

海南美豪利投资有限公司

2018 年 1-8 月审计报告

天健粤审〔2018〕1605 号



防伪条形码：



防伪 编号：00202018100020506931

天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所

报告 文号：天健粤审（2018）1605 号

委托 单位：海南美豪利投资有限公司

被审验单位名称：海南美豪利投资有限公司

被审单位所在地：广州

事务所名称：天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所

报告 类型：年度审计(无保留意见)

报告 日期：2018 年 10 月 15 日

报备 时间：2018 年 10 月 19 日 16:55:21

签名注册会计师：李雯宇

黄伟樟

海南美豪利投资有限公司

2018 年第 1 月到第 8 月审计报告

事务所名称：天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所

事务所电话：020-37600380

传 真：020-37606120

通信 地址：广州市天河区珠江东路 16 号 4301 房之自编全层单元

电子 邮件：zhangyunhe@pccpa.cn

事务所网址：www.pccpa.cn

如对上述报备资料，有疑问的。请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：38922350 转 371 转 373

防伪 查询 网址：<http://www.gzicpa.org.cn> 或 <http://www.gdicpa.org.cn/>

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—6 页
(一) 资产负债表	第 3 页
(二) 利润表	第 4 页
(三) 现金流量表	第 5 页
(四) 所有者权益变动表	第 6 页
三、财务报表附注	第 7—34 页

审计报告

天健粤审〔2018〕1605号

海南美豪利投资有限公司全体股东：

我们审计了后附的海南美豪利投资有限公司（以下简称美豪利公司）财务报表，包括2018年8月31日的资产负债表，2018年1-8月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是美豪利公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，美豪利公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美豪利公司 2018 年 8 月 31 日的财务状况，以及 2018 年 1-8 月的经营成果和现金流量。

四、对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注附注五的说明。美豪利公司编制财务报表是为了满足美豪利公司满足公司股东股权转让等之目的，因此本财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供美豪利公司提供给上述用途相关各方使用，不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所



中国注册会计师:

Handwritten signature in black ink, appearing to be "李斐宇".



中国注册会计师:

Handwritten signature in black ink, appearing to be "李偉樟".



二〇一八年十月十五日

资产负债表

2018年8月31日

编制单位：海南美豪利投资有限公司

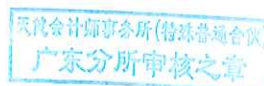
会企01表
单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	257,730,665.72	159,991,467.93	短期借款			
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负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款				应付票据及应付账款	11	88,094,108.14	152,502.75
预付款项	2	173,870.10	14,175,365.74	预收款项	12	2,142,496.10	28,289,240.10
其他应收款	3	124,240,814.27	75,624,746.81	应付职工薪酬	13	40,286.07	61,269.80
存货	4	126,452,022.11	213,316,439.90	应交税费	14	332,192,538.16	346,819,146.04
持有待售资产				其他应付款	15	56,294,300.05	8,356,257.94
一年内到期的非流动资产	5		100,000,000.00	持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		508,597,372.20	563,111,020.38	其他流动负债			
				流动负债合计		478,763,728.52	383,708,416.63
				非流动负债：			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				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		478,763,728.52	383,708,416.63
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
可供出售金融资产				实收资本(或股本)	16	74,400,000.00	74,400,000.00
持有至到期投资				其他权益工具			
长期应收款	6	100,000,000.00		其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
投资性房地产				资本公积			
固定资产	7	1,653,936.72	2,009,873.26	减：库存股			
在建工程				其他综合收益			
生产性生物资产				专项储备			
油气资产				盈余公积	17	37,200,000.00	32,515,929.64
无形资产	8	75,986.50	109,760.50	未分配利润	18	25,463,566.90	79,576,307.87
开发支出				所有者权益合计		137,063,566.90	186,522,237.51
商誉							
长期待摊费用							
递延所得税资产	9	5,000,000.00	5,000,000.00				
其他非流动资产	10	500,000.00					
非流动资产合计		107,229,923.22	7,119,633.76				
资产总计		615,827,295.42	570,230,654.14	负债和所有者权益总计		615,827,295.42	570,230,654.14

