

威海宝顺置业有限公司

审 计 报 告

2017 年 12 月 31 日



MAZARS

中审众环

审计报告

众环审字（2018）011491 号

威海宝顺置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了威海宝顺置业有限公司（以下简称“威海宝顺”）财务报表，包括 2017 年

二、 形成审计意见的基础

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

四、 注册会计师对财务报表审计的责任
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，公允反映了威海宝顺 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。

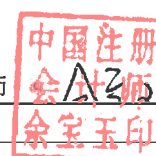
我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业准则，我们也执行以下工作：

(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



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 武汉

2018年3月26日

编制单位：威海宝顺置业有限公司

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	44,453.07	6,058,258.02
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	29,900,000.00	29,900,000.00
存货	(六)、3	119,104,844.68	112,213,063.53
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		149,049,297.75	148,171,321.55
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
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		149,049,297.75	148,171,321.55
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			

资产负债表(负债及所有者权益)

会企01 表

编制单位: 威海宝顺置业有限公司

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		19,332.00	
应交税费	(六)、4	1,704,247.82	627.14
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(六)、5	119,880,752.65	118,517,041.81
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		121,604,332.47	118,517,668.95
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		121,604,332.47	118,517,668.95
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		-2,555,034.72	-346,347.40
所有者权益合计		27,444,965.28	29,653,652.60
负债和所有者权益总计		149,049,297.75	148,171,321.55

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

宝顺置业有限公司

项 目

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		1,704,042.50	51,795.90
销售费用			
管理费用		248,037.68	113,808.44
财务费用	(六)、7	256,607.14	180,743.06
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）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,208,687.32	-346,347.40
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）		-2,208,687.32	-346,347.40
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,208,687.32	-346,347.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,208,687.32	-346,347.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（三）其他综合收益			
（四）其他			
（五）其他			
（六）其他			
（七）其他			
（八）其他			
（九）其他			
（十）其他			
（十一）其他			
（十二）其他			
（十三）其他			
（十四）其他			
（十五）其他			
（十六）其他			
（十七）其他			
（十八）其他			
（十九）其他			
（二十）其他			
（二十一）其他			
（二十二）其他			
（二十三）其他			
（二十四）其他			
（二十五）其他			
（二十六）其他			
（二十七）其他			
（二十八）其他			
（二十九）其他			
（三十）其他			
（三十一）其他			
（三十二）其他			
（三十三）其他			
（三十四）其他			
（三十五）其他			
（三十六）其他			
（三十七）其他			
（三十八）其他			
（三十九）其他			
（四十）其他			
（四十一）其他			
（四十二）其他			
（四十三）其他			
（四十四）其他			
（四十五）其他			
（四十六）其他			
（四十七）其他			
（四十八）其他			
（四十九）其他			
（五十）其他			
（五十一）其他			
（五十二）其他			
（五十三）其他			
（五十四）其他			
（五十五）其他			
（五十六）其他			
（五十七）其他			
（五十八）其他			
（五十九）其他			
（六十）其他			
（六十一）其他			
（六十二）其他			
（六十三）其他			
（六十四）其他			
（六十五）其他			
（六十六）其他			
（六十七）其他			
（六十八）其他			
（六十九）其他			
（七十）其他			
（七十一）其他			
（七十二）其他			
（七十三）其他			
（七十四）其他			
（七十五）其他			
（七十六）其他			
（七十七）其他			
（七十八）其他			
（七十九）其他			
（八十）其他			
（八十一）其他			
（八十二）其他			
（八十三）其他			
（八十四）其他			
（八十五）其他			
（八十六）其他			
（八十七）其他			
（八十八）其他			
（八十九）其他			
（九十）其他			
（九十一）其他			
（九十二）其他			
（九十三）其他			
（九十四）其他			
（九十五）其他			
（九十六）其他			
（九十七）其他			
（九十八）其他			
（九十九）其他			
（一百）其他			

现金流量表

会企03表

编制单位：威海宝顺置业有限公司

单位：人民币元

项 目	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	1,366,130.74	118,520,547.03
经营活动现金流入小计	1,366,130.74	118,520,547.03
购买商品、接受劳务支付的现金		111,560,707.38
支付给职工以及为职工支付的现金	229,127.50	112,251.30
支付的各项税费		51,795.90
支付的其他与经营活动有关的现金	1,847.12	29,903,023.60
经营活动现金流出小计	230,974.62	141,627,778.18
经营活动产生的现金流量净额	1,135,156.12	-23,107,231.15
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		
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		30,000,000.00
筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
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		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		30,000,000.00
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		
期初现金及现金等价物余额		
期末现金及现金等价物余额		

2017年 2016年



所有者权益变动表

会企04表

编制单位：威海宝顺置业有限公司

单位：人民币元

项目	2016年度				
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
所有者权益	30,000,000.00				
实收资本	30,000,000.00				
资本公积		30,000,000.00			
其他综合收益					
盈余公积					
未分配利润					
所有者权益合计	30,000,000.00				
所有者权益变动					
1. 综合收益总额					
2. 所有者投入和减少资本					
3. 利润分配					
4. 所有者权益内部结转					
5. 其他					
所有者权益变动合计					
所有者权益期末余额	30,000,000.00				

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

威海宝顺置业有限公司(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:91371081MA3CCE2262。

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《企业会计准则--基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

(三) 遵循企业会计准则的声明

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

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分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、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。

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。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，



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。

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) 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；

五、计提减值准备：如金融资产中的某项资产的公允价值已明显减少，且根据公开的数据

a)

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；

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

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。

[illegible]

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。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期

采用短期获利方式对该组合进行管理。属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具，可以运用公允价值计量。

[The page contains several horizontal lines, some of which are heavily obscured by dark ink or damage, making the text illegible.]

