

南昌茵梦湖置业有限公司

2018年1-3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：3A19E531B0630293

报告文号：致同审字〔2018〕第351ZA0084号

报告日期：2018年04月24日

报备时间：2018年09月26日 17:04:49

签字注册会计师：殷雪芳，施旭锋

南昌茵梦湖置业有限公司

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

财务报表附注

2-18

审计报告

致同审字（2018）第 351ZA0084 号

南昌茵梦湖置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的南昌茵梦湖置业有限公司（以下简称茵梦湖置业）财务报表，包括 2018 年 3 月 31 日的资产负债表和相关附注（以下合称财务报表）。

我们认为，茵梦湖置业财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制，公允反映了茵梦湖置业 2018 年 3 月 31 日的财务状况。

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，我们独立于茵梦湖置业，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、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，茵梦湖置业截至 2018 年 3 月 31 日的累计亏损为人民币 12.94 亿元。如财务报表附注二所述，这些事项或情况，连同财务报表附注六所示的或有事项，表明存在可能导致对茵梦湖置业持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

茵梦湖置业管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估茵梦湖置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算茵梦湖置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督茵梦湖置业的财务报告过程。

五、 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，就可能对茵梦湖置业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茵梦湖置业不能持续经营。

(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。

(6) 就茵梦湖置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

六、编制基础和对分发的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表是茵梦湖置业为满足股东的要求而编制的。因此，上述财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

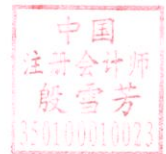
(此页无正文,为《南昌茵梦湖置业有限公司 2018 年 1-3 月审计报告》签章页。)

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



中国注册会计师



二〇一八年四月二十四日

资产负债表

2018年03月31日

会企01表

编制单位：南昌茵梦湖置业有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额	项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		41,320.02	71,314.08	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				应付票据			
应收账款				应付账款		30,794,624.61	30,794,624.61
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬		180,290.00	954,094.00
应收股利				应交税费		657,283.68	1,057,952.02
其他应收款		19,000.00	150.00	应付利息			
存货		522,052,455.33	521,627,405.82	应付股利			
持有待售资产				其他应付款		284,116,788.77	282,436,311.44
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		360,265.96	340,462.15	一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债		116,496,648.33	112,870,463.33
流动资产合计		522,473,041.31	522,039,332.05	流动负债合计		432,245,635.39	428,113,445.40
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				长期应付职工薪酬			
固定资产				专项应付款			
在建工程				预计负债		6,720,000.00	8,400,000.00
工程物资				递延收益			
固定资产清理				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		6,720,000.00	8,400,000.00
无形资产				负债合计		438,965,635.39	436,513,445.40
开发支出				所有者（或股东）权益：			
商誉				实收资本（或股本）		1,395,000,000.00	1,395,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产		17,433,828.44	16,929,208.26	其中：优先股			
其他非流动资产				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			
				一般风险准备			
				未分配利润		-1,294,058,765.64	-1,292,544,905.09
非流动资产合计		17,433,828.44	16,929,208.26	所有者（或股东）权益合计		100,941,234.36	102,455,094.91
资产总计		539,906,869.75	538,968,540.31	负债和所有者（或股东）权益总计		539,906,869.75	538,968,540.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

南昌茵梦湖置业有限公司是由江西康庄投资置业有限公司出资设立的有限责任公司。于 2011 年 7 月 25 日取得南昌县工商行政管理局颁发的注册号为 360121110003189 的企业法人营业执照，法定代表人为王春海。公司注册地址为：江西省南昌市南昌县迎宾南大道 999 号 103 室。统一信用代码为：91360121578767232K。公司主要经营房地产开发。

二、财务报表的编制基础

本财务报表的编制目的是反映截止 2018 年 3 月 31 日止本公司的财务状况，仅包括本公司 2018 年 3 月 31 日资产负债表及财务报表附注，未包括利润表、现金流量表和所有者权益变动表。

本财务报表以持续经营为基础列报。

对持续经营能力产生重大怀疑的原因及本公司拟采取的改善措施：

截至 2018 年 3 月 31 日，本公司的累计亏损人民币 12.94 亿元。于编制本期财务报表时，本公司董事会结合目前的财务形势，对本公司的持续经营能力进行了充分详尽的评估。

本公司董事会已积极采取措施应对上述累计亏损较大、资不抵债的情况，不断寻求新的融资渠道并向大股东拆入资金以改善本公司的资金状况。截至 2018 年 3 月 31 日止，本公司已向大股东累计拆入资金 4.00 亿元。鉴于本公司大股东提供的财务支持，本公司董事会认为本公司可以继续获取足够的融资来源，以保证经营、偿还到期债务以及资本性支出所需的资金。基于以上所述，本公司董事会确信本公司将会持续经营，并以持续经营为基础编制本期财务报表。本期财务报表不包括任何在本公司及本公司在未能满足持续经营条件下所需计入的调整。

