会企02表

编制单位：威海港宝置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、营业收入		1,464,683.33	45,081.20
税金及附加		261,279.87	74,865.00
销售费用	(六)、7	438,423.24	354,132.49
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）		-2,184,386.44	-474,078.69
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）		-2,184,386.44	-474,078.69
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,184,386.44	-474,078.69
五、综合收益总额		-2,184,386.44	-474,078.69
六、综合收益总额		-2,184,386.44	-474,078.69

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

会企03表

编制单位：威海港宝置业有限公司

单位：人民币元

项 目	2017年度	2016年度
经营活动现金流入小计	1,788,250.50	104,915,096.94
销售商品、提供劳务收到的现金	254,700.66	73,375.00
收到的税费返还		45,081.20
收到的其他与经营活动有关的现金	1,918.60	31,863,225.20
经营活动现金流入小计	256,619.26	128,722,376.46
经营活动现金流出小计	1,531,631.24	23,807,279.52
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付的其他与经营活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
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		
经营活动产生的现金流量净额		30,000,000.00
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		
投资活动产生的现金流量净额		
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		
发行债券收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动产生的现金流量净额		
现金及现金等价物净增加额		

法定代表人： 主管会计工作负责人：

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
	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	30.00			-474,078.69		29,525,921.31
二、本年增减变动金额	30.00			-474,078.69 -2,184,386.44 -2,184,386.44		29,525,921.31 -2,184,386.44 -2,184,386.44
三、本年年末余额	30,000,000.00			-2,658,465.13		27,341,534.87

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 1 4表
: 人 1 1元

2016年度			
其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		-474,078.69	29,525,921.31
		-474,078.69	-474,078.69
			30,000,000.00
			30,000,000.00
		-474,078.69	29,525,921.31

主管会计工作负责人:

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

威海港宝置业有限公司(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:91371081MA3CCDY51D。

公司注册地址:山东省威海市南海新区滨海路南、明珠路东。

(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

(三) 遵循企业会计准则的声明

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

公司正常营业周期为12个月,自资产负债表日至下一资产负债表日止。

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、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的金融资产。

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。

金融资产在初始确认时划分为以下三类：

可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短

B、

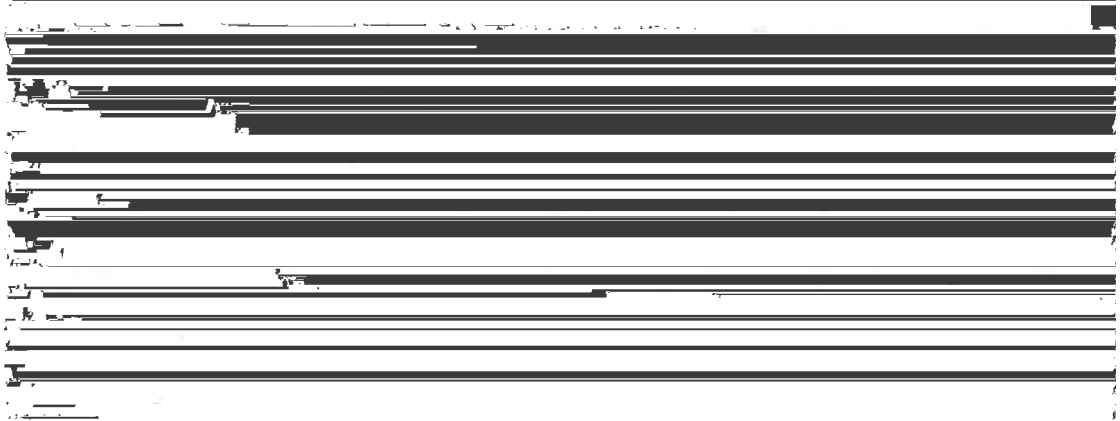
持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

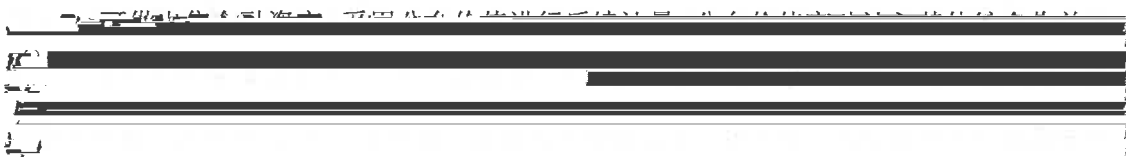
可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。



A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。



按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 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；
- c) 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；
- d) 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；

投资人可能无法收回投资成本:

C、金融资产减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

计入当期损益。

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

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

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。

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。

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。

4.0
 3.0
 2.0
 1.0
 0.0
 -1.0
 -2.0
 -3.0
 -4.0
 -5.0
 -6.0
 -7.0
 -8.0
 -9.0
 -10.0
 -11.0
 -12.0
 -13.0
 -14.0
 -15.0
 -16.0
 -17.0
 -18.0
 -19.0
 -20.0
 -21.0
 -22.0
 -23.0
 -24.0
 -25.0
 -26.0
 -27.0
 -28.0
 -29.0
 -30.0
 -31.0
 -32.0
 -33.0
 -34.0
 -35.0
 -36.0
 -37.0
 -38.0
 -39.0
 -40.0
 -41.0
 -42.0
 -43.0
 -44.0
 -45.0
 -46.0
 -47.0
 -48.0
 -49.0
 -50.0
 -51.0
 -52.0
 -53.0
 -54.0
 -55.0
 -56.0
 -57.0
 -58.0
 -59.0
 -60.0
 -61.0
 -62.0
 -63.0
 -64.0
 -65.0
 -66.0
 -67.0
 -68.0
 -69.0
 -70.0
 -71.0
 -72.0
 -73.0
 -74.0
 -75.0
 -76.0
 -77.0
 -78.0
 -79.0
 -80.0
 -81.0
 -82.0
 -83.0
 -84.0
 -85.0
 -86.0
 -87.0
 -88.0
 -89.0
 -90.0
 -91.0
 -92.0
 -93.0
 -94.0
 -95.0
 -96.0
 -97.0
 -98.0
 -99.0
 -100.0

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。

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。在金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项的差额计入当期损益:

金额的差额计入当期损益:

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。



Figure 1 illustrates the experimental setup. A subject is seated at a table, viewing a video screen. A camera is positioned above the screen. A horizontal bar is placed on the table, with a vertical rod attached to it. The rod is connected to a motor unit. The motor unit is connected to a power source. The power source is connected to a control unit. The control unit is connected to a computer. The computer is connected to a data acquisition system. The data acquisition system is connected to a plotter. The plotter is connected to a printer. The printer is connected to a storage device. The storage device is connected to a network. The network is connected to a server. The server is connected to a database. The database is connected to a user interface. The user interface is connected to a user.

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。

本公司与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种金融资产与金融负债已准备按净额结算。本公司与同一交易对手存在多项金融资产与金融负债的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。

6、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

单项金额重大的判断依据或金额标准	非内部关联方单项金额前5名的应收款项或其他不属于上述前5名，但期末应收账款单项金额在500万元以上、其他应收款单项金额在200万元以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收

款项，包括在账龄组合中计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款：

确定组合的依据		
组合1-账龄组合	按应收款项账龄划分组合	
组合2-内部关联方组合	按合并范围内关联方划分组合	
按组合计提坏账准备的计提方法		
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）	2	5

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

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。

本公司存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的部分计提存货跌价准备。

8、

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

本公司长期股权投资按照成本进行初始计量。

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

为合并对价的，在合并日按照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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审

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，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

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初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，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。

B、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，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、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

D、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被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长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

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
	5	3-10	18.00-19.40

资产的租赁为融资租赁。

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。

（2）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（3）本公司存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，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，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。

(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和资本化期间

本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生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- 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达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

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。

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

采用直线法摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

报告期内使用寿命有限的无形资产具体摊销期限为：

土地使用权按使用期限平均摊销；外购软件按受益期摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

13、长期待摊费用的核算方法

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

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) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产

(5)

(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

15、职工薪酬

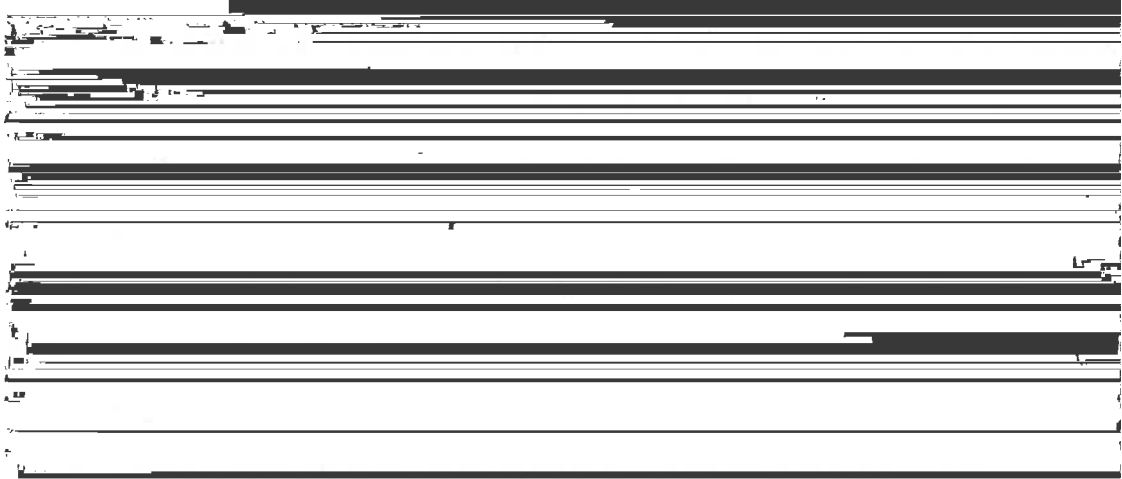
职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(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