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



利 润 表

2018年1-8月

会企02表

编制单位：海南美豪利投资有限公司

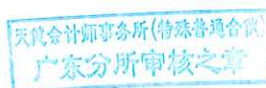
单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年数
一、营业收入	1	482,315,549.37	1,784,919,427.92
减：营业成本	1	285,954,001.64	957,962,917.14
税金及附加	2	39,702,661.17	298,938,890.95
销售费用	3	50,758,463.14	74,697,123.17
管理费用	4	6,981,667.72	8,617,611.27
研发费用			
财务费用	5	-3,520,319.08	-805,894.63
其中：利息费用			
利息收入	5	3,515,359.15	852,011.28
资产减值损失	6		20,000,000.00
加：其他收益			
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			
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）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	7	-5,671.14	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		102,433,403.64	425,508,780.02
加：营业外收入	8	243,795.00	410,005.00
减：营业外支出	9	110,000.00	203,925.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		102,567,198.64	425,714,859.31
减：所得税费用	10	25,845,442.99	100,255,562.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		76,721,755.65	325,459,296.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		76,721,755.65	325,459,296.41
（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			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		76,721,755.65	325,459,296.41
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：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2018年1-8月

会企03表

编制单位：海南美豪利投资有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年数
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		486,075,010.54	1,072,311,640.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		20,590,408.59	118,107,089.10
经营活动现金流入小计		506,665,419.13	1,190,418,729.10
购买商品、接受劳务支付的现金		35,395,582.71	282,296,694.11
支付给职工以及为职工支付的现金		10,196,479.89	20,840,120.85
支付的各项税费		104,178,258.27	101,248,432.73
支付其他与经营活动有关的现金		92,087,480.71	29,815,771.16
经营活动现金流出小计		241,857,801.58	434,201,018.85
经营活动产生的现金流量净额		264,807,617.55	756,217,710.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		516,330.00	393,286.07
投资支付的现金			30,000,000.00
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		210,000,000.00	
投资活动现金流出小计		210,516,330.00	30,393,286.07
投资活动产生的现金流量净额		-210,516,330.00	-30,393,286.07
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			200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			200,000,000.00
偿还债务支付的现金			800,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		84,180,426.26	175,488,658.53
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		84,180,426.26	975,488,658.53
筹资活动产生的现金流量净额		-84,180,426.26	-775,488,658.53
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			
加：期初现金及现金等价物余额		59,259,188.13	108,923,422.48
六、期末现金及现金等价物余额			
		29,370,049.42	59,259,188.13

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2018年1-8月

编制单位：湖南芙蓉投资控股有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数							上年数															
	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	未分配利润	所有者权益合计	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	未分配利润	所有者权益合计	
		优先 股	永续 债	其 他									优先 股	永续 债	其 他								
一、上年年末余额	74,400,000.00								32,545,929.64	79,576,307.87	186,522,237.51	74,400,000.00										25,030,929.82	
加：会计政策变更																							
前期差错更正																							
其他																							
二、本年年初余额	74,400,000.00								32,545,929.64	79,576,307.87	186,522,237.51	74,400,000.00											
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,654,070.36	-54,112,740.97	-49,458,670.61												
（一）综合收益总额										76,721,755.65	76,721,755.65												
（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									4,654,070.36	-130,834,496.62	-126,180,426.26												
2. 对所有者（或股东）的分配									4,654,070.36	-4,654,070.36													
3. 其他										-126,180,426.26	-126,180,426.26												
（四）所有者权益内部结转																							
1. 资本公积转增资本（或股本）																							
2. 盈余公积转增资本（或股本）																							
3. 盈余公积弥补亏损																							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																							
5. 其他																							
（五）专项储备																							
1. 本期提取																							
2. 本期使用																							
（六）其他																							
四、本期期末余额	74,400,000.00								37,200,000.00	25,463,566.90	137,063,566.90	74,400,000.00											

