



Grant Thornton
致同

武汉楚都房地产有限公司

二〇一八年一至六月

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

报备防伪码：



报备防伪号：54604575D0626125

报告文号：致同专字（2018）第350ZB0287号

报告日期：2018年08月15日

报备时间：2018年08月30日 14:02:42

签字注师：李建彬，郑世念

武汉楚都房地产有限公司

审计报告



事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：010-85665018

传 真：010-85665120

通 信 地址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系

会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

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

注协电话：0591-87097005

目 录

审计报告

资产负债表

1

利润表

2

现金流量表

3

所有者权益变动表

4

财务报表附注

5-27

审计报告

致同专字(2018)第 350ZB0287 号

福建闽东电力股份有限公司:

一、 审计意见

我们审计了武汉楚都房地产有限公司(以下简称武汉楚都)财务报表,包括2018年6月30日的资产负债表,2018年度1-6月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了武汉楚都2018年6月30日的财务状况以及2018年度1-6月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于武汉楚都,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

武汉楚都管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估武汉楚都的持续经营能力,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武汉楚都、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督武汉楚都的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误

导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能对武汉楚都的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武汉楚都不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



二〇一八年八月十五日

资产负债表

2018年06月30日

编制单位：武汉楚都地产有限公司

会企01表

单位：元 币种：人民币

项	附注	期末余额	年初余额	项	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	2,593,969.22	2,051,147.37	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		380,109.67	405,027.84	应付票据及应付账款	五、6	589,621.31	650,121.31
预付款项				预收款项			12,000.00
其他应收款	五、2	165,880,684.39	165,433,412.75	应付职工薪酬	五、7	1,361,060.06	547,557.88
存货	五、3	9,634,087.29	10,823,732.61	应交税费	五、8	4,044,652.25	4,444,916.87
持有待售资产				其他应付款	五、9	17,688,744.15	17,736,853.36
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		309,010.34		一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
流动资产合计		178,797,860.91	178,713,320.57	流动负债合计		23,684,077.77	23,391,449.42
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款			
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
设定受益计划净资产				永续债			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产	五、4	17,809,147.53	17,202,289.23	长期应付职工薪酬			
固定资产		16,339.13	26,325.57	预计负债	五、10	766,781.00	766,781.00
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产				非流动负债合计		766,781.00	766,781.00
开发支出				负债合计		24,450,858.77	24,158,230.42
商誉				所有者权益：			
长期待摊费用				实收资本	五、11	147,000,000.00	147,000,000.00
递延所得税资产	五、5	580,849.62	557,774.18	其他权益工具			
其他非流动资产				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五、12	20,940,840.24	20,940,840.24
				未分配利润	五、13	4,812,498.18	4,400,638.89
非流动资产合计		18,406,336.28	17,786,388.98	所有者权益合计		172,753,338.42	172,341,479.13
资产总计		197,204,197.19	196,499,709.55	负债和所有者权益总计		197,204,197.19	196,499,709.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2018年1-6月

会企02表

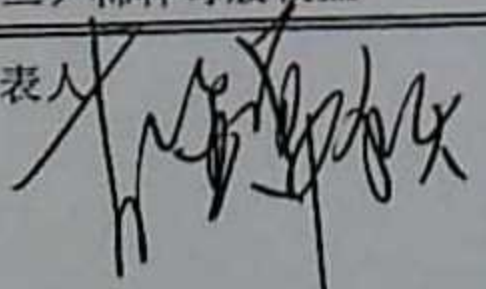
编制单位：武汉楚都房地产有限公司

单位：元

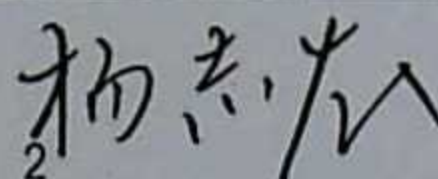
币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、营业收入	五、14	1,687,119.14	10,895,005.89
减：营业成本	五、14	573,071.56	5,796,079.03
税金及附加	五、15	228,512.32	1,753,489.19
销售费用		6,200.00	110,670.00
管理费用		1,838,299.07	2,956,860.78
研发费用			
财务费用	五、16	-1,518,521.01	-2,779,373.17
其中：利息费用			
利息收入		1,521,327.01	2,782,690.02
资产减值损失	五、17	92,301.74	270,631.85
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			
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）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		467,255.46	2,786,648.21
加：营业外收入			
减：营业外支出		32,000.00	20,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		435,255.46	2,766,648.21
减：所得税费用	五、18	23,396.17	806,505.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		411,859.29	1,960,142.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
8、其他			
六、综合收益总额		411,859.29	1,960,142.73
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

