

上海广林物业管理有限公司

审计报告及财务报表

2016年1月1日至2018年9月30日

天津市2019年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201002320190108112590

报告编号：立信中联审字[2018]A-0213号

报告单位：上海广林物业管理有限公司

报备日期：2019-01-08

报告日期：2018-12-29

签字注册会计师：李春华 唐健

事务所名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：23733333

事务所传真：23718888

通讯地址：天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区10层

电子邮件：zh1cpa@163.com

事务所网址：www.zhlcpa.com

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号

上海广林物业管理有限公司

审计报告及财务报表

(2016年1月1日至2018年9月30日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-4
二、	财务报表	
	公司资产负债表	1-2
	公司利润表	3
	公司现金流量表	4
	公司所有者权益变动表	5-7
	财务报表附注	1-48



审计报告

立信中联审字[2018]A-0213号

上海广林物业管理有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海广林物业管理有限公司（以下简称广林物业）财务报表，包括2018年9月30日、2017年12月31日、2016年12月31日的资产负债表，2018年1-9月、2017年度、2016年度的利润表、现金流量表、股东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，公允反映了广林物业2018年9月30日、2017年12月31日、2016年12月31日的财务状况以及2018年1-9月、2017年度、2016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，我们独立于广林物业，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

广林物业管理层（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，管理层负责评估广林物业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广林物业的财务报告过程。

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。

（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，根据获取的审计证据，就可能导致对广林物业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广林物业不能持续经营。

(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。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）



李春华

中国注册会计师：



唐健

中国天津市

二〇一八年十二月二十九日

上海广林物业管理有限公司
资产负债表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
流动资产:				
货币资金	(一)	13,979,044.27	14,740,437.98	15,251,205.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	(二)	150,000.00		
预付款项	(三)		453,755.20	
其他应收款	(四)	15,030,494.76	70,837,433.75	238,001,843.84
存货	(五)	141,649,871.26	128,481,996.26	132,075,016.58
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	(六)	5,874.80	10,579.37	5,874.80
流动资产合计		170,815,285.09	214,524,202.56	385,333,940.73
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	(七)	20,926,669.08	21,606,927.15	22,513,937.91
固定资产	(八)	58,551.87	77,467.35	218,770.54
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
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		20,985,220.95	21,684,394.50	22,732,708.45
资产总计		191,800,506.04	236,208,597.06	408,066,649.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海广林物业管理有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
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				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	（九）	6,895,000.00	13,024,171.95	31,474,790.95
预收款项				
应付职工薪酬	（十）		620,000.00	675,384.00
应交税费	（十一）	85,448.15	37,170,696.73	55,170,390.77
其他应付款	（十二）	17,298,522.57	1,663,668.82	1,232,414.40
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		24,278,970.72	52,478,537.50	88,552,980.12
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		24,278,970.72	52,478,537.50	88,552,980.12
所有者权益：				
股本	（十三）	173,173,000.00	173,173,000.00	173,173,000.00
其他权益工具				
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	（十四）	17,659,536.95	17,659,536.95	17,659,536.95
未分配利润	（十五）	-23,311,001.63	-7,102,477.39	128,681,132.11
所有者权益合计		167,521,535.32	183,730,059.56	319,513,669.06
负债和所有者权益总计		191,800,506.04	236,208,597.06	408,066,649.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海广林物业管理有限公司
利润表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018年1-9月	2017年度	2016年度
一、营业收入	(十六)	1,373,667.47	1,832,666.71	1,287,961.85
减: 营业成本	(十六)	3,375,023.31	4,500,031.08	1,206,429.12
税金及附加	(十七)	9,392,283.95	326,224.52	16,962,824.08
销售费用				
管理费用	(十八)	5,084,129.78	4,309,894.33	4,260,206.40
研发费用				
财务费用	(十九)	-269,245.33	-290,248.22	-901,370.97
其中: 利息费用				
利息收入		-271,164.93	-293,793.72	-904,465.04
资产减值损失	(二十)			-4,000.00
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				
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)	(二十一)		394,035.59	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-16,208,524.24	-6,619,199.41	-20,236,126.78
加: 营业外收入	(二十二)			6,146.25
减: 营业外支出				
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-16,208,524.24	-6,619,199.41	-20,229,980.53
减: 所得税费用	(二十三)			10,024,719.93
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-16,208,524.24	-6,619,199.41	-30,254,700.46
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-16,208,524.24	-6,619,199.41	-30,254,700.46
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
五、其他综合收益的税后净额				
(一) 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				
(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		-16,208,524.24	-6,619,199.41	-30,254,700.46
七、每股收益:				
(一) 基本每股收益(元/股)				
(二) 稀释每股收益(元/股)				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海广林物业管理有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018年1-9月	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		1,315,600.00	1,924,300.00	1,320,693.55
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		71,555,645.25	38,720,548.92	85,222,203.81
经营活动现金流入小计		72,871,245.25	40,644,848.92	86,542,897.36
购买商品、接受劳务支付的现金		23,283,939.29	18,904,374.20	69,022,810.54
支付给职工以及为职工支付的现金		2,838,800.23	3,961,908.09	4,945,799.27
支付的各项税费		46,872,995.77	18,415,529.45	120,033,812.09
支付其他与经营活动有关的现金		636,903.67	357,126.71	362,823.26
经营活动现金流出小计		73,632,638.96	41,638,938.45	194,365,245.16
经营活动产生的现金流量净额		-761,393.71	-994,089.53	-107,822,347.80
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			483,322.00	
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			483,322.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				117,400.00
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				117,400.00
投资活动产生的现金流量净额			483,322.00	-117,400.00
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		-761,393.71	-510,767.53	-107,939,747.80
加: 期初现金及现金等价物余额		14,740,437.98	15,251,205.51	123,190,953.31
六、期末现金及现金等价物余额		13,979,044.27	14,740,437.98	15,251,205.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海广林物业管理有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2018年1-9月										
	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							
一、上年年末余额	173,173,000.00								17,659,536.95	-7,102,477.39	183,730,059.56
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	173,173,000.00								17,659,536.95	-7,102,477.39	183,730,059.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-16,208,524.24	-16,208,524.24
(一) 综合收益总额										-16,208,524.24	-16,208,524.24
(二) 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. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(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	173,173,000.00								17,659,536.95	-23,311,001.63	167,521,535.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海广林物业管理有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2017 年度										
	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							
一、上年年末余额	173,173,000.00							17,659,536.95	128,681,132.11	319,513,669.06	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	173,173,000.00							17,659,536.95	128,681,132.11	319,513,669.06	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-135,783,609.50	-135,783,609.50	
（一）综合收益总额									-6,619,199.41	-6,619,199.41	
（二）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									-129,164,410.09	-129,164,410.09	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配									-129,164,410.09	-129,164,410.09	
3. 其他											
（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	173,173,000.00							17,659,536.95	-7,102,477.39	183,730,059.56	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海广林物业管理有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2016 年度										
	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							
一、上年年末余额	173,173,000.00								17,659,536.95	158,935,832.57	349,768,369.52
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	173,173,000.00								17,659,536.95	158,935,832.57	349,768,369.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-30,254,700.46	-30,254,700.46
（一）综合收益总额										-30,254,700.46	-30,254,700.46
（二）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. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（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	173,173,000.00								17,659,536.95	128,681,132.11	319,513,669.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海广林物业管理有限公司 财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