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



海南美豪利投资有限公司

财务报表附注

2018年1-8月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

海南美豪利投资有限公司（以下简称公司或本公司）于2006年1月23日成立，2016年12月23日取得海南省三亚市工商行政管理局核发的统一社会信用代码9140200780733255G的营业执照。公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；公司注册资本：7,440.00万元；经营期限：自2006年1月23日至长期；企业法定代表人：陈琼岛；住所：海南省三亚市解放路1388号。

公司经营范围：房地产开发经营、投资策划、建筑材料开发和销售、实业投资、投资咨询、农副土特产品、有色金属、现代化办公设备、文化艺术展览、企业形象策划、电子产品、交电商业、汽车配件、五金，房屋租赁，停车场管理。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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、会计估计和前期差错

（一）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、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(五) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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在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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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在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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确

定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

4. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，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予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类

似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(六) 应收款项

对于单项金额重大(大于或等于 100 万元)且有客观证据表明发生了减值的应收款项(包括应收账款和其他应收款),根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备;对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项(包括应收账款和其他应收款),根据其他以前年度与之相同或类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

对于其他应收款项(包括应收利息、长期应收款等),根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(七) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等,以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用个别计价法。

(2) 项目开发时,开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按五十年使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的,在公共配套设施完工决算后,按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本;如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的,则先由有关开发产品预提公共配套设施费,待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工的存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计

的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(八) 固定资产

1. 固定资产的确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	年限平均法	4.5-5	0-10.00	18-22.22
办公设备及家具	年限平均法	4.5-5	0-10.00	18-22.22
其他设备	年限平均法	4.5-5	0-10.00	18-22.22

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(九) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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,并且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化;中断期间发生的借款费用确认为当期费用,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

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(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销),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,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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) 无形资产

1. 无形资产包括管理软件等,按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。具体年限如下:

项 目	摊销年限(年)
管理软件	5.00

3. 使用寿命确定的无形资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备;使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

4. 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。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图;(3)无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能证明其有用性;(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十一) 职工薪酬

1. 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。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

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

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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) 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；

(2) 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。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，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会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项

目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十二) 维修基金

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(十三) 质量保证金

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(十四) 收入

1. 房地产销售收入

在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，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的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。

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买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的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. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 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；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，

将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5. 建造合同

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

(4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

(5) 代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

6. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(十五) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，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。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。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。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，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

3. 与公司日常经营活动相关的政府补助，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。

4. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，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。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(十六) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），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递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。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，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价

值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(十七) 重要会计政策说明

企业会计准则变化引起的会计政策变更

(1) 会计政策变更的内容和原因

本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号) 和企业会计准则的要求编制 2018 年 1-8 月财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

(2) 2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收利息	8,712,328.76	其他应收款	75,624,746.81
应收股利			
其他应收款	66,912,418.05	固定资产	2,009,873.26
固定资产	2,009,873.26		
固定资产清理		应付票据及应付账款	152,502.75
应付票据			
应付账款	152,502.75	其他应付款	8,356,257.94
应付利息	3,535,081.38		
应付股利			
其他应付款	4,821,176.56	管理费用	8,617,611.27
管理费用	8,617,611.27		
		研发费用	

(十八) 重要的前期差错更正说明

公司以前年度未确认委托贷款利息、费用跨期、期末预付账款未及时计入开发成本、期末专户及保证金资金未在现金流量表中体现，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正，对 2017 年度的比较财务报表做了如下调整：

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
补确认委托贷款给三 亚美豪利酒店投资有	管理层同意	2017 年度：	
		其他业务收入	8,219,178.08
		应交税费	2,592,328.77

