

深圳宝源创建有限公司  
审 计 报 告  
2018 年 1-9 月

中审众环



# 审计报告

众环审字[2018]170072号

深圳宝源创建有限公司董事会:

## 一、 审计意见

我们审计了深圳宝源创建有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2018年9月30日的资产负债表,2018年1-9月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2018年9月30日的财务状况以及2018年1-9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,我们独立于贵公司,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

贵公司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,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 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：

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

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

（五）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。



中国·武汉

中国注册会计师 卢 剑



中国注册会计师 蒋文青



二〇一八年十月二十五日

# 资产负债表

会企01表

编制单位：深圳宝源创建有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2018-09-30	2017-12-31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(六) 1	37,594,297.41	78,705,585.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据及应收账款	(六) 2	45,991,836.01	22,449,745.21
预付款项	(六) 3	1,034,625.34	10,000.00
其他应收款	(六) 4	355,400,813.95	341,712,073.93
存货	(六) 5	986,542,024.35	1,043,923,941.31
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,426,563,597.06	1,486,801,345.84
<b>非流动资产：</b>			
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			
固定资产	(六) 6	32,170,701.39	33,276,702.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(六) 7	6,890.63	8,540.60
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(六) 8	7,754.10	825.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		32,185,346.12	33,286,068.73
资产总计		1,458,748,943.18	1,520,087,414.57

已审会计报表  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：



主管会计工作负责人：

何志卿

会计机构负责人：

周文泉

# 资产负债表

会企01 表

编制单位：深圳宝源创建有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2018-09-30	2017-12-31
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			
应付票据及应付账款	(六) 10	103,276,892.29	111,771,712.55
预收款项	(六) 11	800,000.00	138,177,723.73
应付职工薪酬	(六) 12	365,170.36	983,955.84
应交税费	(六) 13	70,471,180.73	33,691,562.33
其他应付款	(六) 14	353,635,218.00	39,648,090.55
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		528,548,461.38	324,273,045.00
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		528,548,461.38	324,273,045.00
所有者权益：			
实收资本	(六) 15	899,744,188.80	899,744,188.80
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积	(六) 16	29,607,018.08	29,607,018.08
未分配利润	(六) 17	849,274.92	266,463,162.69
所有者权益合计		930,200,481.80	1,195,814,369.57
负债和所有者权益总计		1,458,748,943.18	1,520,087,414.57

已审会计报表  
 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

何志伟

会计机构负责人：

周文泉

# 利润表

会企02表

编制单位：深圳宝源创建有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年1-9月	2017年度
一、营业收入	(六) 18	177,719,887.34	134,423,094.45
减：营业成本	(六) 18	52,946,476.65	64,029,596.32
税金及附加	(六) 19	56,030,419.24	-7,655,384.03
销售费用	(六) 20	258,493.77	4,754,882.04
管理费用	(六) 21	6,119,469.83	10,619,072.05
研发费用			
财务费用	(六) 22	-84,313.85	-158,062.69
其中：利息费用			
利息收入		93,788.06	188,040.97
资产减值损失	(六) 23	27,713.24	2,972.79
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			
公允价值变动净收益（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）		62,421,628.46	62,830,017.97
加：营业外收入	(六) 24	48,681.61	47,322.75
减：营业外支出	(六) 25	1,661,991.45	166,557.61
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		60,808,318.62	62,710,783.11
减：所得税费用	(六) 26	14,034,743.47	19,649,566.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		46,773,575.15	43,061,216.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		46,773,575.15	43,061,216.16
（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）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		46,773,575.15	43,061,216.16