上海广林物业管理有限公司(以下简称“本公司”或“公司”),于 2002 年 8 月 22 日在上海市工商行政管理局杨浦分局核准登记,公司注册资本为人民币 17317.3 万元,统一社会信用代码为 91310110742654345C。公司类型为一人有限责任公司(法人独资),法定代表人为何艳。公司住所位于上海市杨浦区通北路 400 号 8 号楼 406 室。公司的股东及出资情况如下:

投资方	认缴注册资本额(元)	实际出资额(元)	投资比例(%)
农工商房地产(集团)有限公司	173,173,000.00	173,173,000.00	100.00
合计	173,173,000.00	173,173,000.00	100.00

公司主要经营范围:物业管理,房地产开发经营,停车场库经营,自有房屋的租赁,商务信息咨询,建筑装潢材料的销售。【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】

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告期末起 12 个月具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本次报告期间为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(七) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，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。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除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金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

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。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(八) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独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：

金额超过 3,000 万元（不含 3,000 万元）以上的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

对于期末单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	合并范围内的应收账款和其他应收款及按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，或与政府部门发生的交易款项，以及单独测试未发生减值的重大应收款项等
组合 2	除组合 1 外的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备
组合 2	账龄分析法

组合 2 中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
0-6 个月（含 6 个月）	0	0
7-12 个月（含 12 个月）	5	5
1—2 年（含 2 年）	10	10
2—3 年（含 3 年）	30	30
3 年以上	100	100

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：

单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证明表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试。

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，确认减值损失，计提坏账准备。

(九) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品、出租开发产品、工程施工等。

2、 发出存货的计价方法

- (1) 存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。
- (2) 低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。
- (3) 开发产品按单项实际成本计算确定。
- (4) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

3、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。
连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

4、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；
能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，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

