

惠东县康宏发展有限公司
2017 年度、2018 年 1-3 月
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-3
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
公司资产负债表	10-11
公司利润表	12
公司现金流量表	13
公司所有者权益变动表	14-15
财务报表附注	16-76

审计报告

致同专字（2018）第 110ZC5863 号

惠东县康宏发展有限公司：

一、 审计意见

我们审计了惠东县康宏发展有限公司（以下简称康宏公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 3 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度、2018 年 1-3 月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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，公允反映了康宏公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 3 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度、2018 年 1-3 月的合并及公司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，我们独立于康宏公司，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

康宏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，管理层负责评估康宏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康宏公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督康宏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：

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对康宏公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致康宏公司不能持续经营。

（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。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师

中国注册会计师
范晓红
110001590195

中国注册会计师

中国注册会计师
龙娇
110001590340

二〇一八年七月十九日



合并资产负债表

2018年3月31日

编制单位：惠东县康宏发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	五、1	66,179,782.17	94,879,620.06
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	五、2	25,283,406.52	25,313,200.33
预付款项	五、3	678,830.33	511,970.81
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	42,195,466.23	39,553,720.01
存货	五、5	384,713,203.10	372,250,733.05
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	671,508.48	893,844.60
流动资产合计		519,722,196.83	533,403,088.86
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			
设定受益计划净资产			
长期股权投资			
投资性房地产	五、7	60,929,759.00	60,929,759.00
固定资产	五、8	13,795,647.26	14,515,730.06
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	五、9	165,083.34	188,666.67
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		74,890,489.60	75,634,155.73
资产总计		594,612,686.43	609,037,244.59

合并资产负债表(续)

2018年3月31日

编制单位: 惠东县康宏发展有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
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、 11	36,752,302.95	31,550,013.05
预收款项	五、 12	91,739,034.34	102,533,685.39
应付职工薪酬	五、 13	1,753,891.24	1,879,217.27
应交税费	五、 14	87,449,569.60	82,364,403.68
应付利息			
应付股利	五、 15		40,690,463.44
其他应付款	五、 16	104,111,113.20	58,455,127.94
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		321,805,911.33	317,472,910.77
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
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	五、 10	1,889,086.77	1,825,257.73
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,889,086.77	1,825,257.73
负债合计		323,694,998.10	319,298,168.50
所有者权益:			
实收资本	五、 17	2,040,816.00	2,040,816.00
其他权益工具			
资本公积	五、 18	217,226,984.00	217,226,984.00
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、 19	1,020,408.00	1,020,408.00
未分配利润	五、 20	42,509,657.95	60,823,526.46
归属于母公司所有者权益合计		262,797,865.95	281,111,734.46
少数所有者权益		8,119,822.38	8,627,341.63
所有者权益合计		270,917,688.33	289,739,076.09
负债和所有者权益总计		594,612,686.43	609,037,244.59

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

合并利润表

2018年1-3月

编制单位：惠东县康宏发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、营业收入	五、 21	58,567,377.96	492,705,644.22
减：营业成本	五、 21	35,321,308.07	310,881,437.04
税金及附加	五、 22	4,059,412.84	29,248,590.63
销售费用	五、 23	9,317,064.88	58,159,682.72
管理费用	五、 24	5,773,403.60	13,697,774.99
财务费用	五、 25	7,562.48	44,130.01
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)			
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)		4,088,626.09	80,674,028.83
加：营业外收入	五、 26	247,593.87	940,732.33
减：营业外支出	五、 27		1,658,589.79
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		4,336,219.96	79,956,171.37
减：所得税费用	五、 28	2,749,444.46	24,953,221.55
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,586,775.50	55,002,949.82
(一)按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,586,775.50	55,002,949.82
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类：			
其中：少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-507,519.25	-3,092,276.33
归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		2,094,294.75	58,095,226.15
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司股东的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			
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、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
8、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		1,586,775.50	55,002,949.82
归属于母公司股东的综合收益总额		2,094,294.75	58,095,226.15
归属于少数股东的综合收益总额		-507,519.25	-3,092,276.33

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并现金流量表

2018年1-3月

编制单位：惠东县康宏发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
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		51,555,231.85	443,904,781.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、29（1）	25,851,260.63	28,633,984.42
经营活动现金流入小计		77,406,492.48	472,538,765.56
购买商品、接受劳务支付的现金		43,121,337.16	269,733,354.78
支付给职工以及为职工支付的现金		10,280,974.01	27,667,861.28
支付的各项税费		4,124,009.75	74,914,083.98
支付其他与经营活动有关的现金	五、29（2）	28,171,846.19	66,672,985.50
经营活动现金流出小计		85,698,167.11	438,988,285.54
经营活动产生的现金流量净额	五、30（1）	-8,291,674.63	33,550,480.02
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			
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			130,500.00
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			130,500.00
投资活动产生的现金流量净额			-130,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
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		20,408,163.26	15,000,000.00
其中：子公司支付少数股东的现金股利			
支付其他与筹资活动有关的现金			
其中：子公司减资支付给少数股东的现金			
筹资活动现金流出小计		20,408,163.26	15,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-20,408,163.26	-15,000,000.00
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			
加：期初现金及现金等价物余额	五、30（2）	94,879,620.06	76,459,640.04
六、期末现金及现金等价物余额	五、30（2）	66,179,782.17	94,879,620.06

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（一）

2018年1-3月

编制单位：惠东县康宏发展有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		60,823,526.46	8,627,341.63	289,739,076.09
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		60,823,526.46	8,627,341.63	289,739,076.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额											2,094,294.75	-507,519.25	1,586,775.50
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配											-20,408,163.26		-20,408,163.26
1.提取盈余公积													
2.对所有者的分配											-20,408,163.26		-20,408,163.26
3.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.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动													
5.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		42,509,657.95	8,119,822.38	270,917,688.33

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（二）

2018年1-3月

编制单位：惠东县康宏发展有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		92,317,444.31	11,719,617.96	324,325,270.27
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		92,317,444.31	11,719,617.96	324,325,270.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-31,493,917.85	-3,092,276.33	-34,586,194.18
（一）综合收益总额											58,095,226.15	-3,092,276.33	55,002,949.82
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配											-89,589,144.00		-89,589,144.00
1.提取盈余公积											-89,589,144.00		-89,589,144.00
2.对所有者的分配											-89,589,144.00		-89,589,144.00
3.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.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动													
5.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		60,823,526.46	8,627,341.63	289,739,076.09