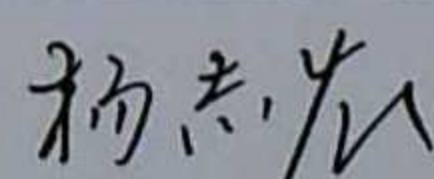
法定代表人



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2018年1-6月

会企03表

币种：人民币

编制单位：武汉楚都地产有限公司

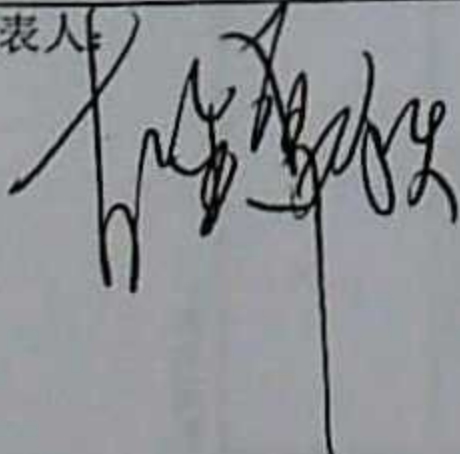
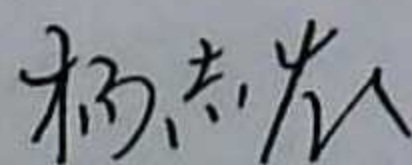
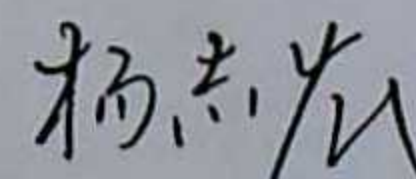
单位：元

项 目	附注	本期金额	上年金额
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		1,571,948.08	1,850,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,559,829.58	5,498,571.67
经营活动现金流入小计		3,131,777.66	7,348,571.67
购买商品、接受劳务支付的现金		125,405.01	231,307.33
支付给职工以及为职工支付的现金		936,904.68	1,960,916.21
支付的各项税费		1,024,797.23	7,563,208.32
支付其他与经营活动有关的现金		501,848.89	15,112,567.29
经营活动现金流出小计		2,588,955.81	24,867,999.15
经营活动产生的现金流量净额		542,821.85	-17,519,427.48
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			
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			2,940.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			2,940.00
投资活动产生的现金流量净额			-2,940.00
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
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			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		542,821.85	-17,522,367.48
加：期初现金及现金等价物余额		2,051,147.37	19,573,514.85
六、期末现金及现金等价物余额		2,593,969.22	2,051,147.37

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

2018年1-6月

会企04表

编制单位:

武汉楚都地产有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	本期金额						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	147,000,000.00						172,341,479.13
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	147,000,000.00						172,341,479.13
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							411,859.29
(一) 综合收益总额							411,859.29
(二) 股东(或所有者)投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东(或所有者)的分配							
4. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本(或资本)							
2. 盈余公积转增股本(或资本)							
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(以负号填列)							
(六) 其他							
四、本年年末余额	147,000,000.00						172,753,338.42

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(Handwritten Signature)

杨志光

杨志光

所有者权益变动表 (续)

2018年1-6月

会企04表

单位: 元 币种: 人民币

项 目	上年金额						所有者权益合计					
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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	其他
一、上年年末余额	1147,000,000.00								20,744,825.97	2,636,510.43		170,381,336.40
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1147,000,000.00								20,744,825.97	2,636,510.43		170,381,336.40
三、本年年增减变动金额 (减少以“-”号填列)									196,014.27	1,764,128.46		1,960,142.73
(一) 综合收益总额										1,960,142.73		1,960,142.73
(二) 股东 (或所有者) 投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
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									196,014.27	-196,014.27		
2. 提取一般风险准备									196,014.27	-196,014.27		
3. 对股东 (或所有者) 的分配												
4. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本 (或资本)												
2. 盈余公积转增股本 (或资本)												
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 (以负号填列)												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1147,000,000.00								20,940,840.24	4,400,638.89		172,341,479.13

