

西安国际港务区海荣实业有限公司

2018年10月31日

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-32



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No. 8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R. China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288
传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审 计 报 告

XYZH/2018XAA400454

西安国际港务区海荣实业有限公司:

一、 审计意见

我们审计了西安国际港务区海荣实业有限公司（以下简称“海荣实业”或“公司”）财务报表，包括2018年10月31日、2017年12月31日的资产负债表，2018年1-10月及2017年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海荣实业2017年12月31日、2018年10月31日的财务状况以及2017年及2018年1-10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，我们独立于海荣实业，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

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，管理层负责评估海荣实业的持续经营能力，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海荣实业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海荣实业的财务报告过程。

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，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，根据获取的审计证据，就可能导致对海荣实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海荣实业公司不能持续经营。

(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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年十一月八日

资产负债表

2018年10月31日

编制单位：西安国际港务区海荣实业有限公司

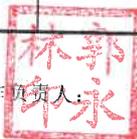
单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	14,782.72	4,368.05
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			
应收账款			
预付款项	五、2	1,975,821.48	1,575,821.48
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、3	2,360,294.27	1,929,294.27
存货	五、4	55,478,803.14	52,558,350.73
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		59,829,701.61	56,067,834.53
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	五、5		2,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	五、6	27,411,311.06	28,144,254.02
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
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		27,411,311.06	30,144,254.02
资产总计		87,241,012.67	86,212,088.55

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表 (续)

2018年10月31日

编制单位: 西安国际港务区海荣实业有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
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			
应付账款	五、7	38,963,247.21	36,109,390.01
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	五、8	693,707.97	23,125.79
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、9	4,299,791.35	4,301,000.08
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		43,956,746.53	40,433,515.88
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			
专项应付款			
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		43,956,746.53	40,433,515.88
所有者权益:			
实收资本	五、10	50,000,000.00	50,000,000.00
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			
未分配利润	五、11	-6,715,733.86	-4,221,427.33
股东权益合计		43,284,266.14	45,778,572.67
负债和股东权益总计		87,241,012.67	86,212,088.55

法定代表人:

杨蕾

主管会计工作负责人:

林郭印永

会计机构负责人:

林郭印永

利润表
2018年1-10月

编制单位：西安国际港务区海荣实业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上年发生额
一、营业收入	五、12	904,995.90	
减：营业成本	五、12	732,942.96	
税金及附加	五、13	668,457.03	92,503.16
销售费用			
管理费用	五、14	89.00	3,772.12
财务费用	五、15	-2,186.56	443.15
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、15	-2,000,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,494,306.53	-96,718.43
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,494,306.53	-96,718.43
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,494,306.53	-96,718.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,494,306.53	-96,718.43
（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			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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		-2,494,306.53	-96,718.43

法定代表人：

6101920035945

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2018年1-10月

编制单位：西安国际港务区海荣实业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,068,033.61	3,145,029.90
经营活动现金流入小计		1,068,033.61	3,145,029.90
购买商品、接受劳务支付的现金		2,965,112.78	2,965,112.78
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		92,506.16	92,503.16
支付其他与经营活动有关的现金			86,137.18
经营活动现金流出小计		3,057,618.94	3,143,753.12
经营活动产生的现金流量净额		-1,989,585.33	1,276.78
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所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
投资支付的现金		-2,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		-2,000,000.00	-
投资活动产生的现金流量净额		2,000,000.00	-
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		10,414.67	1,276.78
加：期初现金及现金等价物余额		4,368.05	3,091.27
六、期末现金及现金等价物余额		14,782.72	4,368.05

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表

2018年10月31日

单位：人民币元

编制单位：西安国际港务区海荣实业有限公司

项 目	实收资本	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	股东权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-4,221,427.33	45,778,572.67
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-4,221,427.33	45,778,572.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,494,306.53	-2,494,306.53
（一）综合收益总额									-2,494,306.53	-2,494,306.53
（二）股东投入和减少资本										
1. 股东投入普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-6,715,733.86	43,284,266.14

法定代表人：

杨雷
6101920035945

主管会计工作负责人：

林永
印

会计机构负责人：

林永
印

股东权益变动表 (续)