已审会计报表  
 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：



主管会计工作负责人：

何志伟

会计机构负责人：

周文景

# 现金流量表

会企03表

编制单位：深圳宝源创建有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年1-9月	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,598,194.39	231,909,061.48
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		108,935,965.22	146,775,514.13
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>113,534,159.61</b>	<b>378,684,575.61</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		6,557,390.65	96,826,640.66
支付给职工以及为职工支付的现金		4,856,374.10	8,242,402.94
支付的各项税费		27,407,024.17	31,759,348.98
支付的其他与经营活动有关的现金		115,797,405.65	210,964,897.79
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>154,618,194.57</b>	<b>347,793,290.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-41,084,034.96</b>	<b>30,891,285.24</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			73,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>73,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		27,253.02	212,639.00
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>27,253.02</b>	<b>212,639.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-27,253.02</b>	<b>-139,639.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-41,111,287.98</b>	<b>30,751,646.24</b>
加：期初现金及现金等价物余额		78,705,585.39	47,953,939.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>37,594,297.41</b>	<b>78,705,585.39</b>

已审会计报表  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：



主管会计工作负责人：

何志伟

会计机构负责人：

周文泉

# 所有者权益变动表

会企04表

单位：人民币元

2018年1-9月

编制单位：深圳宝源创建有限公司



项 目	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	899,744,188.80				29,607,018.08	266,463,162.69	1,195,814,369.57
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	899,744,188.80				29,607,018.08	266,463,162.69	1,195,814,369.57
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-265,613,887.77	-265,613,887.77
（一）综合收益总额						46,773,575.15	46,773,575.15
（二）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（三）利润分配						-312,387,462.92	-312,387,462.92
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者的分配							
4.其他							
（四）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
四、本年年末余额	899,744,188.80				29,607,018.08	849,274.92	930,200,481.80



法定代表人：



主管会计工作负责人：何志坤

会计机构负责人：周文泉

# 所有者权益变动表

会企04表

单位：人民币元

项 目	2017年度						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	899,744,188.80				25,300,896.46	227,708,068.15	1,152,753,153.41
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	899,744,188.80				25,300,896.46	227,708,068.15	1,152,753,153.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额					4,306,121.62	38,755,094.54	43,061,216.16
（二）所有者投入和减少资本						43,061,216.16	43,061,216.16
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（三）利润分配						-4,306,121.62	-4,306,121.62
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者的分配							
4.其他							
（四）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
四、本年年末余额	899,744,188.80				29,607,018.08	266,463,162.69	1,195,814,369.57



法定代表人：何松

主管会计工作负责人：何松

会计机构负责人：陆文泉



# 深圳宝源创建有限公司

## 财务报表附注

### （一）公司的基本情况

深圳宝源创建有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于2006年9月5日经深圳市工商行政管理局核准设立，公司设立时的注册资本为港币10,000.00万元，统一社会信用代码为91440300791749850B。

截至2018年9月30日，本公司注册资本为人民币899,744,189.00元，实收资本为人民币899,744,189.00元。

#### 1、本公司组织形式、注册地址

本公司组织形式：有限责任公司

本公司注册地址：深圳市龙岗区龙岗街道南联社区龙昌巷3号301

#### 2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司主要从事在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；物业管理；经济信息咨询（不含人才中介服务及其他国家禁止、限制项目）；计算机软件开发；货物及技术进出口；建筑工程技术研究及技术推广（法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）

#### 3、母公司以及最终控制人的名称

本公司的母公司为三亚临空基础建设有限公司，最终实际控制人为海南省慈航公益基金会。

### （二）财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### （三）遵循企业会计准则的声明

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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### （四）重要会计政策和会计估计

##### 1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

##### 2、营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

##### 3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

##### 4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### 5、金融工具的确认和计量

###### （1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

###### （2）金融资产的分类和计量

①本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

###### A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

#### C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

#### D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本公司在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重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。

②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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。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。

#### ④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 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，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g) 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；
- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减

值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将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。已单独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资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，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。

#### b) 可供出售金融资产

本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的30%，或者持续下跌时间达6个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，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，本公司将该权益工具投资或衍生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。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，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的减值损失，不予转回。

### (3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司在初始确认时将某金融负债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后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

②金融负债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负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

#### (4) 金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收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。

本公司的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，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

#### (5) 金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司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。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