编制单位:



法定代表人:

(Handwritten signature)

主管会计工作负责人:

(Handwritten signature)

会计机构负责人:

(Handwritten signature)

财务报表附注

一、公司基本情况

武汉楚都房地产有限公司（以下简称“本公司”）系由福建闽东电力股份有限公司和福建省福鼎市中立房地产开发有限公司共同投资设立，于2002年4月5日领取武汉市工商行政管理局核发的420105000004869号《企业法人营业执照》。本公司原注册资本12,000万元，2005年注册资金变更为14,700万元，变更后福建闽东电力股份有限公司投资13,500万元，占91.84%的股份，福建省福鼎市中立房地产开发有限公司投资1,200万元，占8.16%的股份。2006年2月16日，福建省福鼎市中立房地产开发有限公司将其持有的本公司8.16%的股份转让给宋美才先生，2007年2月7日宋美才先生将本公司2.58%股权转让给丁思奇先生。2009年7月30日，福建闽东电力股份有限公司受让宋美才先生、丁思奇先生持有的本公司8.16%的股权。至此，本公司成为福建闽东电力股份有限公司的全资子公司。

公司统一社会信用代码：91420105737549903E；法定代表人：李锦秋；住所：武汉市汉阳区汉阳大道140号闽东国际城商业西区3层02-09室。经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑材料、装饰材料批发、零售（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体会计政策参见附注三、13。

1、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2018年6月30日的财务状况以及2018年1-6月的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指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投资。

6、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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（债务人）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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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。对于此类金融资产，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以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

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。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

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，包括应收账款和其他应收款等（附注三、7）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

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。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于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，按成本计量。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未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的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ① 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ② 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

(4) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他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，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②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；

③本公司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；

④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥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，包括：

- 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

- 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

⑦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；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%（含50%）或低于其初始投资成本持续时间超

过12个月（含12个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续12个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，如有客观证据表明其已发生减值，单独进行减值测试。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。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，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，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

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，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，将该金融资产的账面价值，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，不得转回。

(5) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。本公司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的，终止确认该金融

资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到300万元（含300万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，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。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	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

(3) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，本公司根据经营情况，将应收款项区分为母公司福建闽东电力股份有限公司合并范围内款项、合并范围外款项，对应收合并范围内的款项不计提坏账准备，对应收合并范围外的款项以账龄为风险特征划分信用风险组合，按账龄分析法计提坏账准备，确定计提坏账准备比例如下：

组合名称	合并范围内应收款项计提比例	合并范围外应收款项计提比例
1年以内	0%	5%
1-2年	0%	10%

组合名称	合并范围内应收款项计提比例	合并范围外应收款项计提比例
2-3年	0%	30%
3-4年	0%	50%
4-5年	0%	80%
5年以上	0%	100%

8、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

存货主要包括在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(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

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

9、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
办公电子设备	5	0	20.00
运输设备	5	0	20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、10。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数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。

10、资产减值

固定资产、在建工程等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、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。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工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。

12、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

13、收入

（1）一般原则

①销售商品

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，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

(2) 收入确认的具体方法

房地产销售业务在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房款证明并且办理了房产交接手续后，确认销售收入的实现。

14、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

15、递延所得税资产

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产，按照预期收回该资产期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，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，减记的金额予以转回。

16、经营租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。本公司涉及的租赁业务均为经营租赁。

(1) 本公司作为出租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 本公司作为承租人

经营租赁中的租金，本公司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。

17、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

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），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

将原“重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动”改为“重新计量设定受益计划变动额”；将原“权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下不能转损益的其他综合收益”；将原“权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下可转损益的其他综合收益”；

C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

2) 重要会计估计变更

本报告期本公司的主要会计估计未发生变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	5.00、10.00
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育附加	应纳流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

2、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，土地增值税实行四级超率累进税率（30%至60%）。其中，房地产开发企业建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和20%的，免缴土地增值税；增值额超过20%的，按税法规定的四级超率累进税率（30%至60%）计缴。

五、财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末数	年初数
银行存款	2,593,969.22	2,051,147.37

说明：期末，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、其他应收款

项目	期末数	年初数
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	165,880,684.39	165,433,412.75
合计	165,880,684.39	165,433,412.75