7、 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

8、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；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，若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。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、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，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(十) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

(十一) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十二) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会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。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15-35	0-5	2.71-6.67
运输设备	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33
机器设备	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33
通用设备及其他	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费。

(十三) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，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。

(十四) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (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。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十五) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再

对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十六) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费和租赁房屋改建费等。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

类别	摊销年限
装修费	2-5 年
租赁房屋改建费	2-11 年

(十七) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本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。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注“五、(十) 应付职工薪酬”。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十八) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务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。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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，补偿金额在基本确定能够收到时，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。

（十九）收入

1、 销售商品收入确认的一般原则：

（1）销售商品收入确认和计量的总体原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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，确认商品销售收入实现。

（2）本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

A、房地产业：

房地产销售在签订了销售合同，房产已完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），确认销售收入的实现。

B、物流服务业：

- a、劳务已提供完毕，委托方已最终确认；
- b、价格已经确定，已收到价款或获取可索取价款的凭据；
- c、相关的收入与成本能够可靠计量时，确认物流服务收入实现。

C、商业：

- a、商品已经运至客户指定地点，交付客户并取得客户验收确认；
- b、按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外，价格已经确定，取得货款或索取货款的依据；

c、销售商品的成本能够合理计算。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据：

- a、具有对方认可的合同、协议；
- b、履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- c、成本能够可靠地计量。

3、 提供劳务或建造合同

在资产负债表日提供劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。完工百分比进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

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：

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

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

(二十) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。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。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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

与资产相关的政府补助以外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

2、 确认时点

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的

其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十二) 租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十三) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(二十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《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》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

财政部于 2017 年度发布了《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》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。

2、 重要会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率		
		2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、10%、11%	5%、11%	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%	7%	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%	25%	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	住宅 2%， 商业 3%	住宅 2%， 商业 3%	住宅 2%， 商业 3%

(二) 税收优惠

无

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
库存现金	42,770.87	49,164.29	26,188.15
银行存款	13,936,273.40	14,691,273.69	15,225,017.36
其他货币资金			
合计	13,979,044.27	14,740,437.98	15,251,205.51
其中：存放在境外的款项总额			

(二) 应收票据及应收账款

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
应收票据			
应收账款	150,000.00		
合计	150,000.00		

1、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	2018.9.30 账面余额		2018.9.30 坏账准备		2018.9.30 账面价值	2017.12.31 账面余额		2017.12.31 坏账准备		2017.12.31 账面价值	2016.12.31 账面余额		2016.12.31 坏账准备		2016.12.31 账面价值		
	金额	比例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)		金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)		金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)		金 额	计 提 比 例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款																	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	150,000.00	100.00			150,000.00												
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款																	
合计	150,000.00	100.00			150,000.00												

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：无

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2018.9.30			2017.12.31			2016.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内	150,000.00								
合计	150,000.00								

(三) 预付款项

账龄	2018.9.30		2017.12.31		2016.12.31	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内			453,755.20	100.00		
合计			453,755.20	100.00		

(四) 其他应收款

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
应收利息	182,061.01		
应收股利			
其他应收款	14,848,433.75	70,837,433.75	238,001,843.84
合计	15,030,494.76	70,837,433.75	238,001,843.84

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
定期存款利息	182,061.01		

2、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

2018 年 9 月 30 日

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	14,848,433.75	100.00			14,848,433.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	14,848,433.75	100.00			14,848,433.75

2017 年 12 月 31 日

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	70,837,433.75	100.00			70,837,433.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	70,837,433.75	100.00			70,837,433.75

2016 年 12 月 31 日

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	238,001,843.84	100.00			238,001,843.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	238,001,843.84	100.00			238,001,843.84

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：无

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018.9.30			2017.12.31			2016.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
6 个月以内	11,000.00								
合计	11,000.00								

组合中，按其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	2018.9.30			2017.12.31			2016.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
组合 1	14,837,433.75			70,837,433.75			238,001,843.84		
合计	14,837,433.75			70,837,433.75			238,001,843.84		

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
周转、往来款	14,837,433.75	70,837,433.75	238,001,843.84
代收代付款、押金	11,000.00		
合计	14,848,433.75	70,837,433.75	238,001,843.84

(五) 存货

1、 存货分类

项目	2018.9.30			2017.12.31			2016.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	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							132,075,016.58		132,075,016.58
开发成本	15,862,640.24		15,862,640.24						
出租开发产品	125,787,231.02		125,787,231.02	128,481,996.26		128,481,996.26			
合计	141,649,871.26		141,649,871.26	128,481,996.26		128,481,996.26	132,075,016.58		132,075,016.58

