

天津市华博房地产开发有限公司

审计报告

中喜审字【2018】第 0391 号



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net



审计报告

中喜审字【2018】第 0391 号

天津市华博房地产开发有限公司：

一、 审计意见

我们审计了天津市华博房地产开发有限公司（以下简称天津华博）财务报表，包括2017年12月31日资产负债表，2017年度利润表、所有者权益变动表和现金流量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，公允反映了天津华博2017年12月31日财务状况以及 2017年度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，我们独立于天津华博，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，管理层负责评估天津华博的持续经营能力，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天津华博、



终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天津华博的财务报告过程。

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，就可能导致对天津华博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天津华博公司不能持续经营。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(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。

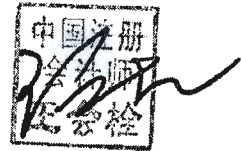
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年三月十四日

资产负债表

2017年12月31日

编制单位：天津市华博房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		352,261,454.18	210,821,592.53
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		-	18,614,351.93
应收利息			
应收股利			
其他应收款		216,000.00	61,500,752.67
存货		4,896,573,036.11	1,669,274,541.52
持有待售资产			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		193,918,884.89	46,126,298.68
流动资产合计		5,442,969,375.18	2,006,337,537.33
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			
固定资产		376,773.29	427,316.23
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		12,073,496.07	4,027,553.45
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,450,269.36	4,454,869.68
资产总计		5,455,419,644.54	2,010,792,407.01

资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：天津市华博房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
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		-	-
预收款项		1,595,012,710.00	505,186,253.00
应付职工薪酬		78.00	372,874.88
应交税费		607,548.04	5,119,063.80
应付利息			
应付股利			
其他应付款		3,353,822,921.01	-
持有待售负债			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		500,000,000.00	970,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,449,443,257.05	1,480,678,191.68
非流动负债：			
长期借款		-	500,000,000.00
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		-	500,000,000.00
负债合计		5,449,443,257.05	1,980,678,191.68
所有者权益：			
股本		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		-44,023,612.51	-19,885,784.67
所有者权益合计		5,976,387.49	30,114,215.33
负债和所有者权益总计		5,455,419,644.54	2,010,792,407.01

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2017年度

编制单位：天津市华博房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		2,352,623.40	1,132,424.50
销售费用		30,886,877.27	22,537,656.32
管理费用		120,237.51	132,241.52
财务费用		-1,122,281.66	-771,074.59
资产减值损失		-59,352.68	83,352.68
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）			
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）		-32,178,103.84	-23,114,600.43
加：营业外收入		8,000.00	10,408.09
减：营业外支出		13,666.62	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-32,183,770.46	-23,104,192.34
减：所得税费用		-8,045,942.62	-3,825,267.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-24,137,827.84	-19,278,925.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-24,137,827.84	-19,278,925.34
（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. 重新计量设定收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			
3. 其他			
（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		-24,137,827.84	-19,278,925.34
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本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2017年度

编制单位：天津市华博房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,089,826,457.00	505,186,253.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,644,720,532.66	1,973,666,912.31
经营活动现金流入小计		6,734,546,989.66	2,478,853,165.31
购买商品、接受劳务支付的现金		2,996,136,157.62	102,947,894.76
支付给职工以及为职工支付的现金		1,864,177.69	856,360.58
支付的各项税费		154,320,306.12	42,172,720.37
支付其他与经营活动有关的现金		2,365,144,876.48	2,514,609,514.04
经营活动现金流出小计		5,517,465,517.91	2,660,586,489.75
经营活动产生的现金流量净额		1,217,081,471.75	-181,733,324.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			-
取得投资收益收到的现金			-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-
收到其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流入小计		·	·
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,999.00	442,471.00
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		4,999.00	442,471.00
投资活动产生的现金流量净额		-4,999.00	-442,471.00
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		-	500,000,000.00
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		·	500,000,000.00
偿还债务支付的现金		970,000,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		105,636,611.10	120,747,833.32
支付其他与筹资活动有关的现金		-	168,807.00
筹资活动现金流出小计		1,075,636,611.10	130,916,640.32
筹资活动产生的现金流量净额		-1,075,636,611.10	369,083,359.68
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			
		141,439,861.65	186,907,564.24
加：期初现金及现金等价物余额		210,821,592.53	23,914,028.29
六、期末现金及现金等价物余额		352,261,454.18	210,821,592.53