(1) 其他应收款按种类披露

种类			期末数		净额
	金额	比例%	坏账准备	比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：关联方组合	165,578,586.19	98.92	-	-	165,578,586.19
账龄组合	1,812,480.25	1.08	1,510,382.05	83.38	302,098.20
组合小计	167,391,066.44	100.00	1,510,382.05	0.90	165,880,684.39
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	167,391,066.44	100.00	1,510,382.05	0.90	165,880,684.39

其他应收款按种类披露（续）

种类			年初数		净额
	金额	比例%	坏账准备	比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：关联方组合	165,060,642.03	98.97	-	-	165,060,642.03

种类			期末数		净额
	金额	比例%	坏账准备	比例%	
账龄组合	1,715,769.20	1.03	1,342,998.48	78.27	372,770.72
组合小计	166,776,411.23	100.00	1,342,998.48	0.81	165,433,412.75
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	166,776,411.23	100.00	1,342,998.48	0.81	165,433,412.75

说明:

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄			期末数		净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
1年以内	158,541.07	8.75	7,927.05	5	150,614.02
1-2年	36,141.55	1.99	3,614.16	10	32,527.39
2-3年	538.26	0.03	161.48	30	376.78
3-4年	174,760.03	9.64	87,380.02	50	87,380.01
4-5年	156,000.00	8.61	124,800.00	80	31,200.00
5年以上	1,286,499.34	70.98	1,286,499.34	100	-
合计	1,812,480.25	100.00	1,510,382.05	83.33	302,098.20

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（续）

账龄			年初数		净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
1年以内	97,971.57	5.71	4,898.59	5	93,072.98
1-2年	538.26	0.03	53.83	10	484.43
2-3年	174,760.03	10.19	52,428.01	30	122,332.02
3-4年	156,000.00	9.09	78,000.00	50	78,000.00
4-5年	394,406.47	22.99	315,525.18	80	78,881.29
5年以上	892,092.87	51.99	892,092.87	100	0.00
合计	1,715,769.20	100.00	1,342,998.48	78.27	372,770.72

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提的坏账准备为 167,383.57 元。

(3) 本期无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	年初余额
员工备用金	216,150.42	243,980.44
保证金	7,400.00	7,400.00
外部往来款	1,458,388.76	1,458,388.76
关联方往来款	165,578,586.19	165,060,642.03
其他	130,541.07	6,000.00
合计	167,391,066.44	166,776,411.23

(5) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
福建闽东电力股份有限公司	关联方	165,578,586.19	说明 1	98.92	-
武汉天源物业管理有限责任公司	往来款	1,453,388.76	说明 2	0.87	1,344,188.76
零星供应商	其他	129,326.25	1年以内	0.08	6,466.31
顾非	备用金	50,000.00	5年以上	0.03	50,000.00
吴勇	备用金	28,000.00	1年以内	0.02	1,400.00
合计		167,239,301.20		99.92	1,402,055.07

说明 1: 1年以内 1,517,944.16 元; 1-2年 16,061,047.62 元, 2-3年 79,617,315.39 元, 3-4年 449,656.73 元, 4-5年 67,932,622.29 元。

说明 2: 3-4年 156,000.00 元, 4-5年 156,000.00 元, 5年以上 1,141,388.76 元。

3、存货

(1) 存货分类

存货种类	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	9,634,087.29	-	9,634,087.29	10,823,732.61	-	10,823,732.61

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
闽东国际城	2008年9月	10,823,732.61	35,765.01	1,225,410.33	9,634,087.29	-

4、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1. 年初余额	18,319,751.86
2. 本期增加金额	1,225,410.33
(1) 外购	-
(2) 存货、固定资产转入	1,225,410.33
3. 本期减少金额	-
4. 期末余额	19,545,162.19
二、累计折旧和累计摊销	
1. 年初余额	1,117,462.63
2. 本期增加金额	618,552.03
(1) 计提或摊销	618,552.03
3. 本期减少金额	-
4. 期末余额	1,736,014.66
三、减值准备	
1. 年初余额	-
2. 本期增加金额	-
3. 本期减少金额	-
4. 期末余额	-
四、账面价值	
1. 期末账面价值	17,809,147.53
2. 年初账面价值	17,202,289.23