(六) 其他流动资产

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
未抵扣增值税	5,874.80	5,874.80	5,874.80
其他税金		4,704.57	
合计	5,874.80	10,579.37	5,874.80

(七) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

2016 年度

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额	33,053,800.00			33,053,800.00
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额	33,053,800.00			33,053,800.00
2. 累计折旧和累计摊销				
(1) 年初余额	9,632,851.33			9,632,851.33
(2) 本期增加金额	907,010.76			907,010.76
—计提或摊销	907,010.76			907,010.76
(3) 本期减少金额				
—处置				
(4) 期末余额	10,539,862.09			10,539,862.09
3. 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				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	22,513,937.91			22,513,937.91
(2) 年初账面价值	23,420,948.67			23,420,948.67

2017 年度

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额	33,053,800.00			33,053,800.00
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额	33,053,800.00			33,053,800.00
2. 累计折旧和累计摊销				
(1) 年初余额	10,539,862.09			10,539,862.09
(2) 本期增加金额	907,010.76			907,010.76
—计提或摊销	907,010.76			907,010.76
(3) 本期减少金额				
—处置				
(4) 期末余额	11,446,872.85			11,446,872.85
3. 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				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	21,606,927.15			21,606,927.15
(2) 年初账面价值	22,513,937.91			22,513,937.91

2018 年 1-9 月

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额	33,053,800.00			33,053,800.00
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额	33,053,800.00			33,053,800.00
2. 累计折旧和累计摊销				
(1) 年初余额	11,446,872.85			11,446,872.85
(2) 本期增加金额	680,258.07			680,258.07

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
—计提或摊销	680,258.07			680,258.07
(3) 本期减少金额				
—处置				
(4) 期末余额	12,127,130.92			12,127,130.92
3. 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				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	20,926,669.08			20,926,669.08
(2) 年初账面价值	21,606,927.15			21,606,927.15

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况：无

(八) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
固定资产	58,551.87	77,467.35	218,770.54
固定资产清理			
合计	58,551.87	77,467.35	218,770.54

2、 固定资产情况

2016 年度

项目	运输工具	办公设备及其他	合计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	653,880.00	93,610.00	747,490.00
(2) 本期增加金额	117,400.00		117,400.00
—购置	117,400.00		117,400.00
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	771,280.00	93,610.00	864,890.00
2. 累计折旧			

项目	运输工具	办公设备及其他	合计
(1) 年初余额	422,550.29	87,637.04	510,187.33
(2) 本期增加金额	133,014.08	2,918.05	135,932.13
—计提	133,014.08	2,918.05	135,932.13
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	555,564.37	90,555.09	646,119.46
3. 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			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	215,715.63	3,054.91	218,770.54
(2) 年初账面价值	231,329.71	5,972.96	237,302.67

2017 年度

项目	运输工具	办公设备及其他	合计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	771,280.00	93,610.00	864,890.00
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额	505,800.00	25,215.00	531,015.00
—处置或报废	505,800.00	25,215.00	531,015.00
(4) 期末余额	265,480.00	68,395.00	333,875.00
2. 累计折旧			
(1) 年初余额	555,564.37	90,555.09	646,119.46
(2) 本期增加金额	50,779.58	1,237.20	52,016.78
—计提	50,779.58	1,237.20	52,016.78
(3) 本期减少金额	417,774.34	23,954.25	441,728.59
—处置或报废	417,774.34	23,954.25	441,728.59
(4) 期末余额	188,569.61	67,838.04	256,407.65
3. 减值准备			
(1) 年初余额			
(2) 本期增加金额			

项目	运输工具	办公设备及其他	合计
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	76,910.39	556.96	77,467.35
(2) 年初账面价值	215,715.63	3,054.91	218,770.54

2018 年 1-9 月

项目	运输工具	办公设备及其他	合计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	265,480.00	68,395.00	333,875.00
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	265,480.00	68,395.00	333,875.00
2. 累计折旧			
(1) 年初余额	188,569.61	67,838.04	256,407.65
(2) 本期增加金额	18,915.48		18,915.48
—计提	18,915.48		18,915.48
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	207,485.09	67,838.04	275,323.13
3. 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			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	57,994.91	556.96	58,551.87
(2) 年初账面价值	76,910.39	556.96	77,467.35

(九) 应付票据及应付账款

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
应付票据			
应付账款	6,895,000.00	13,024,171.95	31,474,790.95
合计	6,895,000.00	13,024,171.95	31,474,790.95

1、 应付账款

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
应付及预提工程款	4,840,000.00	13,024,171.95	31,474,790.95
其他	2,055,000.00		
合计	6,895,000.00	13,024,171.95	31,474,790.95