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2017年度

编制单位：天津市华博房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	本期										
	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、上年期末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-19,885,784.67	30,114,215.33
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-19,885,784.67	30,114,215.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-24,137,827.84	-24,137,827.84
（一）综合收益总额										-24,137,827.84	-24,137,827.84
（二）所有者投入和减少资本											-
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. 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	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-44,023,612.51	5,976,387.49

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2017年度

编制单位：天津市华博房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	上期										
	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、上年期末余额	50,000,000.00									-606,859.33	49,393,140.67
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	50,000,000.00									-606,859.33	49,393,140.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-19,278,925.34	-19,278,925.34
（一）综合收益总额										-19,278,925.34	-19,278,925.34
（二）所有者投入和减少资本											
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. 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	50,000,000.00									-19,885,784.67	30,114,215.33

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

天津市华博房地产开发有限公司

2017年度财务报表附注

(金额单位：人民币元)

一、公司基本情况

本公司系天津市房地产发展（集团）股份有限公司出资设立的有限责任公司，于 2015 年 6 月 11 日取得天津市河北区市场和监督管理局核发的 120105000156393 号《营业执照》；原注册资本为人民币 3000 万元。2015 年 9 月 25 日，公司经过增资后注册资本及实收资本变更为人民币 5000 万元，股东变更为天津市房地产发展（集团）股份有限公司、新华信托股份有限公司。2017 年 9 月 25 日，天津市房地产发展（集团）股份有限公司购买新华信托股份有限公司所持有的天津市华博房地产开发有限公司 40% 股权，完成此次股权收购后，股东变更为天津市房地产发展（集团）股份有限公司。公司法定代表人：杨杰。

经营范围：房地产开发、商品房销售；自有房屋租赁；建筑工程、市政工程设计、施工。（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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、41 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（以下简称“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》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

本公司未发生影响持续经营能力事项。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本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。

（三）营业周期

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。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是

指持有的期限短（一般是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及价值变动风险很小的投资。

（六）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

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折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，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

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及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。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

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，计入投资损益。

(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

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。

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公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，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

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，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，将原直接计入其他综合收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。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 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；
- ⑥ 权益工具发行方经营所处的技术、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；
- ⑦ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

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，不得通过损益转回。

(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

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其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。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

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	期末余额大于 200 万的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，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

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

组合名称	计提方法
关联方	不计提坏账准备
其他一般客户	账龄分析法

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）	5.00	5.00
1—2年	10.00	10.00
2—3年	15.00	15.00
3年以上	30.00	30.00

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	单项金额虽不重大但按账龄分析法不能反映其风险特征
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于账面价值的差额计提坏账准备

(九) 存货

1、存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周

转材料等

2、发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法个别认定法计价。

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

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

6、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。

7、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：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(十) 划分为持有待售资产的确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

(十一) 投资性房地产

公司对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—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

（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。固定资产分类为：房屋及建筑物、办公设备、运输设备、其他设备。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提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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	15-30	3.00	6.47-3.23
办公设备	年限平均法	5-10	3.00	19.4-9.7
运输设备	年限平均法	6	3.00	19.30
生产设备	年限平均法	8	3.00	12.13

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

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。

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。

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。

（十三）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

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全部支出，作为固定资产的入账价值。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。

（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、借款费用暂停资本化期间

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及其辅助费，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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十五）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

3、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （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；
- （2）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；
- （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；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十六) 长期资产的减值测试方法及会计处理方法

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，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，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，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。

(十七) 长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(十八) 职工薪酬

职工薪酬是指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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为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。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，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，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司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对所有设定受益计划义务予以折现，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。

设定受益计划存在资产的，将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，企业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。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；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允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

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：

- (1) 企业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；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十九) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（二十）收入

1、转让、销售土地和商品房

- (1) 商品房竣工验收具备入住交房条件，并具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- (2) 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；
- (3) 成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

2、分期收款方式销售土地和商品房

按合同规定的收款数额，根据应当收取的款项的公允价值确定为实现的营业收入。应收的合同或协议的价款与其公允价值之间的差额，确认为未确认融资收益。在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，作为当期财务费用的抵减，计入当期损益。

3、对接受委托代建房屋或其他工程

(1) 如工程开始与完成在同一会计年度工程竣工验收并办妥交接手续，开具“代建工程价款结算账单”，经委托单位签字认可后，确认为营业收入的实现；

(2) 如工程开始与完成不在同一会计年度，在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，应当根据完工百分比法确认合同收入和费用。