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。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循附注二所述编制基础的声明

本财务报表符合遵循附注二所述编制基础的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 3 月 31 日的财务状况。

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、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、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。

5、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。

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。

(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。

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。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、6。

（5）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。

6、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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；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；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

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100万元（含100万元）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	将单项金额不重大的债务人发生资金困难的应收款项或已知可收回性存在不确定性的应收款项以及单项金额不重大的其他应收款进行单项测试计提坏账准备。
坏账准备的计提方法	根据历史经验个别认定法。

(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，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
资产状态组合	押金、备用金	不计提坏账准备

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1年以内（含1年）	5	5
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3年以上	100	100

8、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

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。

（5）低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

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、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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%
通用设备	3-5	4	19.20-32.00
运输设备	10	4	9.60

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、11。

（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。

（6）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

10、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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。借款费用同时满足下列条件的，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

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

11、资产减值

对固定资产等（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。

12、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。本公司仅涉及设定提存计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

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。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本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）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

13、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。

14、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提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成

本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

③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

本公司房地产开发收入确认的具体方法如下：

对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第14号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

①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，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目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分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

④其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

15、递延所得税资产及递延所得税负债

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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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、经营租赁与融资租赁

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。

（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。

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	11

城市维护建设税	应纳流转税额	5
土地使用税	土地使用权面积	8元/m ²
企业所得税	应纳税所得额	25

五、财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末数	期初数
库存现金	87.74	4,161.24
银行存款	41,232.28	67,152.84
合计	41,320.02	71,314.08

期末，本公司不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种类	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	17,002,818.16	99.88	17,002,818.16	100	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	20,000.00	0.12	1,000.00	5	19,000.00
资产状态组合					
组合小计	20,000.00	0.12	1,000.00	5	19,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	17,022,818.16	100.00	17,003,818.16	99.89	19,000.00

其他应收款按种类披露（续）

种类	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	16,643,850.50	100	16,643,850.50	100	0.00

按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合					
资产状态组合	150.00	0.00			150.00
组合小计	150.00	0.00			150.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	16,644,000.50	100.00	16,643,850.50	100	150.00

账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	20,000.00	100.00	1,000.00	5.00	19,000.00
合计	20,000.00	100.00	1,000.00	5.55	19,000.00

资产状态组合，均为押金备用金，不计提坏账准备：

项目	期末余额	期初余额
押金		150.00
合计		150.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 359,967.66 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3) 其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
往来款	7,222,818.16	6,843,850.50
押金		150.00
代垫款	9,800,000.00	9,800,000.00
合计	17,022,818.16	16,644,000.50

3、存货

存货种类	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	522,052,455.33		522,052,455.33	521,627,405.82		521,627,405.82
合计	522,052,455.33		522,052,455.33	521,627,405.82		521,627,405.82

4、其他流动资产

(1) 其他流动资产明细列示

项目	期末余额	年初余额
进项税额	339,009.15	339,009.15
待认证进项税额	21,256.81	1,453.00
合计	360,265.96	340,462.15

5、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输设备	通用设备	合计
一、账面原值:			
1.期初余额	392,831.00	660,408.00	1,053,239.00
4.期末余额	392,831.00	660,408.00	1,053,239.00
二、累计折旧			
1.期初余额	150,438.63	506,422.12	656,860.75
4.期末余额	150,438.63	506,422.12	656,860.75
三、减值准备			
1.期初余额	242,392.37	153,985.88	396,378.25
4.期末余额	242,392.37	153,985.88	396,378.25
四、账面价值			
1.期末账面价值	0.00	0.00	0.00
2.期初账面价值	0.00	0.00	0.00

6、递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产:				
资产减值准备	17,400,196.41	4,350,049.10	17,040,228.75	4,260,057.19
可抵扣亏损	52,253,286.43	13,063,321.61	50,594,773.36	12,648,693.34
超支广告费	81,830.92	20,457.73	81,830.92	20,457.73
合计	69,735,313.76	17,433,828.44	67,716,833.03	16,929,208.26

7、应付账款

项目	期末数	期初数
工程款	30,794,624.61	30,794,624.61

其中，账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末数	未偿还或未结转的原因
重庆凡策房地产顾问有限公司	19,170,000.00	按合同进度付款
江西嘉业建设工程集团公司	8,142,882.50	按合同进度付款
江西省国创建筑工程有限公司	2,346,344.89	按合同进度付款
江西建工装潢有限责任公司	650,497.22	按合同进度付款
南昌县燃气有限公司	350,000.00	按合同进度付款
合计	30,659,724.61	