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间	累积影响数
		报表项目名称	
限公司产生的利息收入		税金及附加	59,178.08
		所得税费用	2,040,000.00
预付账款转开发成本		开发成本	15,159,134.88
		预付账款	-15,159,134.88
补记期末专户及保证金资金对现金流量表中收到其他与经营活动有关的现金产生的影响		收到其他与经营活动有关的现金	59,423,485.04
		2017年初现金及现金等价物余额	-59,423,485.04
调整提取本年度盈余公积		利润分配	5,548,907.02
		盈余公积	5,548,907.02

四、税（费）项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	5.00%、6.00%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	超额累进税率
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00%
教育费附加	应缴流转税税额	3.00%
地方教育附加	应缴流转税税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2018 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2018 年 8 月 31 日财务报表数，本期指 2018 年 1 月 1 日—2018 年 8 月 31 日，上年指 2017 年 1 月 1 日—2017 年 12 月 31 日。

（一）资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项目	期末数	期初数
库存现金	5,875.61	382.56

银行存款	257,724,790.11	159,994,085.37
合 计	257,730,665.72	159,994,467.93

(2) 其他说明

期末银行存款中受限资金共计 228,367,509.30 元,其中 210,000,000.00 元为银行结构性存款,12,577,433.64 元为房地产专用账户存款,5,790,075.66 元为保证金存款。

2. 预付款项

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	173,870.10	100.00		173,870.10	14,073,998.44	99.28		14,073,998.44
1-2 年					101,367.30	0.72		101,367.30
合 计	173,870.10	100.00		173,870.10	14,175,365.74	100.00		14,175,365.74

3. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息	14,038,356.16	8,712,328.76
其他应收款	110,202,458.11	66,912,418.05
合 计	124,240,814.27	75,624,746.81

(2) 应收利息

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
委托贷款	14,038,356.16	8,712,328.76
合 计	14,038,356.16	8,712,328.76

2) 应收关联方利息

关联方名称	期末数	期初数
三亚美豪利酒店投资有限公司	14,038,356.16	8,712,328.76
小 计	14,038,356.16	8,712,328.76

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	20,000,000.00	15.36	20,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	110,202,458.11	84.64			110,202,458.11
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	130,202,458.11	100.00	20,000,000.00	15.36	110,202,458.11

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	20,000,000.00	23.01	20,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	66,912,418.05	76.99			66,912,418.05
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	86,912,418.05	100.00	20,000,000.00	23.01	66,912,418.05

② 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
三亚水湾土石方工程有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计无法收回
小 计	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	

2) 账龄分析

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	66,464,473.44		
1-2 年	59,914,262.45	20,000,000.00	33.38

2-3 年	2,752,500.00		
3 年以上	1,071,222.22		
小 计	130,202,458.11	20,000,000.00	15.36

3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款	124,577,620.86	83,125,173.47
备用金	491,292.37	45,354.76
押金及保证金	3,674,500.00	3,508,500.00
其他	1,459,044.88	233,389.82
合 计	130,202,458.11	86,912,418.05

4. 存货

明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	126,452,022.11		126,452,022.11	213,316,439.90		213,316,439.90
合 计	126,452,022.11		126,452,022.11	213,316,439.90		213,316,439.90

(2) 其他说明

1) 期末存货余额中含有借款费用资本化金额 21,033,764.13 元。

2) 期末无用于担保的存货余额。

3) 存货——开发成本

项 目 名称	开工时 间	预计竣工 时间	预计总投资	期初数	期末数
珠江俪豪	2013 年	2018 年	2,165,560,000.00	213,316,439.90	126,452,022.11
小 计			2,165,560,000.00	213,316,439.90	126,452,022.11

5. 一年内到期的非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
委托贷款				100,000,000.00		100,000,000.00
合 计				100,000,000.00		100,000,000.00

6. 长期应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
委托贷款	100,000,000.00	
合 计	100,000,000.00	

(2) 其他说明

公司于 2018 年 10 月签订《公司客户委托贷款合同》展期合同，展期期限为两年，展期委托贷款到期日为 2019 年 10 月 10 日。

7. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	1,653,936.72	2,009,873.26
合 计	1,653,936.72	2,009,873.26