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司资产负债表

2018年3月31日

编制单位：惠东县康宏发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金		62,123,392.27	88,209,938.79
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	十一、1	23,651,881.38	24,009,102.27
预付款项			31,188.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一、2	70,049,738.57	64,306,943.64
存货		384,451,219.83	372,006,698.37
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		662,528.53	891,092.82
流动资产合计		540,938,760.58	549,454,963.89
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			
设定受益计划净资产			
长期股权投资	十一、3	22,992,000.00	22,992,000.00
投资性房地产		60,929,759.00	60,929,759.00
固定资产		879,504.30	902,208.30
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		165,083.34	188,666.67
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		84,966,346.64	85,012,633.97
资产总计		625,905,107.22	634,467,597.86

公司资产负债表(续)

2018年3月31日

编制单位: 惠东县康宏发展有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
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		30,270,692.07	25,961,074.60
预收款项		88,694,412.29	99,765,979.65
应付职工薪酬		905,681.70	905,681.70
应交税费		87,071,434.30	82,113,543.43
应付利息			
应付股利			40,690,463.44
其他应付款		102,582,936.51	56,554,903.86
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		309,525,156.87	305,991,646.68
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
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		1,889,086.77	1,825,257.73
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,889,086.77	1,825,257.73
负债合计		311,414,243.64	307,816,904.41
所有者权益:			
实收资本		2,040,816.00	2,040,816.00
其他权益工具			
资本公积		217,226,984.00	217,226,984.00
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,020,408.00	1,020,408.00
未分配利润		94,202,655.58	106,362,485.45
所有者权益合计		314,490,863.58	326,650,693.45
负债和所有者权益总计		625,905,107.22	634,467,597.86

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

公 司 利 润 表

2018年1-3月

编制单位：惠东县康宏发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、营业收入	十一、4	55,053,847.34	470,114,227.98
减：营业成本	十一、4	34,060,242.99	301,706,161.98
税金及附加		4,052,259.73	29,063,773.03
销售费用		2,961,273.95	35,558,889.71
管理费用		3,229,886.15	5,760,553.65
财务费用			
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)			
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)		10,750,184.52	98,024,849.61
加：营业外收入		247,593.33	940,521.67
减：营业外支出			1,658,527.37
三、利润总额(亏损以“-”号填列)		10,997,777.85	97,306,843.91
减：所得税费用		2,749,444.46	24,953,221.55
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		8,248,333.39	72,353,622.36
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		8,248,333.39	72,353,622.36
(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			
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、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
8、其他			
六、综合收益总额		8,248,333.39	72,353,622.36

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司现金流量表

2018年1-3月

编制单位：惠东县康宏发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
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		47,809,889.97	414,496,717.88
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		32,686,374.83	17,180,347.62
经营活动现金流入小计		80,496,264.80	431,677,065.50
购买商品、接受劳务支付的现金		40,736,463.84	247,930,644.97
支付给职工以及为职工支付的现金		7,389,148.55	17,255,713.01
支付的各项税费		4,048,624.51	73,785,340.83
支付其他与经营活动有关的现金		34,000,411.16	60,224,744.60
经营活动现金流出小计		86,174,648.06	399,196,443.41
经营活动产生的现金流量净额		-5,678,383.26	32,480,622.09
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			
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			126,000.00
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			126,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-126,000.00
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		20,408,163.26	15,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		20,408,163.26	15,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-20,408,163.26	-15,000,000.00
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			
加：期初现金及现金等价物余额		17,354,622.09	17,354,622.09
六、期末现金及现金等价物余额			
		-8,731,924.43	17,354,622.09

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司所有者权益变动表（一）

2018年1-3月

编制单位：惠东县康宏发展有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额											
	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	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		106,362,485.45	326,650,693.45
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		106,362,485.45	326,650,693.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											-12,159,829.87	-12,159,829.87
（一）综合收益总额											8,248,333.39	8,248,333.39
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配											-20,408,163.26	-20,408,163.26
1.提取盈余公积												
2.对所有者的分配											-20,408,163.26	-20,408,163.26
3.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.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动												
5.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		94,202,655.58	314,490,863.58

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司所有者权益变动表（二）

2018年1-3月

编制单位：惠东县康宏发展有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额											
	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	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合 计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		123,598,007.09	343,886,215.09
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		123,598,007.09	343,886,215.09
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											-17,235,521.64	-17,235,521.64
（一）综合收益总额											72,353,622.36	72,353,622.36
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配											-89,589,144.00	-89,589,144.00
1.提取盈余公积												
2.对所有者的分配											-89,589,144.00	-89,589,144.00
3.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.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动												
5.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,040,816.00				217,226,984.00				1,020,408.00		106,362,485.45	326,650,693.45

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

惠东县康宏发展有限公司（以下简称“公司”）于1997年1月9日由自然人许再新、周潭连共同出资组建。公司成立时的注册资本为人民币50万元，其中股东许再新出资32.5万元，占注册资本的65%，周潭连出资17.5万元，占注册资本的35%，双方均以货币出资。此次出资业经惠东县审计师事务所验证，并于1997年1月8日出具“惠审师验字（2002）003号”验资报告。

1998年3月28日，公司股东会决议同意许再新将其持有的公司32.5万元股权转让给许惠明，周潭连将其持有的公司17.5万元股权转让给林佛算。该次股权转让完成后，公司注册资本仍为人民币50万元，其中许惠明出资32.5万元，占注册资本的65%；林佛算出资17.5万元，占注册资本的35%。

2000年3月25日，公司股东会决议同意林佛算将其持有的公司17.5万元股权转让给许再新。该次股权转让完成后，公司注册资本仍为人民币50万元，其中许惠明出资32.5万元，占注册资本的65%；许再新出资17.5万元，占注册资本的35%。

2008年4月15日，公司股东会决议同意许惠明将其持有的公司32.5万元股权转让给许再新。该次股权转让完成后，公司注册资本仍为人民币50万元，许再新出资50万元，占注册资本的100%。

2011年7月1日，公司股东会决议同意公司的注册资本由原人民币50万元增至人民币100万元，由股东许再新以货币出资。此次增资由惠州市立诚会计师事务所有限公司验证，并于2011年7月8日出具“惠立会验字[2011]第132号”验资报告。