① 公司在资产负债表日，应当按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

② 当期完成的建造合同，应当按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

(3) 如工程开始与完成不在同一会计年度，在资产负债表日，建造合同的结果不能够可靠估计的，应当区别以下情况处理：

① 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

② 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认收入。

4、物业出租收入

有承租人认可的租赁合同、协议或者其他结算通知书；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；成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

5、物业管理收入

在物业管理服务已提供，对物业管理服务相关的经济利益能够流入公司，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量，确认物业管理收入的实现。

6、提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

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) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按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。

7、让渡资产使用权收入的确认

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：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 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。

8、建造合同收入的确认

(1) 建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

- ① 合同总收入能够可靠地计量；
- ② 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ③ 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ④ 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：

- ① 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ② 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

- ① 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其

发生的当期确认为合同费用；

- ② 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

（二十一）政府补助

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。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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属于与资产相关的政府补助。

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。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司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。

（2）用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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。

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入

其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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，则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。

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、清偿负债同时进行时，本公司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。

(二十三) 租赁

1、经营租赁会计处理

(1) 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。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承租方承担的与租赁相关的费用时，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) 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，确认为租赁收入。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收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承租方承担了应由出租方承担的与租赁相关的费用时，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。

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。

(二十四) 重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

2、重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率（%）
增值税	销售额	5.00、11.00
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7.00
教育费附加	实缴增值税、消费税	3.00
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

(二) 税收优惠及批文

无

五、财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初余额的均为期末余额。）

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	352,261,454.18	210,821,592.53
其他货币资金		
合计	352,261,454.18	210,821,592.53

(二) 预付账款

预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1年以内			18,614,351.93	100.00
1-2年				
2-3年				
3年以上				
合计			18,614,351.93	100.00

(三) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		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										
关联方						59,917,051.72	97.29			59,917,051.72
其他一般客户	240,000.00	100.00	24,000.00	10.00	216,000.00	1,667,053.63	2.71	83,352.68	5.00	1,583,700.95
组合小计	240,000.00	100.00	24,000.00	10.00	216,000.00	61,584,105.35	100.00	83,352.68	5.00	61,500,752.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	240,000.00	100.00	24,000.00	10.00	216,000.00	61,584,105.35	100.00	83,352.68	5.00	61,500,752.67

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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)			
1—2年	240,000.00	24,000.00	10.00
2—3年			
3年以上			
合计	240,000.00	24,000.00	

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期收回或转回的坏账准备金额 59,352.68 元。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	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
国网天津市电力城东供电分公司	押金及保证金	240,000.00	1-2年	100.00	24,000.00
合计		240,000.00		100.00	24,000.00

(四) 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
开发产品						
开发成本	4,896,573,036.11		4,896,573,036.11	1,669,274,541.52		1,669,274,541.52
合计	4,896,573,036.11		4,896,573,036.11	1,669,274,541.52		1,669,274,541.52

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	75,602,932.73	17,702,263.30
预缴城市维护建设税	5,316,654.97	1,683,896.78
预缴教育费附加	2,278,566.40	721,670.04
预缴地方教育费附加	1,519,044.29	481,113.37
预缴防洪费	759,522.13	240,556.67
预缴土增值税	60,833,701.97	16,454,995.58
预缴企业所得税	47,608,462.40	8,841,802.94
合计	193,918,884.89	46,126,298.68

(六) 固定资产**1、固定资产情况**

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额		395,411.00		47,060.00	442,471.00
2.本期增加金额				4,999.00	4,999.00
(1) 购置				4,999.00	4,999.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额		395,411.00		52,059.00	447,470.00
二、累计折旧					
1.期初余额		11,780.37		3,374.40	15,154.77
2.本期增加金额		46,955.88		8,586.06	55,541.94
(1) 计提		46,955.88		8,586.06	55,541.94
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额		58,736.25		11,960.46	70,696.71

项 目	房屋及建 筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(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		336,674.75		40,098.54	376,773.29
2.期初账面价值		383,630.63		43,685.60	427,316.23

(七) 递延所得税资产/递延所得税负债

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	24,000.00	6,000.00	83,352.68	20,838.17
可抵扣亏损	48,269,984.28	12,067,496.07	16,026,861.12	4,006,715.28
合计	48,293,984.28	12,073,496.07	16,110,213.80	4,027,553.45

(八) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内	1,089,826,457.00	505,186,253.00
1-2年	505,186,253.00	
2-3年		
3年以上		
合计	1,595,012,710.00	505,186,253.00