#### (6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下

列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

#### 6、应收款项坏账准备的确认和计提

应收款项包括应收票据、应收账款、预付款项和其他应收款等，本公司对应收票据、预付款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，确认减值损失，计提坏账准备。其他应收款项采用以下方式确认和计提坏账准备：

##### (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	期末单项金额达到500万元及以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

##### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
正常信用风险组合	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
关联方组合	本公司的关联方
其他不计提坏账准备组合	保证金、押金及备用金、内部员工的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
正常信用风险组合	账龄分析法
关联方组合	对本公司的关联方确定可收回的款项认定为关联方组合，不计提坏账准备。
其他不计提坏账准备组合	除非有证据表明存在坏账可能外不计提坏账准备

##### 组合中，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(%)
1年以内（含1年，下同）	1	1
1至2年	10	10
2至3年	30	30
3至4年	40	40
4至5年	60	60
5年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
关联方组合	不计提坏账准备
其他不计提坏账准备组合	不计提坏账准备

(3) 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	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

## 7、存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、开发成本、开发产品等。具体划分为原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、库存商品等。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得的计价方法：本公司存货按成本进行初始计量。

房地产开发企业存货按成本进行初始计量。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

房地产开发企业存货的可变现净值是指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。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

## 8、固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用寿命、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	15-50	3-5	1.90-6.47
机器设备	6-28	5	3.39-15.83
运输设备	5-12	3-5	7.92-19.40
办公设备	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	3-20	3-5	4.75-32.33

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

### (3) 融资租入固定资产

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

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值，按照本公司制定的“长期资产减值”会计政策执行。

## 9、在建工程的核算方法

(1) 在建工程的计价：按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

(2) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。达到预定可使用状态是指资产已经达到购买方或建造方预定可使用状态。具体可从以下几个方面判断：①固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或者实质上已经完成；②所购、建的固定资产与设计要求或合同要求相符或基本相符，即使有极个别与设计或合同要求不相符的地方，也不影响其正常使用；③继续发生在所购、建固定资产上的支出金额很少或几乎不再发生。所购、建固定资产需要试生产或试运行的，在试生产结果表明能够生产出合格产品，或者试运行结果表明资产能够正常运行或营业时，该资产达到可使用状态；④所建造的固定资产在建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。

本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值，按照本公司制定的“长期资产减值”会计政策执行。

## 10、借款费用的核算方法

### (1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的,在同时满足下列条件时予以资本化,计入相关资产成本:

①资产支出已经发生;

②借款费用已经发生;

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序,借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### (2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用,减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,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利息金额。资本化率根据一般借款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、无形资产的确认和计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

### (3) 自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段，是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划的投资。研究阶段基本上是探索性的，是为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段，是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。相对于研究阶段而言，开发阶段应当是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性：判断无形资产的开发在技术上具有可行性，应当以目前阶段的成果为基础，并提供相关证据和材料，证明企业进行开发所需的技术条件等已经具备，不存在技术上的障碍或其他不确定性，比如，企业已经完成了全部计划、设计和测试活动，这些活动是使资产能够达到设计规划书中的功能、特征和技术所必须的活动，或经过专家鉴定等。

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图：企业能够说明其持有开发无形资产的目的，比如，具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③无形资产产生经济利益的方式：包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用

性；无形资产能够为企业带来未来经济利益，应当对运用该无形资产生产的产品市场情况进行可靠预计，以证明所生产的产品存在市场并能够带来经济利益的流入，或能够证明市场上存在对该类无形资产的需求。

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产：企业能够证明无形资产开发所需的技术、财务和其他资源，以及获得这些资源的相关计划。自有资金不足以提供支持的，是否存在外部其他方面的资金支持，如银行等金融机构愿意为该无形资产的开发提供所需资金的声明等。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量：企业对于研究开发的支出应当能够单独核算。比如，直接发生的研发人员工资、材料费，以及相关设备折旧费等能够对象化；同时从事多项研究开发活动的，所发生的支出能够按照合理的标准在各项研究开发活动之间进行分配。研发支出无法明确分配的，应当计入当期损益，不计入开发活动的成本。