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：

[illegible]

②终止确认部分的对价,与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认

②终止确认部分的对价,与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认

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。

抵销。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款:

本报告书共 30 页第 13 页

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：

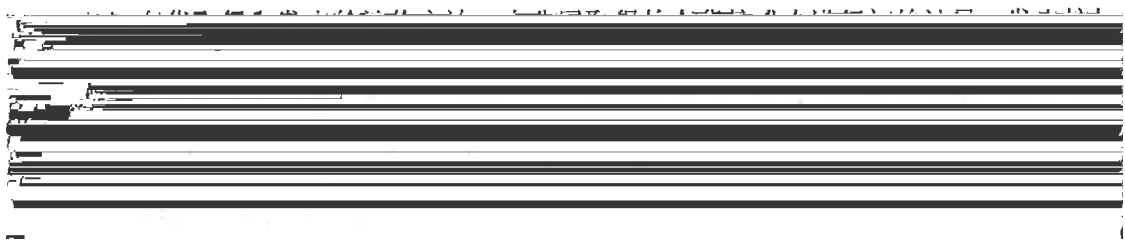
单项计提坏账准备的理由	存在明显减值迹象且账龄较长、较难收回的应收款项
坏账准备的计提方法	根据现时情况分析确定坏账准备计提的比例

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。



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。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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。

(5) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

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计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资

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

--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。

③本公司处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,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,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(3) 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。相关活动,是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。

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;

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

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

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定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。

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，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，借款费用继续资本化。

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，借款费用继续资本化。

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预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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。

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：（1）企业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；（2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本时。

（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确定。

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。

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

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

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：

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，则按照以下原则进行判断：（1）政府补助用于购建或以其他方式形成长期资产的，属于与资产相关的政府补助；（2）政府补助用于补偿企业已发生或即将发生的相关费用或损失的，属于与收益相关的政府补助。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，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益。

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，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益。

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

额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊

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

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

（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产成本或当期损益；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

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当期损益。

(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，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，计入租入资产价值；未确认融资费用

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. On the left side, there is a vertical margin line, creating a narrow left margin. The paper appears to be from a notebook or a standard ruled document. There is no handwriting or printed text on the page.

21、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

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

[illegible]

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。

④与日常活动相关的政府补助，由计入营业外收支改为按照经济业务实质，计入其他收益，计入其他收益的，在合并利润表与利润表中单独列报该项目。

取得政策性优惠贷款贴息，改为区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、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。

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42号》规定，该准则自2017年5月28日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。

的净利润。

（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。

4、地方教育费附加：按应纳流转税额的 2%计缴。

5、企业所得税：公司企业所得税税率为25%。

(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

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	2,040.00	2,880.00
银行存款	42,413.07	6,055,378.02
合 计	44,453.07	6,058,258.02

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	29,900,000.00	100.00			29,900,000.00
组合小计	29,900,000.00	100.00			29,900,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					

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					
按信用风险特征组合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 (%)	
组合2-关联方组合	29,900,000.00	100.00			29,900,000.00
组合小计	29,900,000.00	100.00			29,900,000.00
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	29,900,000.00	100.00			29,900,000.00

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。

（2）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	119,104,844.68		119,104,844.68	112,213,063.53		112,213,063.53
合计	119,104,844.68		119,104,844.68	112,213,063.53		112,213,063.53

4、应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
个人所得税	205.32	627.14
土地使用税	1,704,042.50	
合计	1,704,247.82	627.14

注：税费计缴标准详见本附注（五）税项所述。

5、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
待付款项	22,331.77	7,582.00

项目	期末余额	期初余额
往来款	119,858,420.88	118,509,459.81
合计	119,880,752.65	118,517,041.81

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	257,179.92	182,154.68
减：利息收入	2,419.90	3,505.22
合计		

(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：





书序号: 031112



会计师事务所

证券期货相关业务许可证

主 业



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

014201060010706000

统一社会信用代码





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新路304号

2-9层

注册号：2100005

有效期至：2015年10月29日

批准日期：2013年10月29日

批准日期：2013年10月29日

发证机关

1. 《会计师事务所执业条例》
2. 《会计师事务所执业许可暂行办法》
3. 《会计师事务所执业许可管理办法》
4. 《会计师事务所执业许可管理办法》

发证机关

中华人民共和国财政部



年 月 日 发 行

证 号 420100031152

姓名 王 磊

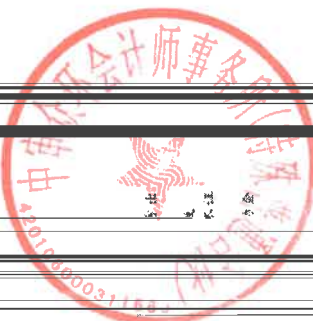
工作单位 会计师事务所



验证证书真实有效



姓 名 王 磊
Full name
姓 别 文
Sex
出 生 日 期 1973-03-31
Date of birth
工 作 单 位 众环会计师事务所有限公司
Working unit
身 份 证 号 420111730331152