(九) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	281,709.98	1,881,557.17	2,163,189.15	78.00
二、离职后福利-设定提存计划	91,164.90	468,259.26	559,424.16	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	372,874.88	2,349,816.43	2,722,613.31	78.00

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
一、工资、奖金、津贴和补贴		1,114,534.09	1,114,534.09	
二、职工福利费	-11,040.00	28,857.03	17,817.03	
三、社会保险费	-0.02	178,635.05	178,635.03	
其中：医疗保险费		157,129.96	157,129.96	
工伤保险费	-0.01	15,531.30	15,531.29	
生育保险费	-0.01	5,973.79	5,973.78	
四、住房公积金	292,403.00	548,303.00	840,706.00	
五、工会经费和职工教育经费	347.00	11,228.00	11,497.00	78.00
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	281,709.98	1,881,557.17	2,163,189.15	78.00

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		322,566.84	322,566.84	
2、失业保险费		13,467.72	13,467.72	
3、企业年金缴费	91,164.90	132,224.70	223,389.60	
合计	91,164.90	468,259.26	559,424.16	

(十) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税		523.81
个人所得税	1,245.34	1,245.33
城市维护建设税	48,056.42	444,832.41
教育费附加	20,595.60	190,642.45
地方教育费附加	13,730.41	127,094.98
土地增值税	517,055.07	4,291,177.33
其他	6,865.20	63,547.49
合计	607,548.04	5,119,063.80

(十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
维修基金		
计提土地增值税		
施工保证金		
其他往来	3,353,822,921.01	
合计	3,353,822,921.01	

(十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	500,000,000.00	970,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	500,000,000.00	970,000,000.00

(十三) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
保证借款		500,000,000.00
合计		500,000,000.00

(十四) 实收资本

投资方	期初余额	持股比例%	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例%
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	30,000,000.00	60.00	20,000,000.00		50,000,000.00	100.00
新华信托股份有限公司	20,000,000.00	40.00		20,000,000.00		
合计	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	100.00

(十五) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-19,885,784.67	-606,859.33
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	-19,885,784.67	-606,859.33
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-24,137,827.84	-19,278,925.34
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		

项目	本期	上期
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-44,023,612.51	-19,885,784.67

(十六) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	583,935.50	521,876.00
印花税	1,768,687.90	610,548.50
合计	2,352,623.40	1,132,424.50

(十七) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
维修基金	11,674,892.54	12,512,744.00
广告费	10,251,160.00	7,769,000.00
代理费	7,581,303.73	944,216.62
物业管理费	242,329.00	210,000.00
其他	805,040.00	1,101,695.70
样板间装修费	332,152.00	
合计	30,886,877.27	22,537,656.32

(十八) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
审计咨询费	53,000.00	56,000.00
残疾人保障金	11,165.57	32,043.75
业务招待费		2,810.00
职工福利费		5,680.00
办公费	530.00	20,553.00
折旧及摊销	55,541.94	15,154.77
合计	120,237.51	132,241.52

(十九) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		

项目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	1,134,660.03	785,912.31
手续费支出	12,378.37	14,837.72
其他		
合计	-1,122,281.66	-771,074.59

(二十) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-59,352.68	83,352.68
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-59,352.68	83,352.68

(二十一) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
接受捐赠			
与日常活动无关的政府补助			
违约金	8,000.00	10,408.09	8,000.00
其他			
合计	8,000.00	10,408.09	8,000.00

(二十二) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废损失			
对外捐赠			
滞纳金及罚款支出	13,666.62		13,666.62

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他			
合计	13,666.62		13,666.62

(二十三) 所得税费用**1、所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用	-8,045,942.62	-3,825,267.00
合计	-8,045,942.62	-3,825,267.00

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-32,183,770.46
按法定/适用税率计算的所得税费用	-8,045,942.62
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
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的影响	
内部交易未实现利润的影响	
本期确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	
所得税费用	-8,045,942.62

(二十四) 现金流量表项目**1、收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,134,660.03	785,912.31
违约金及其他收入	8,000.00	11,000.00
往来款	5,643,577,872.63	1,972,870,000.00
合计	5,644,720,532.66	1,973,666,912.31

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用-手续费	12,378.37	14,837.72

广告费	10,251,160.00	7,769,000.00
代理费	7,581,303.73	944,216.62
物业管理费	242,329.00	210,000.00
维修基金	11,674,892.54	12,512,744.00
其他	1,201,887.57	1,158,715.70
往来款	2,334,167,258.65	2,492,000,000.00
营业外支出-罚款	13,666.62	
合计	2,365,144,876.48	2,514,609,514.04