## 12、长期待摊费用的核算方法

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出、装修费用等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

## 13、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当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。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 14、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、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。

##### (1) 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

##### (2) 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利

计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### A、设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将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。

#### B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

### (3) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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。

### (4) 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## 15、预计负债的确认标准和计量方法

### (1) 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

### (2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 16、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

### (1) 销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权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、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号—建造合同》确认相关的收入和费用；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出售自用房屋

自用房屋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,并且该房屋成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

## ④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。

## ⑤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。

## (2) 提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定,收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业时,采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法:已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

A、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。

B、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。

### （3）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

### （4）具体确认方法

房地产销售收入，根据销售合同约定在入伙通知单（或类似单据）获对方签字确认，或发出入伙通知单（或类似单据）后确认收入。

## 17、政府补助的确认和计量

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

### （1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

### （2）政府补助的计量：

①政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，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。

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 18、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

### (1) 递延所得税资产

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

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

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

### (2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

## 19、经营租赁和融资租赁会计处理

### (1) 经营租赁

本公司作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

## （2）融资租赁

本公司作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本公司作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 20、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，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；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，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。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。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，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，才可以使用不可观察输入值。

本公司公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。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。

本公司以公允价值计量非金融资产，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。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

## 21、主要会计政策和会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更事项。

### (2) 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

## 22、财务报表格式变更

财政部于2018年6月发布了《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)，本公司根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目。

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本公司净利润和所有者权益无影响。

### （五） 主要税种及税项

#### 1、主要税种税率

- （1） 房地产销售业务增值税简易征收率为5%。
- （2） 城市维护建设税为应纳流转税额的7%。
- （3） 教育费附加为应纳流转税额的3%。
- （4） 地方教育费附加为应纳流转税额的2%。
- （5） 土地增值税按预收房款的2-8%预缴，土地增值税清算时按项目增值额的30%-60%超率累进税率计缴。
- （6） 本公司的企业所得税税率按25%执行。
- （7） 其他税项按国家有关的具体规定计缴。

### （六） 财务报表项目附注

（以下附注未经特别注明，期末余额指2018年9月30日账面余额，期初余额指2017年12月31日账面余额，本期发生额指2018年1-9月发生额，上期发生额指2017

年度发生额，金额单位为人民币元)

### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	37,594,297.41	78,705,585.39
合计	37,594,297.41	78,705,585.39

本公司无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。期末余额中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。

### 2、应收票据及应收账款

科目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	45,991,836.01	22,449,745.21
合计	45,991,836.01	22,449,745.21

以下是与应收账款有关的附注：

#### (1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
正常信用风险组合	1,560,000.01	3.39	15,600.00	1.00	1,544,400.01
关联组合	44,447,436.00	96.61			44,447,436.00
其他不计提坏账准备组合					
组合小计	46,007,436.01	100.00	15,600.00	0.03	45,991,836.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	46,007,436.01	100.00	15,600.00	0.03	45,991,836.01

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	11,449,745.21	51.00			11,449,745.21

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
正常信用风险组合					
关联组合	11,000,000.00	49.00			11,000,000.00
其他不计提坏账准备组合					
组合小计	11,000,000.00	49.00			11,000,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	22,449,745.21	100.00			22,449,745.21

## (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15,600.00元，无收回或转回的坏账准备。

## (3) 按欠款方归集的主要应收账款期末余额情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳大运置业有限公司	33,447,436.00	1年以内	72.70	
海航地产集团有限公司	4,000,000.00	2至3年	8.69	
琼海男爵海航投资开发有限公司	4,000,000.00	2至3年	8.69	
三亚凤凰国际机场有限责任公司	3,000,000.00	2至4年	6.52	
王乾赐	1,560,000.00	1年以内	3.39	15,600.00
合计	46,007,436.00		99.99	15,600.00

## 3、预付款项

## (1) 预付款项按账龄结构列示：

账龄结构	期末余额		期初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内(含1年)	1,034,625.34	100.00	10,000.00	100.00
合计	1,034,625.34	100.00	10,000.00	100.00