8、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	954,094.00	536,709.85	1,310,513.85	180,290.00
离职后福利-设定提存计划		26,813.02	26,813.02	
辞退福利				
合计	954,094.00	563,522.87	1,337,326.87	180,290.00

(1) 短期薪酬

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	954,094.00	484,262.15	1,258,066.15	180,290.00
职工福利费		9,600.00	9,600.00	
社会保险费				
其中：1. 医疗保险费		11,026.60	11,026.60	
2. 工伤保险费		284.54	284.54	
3. 生育保险费		711.56	711.56	
住房公积金		30,825.00	30,825.00	
工会经费和职工教育经费				
合计	954,094.00	536,709.85	1,310,513.85	180,290.00

(2) 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险费		26,543.30	26,543.30	
2. 失业保险费		269.72	269.72	
合计		26,813.02	26,813.02	

9、应交税费

税项	期末数	期初数
土地使用税	657,283.68	1,051,652.02
房产税		6,300.00
合计	657,283.68	1,057,952.02

10、其他应付款

项目	期末数	期初数
质保金	432,224.99	432,224.99
关联方往来款	283,680,000.00	282,000,000.00
其他	4,563.78	4,086.45
合计	284,116,788.77	282,436,311.44

说明：关联方往来款均为应付福州泰禾房地产开发有限公司款项。

11、其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
义乌中国小商品城房地产开发有限公司	116,496,648.33	112,870,463.33

说明：上述借款包括：①本金9,184.00万元：截至2017年12月31日公司向义乌中国小商品城房地产开发有限公司拆入本金8,866.00万元，2018年1季度继续拆入318.00万元；②利息2,465.67万：截至2017年12月31日未归还利息金额为2,421.05万元；2018年1季度累计除产生利息44.62万元。

12、预计负债

项目	期末数	期初数
对外提供担保	6,720,000.00	8,400,000.00
合计	6,720,000.00	8,400,000.00

说明：详见本附注六、1；

12、实收资本

投资方名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
福州泰禾房地产开发 有限公司	1,046,250,000.00			1,046,250,000.00
江西康庄投资控股 (集团)有限公司	348,750,000.00			348,750,000.00
合计	1,395,000,000.00			1,395,000,000.00

说明：江西康庄投资控股（集团）有限公司持有的本公司全部股份，均已处于质押状态，质权人系公司义乌中国小商品城房地产开发有限公司。

13、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
期初未分配利润	-1,292,544,905.09	-1,272,214,569.01
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,513,860.55	-20,330,336.08
期末未分配利润	-1,294,058,765.64	-1,292,544,905.09

六、或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
王成华、朱秀英	吕泽亮	债务纠纷	杭州市富阳区人民法院	1200万元	已和解

说明：

本公司之关联方吕泽亮因有关债务纠纷事宜被王成华、朱秀英起诉，诉讼金额为人民币1200万元，截止本报告出具日，债务双方已达成和解协议并开始执行。公司承担840万元还款义务，1季度王成华、朱秀英已办理撤诉并解除财产保全，公司已归还168万元，剩余672万元计入预计负债。

2、项目土地存在迟延开（竣）工和闲置风险

本公司项目土地先后于2011年至2014年期间办理取得国有土地使用权证，但由于土地清收工作进展不顺利等原因，至今均未办理合法的规划和建设审批手续并开工建设，各地块均已超出国有土地使用权出让合同约定的开工或竣工期限，面临按照土地出让金日千分之一标准支付违约金的风险。

同时根据《闲置土地处置办法》，项目地块面临被认定闲置的法律风险。一旦土地被认定属于目标公司原因造成闲置，目标公司将面临，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费（未动工开发满一年的）以及由市、县国土资源主管部门报经有批

准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权（未动工开发满两年的）的法律风险。

本公司认为上述迟延开（竣）工和闲置风险主要系土地清收工作尚未完成所致，公司被征收违约金、土地闲置费用、土地使用权被无偿收回的可能性较低。

七、其他重大事项

1、实际控制人将发生变化

2017 年 11 月 29 日，浙江中国小商品城集团股份有限公司第七届董事会第四十次会议审议通过了《关于公开挂牌转让南昌茵梦湖项目产权议案》拟通过义乌产权交易所对南昌茵梦湖项目相关产权进行公开挂牌转让。