(二十五) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-24,137,827.84	-19,278,925.34
加: 资产减值准备	-59,352.68	83,352.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	55,541.94	15,154.77
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)		
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)	-8,045,942.62	-3,825,267.00
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)	-3,006,536,488.25	-101,016,348.64
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-67,834,128.93	-126,324,755.96
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,323,639,670.13	68,613,465.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,217,081,471.75	-181,733,324.44
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		

补充资料	本期金额	上期金额
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	352,261,454.18	210,821,592.53
减: 现金的期初余额	210,821,592.53	23,914,028.29
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	141,439,861.65	186,907,564.24

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	352,261,454.18	210,821,592.53
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	352,261,454.18	210,821,592.53
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		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	352,261,454.18	210,821,592.53
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) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	天津市	房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、房地产信息咨询、中介服务; 商品房代理销售; 房屋置换; 以下限分支机构经营: 物业管理; 建筑设计、咨询; 金属材料、建筑材料批发; 工程项目管理及咨询服务。	1,105,700,000.00	100.00	100.00

(二) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
------	-----	------	------

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	天津市房地产发展（集团）股份有限		59,917,051.72
其他应付款	天津市房地产发展（集团）股份有限公司	3,353,822,921.01	
合计		3,353,822,921.01	59,917,051.72

七、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

无

（二）或有事项

无

八、资产负债表日后事项

无

九、其他重要事项

无

天津市华博房地产开发有限公司

二〇一八年三月十四日



营业执照

(10-1)

(副本)

统一社会信用代码 9111010108553078XF



名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

执行事务合伙人 张增刚

成立日期 2013年11月28日

合伙期限 2013年11月28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、规定的其他业务。(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



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。

2017 年 1 月 3 日

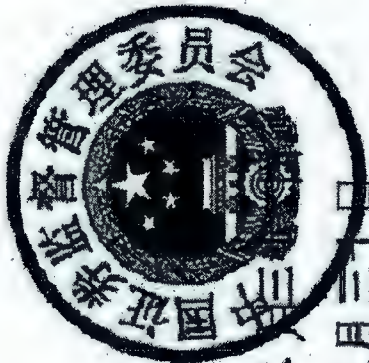
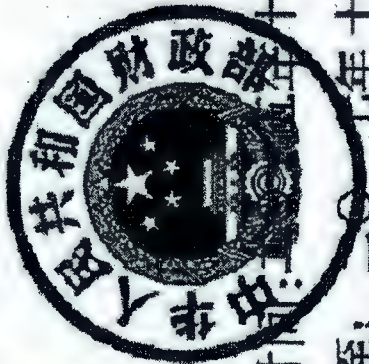
证书序号: 000457

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

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：张增刚



证书号: 04

发证时间:

证书有效期至: 二〇一七年十二月三十一日

二〇一七年十二月三十一日

证书序号: NO 019967

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: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
北京市东城区崇文门东大街11号11层1101室

主任会计师: 张增刚

办公场所:

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000168

注册资本(出资额): 1480万元

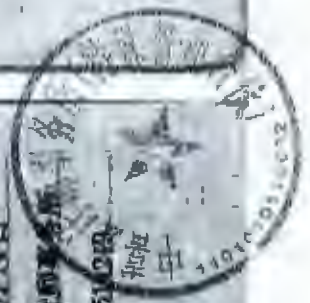
批准设立文号: 京财会许可(2013)0071号

批准设立日期: 2013-11-08

姓名: 王全林
 No. of License: 110001700001
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA: 北京注册会计师协会
 发证日期: 2001年04月28日
 Date of Issue: 2001年04月28日

姓名: 王全林
 性别: 男
 出生日期: 1964年06月14日
 Date of birth: 1964年06月14日
 工作单位: 中德联合会计师事务所
 Working unit: 中德联合会计师事务所
 身份证号: 110000196406140011
 Identity card No.: 110000196406140011

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会





姓名: 张...
 Sex: ...
 出生日期: 1980-10-21
 Date of birth: ...
 工作单位: 中德会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: ...
 身份证号: 130102198010212720
 Identity card No.:



2016年12月31日有效，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001684810
 No. of Certificate:
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of Certified Public Accountants
 发证日期: 2016年12月31日
 Date of issuance:

年 月 日
 Year Month Day