## (2) 按欠款方归集的主要预付款项期末余额情况

单位名称	期末余额	性质	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
深圳市南联罗瑞合投资发展有限公司	559,000.00	工程款	54.03

单位名称	期末余额	性质	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
深圳市龙岗区龙岗街道办事处南联社区居民委员会	416,666.67	工程款	40.27
中国电信股份有限公司深圳分公司	37,958.67	其他	3.67
深圳市南联巫屋投资发展有限公司	21,000.00	工程款	2.03
合计	1,034,625.34		100.00

## 4、其他应收款

科目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	355,400,813.95	341,712,073.93
合计	355,400,813.95	341,712,073.93

以下是与其他应收款有关的附注：

## (1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	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	32,000,000.00	9.00			32,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
正常信用风险组合	1,541,640.00	0.43	15,416.40	1.00	1,526,223.60
关联方组合	311,496,276.51	87.65			311,496,276.51
其他不计提坏账准备组合	10,378,313.84	2.92			10,378,313.84
组合小计	323,416,230.35	91.00	15,416.40	0.00	323,400,813.95
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	355,416,230.35	100.00	15,416.40	0.00	355,400,813.95

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	32,000,000.00	9.37			32,000,000.00

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
正常信用风险组合	33,031.60	0.01	3,303.16	10.00	29,728.44
关联方组合	309,094,340.20	90.45			309,094,340.20
其他不计提坏账准备组合	588,005.29	0.17			588,005.29
组合小计	309,715,377.09	90.63	3,303.16	0.00	309,712,073.93
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	341,715,377.09	100.00	3,303.16	0.00	341,712,073.93

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市龙岗南联股份合作公司	12,000,000.00			保证金，预计可以收回
深圳市南联罗瑞合投资发展有限公司	11,000,000.00			保证金，预计可以收回
深圳市南联巫屋投资发展有限公司	9,000,000.00			保证金，预计可以收回
合计	32,000,000.00			

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	1,541,640.00	15,416.40	1.00
合计	1,541,640.00	15,416.40	1.00

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1至2年(含2年)	33,031.60	3,303.16	10.00
合计	33,031.60	3,303.16	10.00

确定该组合的依据详见附注(四)6。

(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金额为 12,113.24 元，无收回或转回的坏账准备。

## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
关联方往来款项	311,496,276.51	309,094,340.20
非关联方往来款项	1,541,640.00	33,031.60
保证金/押金等	42,378,313.84	32,588,005.29
合计	355,416,230.35	341,715,377.09

## 5、存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发产品	103,718,737.51		103,718,737.51	101,931,728.18		101,931,728.18
已完工开发产品	882,719,245.05		882,719,245.05	941,992,213.13		941,992,213.13
低值易耗品	104,041.79		104,041.79			
合计	986,542,024.35		986,542,024.35	1,043,923,941.31		1,043,923,941.31

截至2018年9月30日，存货受限情况详见附注（六）9。

## 6、固定资产

## (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	34,581,880.24		100,282.80	302,942.00	34,985,105.04
2. 本期增加金额			163,367.00	17,253.02	180,620.02
(1) 购置			163,367.00	17,253.02	180,620.02
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	34,581,880.24		263,649.80	320,195.02	35,165,725.06
二、累计折旧					
1. 期初余额	1,591,099.44		46,497.18	70,806.08	1,708,402.70
2. 本期增加金额	1,231,978.41		23,500.15	31,142.41	1,286,620.97
(1) 计提	1,231,978.41		23,500.15	31,142.41	1,286,620.97
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	2,823,077.85		69,997.33	101,948.49	2,995,023.67
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	其他设备	合 计
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	31,758,802.39		193,652.47	218,246.53	32,170,701.39
2. 期初账面价值	32,990,780.80		53,785.62	232,135.92	33,276,702.34