2018年10月31日

单位: 人民币元

编制单位: 西安国际港务区海荣实业有限公司



	实收资本	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	股东权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-4,124,708.90	45,875,291.10
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-4,124,708.90	45,875,291.10
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额									-96,718.43	-96,718.43
(二) 股东投入和减少资本									-96,718.43	-96,718.43
1. 股东投入普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-4,221,427.33	45,778,572.67

法定代表人: 杨蕾
6101920035945

主管会计工作负责人: 林郭
林郭印

会计机构负责人: 林郭
林郭印

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注
2018年1月1日至2018年10月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

西安国际港务区海荣实业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是由自然人张平利和韩彦超发起设立的房地产开发公司,公司注册日为2012年2月16日,注册资本5,000万元,注册地址:西安国际港务区港务大道88号综合楼2层203号房间,注册号为610139100000924,统一社会信用代码为91610139587437497,营业期限为长期;

公司初始成立时注册资本5,000.00万元,实收资本1,000.00万元,由张平利认缴2,450.00万元,韩彦超认缴2,550.00万元,出资方式均为货币形式;张平利首期首期实缴490.00万元,韩彦超实缴510.00万元;余款于2012年11月1日之前缴足。

2014年5月8日,公司通过股东会决议并对公司章程进行修正:1)同意公司股东由韩彦超、张平利变更为韩彦超、胡帅。张平利将拥有的本公司出资计49.00%的2,450.00万元转让给胡帅,变更后股权为胡帅49%,韩彦超51%。

2018年8月,公司股东胡帅和韩彦超将股权转让给自然人杨超和杨蕾,变更后股权结构为:杨超出资2,550万元,占比51%,杨蕾出资2,450万元占比49%。

截至2018年10月31日,公司股本及股权结构情况如下:

股东名称	股本	持股比例(%)
杨蕾	24,500,000.00	49.00
杨超	25,500,000.00	51.00
合计	50,000,000.00	100.00

本公司经营范围:国内贸易(除专营、专控、专卖商品),会议服务,房地产开发经营、房屋租赁,酒店管理,物业管理,建筑材料、木材制品的销售。(以上经营范围除国家专控及前置许可项目)。

股东会是本公司的权力机构,依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。本公司不设立董事会,由执行董事杨蕾对股东大会负责,依法行使公司的经营决策权;经理层负责组织实施股东会、执行董事决议事项,主持公司的生产经营管理工作。

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,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》及相关规定,并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2、持续经营

本公司对自报告期末起12月的持续经营能力进行了评估,未发现影响本公司持续经营能力的事项,本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

正常营业周期是指本公司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。本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

6. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

7. 金融资产和金融负债

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。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产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、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产: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,且有客观证据表明公司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。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具,才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产:该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的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;公司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。本公司指定的该类金融资产主要包括交易性金融资产。对此类金融资产,采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;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损益,同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资,是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

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。采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

可供出售金融资产,是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按成本进行后续计量;其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的,按公允价值计量,公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量,除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外,可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益,待该金融资产终止确认时,原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

按实际利率法计算的利息,以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利,作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,按成本计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的,予以终止确认: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,且本公司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;③该金融资产已转移,虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产控制的,则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和,与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

3) 金融资产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其他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。

本公司可供出售金融资产,年末按照成本与年末公允价值的差额确认累积应计提的减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时,按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额,计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值,原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,期后公允价值上升直接计入所有者权益

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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,(相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露)。按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。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。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,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。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司年末以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是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。本公司优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

8. 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准:债务单位撤销、破产、资不抵

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等;债务单位逾期未履行偿债义务超过5年;其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算,年末单独或按组合进行减值测试,计提坏账准备,计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,经本公司按规定程序批准后作为坏账损失,冲销提取的坏账准备。

(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	将单项金额超过 200 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	40	40
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

该组合中的下列项目不计提坏账准备:

- 1) 关联方;
- 2) 本公司在其他应收款核算的备用金;
- 3) 本公司向其他单位缴纳的各种保证金;

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差

额,计提坏账准备

9. 存货

存货包含为开发成本和开发产品。

存货按成本进行初始计量,于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。

开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用,亦计入房地产开发产品成本。周转材料在取得时按实际成本入账,发出按实际成本一次摊销。

存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中,以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确定。

10. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%(含)以上但低于50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一览交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本;〔公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资,应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本公司对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算,剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注
2018年1月1日至2018年10月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

11. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值较高的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	35	3	2.77

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

12. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

13. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、财务软件等,按取得时的实际成本计量,其中,购入的无形资产,按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本;投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本。

本公司对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产,在对被购买方资产进行初始确认时,满足以下条件之一的,按公允价值确认为无形资产:(1)源于合同性权利或其他法定权利;(2)能够从被购买方中分离或者划分出来,并能单独或与相关合同、资产和负债一起,用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核,如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的,则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

14. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本公司进行减值测试。对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,每年末均进行减值测试。。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉,在进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

15. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用包括房屋维修改造费用。该等费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

16. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费和失业保险费等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划,应说明具体会计处理方法。

辞退福利是在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿所提供的辞退福利时产生,在资产负债表日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

17. 收入确认原则和计量方法

公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、土地一级开发收入、物业管理费收入、体育休闲收入和让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

(一) 房地产开发产品在满足以下条件时确认

- (1) 买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；
- (2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- (3) 公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函等）；
- (4) 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时；

(二) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量。利息收入根据合同或协议规定的存、贷款利率确定；使用费收入按公司与其资产使用者签订的合同或协议确定。

18. 政府补助

本公司的政府补助包括基础设施产业发展扶持资金、高速精密数控机床及车削中心项目补助等。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末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，按照应收的金额计量；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(1元)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。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述原则进行判断。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

19. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,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。

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,确认递延所得税资产。

20. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

本公司作为融资租赁承租方时,在租赁开始日,按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为融资租入固定资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,将两者的差额记录为未确认融资费用。

本公司作为经营租赁承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

21. 重要会计估计的说明

编制财务报表时,本公司管理层需要运用估计和假设,这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面值发生重大调整的重要风险。

(1) 应收款项减值

本公司在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项,以评估是否出现减值情况,并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可判断数据,显示个别或组合应收款项中债务人

的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,则将原确认的减值损失予以转回。

(2) 存货减值准备

本公司定期估计存货的可变现净值,并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本公司在估计存货的可变现净值时,以同类货物的预计售价减去完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定。当实际售价或成本费用与以前估计不同时,管理层将会对可变现净值进行相应的调整。因此根据现有经验进行估计的结果可能会与之后实际结果有所不同,可能导致对资产负债表中的存货账面价值的调整。因此存货跌价准备的金额可能会随上述原因而发生变化。对存货跌价准备的调整将影响估计变更当期的损益。

(3) 固定资产减值准备的会计估计

本公司在资产负债表日对存在减值迹象的房屋建筑物、机器设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者,其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订,修订后的毛利率低于目前采用的毛利率,本公司需对固定资产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订,修订后的税前折现率高于目前采用的折现率,本公司需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计,本公司不能转回原已计提的固定资产减值准备。

(4) 递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计,递延所得税资产的实现取决于公司未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用(收益)以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

(5) 固定资产、无形资产的可使用年限

本公司至少于每年年度终了,对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时,则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

22. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

本公司本期无重要会计政策变更事项。

(2) 重要会计估计变更

本公司本期无重要会计政策变更事项。

四、 税项

税种	计税依据	税率
增值税	应纳增值税额	10%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
企业所得税	应纳所得额	25%
土地使用税	面积	6元/平方米

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注
 2018年1月1日至2018年10月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

五、 财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2018年1月1日,“期末”系指2018年10月31日,“本期”系指2018年1月1日至10月31日,“上年”系指2017年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金	1,537.27	0.00
银行存款	13,245.45	4,368.05
其他货币资金	0.00	0.00
合计	14,782.72	4,368.05

2. 预付帐款

(1) 预付款项账龄

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	400,000.00	20.24	500,000.00	31.73
1-2年	500,000.00	25.31	0.00	0.00
2-3年	0.00	0.00	20,000.00	1.27
3年以上	1,075,821.48	54.45	1,055,821.48	67.00
合计	1,975,821.48	100.00	1,575,821.48	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
段广房	747,940.48	1年以内,3年以上	37.85
陕西冀超工程咨询有限公司	180,000.00	1年以内,3年以上	9.11
西安霞华木业经销部	153,961.00	3年以上	7.79
张小平	152,182.00	3年以上	7.70
杨祥	119,538.00	3年以上	6.05
合计	1,353,621.48	—	68.51