(十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
短期薪酬	616,842.01	4,366,542.54	4,308,000.55	675,384.00
离职后福利-设定提存计划		637,798.72	637,798.72	
合计	616,842.01	5,004,341.26	4,945,799.27	675,384.00

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
短期薪酬	675,384.00	3,300,719.54	3,356,103.54	620,000.00
离职后福利-设定提存计划		605,804.55	605,804.55	
合计	675,384.00	3,906,524.09	3,961,908.09	620,000.00

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.9.30
短期薪酬	620,000.00	1,827,179.67	2,447,179.67	
离职后福利-设定提存计划		391,620.56	391,620.56	
合计	620,000.00	2,218,800.23	2,838,800.23	

2、 短期薪酬列示

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	616,842.01	3,543,352.73	3,484,810.74	675,384.00
(2) 职工福利费		222,217.46	222,217.46	
(3) 社会保险费		244,881.98	244,881.98	
其中：医疗保险费		216,014.34	216,014.34	
工伤保险费		7,957.60	7,957.60	
生育保险费		20,910.04	20,910.04	
(4) 住房公积金		288,538.00	288,538.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		67,552.37	67,552.37	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬				
合计	616,842.01	4,366,542.54	4,308,000.55	675,384.00

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	675,384.00	2,615,354.11	2,670,738.11	620,000.00
(2) 职工福利费		131,590.20	131,590.20	
(3) 社会保险费		228,187.75	228,187.75	
其中：医疗保险费		204,124.55	204,124.55	
工伤保险费		6,544.66	6,544.66	
生育保险费		17,518.54	17,518.54	
(4) 住房公积金		266,596.00	266,596.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		58,667.48	58,667.48	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬		324.00	324.00	
合计	675,384.00	3,300,719.54	3,356,103.54	620,000.00

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.9.30
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	620,000.00	1,302,782.97	1,922,782.97	
(2) 职工福利费		183,685.13	183,685.13	
(3) 社会保险费		145,227.34	145,227.34	
其中：医疗保险费		129,986.40	129,986.40	
工伤保险费		3,871.24	3,871.24	
生育保险费		11,369.70	11,369.70	
(4) 住房公积金		164,355.00	164,355.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		31,129.23	31,129.23	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬				
合计	620,000.00	1,827,179.67	2,447,179.67	

3、 设定提存计划列示

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
基本养老保险		461,609.42	461,609.42	
失业保险费		20,475.90	20,475.90	
企业年金缴费		155,713.40	155,713.40	
合计		637,798.72	637,798.72	

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
基本养老保险		448,500.26	448,500.26	
失业保险费		16,796.79	16,796.79	
企业年金缴费		140,507.50	140,507.50	
合计		605,804.55	605,804.55	

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.9.30
基本养老保险		295,439.16	295,439.16	
失业保险费		8,448.00	8,448.00	
企业年金缴费		87,733.40	87,733.40	
合计		391,620.56	391,620.56	

(十一) 应交税费

税费项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
增值税	14,803.01	30,447.60	2,380.95
企业所得税			10,023,719.93
个人所得税	6,906.74	5,289.97	4,931.42
城市维护建设税		2,131.33	166.66
房产税	38,712.15		6,221.13
土地增值税		37,132,827.83	45,132,827.83
教育费附加	258.25		119.04
土地使用税	24,768.00		
河道管理费			23.81
合计	85,448.15	37,170,696.73	55,170,390.77

(十二) 其他应付款

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
应付利息			
应付股利			
其他应付款	17,298,522.57	1,663,668.82	1,232,414.40
合计	17,298,522.57	1,663,668.82	1,232,414.40

1、 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
企业间往来款	16,212,208.25	539,892.81	113,137.61
代收代付款	1,086,314.32	1,108,206.01	1,103,706.79
保证金、押金		15,570.00	15,570.00
合计	17,298,522.57	1,663,668.82	1,232,414.40

(十三) 股本

投资者名称	2015.12.31	所占比例 (%)	本期 增加	本期 减少	2016.12.31	所占比例 (%)
农工商房地 产(集团)有 限公司	173,173,000.00	100.00			173,173,000.00	100.00
合计	173,173,000.00	100.00			173,173,000.00	100.00

投资者名称	2016.12.31	所占比例 (%)	本期 增加	本期 减少	2017.12.31	所占比例 (%)
农工商房地 产(集团)有 限公司	173,173,000.00	100.00			173,173,000.00	100.00
合计	173,173,000.00	100.00			173,173,000.00	100.00