2011年12月9日，公司股东许再新与中航地产股份有限公司（现已更名为“中航善达股份有限公司”）（以下简称“中航善达”）签订了《关于中航地产股份有限公司对惠东县康宏发展有限公司的增资收购协议》，约定中航善达以现金出资人民币21,826.78万元，认缴公司新增注册资本人民币104.0816万元，出资金额中的人民币21,722.6984万元作为资本溢价计入公司资本公积。本次增资收购完成后，公司注册资本增至人民币204.0816万元，中航善达和许再新分别持股51%和49%。本次增资由惠州市立诚会计师事务所有限公司验证，并于2011年12月9日出具惠立会验字[2011]第238号验资报告。公司名下资产为位于惠东县巽寮镇粘坑地段总面积为1800亩的土地，其中建设用地480亩，农用地1320亩。中航善达与许再新经协商约定，原公司名下的480亩建设用地归增资收购后的公司所有，同时许再新无偿提供原公司名下的20亩农用地归增资收购后的公司所有，其余1300亩农用地的相关权利义务均由许再新单方承担。

深圳中联资产评估有限公司于本次增资收购交易基准日（2011年10月31日）出具的深中联评报字[2011]012号资产评估报告认为截止交易基准日，公司列入增资收购协议范围的净资产（不包括农用地）评估值为20,987.46万元。以上股权交易价格参考了评估价格。

以上股权收购交易于 2011 年 12 月 12 日在惠东县工商行政管理局完成工商变更手续。本次交易完成后，中航善达持有公司 51% 的股权，公司成为中航善达的控股子公司。

公司统一社会信用代码：914413236328361058。公司住址：惠东县巽寮管委会巽寮村委会粘坑地段中航巽寮湾花园。法定代表人：石正林。公司经营范围：房地产开发；酒店管理；园林绿化工程；房屋租赁；物业管理。（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）。

2、合并财务报表范围

本公司 2018 年度 1-3 月纳入合并范围的子公司共 2 户，详见本附注六“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧以及收入确认政策，具体会计政策参见附注三、13 和附注三、19。

1、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 2017 年 12 月 31 日、2018 年 3 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度、2018 年 1-3 月的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、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。本公司房地产开发板块正常营业周期超过 1 年。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应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该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收

益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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。对于此类金融资产，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以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

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。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，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注三、9）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

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。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，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，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，按成本计量。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。对于此类金融负债，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等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

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、8。

（5）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

①发行方或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等；

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作出让步；

④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥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，包括：

- 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

- 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

⑦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；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试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（包括单项金额重大和不重大的金融资产），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。已单项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减值损失后，如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。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，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，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

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减值时，将该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。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，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。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

8、公允价值计量

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

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

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

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到人民币 500 万元以上的应收款项，1000 万元以上其他应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由：有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，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。

对预付账款，如有确凿证据表明其不符合预付账款的性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无法再收到所购货物的，按上述原则计提坏账准备。

对持有未到期的应收票据，如有确凿证据表明其不能收回或收回的可能性不大时，则将账面余额转入应收账款，并按上述原则计提坏账准备。

（3）按组合计提坏账准备应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

组合类型	确定组合的依据
不计提坏账组合	对于经分析期末能全部收回的应收款项单独作为一个组合，不计提坏账准备，除此之外的应收款项以账龄作为信用风险组合的划分依据。
账龄分析法组合	除不计提坏账准备的其他组合

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

组合类型	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法
不计提坏账组合	不计提坏账准备

A、对账龄分析法组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	3%	3%
1-2年	10%	10%
2-3年	20%	20%
3-4年	30%	30%
4-5年	30%	30%
5年以上	100%	100%

B、组合中，不计提坏账准备的计提方法说明

不计提坏账准备的应收款项组合：商品房销售款、物业管理费、关联方款项、员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项等一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的按公司既定的坏账政策计提坏账准备。

（4）坏账准备的转回

如有客观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，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

10、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为库存商品、低值易耗品、开发产品以及开发成本。

（2）发出存货的计价方法

①非房地产类存货

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时材料按加权平均成本法计价。

②房地产类存货

存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相

关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

① 房地产类存货

开发产品、开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

② 非房地产类存货

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(6) 公共配套设施费用的核算方法

不拥有收益权的公共配套设施：按项目的可售建筑面积分摊计入商品房成本；拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的实际成本，完工时单独计入开发产品。

(7) 维修基金的核算方法

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。物业管理部门所收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“长期应付款-维修基金”，专项用于住宅共同施设和物业管理区域公共施设的维修、更新。

(8) 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（9）为政府代建项目的核算方法

公司代垫资金为政府代建项目的核算：由于此类代建项目的开发主体是政府，此类代建项目的合同签订及工程付款均是由政府相关部门控制，故本公司拟对于此类代建项目不作为公司存货核算。本公司为政府代建项目的代垫资金列入“其他应收款—政府相关部门”核算，对于可按公司代垫资金一定比例收取的投资回报则作为公司“营业收入”核算。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

（1）初始投资成本确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，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，在合并日按照应享有被合并方所有者权益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，长期股权投资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，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，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，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长

期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。

对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，

全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，其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的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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，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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中

除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次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，先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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、15。

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑

物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据：

(1) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

① 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

② 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(2) 对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

投资性房地产公允价值确定原则

公司采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价，并针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

A. 公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

B. 公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。

C. 公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或信誉良好的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

D. 对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 投资性房地产公允价值确定方法

① 本公司以公允价值计量相关投资性房地产，使用的估值技术主要包括市场法、收益法、成本法。公司应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。公司使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司采用公允价值计量使用的估值技术一经确定，不得随意变更，但变更估值技术或其应用能使计量结果在当前情况下同样或者更能

代表公允价值的情况除外。

②估值方法的选取：

A.有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，但有长期租约的除外。对于签有长期租约的投资性房地产，需采用收益法进行估值。

B.收益性房产的估价，应采用收益法。

C.公司自建投资性房地产，在达到可使用状态前，适用成本法。

(4)对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下：

A.单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度大于5%时；

B.其他情况。如投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏；投资性房地产30%以上面积的空置期达到6个月以上；其他表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动的迹象。

②对投资性房地产的公允价值的期末会计核算处理程序

A.投资性房地产公允价值的首次确认：对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，在首次转换日按投资性房地产公允价值与账面价值的差额进行会计处理。

B.转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：如公司通过估价认定投资性房地产公允价值期末与期初相比发生大幅变动时，公司财务部门根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。如公司通过估价认定公司投资性房地产公允价值期末与期初相比未发生大幅变动时，公司财务部门不进行会计处理。

对于报告期新增的投资性房产，如单项投资性房地产的年末公允价值与该项投资性房地产在转换日的公允价值相比，变动幅度不大于5%时，公司财务部门不进行会计处理。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

(5)自建投资性房地产的会计核算

对于自建投资性房地产，需在建造阶段就由公司董事会作出决议确认该项资产系以赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，才能作为自建投资性房地产进行会计核算。