(2) 截至2018年9月30日，固定资产受限情况详见附注（六）9。

(3) 截至2018年9月30日，本公司不存在未办妥产权证书的固定资产情况。

## 7、无形资产

### (1) 无形资产情况

项 目	软 件	合 计
一、账面原值		
1. 期初余额	208,961.64	208,961.64
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	208,961.64	208,961.64
二、累计摊销		
1. 期初余额	200,421.04	200,421.04
2. 本期增加金额	1,649.97	1,649.97
(1) 摊销	1,649.97	1,649.97
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	202,071.01	202,071.01
三、减值准备		
1. 期初余额		
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	6,890.63	6,890.63
2. 期初账面价值	8,540.60	8,540.60

## 8、递延所得税资产和递延所得税负债

## (1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	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	31,016.40	7,754.10	3,303.16	825.79
合 计	31,016.40	7,754.10	3,303.16	825.79

## 9、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面余额	受限原因
固定资产	34,581,880.24	抵押担保
存货	883,833,923.11	抵押担保
合 计	918,415,803.35	

## 10、应付票据及应付账款

科 目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	103,276,892.29	111,771,712.55
合 计	103,276,892.29	111,771,712.55

以下是与应付账款有关的附注：

## (1) 应付账款按账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1年以内	63,225,073.83	111,633,692.21
1年以上	40,051,818.46	138,020.34
合 计	103,276,892.29	111,771,712.55

## (2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未付款原因
中国建筑第二工程局有限公司	31,996,074.46	未到期结算
合 计	31,996,074.46	

## 11、预收款项

## (1) 预收款项明细情况

项 目	期末余额	期初余额
1年以内	800,000.00	138,177,723.73
合 计	800,000.00	138,177,723.73

## 12、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	903,475.24	3,644,538.15	4,243,800.83	304,212.56
二、离职后福利—设定提存计划	80,480.60	306,568.66	326,091.46	60,957.80
三、辞退福利				
合计	983,955.84	3,951,106.81	4,569,892.29	365,170.36

## (2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	865,254.00	3,063,852.68	3,652,084.68	277,022.00
2、职工福利费		19,838.70	19,838.70	
3、社会保险费		170,918.77	170,918.77	
其中：医疗保险费		155,404.26	155,404.26	
工伤保险费		4,383.63	4,383.63	
生育保险费		11,130.88	11,130.88	
4、住房公积金	6,939.24	413,451.00	393,199.68	27,190.56
5、工会经费和职工教育经费	31,282.00	-23,523.00	7,759.00	
合计	903,475.24	3,644,538.15	4,243,800.83	304,212.56

## (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	42,368.60	302,398.00	321,920.80	22,845.80
2、失业保险费		4,170.66	4,170.66	
3、企业年金缴费	38,112.00			38,112.00
合计	80,480.60	306,568.66	326,091.46	60,957.80

## 13、应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	4,105,757.06	24,122,355.60
企业所得税	5,735,618.68	3,230,185.45
土地增值税	60,082,702.59	3,091,791.27
城市维护建设税	306,763.16	1,775,282.69
教育费附加及地方教育费附加	219,116.82	1,047,029.25
房产税		296,716.17
土地使用税		74,328.42
个人所得税	21,222.42	53,873.48
合计	70,471,180.73	33,691,562.33

## 14、其他应付款

科目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	353,635,218.00	39,648,090.55
合计	353,635,218.00	39,648,090.55

以下是与其他应付款有关的附注：

## (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款项	316,575,573.01	
非关联方往来款项	36,659,144.99	39,091,041.44
保证金/押金	400,500.00	557,049.11
合计	353,635,218.00	39,648,090.55

## (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未付款原因
深圳市银龙物流发展有限公司	32,542,229.88	未到期结算
北京国瑞兴业地产股份有限公司	3,820,228.71	未到期结算
合计	36,362,458.59	

## 15、实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三亚临空基础建设有限公司	899,744,188.80			899,744,188.80
合计	899,744,188.80			899,744,188.80

## 16、盈余公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积	29,607,018.08			29,607,018.08
合计	29,607,018.08			29,607,018.08