说明：期末本公司投资性房地产系未出售已对外出租或保持出租意图部分开发产品；期末不存在减值迹象，无需计提减值准备。

5、递延所得税资产

项目	期末账面余额		年初账面余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,556,617.47	389,154.37	1,464,315.73	366,078.93
预计负债	766,781.00	191,695.25	766,781.00	191,695.25
合计	2,323,398.47	580,849.62	2,231,096.73	557,774.18

6、应付票据及应付账款

项目	期末数	年初数
应付票据		-
应付账款	589,621.31	650,121.31
合计	589,621.31	650,121.31

(1) 应付账款情况

项目	期末数	年初数
质保金	589,621.31	627,121.31
其他	-	23,000.00
合计	589,621.31	650,121.31

7、应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	547,557.88	950,548.02	738,554.78	759,551.12
离职后福利-设定提存计划	-	139,849.98	50,184.54	89,665.44
辞退福利	-	592,969.50	81,126.00	511,843.50
合计	547,557.88	1,683,367.50	869,865.32	1,361,060.06

(1) 短期薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	322,892.00	736,000.02	580,757.67	478,134.35
职工福利费	-	78,708.00	78,708.00	-
社会保险费	-	71,400.00	23,442.42	47,957.58
其中：1. 医疗保险费		58,900.02	20,474.49	38,425.53
2. 工伤保险费		7,350.00	1,207.17	6,142.83
3. 生育保险费		5,149.98	1,760.76	3,389.22
住房公积金		31,320.00	26,040.00	5,280.00
工会经费和职工教育经费	224,665.88	33,120.00	29,606.69	228,179.19
其他短期薪酬				
合计	547,557.88	950,548.02	738,554.78	759,551.12

(2) 设定提存计划

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利		139,849.98	50,184.54	89,665.44
其中：1. 基本养老保险费		132,499.98	48,507.57	83,992.41
2. 失业保险费		7,350.00	1,676.97	5,673.03
3. 企业年金缴费				-
合计	-	139,849.98	50,184.54	89,665.44

8、应交税费

项目	期末数	年初数
增值税	14,591.81	338,663.73
企业所得税	-	79,512.01
个人所得税	8,847.31	11,258.84
土地增值税	3,894,530.26	3,894,530.26
其他	126,682.87	120,952.03
合计	4,044,652.25	4,444,916.87

说明：本公司于2011年10月，完成土地增值税清算，清算报告号为《武知税[2011]041号》。

9、其他应付款

其他应付款

项目	期末数	年初数
押金	573,742.35	620,903.85
往来款-关联方	651,866.50	651,866.50
未支付的费用	1,558,623.23	1,557,560.88
代扣员工款项	2,770.34	4,780.40
代收拆迁补偿款[见说明]	14,889,741.73	14,889,741.73
其他	12,000.00	12,000.00
合计	17,688,744.15	17,736,853.36

说明：根据本公司（以下简称“乙方”）与汉阳区城建重点工程征地拆迁指挥、武汉晴川拆迁有限公司（以下简称“甲方”）签订的协议书，经武汉市国土资源和规划局武国土资规拆许字（2010）第（58）号许可证批准，甲方在轨道交通四号线二期工程钟村站征地红线范围内依法实施房屋征地拆迁。乙方位于武汉汉阳区汉阳大道140号的部分土地属征地拆迁范围内。补偿依据：根据武汉地铁集团有限公司建设事业总部致汉阳区城建重点征地拆迁指挥部办公室函《关于轨道交通4

号线二期工程钟家村站永久占用武汉楚都房地产有限公司部分土地的函》，需征用土地面积 480 平方米，临时占用乙方地面积 580 平方米；其中土地补偿： $480 \times 28,964 = 13,902,720$ 元；临时占用地补偿： $580 \times 15 \times 8 = 69,600$ 元；地面修复及附着物补偿：917,421.73 元，以上合计 14,889,741.73 元。

10、预计负债

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
逾期交房违约金	766,781.00	-	-	766,781.00

说明：逾期交房违约金系 2008 年因暴风雪的极端气候原因造成未能在合同约定期限内交房，本公司预提索赔金。

11、实收资本

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
福建闽东电力股份有限公司	147,000,000.00	-	-	147,000,000.00

12、盈余公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	20,940,840.24	-	-	20,940,840.24