(2) 固定资产

项 目	运输设备	办公设备及家具	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	2,326,366.33	250,505.00	303,518.00	2,880,389.33
本期增加金额	3,280.00	13,050.00		16,330.00
1) 购置	3,280.00	13,050.00		16,330.00
本期减少金额	2,667.00	20,321.00		22,988.00
1) 处置或报废	2,667.00	20,321.00		22,988.00
期末数	2,326,979.33	243,234.00	303,518.00	2,873,731.33
累计折旧				
期初数	484,873.81	169,028.28	216,613.98	870,516.07
本期增加金额	300,899.30	28,790.75	36,868.17	366,558.22
1) 计提	300,899.30	28,790.75	36,868.17	366,558.22
本期减少金额	2,156.00	15,123.68		17,279.68
1) 处置或报废	2,156.00	15,123.68		17,279.68
期末数	783,617.11	182,695.35	253,482.15	1,219,794.61
减值准备				

项 目	运输设备	办公设备及家具	其他设备	合 计
期初数				
本期增加金额				
1) 计提				
本期减少金额				
1) 处置或报废				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	1,543,362.22	60,538.65	50,035.85	1,653,936.72
期初账面价值	1,841,492.52	81,476.72	86,904.02	2,009,873.26

8. 无形资产

明细情况

项 目	管理软件	合 计
账面原值		
期初数	253,300.00	253,300.00
期末数	253,300.00	253,300.00
累计摊销		
期初数	143,539.50	143,539.50
本期增加金额	33,774.00	33,774.00
1) 计提	33,774.00	33,774.00
期末数	177,313.50	177,313.50
减值准备		
期初数		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	75,986.50	75,986.50
期初账面价值	109,760.50	109,760.50

9. 递延所得税资产

明细情况

项 目	期末数		期初数	
	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	20,000,000.00	5,000,000.00	20,000,000.00	5,000,000.00
合计	20,000,000.00	5,000,000.00	20,000,000.00	5,000,000.00

10. 其他非流动资产

项目	期末数	期初数
预付长期资产购置款	500,000.00	
合计	500,000.00	

11. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应付账款	88,094,108.14	152,502.75
合计	88,094,108.14	152,502.75

(2) 应付账款

1) 明细情况

项目	期末数	期初数
工程款	87,945,158.14	152,502.75
费用类	148,950.00	
合计	88,094,108.14	152,502.75

2) 大额应付账款

单位名称	期末数	说明
广州市住宅建设发展有限公司	72,102,437.45	项目未结算, 根据合同价格暂估
海南链家旅居产业科技服务有限公司	4,400,598.71	
小计	76,503,036.16	

3) 应付关联方

单位名称	期末数	期初数
广州市住宅建设发展有限公司	72,102,437.45	
小计	72,102,437.45	

12. 预收款项

明细情况

项目	期末数	期初数
预收购房款	2,142,496.10	28,289,240.10

合 计	2,142,496.10	28,289,240.10
-----	--------------	---------------

13. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	61,269.80	9,915,952.91	9,936,936.64	40,286.07
离职后福利—设定提存计划		264,926.42	264,926.42	
合 计	61,269.80	10,180,879.33	10,201,863.06	40,286.07

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴		8,355,934.91	8,355,934.91	
职工福利费		1,026,899.79	1,026,899.79	
社会保险费		120,107.63	120,107.63	
其中：医疗保险费		109,383.84	109,383.84	
工伤保险费		3,212.08	3,212.08	
生育保险费		7,511.71	7,511.71	
住房公积金		234,386.00	234,386.00	
工会经费和职工教育经费	61,269.80	178,624.58	199,608.31	40,286.07
小 计	61,269.80	9,915,952.91	9,936,936.64	40,286.07

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		248,559.63	248,559.63	
失业保险费		6,886.07	6,886.07	
企业年金缴费		9,480.72	9,480.72	
小 计		264,926.42	264,926.42	