公司自行建造的投资性房地产会计核算方法如下：

①对于会计核算时能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产，直接通过“投资性房地产—成本”科目归集投资性房地产自行建造过程中发生的实际成本。

②对于会计核算时不能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产(指因出售房产与出租房产在同一个立项项目下进行开发而导致在建造阶段无法分清出售房产与出租房产各自成本的)，先以“开发成本”科目归集所有房地产的开发成本，在投资性房产达到可使用状态时，再按一定方法在出售房产与投资性房地产之间分配各自应承担的成本。将投资性房地产实际发生的成本(达到预定可使用状态前所发生的必要支出)从“开发成本”科目结转至“投资性房地产—成本”科目。

③对于自建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

④对于自建投资性房地产，其达到预定可使用状态时的公允价值与达到预定可使用状态前所发生的必要支出的差额计入当期损益(公允价值变动损益)。

⑤投资性房地产初始计量后，对于投资性房地产达到可使用状态前根据相关合同预估所发生的必要支出与竣工结算价之间差异，在竣工决算完毕后进行调整。对于投资性房地产的预估成本与实际成本的差异在报告期调整“公允价值变动损益”科目。

（6）投资性房地产的处置

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

13、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终

止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-50	10	4.5--1.8
机器设备	10	10	9
电子设备	5	10	18
运输设备	5	10	18
其他	5	10	18

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、15。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够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。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其

他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

14、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

15、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续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产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地

产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按5年平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

17、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确

认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

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

18、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

19、收入

（1）一般原则

①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②提供劳务

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

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（2）收入确认的具体方法

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。

房地产销售除符合上述销售收入确认条件外，以竣工验收合格并签订了不可逆转的销售合同、买方累计付款超过销售价格的50%以上或已办妥按揭、已向购买方发出书面交房通知书作为确认收入的时点。

②出租物业收入

按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

③物业管理收入

公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

④使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

⑤利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

20、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注递延收益/营业外收入/其他收益项目注释。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

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。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

21、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

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

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

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能

取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

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

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

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

22、经营租赁与融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

（1）本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按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采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司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，其差额作为未确认融资费用。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采用实际利率法计算确认当期的融资费用。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。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

23、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和

假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，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的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（4）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（5）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（6）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。公司投资性房地产本身无交易

价格时，由公司投资性房地产管理部门进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。

公司投资性房地产管理部门分析表明公司投资性房地产公允价值可能发生大幅变动时，应对投资性房地产的公允价值进行估价，并出具市场调研报告，经公司董事会批准后，公司财务管理部根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。分析报告表明公司投资性房地产公允价值未发生大幅变动时，公司投资性房地产管理部门可以不对投资性房地产的公允价值进行估价，经公司董事会批准后，公司财务管理部可不进行会计处理。对当年首次新增投入使用的投资性房地产，应以正式投入使用日为基准日进行估价，聘请信誉良好的资产评估机构对该投资性房地产公允价值做出合理的估计，出具评估报告，经公司董事会批准后，公司财务管理部根据报告的估价结论在征得公司外部审计机构同意后

24、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本公司报告期内无应披露的会计政策变更事项。

（2）重要会计估计变更

本公司报告期内无应披露的会计估计变更事项。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	应税收入	见下表
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	从价计征或从租计征	1.2%、12%
土地增值税	土地增值额	30%-60%超率累进税率

本公司和子公司从事物业管理、房地产开发等业务。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）等相关规定，自2016年5月1日起本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	计税方式	适用税率或征收率
房产销售收入	简易征收、一般征收	5%、11%

收入类型	计税方式	适用税率或征收率
不动产出租收入	简易征收、一般征收	5%、11%
酒店服务收入	一般征收	6%
帆船服务收入	简易征收、一般征收	3%、6%

五、合并财务报表项目注释

本财务报表的报告期为2017年度及2018年1-3月，附注中期末指2018年3月31日，本期指2018年1-3月。

1、货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	111,054.91	232,493.41
银行存款	66,068,727.26	94,647,126.65
其他货币资金		
合 计	66,179,782.17	94,879,620.06
其中：存放在境外的款项总额		

2、应收账款

（1）应收账款按种类披露

种 类	期末数				净额
	金额	比例%	坏账准备	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	23,819,588.25	94.04			23,819,588.25
组合1按账龄分析法提坏账准备的应收账款					
组合2不计提坏账准备的应收账款	23,819,588.25	94.04			23,819,588.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,509,091.00	5.96	45,272.73	3.00	1,463,818.27
合 计	25,328,679.25	100.00	45,272.73	0.18	25,283,406.52

应收账款按种类披露（续）

种类	期初数				净额
	金额	比例%	坏账准备	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	23,849,382.06	94.05			23,849,382.06
组合1按账龄分析法提坏账准备的应收账款					
组合2不计提坏账准备的应收账款	23,849,382.06	94.05			23,849,382.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,509,091.00	5.95	45,272.73	3.00	1,463,818.27
合计	25,358,473.06	100.00	45,272.73	0.18	25,313,200.33

组合中，不计提坏账准备的应收账款：

类别	期末余额	
	账面余额	不计提理由
应收商品房销售款	22,188,063.11	系应收多个购房客户的销房款等，预计能全部收回
应收关联方投资性房地产租金	424,732.00	正常的关联方交易，预计能收回
其他	1,206,793.14	服务业应收账款，预计能收回
合计	23,819,588.25	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期坏账准备金额无增减变动。

3、预付款项

预付款项按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	678,830.33	100.00	511,970.81	100.00
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	678,830.33	100.00	511,970.81	100.00

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	42,195,466.23	100.00			42,195,466.23
组合1按账龄分析法提坏账准备的其他应收款					
组合2不计提坏账准备的其他应收款	42,195,466.23	100.00			42,195,466.23
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	42,195,466.23	100.00			42,195,466.23

种类	期初数				净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	39,553,720.01	100.00			39,553,720.01
组合1按账龄分析法提坏账准备的其他应收款					
组合2不计提坏账准备的其他应收款	39,553,720.01	100.00			39,553,720.01
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	39,553,720.01	100.00			39,553,720.01

组合中，不计提坏账准备的其他应收账款：

类别	期 末 余 额	
	账面余额	不计提理由
押金及保证金	6,101,140.25	押金保证金，预计可收回
关联往来	35,283,113.20	预计可收回，不计提坏账
代垫款项、往来款	39,133.82	代收代垫款项，预计可收回
员工借款	270,987.00	预计可收回，不计提坏账
其他	501,091.96	预计可收回，不计提坏账
合 计	42,195,466.23	