投资者名称	2017.12.31	所占比例 (%)	本期 增加	本期 减少	2018.9.30	所占比例 (%)
农工商房地 产(集团)有 限公司	173,173,000.00	100.00			173,173,000.00	100.00
合计	173,173,000.00	100.00			173,173,000.00	100.00

(十四) 盈余公积

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
法定盈余公积	17,659,536.95			17,659,536.95
合计	17,659,536.95			17,659,536.95

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
法定盈余公积	17,659,536.95			17,659,536.95
合计	17,659,536.95			17,659,536.95

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.9.30
法定盈余公积	17,659,536.95			17,659,536.95
合计	17,659,536.95			17,659,536.95

(十五) 未分配利润

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
调整前上期末未分配利润	-7,102,477.39	128,681,132.11	158,935,832.57
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后年初未分配利润	-7,102,477.39	128,681,132.11	158,935,832.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-16,208,524.24	-6,619,199.41	-30,254,700.46
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利		129,164,410.09	
期末未分配利润	-23,311,001.63	-7,102,477.39	128,681,132.11

(十六) 营业收入和营业成本

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,373,667.47	3,375,023.31	1,832,666.71	4,500,031.08	1,287,961.85	1,206,429.12
其他业务						
合计	1,373,667.47	3,375,023.31	1,832,666.71	4,500,031.08	1,287,961.85	1,206,429.12

(十七) 税金及附加

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
营业税			29,160.00
城建税	5,399.07	5,328.31	4,201.18
教育费附加	4,911.48	-119.05	3,000.81
土地增值税	9,140,148.68		16,765,114.80
房产税	164,520.72	221,634.30	154,841.13
河道管理费		308.96	590.16
其他	77,304.00	99,072.00	5,916.00
合计	9,392,283.95	326,224.52	16,962,824.08

(十八) 管理费用

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
职工薪酬	2,218,800.23	3,906,524.09	3,789,929.86
固定资产折旧	18,915.48	52,016.78	110,547.35
业务招待费	17,995.00	12,024.00	14,002.00
差旅费	7,803.00	17,400.00	15,115.00
办公费	12,926.77	13,637.50	24,975.70
聘请中介机构费用	2,593,700.00	45,000.00	15,000.00
租赁费	61,500.00	54,000.00	56,700.00
其他	152,489.30	209,291.96	233,936.49
合计	5,084,129.78	4,309,894.33	4,260,206.40

(十九) 财务费用

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
利息费用			
减：利息收入	271,164.93	293,793.72	904,465.04
汇兑损益			
手续费	1,919.60	3,545.50	3,094.07
合计	-269,245.33	-290,248.22	-901,370.97

(二十) 资产减值损失

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
坏账损失			-4,000.00

(二十一) 资产处置收益

项目	发生额			计入当期非经常性损益的金额		
	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
运输设备出售		394,035.59			394,035.59	
合计		394,035.59			394,035.59	

(二十二) 营业外收入

项目	发生额			计入当期非经常性损益的金额		
	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
其他			6,146.25			6,146.25

(二十三) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用			10,023,719.93
递延所得税费用			1,000.00
合计			10,024,719.93

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
利润总额	-16,208,524.24	-6,619,199.41	-20,229,980.53
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-4,052,131.06	-1,654,799.85	-5,057,495.13
子公司适用不同税率的影响			
调整以前期间所得税的影响	18,865.07		
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,373.94	1,202.40	1,890.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,047,757.12	1,653,597.45	15,080,324.51
所得税费用	0.00	0.00	10,024,719.93

(二十四) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-16,208,524.24	-6,619,199.41	-30,254,700.46
加：资产减值准备			-4,000.00
固定资产折旧	3,393,938.79	959,027.54	1,042,942.89
无形资产摊销			
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）		-394,035.59	
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）			1,000.00
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）	-15,862,640.24	3,593,020.32	916,260.37
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	56,133,381.83	27,515,439.35	82,979,909.10
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-28,217,549.85	-26,048,341.74	-162,503,759.70
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-761,393.71	-994,089.53	-107,822,347.80
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	13,979,044.27	14,740,437.98	15,251,205.51
减：现金的期初余额	14,740,437.98	15,251,205.51	123,190,953.31
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	-761,393.71	-510,767.53	-107,939,747.80

2、 现金和现金等价物的构成

项目	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
一、现金	13,979,044.27	14,740,437.98	15,251,205.51
其中：库存现金	42,770.87	49,164.29	26,188.15
可随时用于支付的银行存款	13,936,273.40	14,691,273.69	15,225,017.36
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	13,979,044.27	14,740,437.98	15,251,205.51
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

六、 关联方及关联交易

(一) 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	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
农工商房地产（集团）有限公司	上海市普陀区长寿路 798 号 208 室	房产企业	112000 万元	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司情况