2018 年 1 月 22 日，福州泰禾房地产开发有限公司与义乌中国小商品城房地产开发有限公司签署了《国有产权交易合同》，南昌茵梦湖置业有限公司 75% 股权等资产合计作价 189,800 万元转入给福州泰禾。合同约定福州泰禾付清全部转让价款后 30 日内完成全部资产权利交接。2018 年 3 月 16 日义乌中国小商品城房地产开发有限公司将持有的 75% 转让给福州泰禾房地产开发有限公司，公司于当日完成工商登记变更，但实际资产交接尚未全部完成，福州泰禾预计 2018 年 5 月底能够完成全部资产及权力交割，对公司实现控制。

2、义乌中国小商品城房地产开发有限公司对公司的债权发生转让

根据上述福州泰禾房地产开发有限公司与义乌中国小商品城房地产开发有限公司签署了《国有产权交易合同》，义乌中国小商品城房地产开发有限公司将对公司的债权 10771.15 万元转让给福州泰禾房地产开发有限公司。截至 2018 年 3 月 31 日，上述债权转让尚未办理交割手续，义乌中国小商品城房地产开发有限公司对公司的债权总额详见本附注五、11。

南昌茵梦湖置业有限公司

2018 年 4 月 24 日



营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码 91110105592343655N



名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

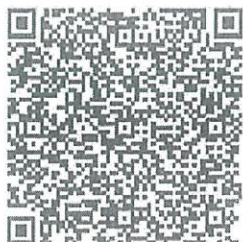
主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

执行事务合伙人 徐华

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

经营范围 审计企业会计报表，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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（下期出资时间为2019年12月31日。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年11月30日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: NO. 019877

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 徐华

办公场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

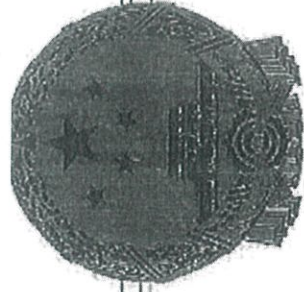
会计师事务所编号: 11010156

注册资本(出资额): 5000万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0130号

批准设立日期: 2011-12-13

此件仅用于业务报告
专用，复印无效。



证书序号: 000487

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
致同会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人 徐华



证书号: 11

发证时间: 二〇三〇年四月 四日
证书有效期至:

授权书

根据财政部财会（2001）1035号“关于注册会计师在审计报告上签字盖章有关问题的通知”，现授权致同会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人蔡学雷、蔡志良、曹海啸、曹阳、陈芳、陈广清、陈海防、陈弘达、陈建平、陈箭深、陈军、陈连锋、陈平、陈志芳、陈纹、陈昭新、程连木、储燕涛、戴玉平、邓传洲、范晓红、范震杰、冯忠军、付后升、付细军、高虹、高利萍、高楠、葛兴葳、郭凤、郭丽娟、郭绪琴、关黎明、关涛、韩瑞红、贺晓亮、胡锦涛、胡素萍、胡晓明、黄成利、黄声森、黄印强、黄志斌、姜韬、江永辉、金鑫、蒋中友、雷鸿、李光宇、李惠琦、李继明、李建彬、李莉、李力、李社利、李仕谦、李司强、李小宁、李炜、李洋、李宜、李正芳、黎荣果、梁春玲、梁寄意、梁卫丽、廖金辉、林宏华、林庆瑜、林新田、刘存有、刘丰收、刘光斌、刘金凤、刘立宇、刘均山、刘维、刘仔峰、刘志增、龙传喜、马健、马沁、孟庆卓、倪军、潘汝彬、潘文中、潘轶敏、钱斌、邱连强、丘树旺、任一优、沈在斌、苏洋、孙秉华、孙国建、孙猛、孙宁、唐明、童登书、涂振连、汪明、汪孝玲、汪战彪、王怀发、王恒忠、王洪婕、王娟、王雷、王龙旷、王涛、王涛、王忠年、卫俏嫔、吴传刚、吴乐霖、吴松林、吴洋、吴迎、席琼、奚大伟、肖洪波、肖双飞、徐豪俊、许瑞生、谢培仁、熊建益、严冰、闫钢军、闫磊、俞祖樑、杨向春、杨贞瑜、杨志、姚斌星、姚炜、叶春、叶聿稳、尹丽鸿、殷雪芳、于庆庆、于涛、曾淑君、詹秉英、张立贺、张果林、张凌雯、张小洁、张亚许、赵奉忠、赵莹、郑建彪、郑建利、支彩琴、周万遐、周俊超、钟乐、庄峻晖等157人签署本所出具的审计报告、验资报告、专项审核报告等法定业务报告及业务约定书。

此授权有效期为：2018年1月1日至2018年12月31日。

在授权终止日前，被授权人如果违反事务所的规定，合伙人会议有权暂停或提前终止授权。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人、执行事务合伙人：_____

徐华

2018年1月1日