(2) 其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
关联往来	35,283,113.20	33,059,617.67
员工借款	270,987.00	168,500.00
押金及保证金	6,101,140.25	6,281,795.25
代垫款项、往来款	39,133.82	43,007.09
其他	501,091.96	800.00
合 计	42,195,466.23	39,553,720.01

(3) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期 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
许再新	往来款	27,118,944.45	1年以内， 3年以上	64.27	
惠东县鸿大实业有限 公司	往来款	7,975,320.79	1-5年	18.90	
惠东县住房与城乡规 划建设局	押金及保 证金	2,500,000.00	1-2年	5.92	
惠东县行政服务中心	押金及保 证金	2,500,000.00	5年以上	5.92	
深圳宜和股份有限公 司	押金及保 证金	140,000.00	3-5年	0.33	
合 计		40,234,265.24		95.34	

5、存货

(1) 存货分类

存货种类	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	419,220.60		419,220.60
开发成本	205,219,547.75		205,219,547.75
开发产品	179,074,434.75		179,074,434.75
合计	384,713,203.10		384,713,203.10

存货种类	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	401,272.01		401,272.01
开发成本	158,714,783.30		158,714,783.30
开发产品	213,134,677.74		213,134,677.74
合计	372,250,733.05		372,250,733.05

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期初数	本期转入开发产品	本期其他减少
惠东巽寮湾花园项目	2012年4月	2021年10月	48.39	158,714,783.30		
合计				158,714,783.30		

(续)

项目名称	本期(开发成本)增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	资金来源
惠东巽寮湾花园项目	46,504,764.45	205,219,547.75	2,841,773.20	1,105,684.94	借款
合计	46,504,764.45	205,219,547.75	2,841,773.20	1,105,684.94	

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少
惠东巽寮湾花园项目	2017年12月	213,134,677.74		34,060,242.99
合计		213,134,677.74		34,060,242.99

(续)

项目名称	期末数	期末跌价准备	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
惠东巽寮湾花园项目	179,074,434.75		4,925,150.17	
合计	179,074,434.75		4,925,150.17	

6、其他流动资产

项目	期末数	期初数
房地产企业预缴的各项税费	662,528.53	893,844.60
留抵增值税进项税额	8,979.95	
合计	671,508.48	893,844.60

7、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	60,929,759.00			60,929,759.00
二、本期变动				
加：外购				
自建增加				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	60,929,759.00			60,929,759.00

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项目	期初公允价值	本期自建 投资性房 地产增加	其他增加		本期公允价值变动		其他减少		期末公允价值
			决算成本 与预估成 本之差	本期确认的 公允价值变 动收益	因决算成本与 预估成本之差 而调整的公允 价值变动	本期公允价 值变动小计	转出		
惠东中航巽寮湾花园商铺	60,929,759.00								60,929,759.00
合计	60,929,759.00								60,929,759.00

(3) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项目	转换时间	转换时账面原值	期初公允价值	期末估计的公允价 值金额	按期末估价计算 的增值率
惠东中航巽寮湾花园商铺	2014年	56,736,924.74	60,929,759.00	59,950,327.36	-1.61%
合计		56,736,924.74	60,929,759.00	59,950,327.36	

(续)

项目	期末公允价值变动 调账金额	期末入账的公允价值	公允价值累计变动 (账面确认数)	其他减少
惠东中航巽寮湾花园商铺		60,929,759.00	4,192,834.26	
合计		60,929,759.00	4,192,834.26	

注：根据公司的会计政策，对于单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度小于 5% 时，公司不进行会计处理。公司本期持有的投资性房地产惠东中航巽寮湾花园商铺的期末与期初公允价值相比，变动幅度小于 5%，公司认定其公允价值未发生大幅变动，不进行会计调账处理，投资性房地产期末公允价值仍按期初公允价值确定。

8、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他	合 计
一、账面原值						
1、期初余额	13,079,743.44	117,026.00	2,960,784.00	2,138,292.00	19,233,552.59	37,529,398.03
2、本期增加金额				42,700.00	17,963.08	60,663.08
(1) 购置				42,700.00	17,963.08	60,663.08
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他						
3、本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 其他转出						
4、期末余额	13,079,743.44	117,026.00	2,960,784.00	2,180,992.00	19,251,515.67	37,590,061.11
二、累计折旧						
1、期初余额	2,354,353.80	51,608.78	2,109,872.11	1,797,769.64	16,700,063.64	23,013,667.97
2、本期增加金额	588,588.45	3,911.82	53,628.75	52,598.24	82,018.62	780,745.88
(1) 计提	588,588.45	3,911.82	53,628.75	52,598.24	82,018.62	780,745.88
(2) 直接转入						
(3) 企业合并增加						
3、本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 其他转出						
4、期末余额	2,942,942.25	55,520.60	2,163,500.86	1,850,367.88	16,782,082.26	23,794,413.85
三、减值准备						
1、期初余额						
2、本期增加金额						
(1) 计提						
(2) 直接转入						
(3) 企业合并增加						
3、本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 其他转出						
4、期末余额						
四、账面价值						
1、期初账面价值	10,725,389.64	65,417.22	850,911.89	340,522.36	2,533,488.95	14,515,730.06
2、期末账面价值	10,136,801.19	61,505.40	797,283.14	330,624.12	2,469,433.41	13,795,647.26

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
帆船码头	10,725,389.64	尚未取得竣工备案
合计	10,725,389.64	

9、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期摊销	其他减少	
酒店物资	188,666.67		23,583.33		165,083.34
合计	188,666.67		23,583.33		165,083.34

10、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动金额	1,048,208.57	4,192,834.28	1,048,208.57	4,192,834.28
投资性房地产税前可抵扣的折旧影响金额	840,878.20	3,363,512.80	777,049.16	3,108,196.64
小计	1,889,086.77	7,556,347.08	1,825,257.73	7,301,030.92

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	45,272.73	45,272.73
可抵扣亏损	54,022,436.80	49,882,913.01
合计	54,067,709.53	49,928,185.74

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2018年	—	2,398,424.95	
2019年	10,397,572.99	10,397,572.99	
2020年	8,424,047.88	8,424,047.88	
2021年	11,509,608.23	11,509,608.23	
2022年	17,153,258.96	17,153,258.96	
2023年	6,537,948.74	—	
合计	54,022,436.80	49,882,913.01	