无

(三) 本公司的合营和联营企业情况

无

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
光明食品（集团）有限公司	最终控制方
上海梅林正广和股份有限公司	受同一最终控制方控制

(五) 关联交易情况

1、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收入		
		2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度
光明食品（集团）有限公司	房屋及建筑物	428,571.43	571,428.57	585,714.29
上海梅林正广和股份有限公司	房屋及建筑物	409,090.91	285,714.29	

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	2018.9.30		2017.12.31		2016.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款							
	上海梅林正广和股份有限公司	150,000.00					
其他应收款							
	农工商房地产（集团）有限公司	14,837,433.75		70,837,433.75		238,001,843.84	

2、 应付项目

项目名称	关联方	2018.9.30	2017.12.31	2016.12.31
其他应付款				
	上海梅林正广和股份有限公司	16,032,208.25	539,892.81	

七、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

无

(二) 或有事项

公司“通北路 400 号改建项目”土地增值税于 2018 年进行了清算，由于土地增值税原因导致了项目开发各年度多缴企业所得税税款。根据《关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 81 号）规定，公司可就各年度多缴纳企业所得税税款申请退税。公司已同主管税务机关就退税事项进行了沟通，目前尚未收到正式答复。由于该事项尚存一定的不确定性，收到退税的金额和时间尚无法确定，根据谨慎性原则，公司暂不确认为一项资产及收益。

八、 资产负债表日后事项

无

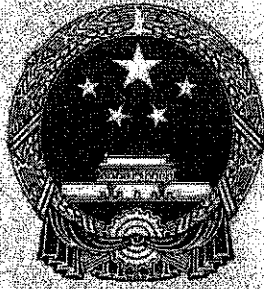
九、 其他重要事项

无

上海广林物业管理有限公司

(加盖公章)

二〇一八年十二月二十九日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9112011607964170

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

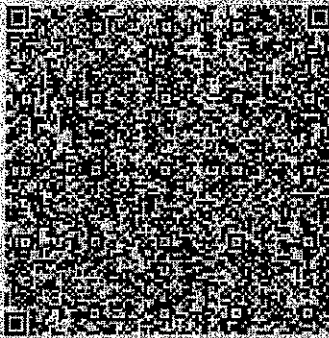
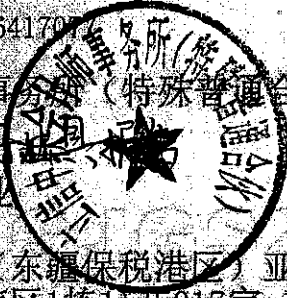
主要经营场所 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋115017室-11

执行事务合伙人 李金才

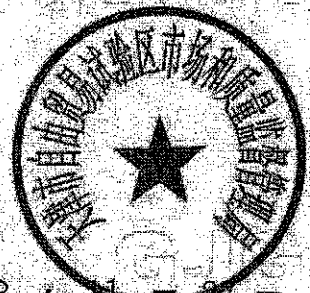
成立日期 二〇一三年十月三十一日

合伙期限 2013年10月31日至长期

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具相关的报告;承办会计咨询、会计服务业务。(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



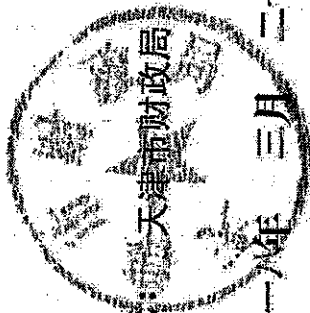
2018年11月21日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录

证书序号: 0000336

说明

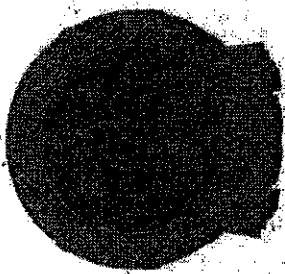
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 天津市财政局

二〇一三年 三月 二十七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李金才

主任会计师:

经营场所:

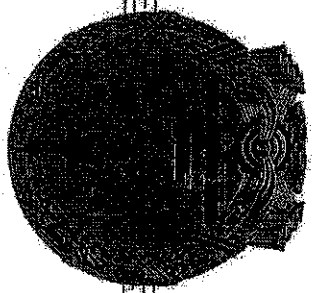
天津东疆保税港区亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室-11

