

西安中锦房地产开发有限公司

审计报告

大华审字[2017]007666 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

西安中锦房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

(2013 年 1 月 1 日至 2017 年 10 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4-5
合并股东权益变动表	6-10
母公司资产负债表	11-12
母公司利润表	13
母公司现金流量表	14-15
母公司股东权益变动表	16-20
财务报表附注	1-61



审 计 报 告

大华审字[2017]007666号

西安中锦房地产开发有限公司：

我们审计了后附的西安中锦房地产开发有限公司(以下简称中锦公司)财务报表，包括 2013 年 1 月 1 日至 2017 年 10 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度、2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中锦公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞

弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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。

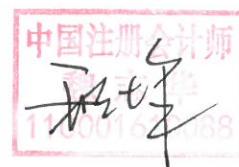
三、审计意见

我们认为，中锦公司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，公允反映了中锦公司 2013 年 1 月 1 日至 2017 年 10 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度至 2017 年 1-10 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年十二月十八日



合并资产负债表

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司

企财01表

金额单位：元

项 目	附注七	2017/10/31	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
流动资产：						
货币资金	注释1	29,419,434.38	42,805,811.92	91,229,287.47	22,434,234.94	56,154,574.79
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						
预付款项	注释2	163,171,236.87	171,895,056.24	230,712,482.60	228,314,113.67	209,232,420.00
应收利息						
应收股利						
其他应收款	注释3	718,533.84	1,297,703.87	1,285,166.95	1,108,447.82	1,499,345.41
存货	注释4	405,744,935.35	390,189,631.21	298,547,532.04	176,234,635.66	30,653,603.94
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	注释5	27,172.05	22,586.26			
流动资产合计		599,081,312.49	606,210,789.50	621,774,469.06	428,091,432.09	297,539,944.14
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	注释6	686,309.00	1,275,419.64	1,979,636.99	2,702,165.07	2,440,465.11
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	注释7	54,166.84	62,500.14	72,500.10	82,500.06	92,500.02
开发支出						
商誉						
长期待摊费用	注释8				4,123,622.05	4,531,667.19
递延所得税资产	注释9	18,750.00				
其他非流动资产						
非流动资产合计		759,225.84	1,337,919.78	2,052,137.09	6,908,287.18	7,064,632.32
资产总计		599,840,538.33	607,548,709.28	623,826,606.15	434,999,719.27	304,604,576.46

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并资产负债表(续)

编制单位: 西安中锦房地产开发有限公司

企财01表

金额单位: 元

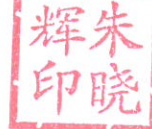
	附注七	2017/10/31	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
流动负债:						
短期借款	注释10			5,000,000.00	50,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债						
衍生金融负债						
应付票据						
应付账款	注释11	1,279,589.00	2,619,878.38	5,907,089.00	5,598,044.45	639,441.45
预收款项						
应付职工薪酬	注释12	703,897.81	550,757.61	183,695.01	107,999.05	
应交税费	注释13	12,309,365.15	5,356.86	13,516.18	16,823.95	6,269.32
应付利息						
应付股利						
其他应付款	注释14	518,372,445.80	613,831,867.92	578,491,820.21	315,553,983.14	213,358,936.14
划分为持有待售的负债						
一年内到期的非流动负债						
其他流动负债						
流动负债合计		532,665,297.76	617,007,860.77	589,596,120.40	371,276,850.59	214,004,646.91
非流动负债:						
长期借款						
应付债券						
其中: 优先股						
永续债						
长期应付款						
长期应付职工薪酬						
专项应付款						
预计负债						
递延收益						
递延所得税负债						
其他非流动负债						
非流动负债合计						
负债合计		532,665,297.76	617,007,860.77	589,596,120.40	371,276,850.59	214,004,646.91
所有者权益:						
股本	注释15	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具						
其中: 优先股						
永续债						
资本公积	注释16	113,767,619.59				
减: 库存股						
其他综合收益						
专项储备						
盈余公积						
未分配利润	注释17	-146,592,379.02	-109,459,151.49	-65,769,514.25	-36,277,131.32	-9,400,070.45
归属于母公司所有者权益合计		67,175,240.57	-9,459,151.49	34,230,485.75	63,722,868.68	90,599,929.55
少数股东权益						
所有者权益合计		67,175,240.57	-9,459,151.49	34,230,485.75	63,722,868.68	90,599,929.55
负债和所有者权益总计		599,840,538.33	607,548,709.28	623,826,606.15	434,999,719.27	304,604,576.46