14. 应交税费

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
增值税	1,872,319.46	5,274,271.68
企业所得税	63,727,376.66	87,539,459.5
代扣代缴个人所得税	212,063.67	206,680.50

城市维护建设税	130,523.77	260,130.36
土地增值税	266,073,162.98	253,059,506.28
土地使用税	83,860.22	125,790.33
教育费附加	55,938.83	111,484.44
地方教育附加	37,292.57	74,322.98
营业税		197,499.97
合计	332,192,538.16	346,849,146.04

(2) 其他说明

(1) 依据公司第一届董事会 2018 年第 1 次会议决议，调增项目总开发成本后住宅可售面积分摊成本由 12,444.00 元/平方米增加至 23,985.23 元/平方米，车位及写字楼可售面积分摊成本由 12,444.00 元/平方米增加至 14,658.45 元/平方米，公司采用未来适用法结转成本，即 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日按调整后的单位成本进行结转。

(2) 依据公司第一届董事会 2018 年第 1 次会议决议，调增项目总开发成本后公司重新测算土地增值税，由 3,304.00 元/平方米调整至 3,025.50 元/平方米，采用未来适用法，由于项目目前未全部出售且工程总成本尚存在未结算的情形，无法准确计算出可售房屋每平方米应承担的土地增值税，故 2018 年 1 月至 2018 年 8 月的土地增值税采用 3,025.50 元/平方米进行计提。

公司所得税及土地增值税的缴纳均采用先预缴后汇缴的形式，因上述事项属于未完结事项，可能会导致期后出现与上述预计数有差异，这些差异将会影响本次基准日为 2018 年 8 月 31 日的审计数据，特此提醒报告使用者注意。

15. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	3,535,081.38	3,535,081.38
应付股利	42,000,000.00	
其他应付款	10,759,218.67	4,821,176.56
合计	56,294,300.05	8,356,257.94

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
其他利息	3,535,081.38	3,535,081.38

合 计	3,535,081.38	3,535,081.38
-----	--------------	--------------

(3) 应付股利

单位名称	期末数	期初数
王先雄	17,774,444.93	
赵惠	12,408,946.74	
郑学捷	8,714,371.65	
朱启琮	3,102,236.68	
合 计	42,000,000.00	

(4) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
押金保证金	2,127,000.00	2,127,000.00
往来款		256,239.87
代收燃气管道和电视初装款	3,401,966.26	2,276,816.26
定金等房地产业款	4,382,911.00	
代收产权费用	802,872.88	
其他	44,468.53	161,120.43
合 计	10,759,218.67	4,821,176.56

16. 实收资本

明细情况

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
广州珠江实业开发股份有限	30,000,000.00			30,000,000.00
陈琼岛	1,110,000.00			1,110,000.00
王先雄	15,984,000.00			15,984,000.00
赵惠	4,440,000.00			4,440,000.00
郑学捷	21,756,000.00			21,756,000.00
朱启琮	1,110,000.00			1,110,000.00
合 计	74,400,000.00			74,400,000.00

17. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

法定盈余公积	32,545,929.64	4,654,070.36		37,200,000.00
合 计	32,545,929.64	4,654,070.36		37,200,000.00

(2) 盈余公积本期增减原因及依据说明

本期增加系按净利润 10%计提法定盈余公积金，累计金额达到注册资本的 50%时，不再提取。

18. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
调整前上期末未分配利润	79,576,307.87	-49,369,070.18
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	79,576,307.87	-49,369,070.18
加：本期净利润	76,721,755.65	325,459,296.41
减：提取法定盈余公积	4,654,070.36	32,545,929.64
应付股利	126,180,426.26	163,967,988.72
期末未分配利润	25,463,566.90	79,576,307.87

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

项 目	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	477,290,995.22	285,954,001.64	1,776,700,249.84	957,962,917.14
其他业务收入	5,024,554.15		8,219,178.08	
合 计	482,315,549.37	285,954,001.64	1,784,919,427.92	957,962,917.14