13、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
上期末未分配利润	4,400,638.89	2,636,510.43
年初未分配利润调整数（调减“-”）	-	-
本年年初未分配利润	4,400,638.89	2,636,510.43
加：本期净利润	411,859.29	1,960,142.73
减：提取法定盈余公积	-	196,014.27
应付普通股股利	-	-
期末未分配利润	4,812,498.18	4,400,638.89

14、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	6,730,147.09	5,011,609.19
其他业务	1,687,119.14	573,071.56	4,164,858.80	784,469.84
合计	1,687,119.14	573,071.56	10,895,005.89	5,796,079.03

(1) 主营业务（分行业或业务）

行业名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	-	-	6,730,147.09	5,011,609.19

(2) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	-	-	6,730,147.09	5,011,609.19

15、税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
城市维护建设税	6,233.50	80,045.43
房产税	202,454.29	596,035.94
土地使用税	14,130.16	36,482.06
土地增值税	-	737,651.90
其他	5,694.37	303,273.86
合计	228,512.32	1,753,489.19

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

16、财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
利息支出	-	-
减：利息收入	1,521,327.01	2,782,690.02
手续费及其他	2,806.00	3,316.85
合计	-1,518,521.01	-2,779,373.17

17、资产减值损失

项目	本期发生额	上年发生额
坏账损失	92,301.74	270,631.85

18、所得税费用

项目	本期发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	46,471.61	631,809.89
递延所得税调整	-23,075.44	174,695.59
合计	23,396.17	806,505.48

19、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	411,859.29	1,960,142.73
加：资产减值准备	92,301.74	270,631.85
固定资产折旧、投资性房地产折旧	628,538.47	848,872.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-23,075.44	174,695.59
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）	-	4,652,615.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-823,665.55	-15,652,028.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	256,863.34	-9,774,356.96
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	542,821.85	-17,519,427.48
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	2,593,969.22	2,051,147.37
减：现金的期初余额	2,051,147.37	19,573,514.85
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	542,821.85	-17,522,367.48

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	年初数
一、现金	2,593,969.22	2,051,147.37
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	2,593,969.22	2,051,147.37
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	2,593,969.22	2,051,147.37

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
福建闽东电力股份有限公司	宁德	水电的生产和开发	457,951,455.00	100.00	100.00

本公司最终控制方是宁德市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、关联交易情况

1) 关联方资金拆借情况

本期本公司将资金拆借予母公司并确认拆借资金利息收入 1,517,944.16 元。

3、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		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	福建闽东电力股份有限公司	165,578,586.19	-	165,060,642.03	-

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	年初数
其他应付款	福建闽东电力股份有限公司	651,866.50	651,866.50

七、或有事项

武汉天源物业公司诉本公司物业服务合同纠纷案。2006年5月23日，本公司与武汉天源物业公司（以下简称“天源物业”）签订《前期物业管理服务合同》，由天源物业负责“闽东国际城”项目物业的管理服务工作。2014年8月19日，双方就物业管理的相关事宜进行协商并签署了《备忘录》，约定本公司将2014年8月31日以前的空置费支付后即之前空置费全部结清，天源物业不再提出任何要求。同时，天源物业对“闽东国际城”项目未出售的房产也不再收取任何相关费用。

2016年7月15日，天源物业向武汉市汉阳区人民法院提起诉讼，要求本公司支付物业管理服务费 3,558,736.00 元。本公司提起反诉，请求法院判令：1、解除反诉人与被反诉人签订的《闽东·中天国际城前期物业服务合同》，并判令被反诉人向反诉人返还 2012 年度-2016 年度期间闽东国际城商业部分电梯维护费、消防设施维护费及水、电费公摊、垃圾清运费合计 2,457,348.00 元。2、被反诉人腾退多占用的物业服务用房共计约 648.1 平方米，并向反诉人支付占用费 4,355,232.00 元。3、请求法院判令被反诉人向反诉人提供闽东国际城地下停车场经营 8 年的收入情况等资料，并向本公司支付 20% 收益分成 2,331,648.00 元。案件于 2017 年 3 月 16 日开庭审理，尚未一审判决。

截止 2018 年 6 月 30 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

八、承诺事项

截止2018年6月30日，本公司不存在重要应披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截止本报告日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截止2018年6月30日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