注: 表中带*科目为合并会计报表专用; 加△楷体项目为金融类企业专用; 带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





合并利润表

企财02表

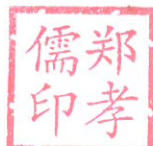
编制单位：西安中锦房地产开发有限公司

金额单位：元

项目	附注七	2017年1-10月	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业总收入						
二、营业总成本		37,140,997.08	43,651,172.09	29,106,328.57	26,875,927.22	7,957,303.08
其中：营业成本						
税金及附加	注释18	817,399.56	572,595.71			
销售费用	注释19	645,894.00	506,251.09	7,388,665.74	16,612,327.94	400,002.70
管理费用	注释20	6,179,548.63	7,349,595.58	15,148,445.63	9,544,563.92	6,039,675.11
财务费用	注释21	29,423,154.89	35,222,729.71	6,569,217.20	719,035.36	1,517,625.27
资产减值损失	注释22	75,000.00				
加：公允价值变动收益						
投资收益						
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						
三、营业利润		-37,140,997.08	-43,651,172.09	-29,106,328.57	-26,875,927.22	-7,957,303.08
加：营业外收入	注释23	6.52		0.12	220.08	
其中：非流动资产处置利得						
减：营业外支出	注释24	10,986.97	38,465.15	386,054.48		7,700.00
其中：非流动资产处置损失		986.97		8,530.48		
四、利润总额		-37,151,977.53	-43,689,637.24	-29,492,382.93	-26,875,707.14	-7,965,003.08
减：所得税费用	注释25	-18,750.00			1,353.73	
五、净利润		-37,133,227.53	-43,689,637.24	-29,492,382.93	-26,877,060.87	-7,965,003.08
归属于母公司所有者的净利润		-37,133,227.53	-43,689,637.24	-29,492,382.93	-26,877,060.87	-7,965,003.08
少数股东损益						
六、其他综合收益的税后净额						
归属于母公司所有者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						
（二）以后能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、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益						
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额						
七、综合收益总额		-37,133,227.53	-43,689,637.24	-29,492,382.93	-26,877,060.87	-7,965,003.08
归属于母公司所有者的综合收益总额		-37,133,227.53	-43,689,637.24	-29,492,382.93	-26,877,060.87	-7,965,003.08
归属于少数股东的综合收益总额						
七、每股收益：						
（一）基本每股收益						
（二）稀释每股收益						

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司		附注七	2017年1-10月	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度
目							
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							
△客户存款和同业存放款项净增加额							
△向中央银行借款净增加额							
△向其他金融机构拆入资金净增加额							
△收到原保险合同保费取得的现金							
△收到再保险业务现金净额							
△保户储金及投资款净增加额							
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额							
△收取利息、手续费及佣金的现金							
△拆入资金净增加额							
△回购业务资金净增加额							
收到的税费返还							
收到其他与经营活动有关的现金			799,521.53	522,059.60	5,402,998.37	1,628,381.09	1,749,640.90
经营活动现金流入小计			799,521.53	522,059.60	5,402,998.37	1,628,381.09	1,749,640.90
购买商品、接受劳务支付的现金							
△客户贷款及垫款净增加额			9,538,019.08	85,915,335.74	101,066,144.56	149,287,476.50	24,744,658.99
△存放中央银行和同业款项净增加额							
△支付原保险合同赔付款项的现金							
△支付利息、手续费及佣金的现金							
△支付保单红利的现金							
支付给职工以及为职工支付的现金			3,721,172.10	4,116,910.87	11,578,380.68	10,090,665.85	2,155,656.05
支付的各项税费			856,394.54	1,281,057.77	392,350.97	202,856.05	157,148.46
支付其他与经营活动有关的现金			1,070,313.35	3,218,961.42	6,364,223.64	6,479,280.87	6,957,620.70
经营活动现金流出小计			15,185,899.07	94,532,265.80	119,401,099.85	166,060,279.27	34,015,084.20
经营活动产生的现金流量净额			-14,386,377.54	-94,010,206.20	-113,998,101.48	-164,431,898.18	-32,265,443.30
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							
注：加△项目为金融类企业专用。							