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年数
营业税		15,225,876.03
城市维护建设税	1,677,257.71	6,252,971.44
教育费附加	718,824.79	2,679,844.90
地方教育费附加	479,216.54	1,786,563.29

项 目	本期数	上年数
印花税	422,835.90	346,696.50
土地使用税	335,440.88	503,161.32
车船税	4,500.00	4,140.00
土地增值税	36,064,585.35	272,139,637.47
合 计	39,702,661.17	298,938,890.95

3. 销售费用

明细情况

项 目	本期数	上年数
工资	5,819,571.57	12,589,998.95
宣传广告费	1,611,785.00	3,724,533.00
销售服务费	41,737,344.24	53,877,063.43
办公费	108,675.56	1,795,531.00
业务招待费	269,850.94	62,724.00
邮电通讯费	33,192.20	92,027.00
出差费	2,704.00	32,545.00
宣传及销售物料制作费	486,886.00	149,525.00
其他	688,453.63	2,373,175.79
合 计	50,758,463.14	74,697,123.17

4. 管理费用

明细情况

项 目	本期数	上年数
办公费	283,313.74	488,056.72
工资	2,432,448.74	3,862,910.81
业务招待费	1,336,603.10	630,118.77
中介费	1,595,718.00	1,294,000.00
汽车费	212,068.64	359,910.00
差旅费		593,508.64
折旧摊销费	406,049.40	575,652.41
邮电通讯费	52,033.93	104,679.98
董事会费	856,926.14	423,312.68

项 目	本期数	上年数
会议费用		104,994.59
其他	-193,493.97	180,466.67
合 计	6,981,667.72	8,617,611.27

5. 财务费用

明细情况

项 目	本期数	上年数
利息支出		
减：利息收入	3,515,359.15	852,011.28
手续费	21,150.39	46,116.65
其他	-26,110.32	
合 计	-3,520,319.08	-805,894.63

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失		20,000,000.00
合 计		20,000,000.00

7. 资产处置收益

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-5,671.14		-5,671.14
合 计	-5,671.14		-5,671.14

8. 营业外收入

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
购房定金	243,795.00	410,005.00	243,795.00
合 计	243,795.00	410,005.00	243,795.00

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
-----	-----	-----	---------------

滞纳金		3,925.71	
对外赞助	110,000.00		110,000.00
其他		200,000.00	
合计	110,000.00	203,925.71	110,000.00

10. 所得税费用

项目	本期数	上年数
当期所得税费用	25,845,442.99	105,255,562.90
递延所得税费用		-5,000,000.00
合计	25,845,442.99	100,255,562.90

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	76,721,755.65	325,459,296.41
加: 资产减值准备		20,000,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	366,558.22	519,879.41
无形资产摊销	33,774.00	50,661.00
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)	5,671.14	
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)		-5,000,000.00
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)	86,864,417.79	781,520,379.55
经营性应收项目的减少(增加以	-46,913,880.92	73,007,439.28

补充资料	本期数	上年数
“—”号填列)		
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	147,729,284.49	-439,339,945.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	264,807,617.55	756,217,710.25
(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		
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	29,370,049.42	59,259,188.13
减: 现金的期初余额	59,259,188.13	108,923,422.48
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	-29,889,138.71	-49,664,234.35

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	29,370,049.42	59,259,188.13
其中: 库存现金	5,875.61	382.56
可随时用于支付的银行存款	29,364,173.81	59,258,805.57
(2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的结构性存款投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	29,370,049.42	59,259,188.13

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明: 12,577,433.64 元为房地产专用账户存款, 5,790,075.66 元为保证金存款。

六、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
广州珠江实业开发股份有限公司	实际控制方
三亚美豪利酒店投资有限公司	股东控股公司