证 号 420100031152

姓 名 王 磊

this

姓 别 文

the

出 生 日 期 1973-03-31

ten

工 作 单 位 众环会计师事务所有限公司

ten

身 份 证 号 420111730331152

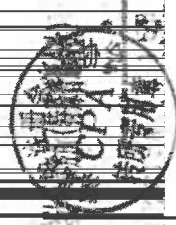
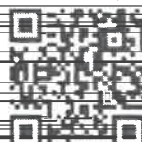
ten

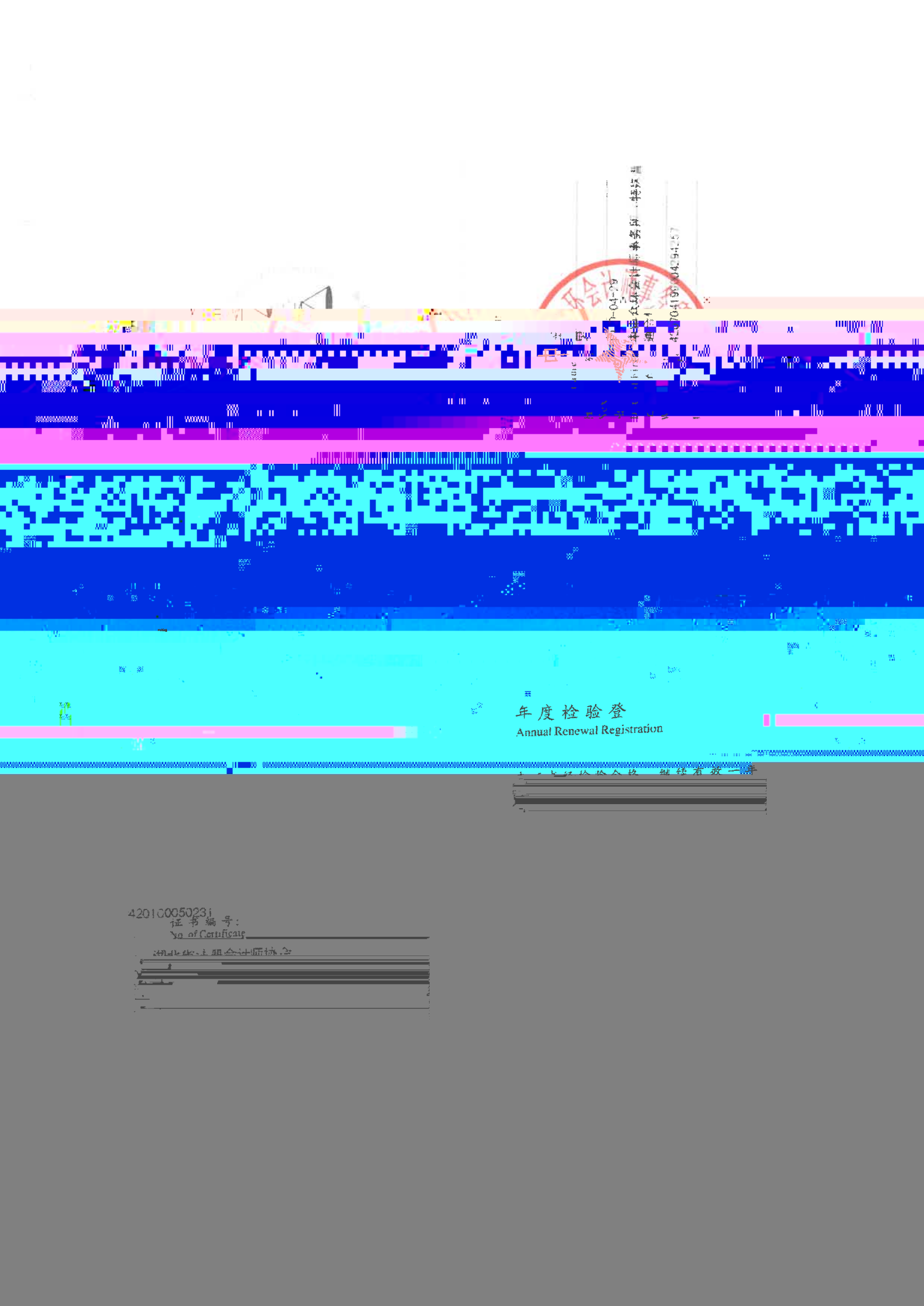
姓 名 王 磊

the

姓 别 文

of





年度检验登
Annual Renewal Registration

上海江环会检公校 船检看政一第

42010005023j

证书编号:

No of Certificats

上海江环会检公校