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 12010023

批准执业文号: 津财会〔2013〕26号

批准执业日期: 2013年10月14日



证书序号: 000450

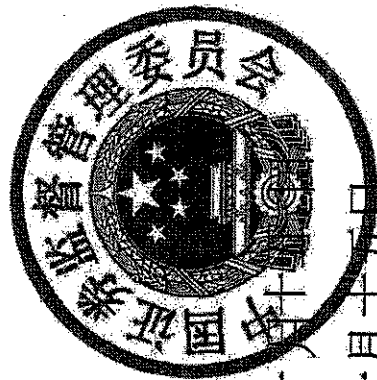
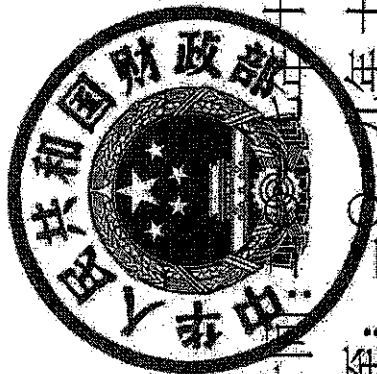
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

李益才

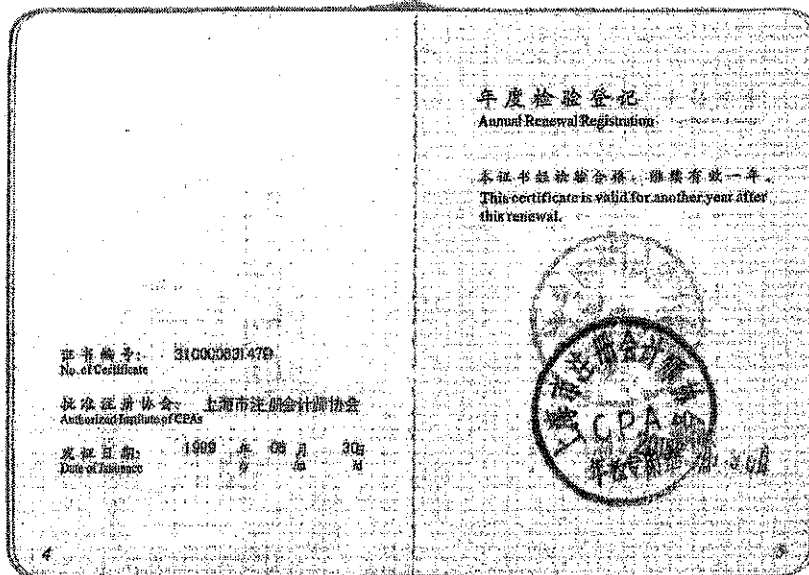
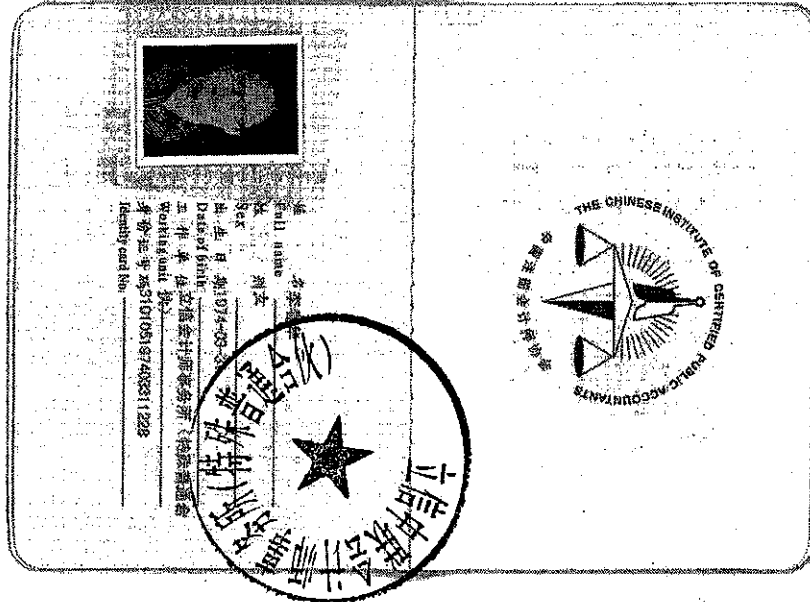
首席合伙人 李益才



证书号: 46

发证时间: 二〇〇九年十一月十五日

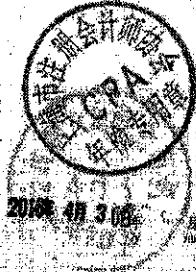
证书有效期至: 二〇〇九年十一月十五日



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 this renewal.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

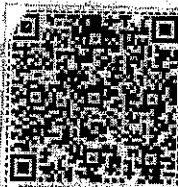
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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 this renewal.



李华 (810000531479)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

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 this renewal.



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

立信



事务所
CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

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

年 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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日