企财03表
金额单位：元

主管会计工作负责人：

第 4 页

会计机构负责人：

辉朱印晓

辉朱印晓

儒郑印孝

合并现金流量表（续）

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司		企财03表 金额单位：元				
项 目	附注七	2017年1-10月	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额						
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额						
收到其他与投资活动有关的现金		1,000,000.00	172,733,845.34	272,074,575.34	-	50,000.00
投资活动现金流入小计		1,000,000.00	172,733,845.34	272,074,575.34	-	50,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			1,698.00		710,875.00	156,600,172.67
投资支付的现金						
△质押贷款净增加额						
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			121,940,000.00	271,000,000.00		
投资活动产生的现金流量净额			121,941,698.00	271,000,000.00	710,875.00	156,600,172.67
三、筹资活动产生的现金流量：		1,000,000.00	50,792,147.34	1,074,575.34	-710,875.00	-156,550,172.67
吸收投资收到的现金						
取得借款所收到的现金						
△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			5,300,000.00			
偿还债务所支付的现金			5,300,000.00	280,000,000.00	132,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			5,000,000.00	90,000,000.00		
支付其他与筹资活动有关的现金			205,416.69	8,272,963.00	527,566.67	
筹资活动现金流出小计				5,308,458.33	50,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额			5,205,416.69	103,581,421.33	577,566.67	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	94,583.31	176,418,578.67	131,422,433.33	200,000,000.00
五、现金及现金等价物净增加额		-13,386,377.54	-43,123,475.55	63,495,052.53	-33,720,339.85	11,184,384.03
加：期初现金及现金等价物余额		42,805,811.92	85,929,287.47	22,434,234.94	56,154,574.79	44,970,190.76
六、期末现金及现金等价物余额		29,419,434.38	42,805,811.92	86,929,287.47	22,434,234.94	56,154,574.79

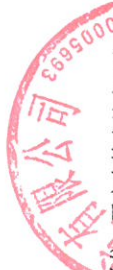
注：加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

第 5 页

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司

企财04表

金额单位：元

项 目		附注七	2017年1-10月										金额单位：元
			实收资本（或股本）	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	△一般风险准备	未分配利润	其他	
栏 次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
一、上年年末余额	100,000,000.00		-						-109,459,151.49		-9,459,151.49		
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、本年期初余额	100,000,000.00		-						-		-		
三、本年增减变动金额	-		113,767,619.59						-109,459,151.49		-9,459,151.49		
（一）综合收益总额									-37,133,227.53		76,634,392.06		
（二）所有者投入和减少资本									-37,133,227.53		-37,133,227.53		
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			-						-		-		
1．提取盈余公积			-						-		-		
2．对所有者的分配									-		-		
3．其他									-		-		
（四）所有者权益内部结转									-		-		
1．资本公积转增实收资本									-		-		
2．盈余公积转增实收资本									-		-		
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、本年期末余额	100,000,000.00		113,767,619.59						-146,592,379.02		113,767,619.59		
			113,767,619.59								67,175,240.57		

注：若#为外商投资企业专用，加八抵债项目为金福兴企业专用

注：带#为外商投资企业专用，加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

第 6 页

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司

企财04表

金额单位：元

项 目	附注七	2016年度									
		实收资本（或股本）	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	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额		100,000,000.00								9	11
加：会计政策变更										-65,769,514.25	34,230,485.75
前期差错更正										-	-
同一控制下企业合并										-	-
其他										-	-
二、本年年初余额		100,000,000.00								-	-
三、本年增减变动金额		-								-65,769,514.25	34,230,485.75
（一）综合收益总额										-43,689,637.24	-43,689,637.24
（二）所有者投入和减少资本										-43,689,637.24	-43,689,637.24
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										-	-
1. 提取盈余公积										-	-
2. 对所有者的分配										-	-
3. 其他										-	-
（四）所有者权益内部结转										-	-
1. 资本公积转增实收资本										-	-
2. 盈余公积转增实收资本										-	-
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		100,000,000.00								-109,459,151.49	-9,459,151.49

注：带#为外商投资企业专用，加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

儒郑印孝

主管会计工作负责人：

第 7 页

辉朱印晓

会计机构负责人：

辉朱印晓

合并所有者权益变动表

企财04表
金额单位：元



编制单位：西安中锦房地产开发有限公司

项 目	附注七	2015年度									
		实收资本 (或股本)	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	△一般风险准备	未分配利润	其他
一、上年年末余额		100,000,000.00									
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、本年初余额		100,000,000.00									
三、本年增减变动金额											
(一) 综合收益总额											
(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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
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		100,000,000.00									