## 17、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	266,463,162.69	

项 目	金额	提取或分配比例
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	266,463,162.69	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	46,773,575.15	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
对所有者的分配	312,387,462.92	
其他		
期末未分配利润	849,274.92	

## 18、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	174,194,685.51	52,946,476.65	134,423,094.45	64,029,596.32
其他业务	3,525,201.83			
合 计	177,719,887.34	52,946,476.65	134,423,094.45	64,029,596.32

## 19、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	56,990,911.32	-8,723,936.71
城市维护建设税	-516,273.49	317,203.94
房产税	-296,716.17	296,716.17
教育费附加、地方教育费附加	-147,908.11	226,574.25
印花税	46,744.80	92,829.90
土地使用税	-46,339.11	74,328.42
营业税		60,900.00
合 计	56,030,419.24	-7,655,384.03

## 20、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	153,820.77	1,174,549.37
职工薪酬	33,494.18	2,625,258.66
物业水电费	10,034.82	657,382.49
交通费	304.00	7,981.20
差旅费		50,602.08

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费		14,429.00
其他	60,840.00	224,679.24
合 计	258,493.77	4,754,882.04

## 21、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,768,086.84	6,186,828.48
折旧	1,296,620.97	1,646,480.45
中介机构服务费	1,078,008.75	220,024.53
差旅费	36,101.17	398,771.45
办公费	35,756.04	342,998.34
通讯费	33,038.93	196,640.77
物业水电费	12,266.16	672,453.02
交通费	3,204.32	151,116.67
会议费	2,500.00	284,277.40
无形资产摊销	1,649.97	2,013.55
业务招待费		239,829.65
其他	-147,763.32	277,637.74
合 计	6,119,469.83	10,619,072.05

## 22、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	93,788.06	188,040.97
金融机构手续费	9,474.21	29,978.28
合 计	-84,313.85	-158,062.69

## 23、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	27,713.24	2,972.79
合 计	27,713.24	2,972.79

## 24、营业外收入

## (1) 营业外收入分类情况

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得		47,322.75
违约金	30,000.00	

项目	本期发生额	上期发生额
其他	18,681.61	
合计	48,681.61	47,322.75

## 25、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
滞纳金及罚没支出	1,644,297.16	127,660.61
非流动资产毁损报废损失		31,897.00
其他	17,694.29	7,000.00
合计	1,661,991.45	166,557.61

## 26、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	14,027,815.16	19,547,419.47
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	6,928.31	102,147.48
所得税费用	14,034,743.47	19,649,566.95

## 27、现金流量表补充资料

## (1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本年金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	46,773,575.15	43,061,216.16
加：资产减值准备	27,713.24	2,972.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,286,620.97	1,646,480.45
无形资产摊销	1,649.97	2,013.55
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-15,425.75
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）	-6,928.31	102,147.48
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）	57,381,916.96	-17,707,023.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-37,258,544.06	-39,847,277.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-109,290,038.88	43,646,180.90
其他		

项 目	本年金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	-41,084,034.96	30,891,285.24
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	37,594,297.41	78,705,585.39
减：现金的期初余额	78,705,585.39	47,953,939.15
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	-41,111,287.98	30,751,646.24

## (2) 现金和现金等价物的构成

项 目	本年金额	上期金额
一、现金	37,594,297.41	78,705,585.39
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	37,594,297.41	78,705,585.39
可随时用于支付的其他货币资金		
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	37,594,297.41	78,705,585.39

## (七) 关联方关系及其交易

## 1、本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	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 (%)
三亚临空基础建设有限公司	三亚市	投资开发	35,000.00	100.00	100.00