（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。

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。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值

素。

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。

劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

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时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

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。

(2) 融资租赁

本公司作为承租人,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,

21、主要会计政策和会计估计的变更

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。

[The page contains several horizontal black bars redacting the text.]

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。

《企业会计准则第16号》规定，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，

(2) 会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

本报告期无会计估计

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1001-1005.

本报告期无前期会计差

1. 中国人口老龄化现状与趋势

1、增值税：

- [Redacted]*

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

(以下附注未经特别注明, 期末余额指 2017 年 12 月 31 日账面余额, 期初余额指 2016 年 12 月 31 日账面余额, 本期发生额指 2017 年度发生额, 上期发生额指 2016 年度发生额, 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	2,151.60	2,480.00
银行存款	97,922.17	5,070,073.61
合 计	100,073.77	5,072,553.61

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	31,860,000.00	100.00			31,860,000.00
组合小计	31,860,000.00	100.00			31,860,000.00
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	31,860,000.00	100.00			31,860,000.00

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 (%)	
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1 关联方组合	31,860,000.00	100.00			31,860,000.00
组合小计	31,860,000.00	100.00			31,860,000.00
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	31,860,000.00	100.00			31,860,000.00

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	103,551,493.67		103,551,493.67	97,506,114.57		97,506,114.57
合计						

4、应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
个人所得税	359.21	560.00
土地使用税	1,464,683.33	
合计	1,465,042.54	560.00

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
往来款项	106,698,210.03	104,912,186.87
合计	106,698,210.03	

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
	1,500,000.00			1,500,000.00
山东宝安房地产开发有限公司				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	458,731.98	354,747.36
减：利息收入	2,227.34	2,910.07
手续费	1,918.60	2,295.20
合计	458,423.24	354,132.49

(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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



证书序号: 0600112

事务所

执业业务许可证

1111

业务。



5-1

1420106081978608B

功 由宙介环△计師 二名所 (桂珠並通 仙)



证书序号

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是财政部门依法审批，准予执行注册会计师业务。
2. 《会计师事务所执业证书》应当依法审批，准予执行注册会计师业务。
3. 《会计师事务所执业证书》应当依法审批，准予执行注册会计师业务。
4. 《会计师事务所执业证书》应当依法审批，准予执行注册会计师业务。

会计师事务所 执业证书



名称：中审众环会计师事务所（普通合伙）

（合伙）

主任会计师：石文先

办公场所：湖北省武汉市武昌区东湖路129号

2-9层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：42010005

注册资本(出资额)：

鄂财会发[2011]101号

2013年10月28日

发证日期



中华人民共和国财政部



姓名: 金燕燕
Pail name: 文
Sex: 女
出生日期: 1973-03-31
Date of birth: 众环会计师事务所有限公司
Working unit: 身份证号码: 420111700331402
Identity card No:



注册会计师证
No. 120111700331402
1973年3月31日
众环会计师事务所有限公司



验证证书真实有效

证书编号: 12011000330180

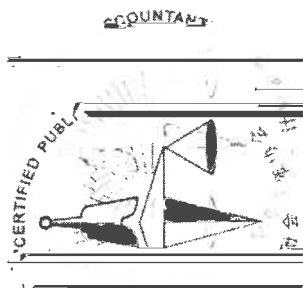
No. 12011000330180

姓名: 金燕燕
Auth. verification code: 12011000330180

Date of issue: 2007.3.7



验证证书真实有效



王毅
1950-03-29
中国注册会计师协会
42010119-004294-57
Certification No.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after

420100050231
证书编号:
No. of Certificate

湖北省注册会计师协会

2011年 2月 27日

年 月 日