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注
 2018年1月1日至2018年10月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,360,294.27	100.00	0.00	0.00	1,360,294.27
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	2,360,294.27	100.00	0.00	0.00	1,360,294.27

(续)

类别	年初余额				
	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,929,294.27	100.00	0.00	0.00	1,929,294.27
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,929,294.27	100.00	0.00	0.00	1,929,294.27

(2) 本期度计提、转回(或收回)坏账准备情况

本期度无计提、转回(或收回)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
关联方资金拆借	2,339,194.27	1,908,194.27
备用金	21,100.00	21,100.00
合计	1,360,294.27	1,929,294.27

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
西安海荣房地产集团有限公司	关联方往来款	1, 839, 194. 27	1年以内, 1-2年	77. 92	0. 00
中长建建设工程有限公司	关联方往来款	500, 000. 00	2—3年	21. 18	0. 00
郭旭伟	备用金	17, 000. 00	3-4年, 4-5年	0. 72	0. 00
胡俊东	备用金	3, 600. 00	3-4年, 4-5年	0. 15	0. 00
郑凯	备用金	500. 00	4-5年	0. 02	0. 00
合计		2, 360, 294. 27	—	100. 00	

4. 存货

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	55, 478, 803. 14	0. 00	55, 478, 803. 14	52, 558, 350. 73	0. 00	52, 558, 350. 73
合计	55, 478, 803. 14	0. 00	55, 478, 803. 14	52, 558, 350. 73	0. 00	52, 558, 350. 73

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

5. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
西安国际港务区金帝酒楼有限公司	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注
 2018年1月1日至2018年10月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

6. 固定资产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	31,735,674.52	31,735,674.52
2. 本年增加金额	0.00	0.00
3. 本年减少金额	0.00	0.00
4. 年末余额	31,735,674.52	31,735,674.52
二、累计折旧		
1. 年初余额	3,591,420.50	3,591,420.50
2. 本年增加金额	732,942.96	732,942.96
3. 本年减少金额	0.00	0.00
4. 年末余额	4,324,363.46	4,324,363.46
三、减值准备		
1. 年初余额	0.00	0.00
2. 本年增加金额	0.00	0.00
3. 本年减少金额	0.00	0.00
4. 年末余额	0.00	0.00
四、账面价值		
1. 年末账面价值	27,411,311.06	27,411,311.06
2. 年初账面价值	28,144,254.02	28,144,254.02

7. 应付账款

项目	期末余额	年初余额
合计	38,963,247.21	36,109,390.01
其中: 1年以上	2,484,331.13	10,776,500.62

8. 应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	94,628.31	0.00
城市维护建设税	6,650.29	0.00
房产税	510,507.13	0.00
教育费附加	2,850.12	0.00
印花税	77,172.04	0.00
地方教育附加	1,900.08	0.00
土地使用税	0.00	23,125.79

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
合计	693,707.97	23,125.79

9. 其他应付款

款项性质	期末余额	年初余额
关联方往来款	4,176,000.00	4,176,000.00
其他	123,791.35	125,000.08
合计	4,299,791.35	4,301,000.08

10. 实收资本

投资者 名称	年初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
杨蕾	0.00	0.00	24,500,000.00	0.00	24,500,000.00	49.00
杨超	0.00	0.00	25,500,000.00	0.00	25,500,000.00	51.00
胡帅	24,500,000.00	49.00	0.00	24,500,000.00	0.00	0.00
韩彦超	25,500,000.00	51.00	0.00	25,500,000.00	0.00	0.00
合计	50,000,000.00	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00

11. 未分配利润

项目	本期	上年
上年年末余额	-4,221,427.33	-4,124,708.90
加：年初未分配利润调整数	0.00	0.00
本年年初余额	-4,221,427.33	-4,124,708.90
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-2,494,306.53	-96,718.43
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
本年年末余额	-6,715,733.86	-4,221,427.33

12. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	904,995.90	732,942.96	0.00	0.00

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注
 2018年1月1日至2018年10月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额		上年发生额	
	合计	904,995.90	732,942.96	0.00