11、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	期末数	期初数
1年以内	28,259,454.23	23,282,621.62
1至2年	3,504,980.79	2,112,461.75
2至3年	3,564,672.92	4,754,957.95
3年以上	1,423,195.01	1,399,971.73
合计	36,752,302.95	31,550,013.05

(2) 应付账款按款项性质列示

项目	期末数	期初数
采购材料及产品生产设备款项	6,473,443.82	5,580,771.39
应付工程款项	23,875,904.79	21,726,194.73
应付费用款项	6,392,884.84	4,232,977.43
其他	10,069.50	10,069.50
合计	36,752,302.95	31,550,013.05

其中，账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末数	未偿还或未结转的原因
深圳市彬绿园林有限公司	2,495,129.57	未到结算期
深圳市冠磊基础工程有限公司	1,776,830.58	未到结算期
惠州市百纳生态科技有限公司	744,773.73	未到结算期
惠州市建升土方工程有限公司	378,400.00	未到结算期
深圳市欧博工程设计顾问有限公司	330,000.00	未到结算期
合计	5,725,133.88	

12、预收账款

(1) 预收账款按账龄列示

项目	期末数	期初数
1年以内	80,506,518.97	88,701,733.69
1至2年		
2至3年	11,232,515.37	11,498,900.20
3年以上		2,333,051.50
合计	91,739,034.34	102,533,685.39

(2) 预收账款按款项性质列示

项目	期末数	期初数
预收购房款	88,694,412.29	99,765,979.65
物业及酒店服务预收款等	3,044,622.05	2,767,705.74
合计	91,739,034.34	102,533,685.39

(3) 预收房款按项目列示

项目	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
惠东巽寮湾花园项目	88,694,412.29	99,765,979.65	2021年10月	10.05%
合计	88,694,412.29	99,765,979.65		

注：预收账款期末余额 8,869.44 万元，较期初减少 1,107.16 万元，降幅 10.53%，主要系期初预收惠东中航巽寮湾花项目二期 B7-B9 栋高层房款于本期结转收入所致。

13、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	1,024,611.91	8,421,732.84	8,547,058.87	899,285.88
离职后福利-设定提存计划		335,149.02	335,149.02	
辞退福利	854,605.36			854,605.36
一年内到期的其他福利				
合计	1,879,217.27	8,756,881.86	8,882,207.89	1,753,891.24

(1) 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	710,598.97	7,424,211.49	7,468,396.58	666,413.88
职工福利费		242,946.49	242,946.49	
社会保险费		128,850.04	128,850.04	
其中：1. 医疗保险费		124,548.05	124,548.05	
2. 工伤保险费		3,762.90	3,762.90	
3. 生育保险费		539.09	539.09	
住房公积金	63,838.56	106,114.00	107,808.00	62,144.56
工会经费和职工教育经费	140,767.66	33,901.08	74,731.02	99,937.72
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
非货币性福利		352,161.00	352,161.00	
其他短期薪酬	109,406.72	133,548.74	172,165.74	70,789.72
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	1,024,611.91	8,421,732.84	8,547,058.87	899,285.88

(2) 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利		335,149.02	335,149.02	
其中：1. 基本养老保险费		324,345.54	324,345.54	
2. 失业保险费		10,803.48	10,803.48	
3. 企业年金缴费				
4. 其他				
合计		335,149.02	335,149.02	

14、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	6,339,224.82	6,063,151.29
企业所得税	5,965,381.08	3,279,765.66
房产税	240,493.48	193,859.70
土地使用税	112,119.83	
土地增值税	66,753,640.57	64,898,379.24
个人所得税	7,479,095.20	7,415,116.16
城市维护建设税	320,647.29	297,905.80
教育费附加	238,967.33	216,225.83
合计	87,449,569.60	82,364,403.68

15、应付股利

单位名称	期末数	期初数
中航善达股份有限公司		40,690,463.44
合计		40,690,463.44

注：公司2017年利润分配情况见附注五、20。

16、其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示

项目	期末数	期初数
1年以内	77,698,982.19	30,706,993.59
1至2年	5,909,450.64	7,216,598.41
2至3年	17,031,742.32	17,056,637.89
3年以上	3,470,938.05	3,474,898.05
合计	104,111,113.20	58,455,127.94

注：本公司其他应付款期末余额 10,411.11 万元，较期初增加 4,565.60 万元，增幅 78.10%，主要系应付股东中航善达股份有限公司 4,069.04 万元股利，根据中航善达统借统还的分拨协议，将该笔应付股利作为分拨款项借给公司用于项目开发建设及运营支出，借款期限为 2017 年 11 月 11 日至 2018 年 11 月 10 日，年利率为 6.95%。

(2) 其他应付款按款项性质列示

项目	期末数	期初数
往来款	78,875,698.67	32,000,502.17
押金及保证金	2,594,463.60	2,411,989.50
购房意向金	17,673,302.23	17,348,302.23
代收款项	615.00	3,231.00
其他	4,967,033.70	6,691,103.04
合计	104,111,113.20	58,455,127.94

其中，账龄超过1年的重要其他应付款

项目	金额	未偿还或未结转的原因
深圳市深旭冷气工程设备有限公司	209,877.80	未到结算期
汕头市潮阳建筑工程总公司	200,000.00	未到结算期
合计	409,877.80	

17、实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数	持股比例
中航善达股份有限公司	1,040,816.00			1,040,816.00	51%
许再新	1,000,000.00			1,000,000.00	49%
合计	2,040,816.00			2,040,816.00	100%

18、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	217,226,984.00			217,226,984.00
合计	217,226,984.00			217,226,984.00

19、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,020,408.00			1,020,408.00
合计	1,020,408.00			1,020,408.00

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余

公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

20、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	60,823,526.46	92,317,444.31	
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	60,823,526.46	92,317,444.31	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	2,094,294.75	58,095,226.15	
减: 提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	20,408,163.26	89,589,144.00	
应付其他权益持有者的股利			
其他减少			
期末未分配利润	42,509,657.95	60,823,526.46	

注: 本公司于 2018 年审议通过了《公司 2017 年度利润分配议案》，本公司截止 2017 年底累计可以分配利润 106,362,485.45 元，根据公司的资金情况，董事会一致同意 2017 年的净利润分两次分配，第一次分配利润 20,408,163.26 元，其中中航善达股份有限公司（持股 51%）分配 10,408,163.26 元，许再新（持股 49%）分配 10,000,000.00 元。

21、营业收入和营业成本

(1) 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	58,567,377.96	35,321,308.07	492,705,644.22	310,881,437.04
其他业务				
合计	58,567,377.96	35,321,308.07	492,705,644.22	310,881,437.04