关联方名称	与本公司的关系
陈琼岛	公司股东
朱启琮	公司股东
广州市住宅建设发展有限公司	实际控制人控股公司
广州珠江建设设计院有限公司	实际控制人控股公司
广州珠江装修工程有限公司	实际控制人控股公司
广州珠江工程建设监理有限公司	实际控制人控股公司

(二) 关联方交易情况

1. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年数
陈琼岛	销售商品	100,000.00	
朱启琮	销售商品	100,000.00	
广州珠江装修工程有限公司	接受劳务		80,000.00
广州珠江工程建设监理有限公司	接受劳务		813,591.55
广州市住宅建设发展有限公司	接受劳务	74,501,090.32	170,824,174.98

2. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
三亚美豪利酒店投资有限公司	40,372,755.56	2018年	2018年	

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
持有至到期投资	三亚美豪利酒店投资有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
小计		100,000,000.00		100,000,000.00	
预付账款	广州市住宅建设发展有限公司			15,039,134.88	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
小 计				15,039,134.88	
其他应收款					
	三亚美豪利酒店投资有限公司	101,182,620.86		60,809,865.30	
	广州市住宅建设发展有限公司	2,750,000.00		2,618,928.35	
小 计		103,932,620.86		63,428,793.65	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付票据及应付账款	广州市住宅建设发展有限公司	72,102,437.45	
小 计		72,102,437.45	
预收款项			
	陈琼岛	100,000.00	
	朱启琮	100,000.00	
小 计		200,000.00	

七、其他重要事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的或有事项。

八、资产负债表日后事项

截至报告日，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

海南美豪利投资有限公司

二〇一八年十月十五日

证书序号: 5001709

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 广东省财政厅
 二〇一〇年三月六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

广东分所

负责人: 张云鹤

经营场所: 广州天河区珠江东路16号4301房之自编全

层单元(仅限办公用途)

分所执业证书编号: 330000014401

批准执业文号: 粤财会[2010]11号

批准执业日期: 2010年01月25日



仅为报告附件之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)分所具有执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传递或披露。



营业执照

(副本)

编号 S0152014023188 (1-1)

统一社会信用代码 914401015876216062

名称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所
 类型 (特殊普通合伙分支机构)
 营业场所 广州市天河区珠江东路16号4301房之自编全层单元
 (仅限办公用途)
 负责人 张云鹤
 成立日期 2011年12月09日
 营业期限 2011年12月09日至长期
 经营范围 商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体
 信息公示平台查询。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。）



登记机关



2016年 04月 18日

企业信用信息公示系统网址: <http://cri.gz.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

仅为报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



仅为报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明李雯宇是中国注册会计师，未经李雯宇本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书编号: 440100800017
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇二年六月十二日
Date of Issuance 2009年4月换发



李雯宇
Full name
姓 名
李 雯 宇
Sex
性 别
女
Date of birth
出 生 日 期
19 8 1 - 3 0
Working unit
工 作 单 位
北 方 信 托 有 限 公 司
Identity card No.
身 份 证 号 码
440100800017



李雯宇(440100800017), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018)68号。



440100800017

年 月 日
月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅公告, 2011年第17号文件, 更名为天健会计师事务所
(特殊普通合伙)广东分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年 1月 9日
年 月 日

仅为报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明黄伟樟是中国注册会计师，未经黄伟樟本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书编号: 440100500010
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九五年六月一日
Date of Issuance

2011年4月30日换发



姓名: 黄伟樟
Full name: Huang Weizhang
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1966-06-01
Date of birth: 1966-06-01
工作单位: 北京永拓会计师事务所有限公司
Working unit: Beijing Yongtuo Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号码: 440111660529093
Identity card No.



黄伟樟(440100500010), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2017)54号。
440100500010

黄伟樟(440100500010), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2018)68号。
440100500010

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
北京永拓会计师事务所
Beijing Yongtuo Accounting Firm Co., Ltd.
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年10月17日
2012年10月17日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
天健会计师事务所
Tianjian Accounting Firm Co., Ltd.
(特殊普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年10月17日
2012年10月17日