13. 税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
城市维护建设税	6,650.29	0.00
教育费附加	2,850.12	0.00
房产税	510,507.13	0.00
地方教育费附加	1,900.08	0.00
土地使用税	69,377.37	92,503.16
印花税	77,172.04	0.00
合计	668,457.03	92,503.16

14. 管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	0.00	3,472.12
办公费	0.00	300.00
交通费	89.00	0.00
合计	89.00	3,772.12

15. 财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
利息支出	0.00	0.00
减: 利息收入	2,370.56	66.95
加: 其他支出	184.00	510.10
合计	-2,186.56	443.15

16. 投资收益

项目	本期发生额	上年发生额
长期股权投资转让损失	-2,000,000.00	0.00
合计	-2,000,000.00	0.00

17. 现金流量表项目

(1) 现金流量表补充资料

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注
2018年1月1日至2018年10月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-2,494,306.53	-96,718.43
加: 资产减值准备	0.00	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	732,942.96	0.00
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	0.00	0.00
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	0.00	0.00
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”填列)	0.00	0.00
投资损失(收益以“-”填列)	2,000,000.00	0.00
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	0.00	0.00
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”填列)	-2,920,452.41	-38,768.90
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-831,000.00	209,153.50
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	1,523,230.65	-66,197.36
其他	0.00	-6,192.03
经营活动产生的现金流量净额	-1,989,585.33	1,276.78
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	14,782.72	4,368.05
减: 现金的年初余额	4,368.05	3,091.27
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	10,414.67	1,276.78

(2) 现金和现金等价物

项目	期末余额	年初余额
现金	14,782.72	4,368.05
其中: 库存现金	1,537.27	0.00
可随时用于支付的银行存款	13,245.45	4,368.05
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注
 2018年1月1日至2018年10月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
年末现金和现金等价物余额	14,782.72	4,368.05

六、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

本公司的控股股东为杨超。

(2) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	期末余额	年初余额	期末比例	年初比例
杨蕾	24,500,000.00	0.00	49.00%	0.00%
杨超	25,500,000.00	0.00	51.00%	0.00%

2. 子公司

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备
西安市国际港务区金帝酒楼有限公司	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	0.00	0.00

3. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
西安海荣房地产集团有限公司	高管人员关联
中长建建设工程有限公司	高管人员关联
陕西长安文化商业股份有限公司	高管人员关联
西安秦腾投资发展有限公司	高管人员关联
王孝侠	高管人员关联
西安智道电子信息科技园有限公司	高管人员关联

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
中长建建设工程有限公司	施工结算	20,475,437.45	0.00

西安国际港务区海荣实业有限公司财务报表附注

2018年1月1日至2018年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
陕西长安文化商业股份有限公司	咨询服务	400,000.00	0.00
西安秦腾投资发展有限公司	租赁房屋	6,496,428.20	8,264,039.80
合计	-	27,371,865.65	8,264,039.80

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
西安市国际港务区金帝酒楼有限公司	房产租赁费	904,995.90	0.00
合计	-	904,995.90	0.00

2. 关联出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
西安市国际港务区海荣实业有限公司	西安市国际港务区金帝酒楼有限公司	房产	904,995.90	0.00
西安秦腾投资发展有限公司	西安市国际港务区海荣实业有限公司	房产	6,496,428.20	8,264,039.80

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		期末余额	坏账准备	年初余额	坏账准备
其他应收款	西安海荣房地产集团有限公司	1,839,194.27	0.00	1,408,194.27	0.00
其他应收款	中长建建设工程有限公司	500,000.00	0.00	500,000.00	0.00

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款	中长建建设工程有限公司	20,475,437.45	25,321,952.08
应付账款	陕西长安文化商业股份有限公司	400,000.00	0.00
应付账款	西安秦腾投资发展有限公司	14,760,468.00	8,264,039.80
其他应付款	王孝侠	176,000.00	176,000.00
其他应付款	西安智道电子信息科技园有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00

七、或有事项

截止2018年10月31日,本公司无或有事项。

八、 资产负债表日后事项

截止报告日,本公司无资产负债表日后事项。

九、 其他重要事项

截至2018年10月31日,本公司无其他重要事项。

十、 财务报告批准

本财务报告于2018年11月8日由本公司执行董事批准报出。

西安国际港务区海荣实业有限公司

二〇一八年十一月八日