(2) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占全公司营业收入比例
1、闫雪	2,564,517.14	4.38%
2、刘洋洋	2,476,190.48	4.23%
3、练兵	2,111,663.81	3.61%
4、窦建国	1,723,293.42	2.94%
5、沈涵	1,131,001.90	1.93%
合计	10,006,666.75	17.09%

22、税金及附加

项 目	本期发生额	上年发生额
营业税	252,877.59	-3,073,090.30
城市维护建设税	140,869.89	1,207,855.51
教育费附加	140,869.90	1,207,817.88
土地增值税	3,322,616.85	28,474,585.77
房产税	89,558.38	970,557.84
土地使用税	112,119.83	448,509.31
车船使用税		1,080.00
印花税	500.40	11,274.62
合计	4,059,412.84	29,248,590.63

注 1：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

注 2：本期营业税发生额系调整营改增前预收房款收入，对应结转相应税金所致。

23、销售费用

项 目	本期发生额	上年发生额
租赁费	3,851,939.14	11,235,870.35
职工薪酬	2,292,589.43	10,564,428.85
营销推广费	1,203,712.69	7,678,032.33
销售代理费	723,858.90	18,368,147.21
广告费	248,627.00	4,906,280.52
物料消耗	88,520.85	433,058.35
修理费	72,608.47	229,475.02
业务招待费	42,894.00	165,615.50
差旅费	3,896.00	33,115.89
咨询、顾问、评估费用		413,000.00
其他	788,418.40	4,132,658.70
合 计	9,317,064.88	58,159,682.72

24、管理费用

项 目	本期发生额	上年发生额
物业管理费	3,069,796.21	5,277,334.15
职工薪酬	1,755,349.73	5,063,256.76
长期待摊费用摊销	275,595.66	94,333.33
业务招待费	126,486.17	267,041.68
折旧费	110,789.38	399,798.53
办公费	61,144.21	281,616.57
运输费	44,159.41	226,305.99
通讯费	26,295.78	99,813.67
差旅费	23,501.00	139,558.76
咨询、顾问、评估费用		236,942.00
其他	280,286.05	1,611,773.55
合 计	5,773,403.60	13,697,774.99

25、财务费用

项 目	本期发生额	上年发生额
利息支出	1,174,473.00	681,435.01
减：利息资本化	1,105,684.94	666,481.47
减：利息收入	89,080.13	418,422.65
汇兑损益		
手续费及其他	27,854.55	447,599.12
合 计	7,562.48	44,130.01

26、营业外收入

项目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	105,939.82	904,399.90	105,939.82
其他	141,654.05	36,332.43	141,654.05
合 计	247,593.87	940,732.33	247,593.87

注：营业外收入主要系违约金收入及无需支付的工程款转入。

27、营业外支出

项目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出		1,657,364.17	
其他		1,225.62	
合 计		1,658,589.79	

28、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,685,615.42	24,731,207.52
递延所得税费用	63,829.04	222,014.03
合 计	2,749,444.46	24,953,221.55

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	本期发生额	上年发生额
利润总额	4,336,219.96	79,956,171.37
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	1,084,054.99	19,989,042.84
某些子公司适用不同税率的影响		
对以前期间当期所得税的调整		
权益法核算的合营企业和联营企业损益		
无须纳税的收入（以“-”填列）		
不可抵扣的成本、费用和损失	30,902.29	675,863.97
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）		
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	1,634,487.19	4,288,314.74
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）		
其他		
所得税费用	2,749,444.46	24,953,221.55

29、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年发生额
公司往来款	24,620,096.92	12,166,533.13
押金及代收代付款	297,265.80	7,471,056.55
收到退回的保证金	160,000.00	
银行存款利息收入	89,079.04	418,422.65
罚款、违约金收入	0.54	904,399.90
职工归还的备用金	5,125.05	488,179.00
其他	679,693.28	7,185,393.19
合 计	25,851,260.63	28,633,984.42

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上年发生额
往来款项	20,328,800.91	31,149,835.40
管理费用支付的现金	742,393.71	3,575,635.29
营业费用支付的现金	6,081,778.34	23,949,982.27
押金、保证金、维修金支出	347,840.02	1,863,686.76
员工备用金	238,760.00	560,296.59
利息及手续费	27,854.58	447,599.12
其他	404,418.63	5,125,950.07
合 计	28,171,846.19	66,672,985.50

30、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,586,775.50	55,002,949.82
加：资产减值准备		
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	780,745.88	6,420,462.84
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	23,583.33	94,333.33
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）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	63,829.04	222,014.03
存货的减少（增加以“-”号填列）	-12,462,470.05	111,802,104.38
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,322,430.21	1,523,240.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,038,291.88	-141,514,624.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,291,674.63	33,550,480.02
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	66,179,782.17	94,879,620.06
减：现金的期初余额	94,879,620.06	76,459,640.04
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	-28,699,837.89	18,419,980.02

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	66,179,782.17	94,879,620.06
其中：库存现金	111,054.91	232,493.41
可随时用于支付的银行存款	66,068,727.26	94,647,126.65
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	66,179,782.17	94,879,620.06
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、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
惠东县屿海物业经营管理有限公司	惠东	惠东	服务业	100		投资设立
惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	惠东	惠东	服务业	51		投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	49	-507,519.25		8,119,822.38

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动 负债	负债合计
惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	2,204,485.22	12,132,071.17	14,336,556.39	2,765,490.31		2,765,490.31

续(1):

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动 负债	负债合计
惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	2,624,088.87	12,759,484.92	15,383,573.79	2,776,754.14		2,776,754.14

续(2):

子公司名称	本期发生额				
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	
惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	216,860.38	-1,035,753.57	-1,035,753.57		-415,811.87

续(3):

子公司名称	上期发生额				
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	
惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	1,449,468.86	-6,310,768.03	-6,310,768.03		-639,705.43

七、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

(1) 以公允价值计量的项目和金额

于2018年3月31日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
投资性房地产				
1. 出租的土地使用权				
2. 出租的建筑物			60,929,759.00	60,929,759.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额			60,929,759.00	60,929,759.00

(2) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场比较法和收益法。对于市场交易频率高、交易价格易获取的，主要采用市场比较法，将评估对象与近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出评估对象的合理价格，案例选取原则上不少于三个，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性；对于主要以出租方式经营的物业，可以采用收益法，该方法存在的风险或缺陷主要来自于出租案例的可比性和租金价格的真实性。