## 2、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳大运置业有限公司	同一最终控制人
海航集团财务有限公司	同一最终控制人
海航地产集团有限公司	同一最终控制人
琼海男爵海航投资开发有限公司	同一最终控制人
三亚凤凰国际机场有限责任公司	同一最终控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
海航基础产业集团有限公司	同一最终控制人
海航地产控股（集团）有限公司	同一最终控制人
广州美辛投资管理有限公司	同一最终控制人
广州诚盛投资管理有限公司	同一最终控制人
广州煜熙投资管理有限公司	同一最终控制人
广州德睿投资管理有限公司	同一最终控制人
洋浦国兴工程建设有限公司	同一最终控制人
安途商务旅行服务有限责任公司	同一最终控制人
广东兴华实业有限公司	同一最终控制人
深圳海航地产开发有限公司	同一最终控制人
海南易建科技股份有限公司	同一最终控制人
海南海建工程管理总承包有限公司	同一最终控制人
天津海航建筑设计有限公司	同一最终控制人
海南一卡通物业管理股份有限公司	同一最终控制人
海航基础设施投资集团股份有限公司	同一最终控制人

## (1) 关联方商品和劳务

## 采购商品/接受劳务情况表

关联方	本期发生额	上期发生额
海南海建工程管理总承包有限公司	4,029,069.00	3,291,211.00
海南易建科技股份有限公司	1,524,842.57	6,936,944.00
海南一卡通物业管理股份有限公司	10,034.82	657,382.49
洋浦国兴工程建设有限公司		13,824,000.00
天津海航建筑设计有限公司		37,500.00
合计	5,563,946.39	24,747,037.49

## (2) 关联租赁

本公司作为出租人的情况如下：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本期发生额	上期发生额
深圳大运置业有限公司	商铺	32,142,857.13	59,380.96

## (3) 关联担保

本年度，本公司为关联方担保情况如下：

被担保方关联方关系	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
海航基础设施投资集团股份有限公司	776,300,000.00	558,100,000.00	2017/12/28	2019/1/4	否

## (4) 存放于关联方的存款及利息收入

关联方	存款余额		利息收入	
	期末余额	期初余额	本期发生额	上期发生额
海航集团财务有限公司	111,735.52	2,774.74	973.49	50,657.15

## 3、关联方应收应付款项余额

## (1) 关联方应收账款

关联方	期末余额	期初余额
深圳大运置业有限公司	33,447,436.00	
海航地产集团有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
琼海男爵海航投资开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
三亚凤凰国际机场有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	44,447,436.00	11,000,000.00

## (2) 关联方其他应收款

关联方	期末余额	期初余额
海航基础产业集团有限公司	163,289,833.29	169,140,714.21
海航地产控股(集团)有限公司	144,443,743.22	36,047,778.00
广州美辛投资管理有限公司	970,500.00	185,500.00
广州诚盛投资管理有限公司	889,500.00	174,500.00
广州煜熙投资管理有限公司	852,500.00	247,500.00
广州德睿投资管理有限公司	743,500.00	163,500.00
洋浦国兴工程建设有限公司	300,000.00	300,000.00
安途商务旅行服务有限责任公司	6,700.00	6,700.00
广东兴华实业有限公司		57,445,965.22
海航地产集团有限公司		44,049,119.08
深圳海航地产开发有限公司		1,333,063.69
合计	311,496,276.51	309,094,340.20

## (3) 关联方应付账款

关联方	期末余额	期初余额
洋浦国兴工程建设有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00
海南易建科技股份有限公司	4,943,136.09	4,577,685.76

关联方	期末余额	期初余额
海南海建工程管理总承包有限公司	564,394.57	1,778,725.57
天津海航建筑设计有限公司	37,500.00	37,500.00
合计	19,369,030.66	20,217,911.33

## (4) 关联方其他应付款

关联方	期末余额	期初余额
三亚临空基础建设有限公司	312,356,655.72	
海航地产集团有限公司	4,000,000.00	
深圳海航地产开发有限公司	218,917.29	
合计	316,575,573.01	

## (八) 承诺及或有事项

## 1、重要承诺事项

截至2018年9月30日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

截至2018年9月30日，本公司无需要披露的或有事项。

## (九) 资产负债表日后事项

截至本报告出具日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

## (十) 其他重要事项

截至2018年9月30日，本公司无需要披露的其他重要事项。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

何玉坤

会计机构负责人：

周文泉

深圳宝源创建有限公司

二〇一八年十月二十五日