公司评估的惠东中航巽寮湾花园商铺与相关方签有长期租约，因此根据评估对象的特点以及估价目的，对该部分房地产采用收益法进行评估。公司评估惠东县康宏发展有限公司相关投资性房地产时所采用的评估方法与前期采用的评估方法保持一致。

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
中航善达股份有限公司	深圳市	综合	66,696.14	51	51

本公司最终控制方是：中国航空工业集团有限公司。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注六、1。

3、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
深圳市中航楼宇科技有限公司	受同一母公司控制
深圳市中航房地产发展有限公司	受同一母公司控制
中航物业管理有限公司	受同一母公司控制
中航物业管理有限公司惠东蓝海花园度假酒店	受同一母公司控制
中航物业管理有限公司中航元屿海度假服务中心	受同一母公司控制
天虹商场股份有限公司	受同一最终控制方控制
惠州市天虹商场有限公司	受同一最终控制方控制
深圳格兰云天酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
惠东县鸿大实业有限公司	少数股东控制公司
许再新	少数股东

4、关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

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
中航物业管理有限公司	物业费及其他	3,996,634.63	9,760,037.20
天虹商场股份有限公司	购买商品		1,374,134.10
深圳市中航楼宇科技有限公司	工程施工支出		134,986.65
惠州市天虹商场有限公司	购买商品		485.90
深圳格兰云天酒店管理有限公司	托管费		1,687,097.50
合 计		3,996,634.63	12,956,741.35

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到日期
拆入:			
中航善达股份有限公司	40,690,463.44	2017-11-11	2018-11-10

5、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

关联方	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
惠东县鸿大实业有限公司	7,975,320.79		7,751,732.26	
许再新	26,582,233.80		25,118,944.45	
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	182,847.96		6,000.00	
深圳格兰云天酒店管理有限公司	6,000.00		182,940.96	
合计	35,283,113.20		33,059,617.67	

(2) 应付关联方款项

关联方	期末数	期初数
应付账款:		
中航物业管理有限公司惠东蓝海花园度假酒店	4,312,800.00	
中航物业管理有限公司地产项目分公司	1,961,392.85	1,516,065.96
中航物业管理有限公司中航元屿海度假服务中心	1,719,932.84	3,993,425.43
中航物业管理有限公司	546,334.85	569,211.04
深圳市中航楼宇科技有限公司	61,319.36	61,319.36
合计	8,601,779.90	6,140,021.79
预收账款:		
深圳格兰云天酒店管理有限公司		93.00
合计		93.00
应付股利:		
中航善达股份有限公司		40,690,463.44
合计		40,690,463.44
其他应付款:		
中航善达股份有限公司	51,540,988.66	4,676,052.22
深圳格兰云天酒店管理有限公司	752,476.21	752,476.21
许再新	26,582,233.80	26,582,233.80
合计	78,875,698.67	32,010,762.23

九、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至2018年3月31日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

截至2018年3月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至报告出具日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末数				净额
	金额	比例%	坏账准备	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	22,188,063.11	93.63			22,188,063.11
组合1按账龄分析法提坏账准备的应收账款					
组合2不计提坏账准备的应收账款	22,188,063.11	93.63			22,188,063.11
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,509,091.00	6.37	45,272.73	3.00	1,463,818.27
合计	23,697,154.11	100.00	45,272.73	0.19	23,651,881.38

应收账款按种类披露（续）

种类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
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	22,545,284.00	93.73			22,545,284.00
组合1按账龄分析法提坏账准备的应收账款					
组合2不计提坏账准备的应收账款	22,545,284.00	93.73			22,545,284.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,509,091.00	6.27	45,272.73	3.00	1,463,818.27
合计	24,054,375.00	100.00	45,272.73	0.19	24,009,102.27

组合中，不计提坏账准备的应收账款：

类别	期末余额	
	账面余额	不计提理由
应收商品房销售款	22,188,063.11	系应收多个购房客户的销房款等，预计能全部收回
合计	22,188,063.11	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期坏账准备金额无增减变动。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	70,049,738.57	100.00			70,049,738.57
组合1按账龄分析法提坏账准备的其他应收款					
组合2不计提坏账准备的其他应收款	70,049,738.57	100.00			70,049,738.57
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	70,049,738.57	100.00			70,049,738.57

种类	期初数		坏账准备	计提比例%	净额
	金额	比例%			
单项金额重大并单项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	64,306,943.64	100.00			64,306,943.64
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款					
组合 2 不计提坏账准备的其他应收款	64,306,943.64	100.00			64,306,943.64
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	64,306,943.64	100.00			64,306,943.64

组合中，不计提坏账准备的其他应收账款：

类别	期末余额	
	账面余额	不计提理由
押金及保证金	5,371,566.32	押金保证金，预计可收回
关联往来	64,586,172.25	预计可收回，不计提坏账
员工借款	92,000.00	预计可收回，不计提坏账
合计	70,049,738.57	

(2) 其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
关联往来	64,586,172.25	58,596,629.32
员工借款	92,000.00	158,000.00
押金及保证金	5,371,566.32	5,552,314.32
其他		
合计	70,049,738.57	64,306,943.64

(3) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

惠东县康宏发展有限公司

报表附注

2017年度、2018年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	款项性质	其他应收款 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
许再新	往来款	27,118,944.45	1年以内, 3年以上	38.71	
惠东县屿海物业管理 有限公司	往来款	26,786,219.01	1-4年	38.24	
惠东县鸿大实业有限 公司	往来款	7,975,320.79	1-5年	11.39	
惠州市中航华南国际帆 艇运动俱乐部有限公司	往来款	2,699,688.00	2-5年	3.85	
惠东县住房与城乡规 划建设局	押金及 保证金	2,500,000.00	1-2年	3.57	
合计		67,080,172.25		95.76	

惠东县康宏发展有限公司

报表附注

2017年度、2018年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、长期股权投资

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	22,992,000.00		22,992,000.00	22,992,000.00		22,992,000.00
合 计	22,992,000.00		22,992,000.00	22,992,000.00		22,992,000.00

对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
惠东县屿海物业经营管理 有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
惠州市中航华南国际帆船 运动俱乐部有限公司	14,992,000.00			14,992,000.00		
合计	22,992,000.00			22,992,000.00		

惠东县康宏发展有限公司

报表附注

2017 年度、2018 年 1-3 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	55,053,847.34	34,060,242.99	470,114,227.98	301,706,161.98
合 计	55,053,847.34	34,060,242.99	470,114,227.98	301,706,161.98

惠东县康宏发展有限公司

2018 年 7 月 19 日