注：带#为外商投资企业专用，加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

第 8 页



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

企财04表
金额单位：元

项 目	附注七	2014年度									
		实收资本（或股本）	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	△一般风险准备	未分配利润	其他
一、上年年末余额		100,000,000.00									
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、本年初余额		100,000,000.00									
三、本年增减变动金额											
（一）综合收益总额											
（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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
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		100,000,000.00									

注：带#为外商投资企业专用，加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

儒部印孝

主管会计工作负责人：

第 9 页

辉朱印晓

会计机构负责人：

辉朱印晓

合并所有者权益变动表

企财04表
金额单位：元

项 目	附注七	2013年度									
		实收资本 (或股本)	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	△一般风险准备	未分配利润	其他
一、上年年末余额		100,000,000.00									
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		100,000,000.00									
三、本年增减变动金额											
(一) 综合收益总额											
(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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
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		100,000,000.00									
注: 带#为外商投资企业专用, 加△楷体项目为金融类企业专用。											
企业法定代表人:											
主管会计工作负责人:											
会计机构负责人:											

朱 辉 印 晓

朱 辉 印 晓

朱 儒 印 孝

第 10 页



资产负债表

企财01表

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	附注十二	2017/10/31	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
流动资产：		—	—	—	—	—
货币资金		20,536,612.74	19,814,611.66	82,299,907.80	18,361,224.19	54,101,862.71
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		150,000,000.00	150,000,000.00	200,500,000.00	200,500,000.00	205,080,000.00
应收利息						
应收股利						
其他应收款	注释1	359,015,007.61	447,813,114.63	305,999,128.86	162,781,449.29	1,499,345.41
存货		12,947,859.50	12,947,859.50	12,452,897.50	12,176,613.50	11,820,963.08
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		4,466.31	691.04			
流动资产合计		542,503,946.16	630,576,276.83	601,251,934.16	393,819,286.98	272,502,171.20
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	注释2	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产						
固定资产		570,723.45	1,111,954.24	1,760,601.96	2,425,996.84	2,422,212.01
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		54,166.84	62,500.14	72,500.10	82,500.06	92,500.02
开发支出						
商誉						
长期待摊费用				-	4,123,622.05	4,531,667.19
递延所得税资产						
其他非流动资产						
非流动资产合计		100,624,890.29	101,174,454.38	101,833,102.06	106,632,118.95	107,046,379.22
资产总计		643,128,836.45	731,750,731.21	703,085,036.22	500,451,405.93	379,548,550.42

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人：

郑孝儒印

主管会计工作负责人：

第11页

朱晓辉印

会计机构负责人：

朱晓辉印

资产负债表(续)

企财01表

编制单位: 西安中锦房地产开发有限公司

金额单位: 元

项 目	附注十二	2017/10/31	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
流动负债:						
短期借款					50,000,000.00	
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					312,000.45	639,441.45
预收款项						
应付职工薪酬		179,433.81	212,792.83	183,695.01	107,999.05	
应交税费		2,713.85	1,701.87	3,627.00	4,380.22	6,269.32
应付利息						
应付股利						
其他应付款		567,311,311.38	662,922,563.90	627,489,370.56	364,359,766.07	287,253,294.48
划分为持有待售的负债						
一年内到期的非流动负债						
其他流动负债						
流动负债合计		567,493,459.04	663,137,058.60	627,676,692.57	414,784,145.79	287,899,005.25
非流动负债:						
长期借款						
应付债券						
其中: 优先股						
永续债						
长期应付款						
长期应付职工薪酬						
专项应付款						
预计负债						
递延收益						
递延所得税负债						
其他非流动负债						
非流动负债合计						
负债合计		567,493,459.04	663,137,058.60	627,676,692.57	414,784,145.79	287,899,005.25
所有者权益:						
股本		100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具						
其中: 优先股						
永续债						
资本公积		11,291,680.55				
减: 库存股						
其他综合收益						
专项储备						
盈余公积						
未分配利润		-35,656,303.14	-31,386,327.39	-24,591,656.35	-14,332,739.86	-8,350,454.83
归属于母公司所有者权益合计		75,635,377.41	68,613,672.61	75,408,343.65	85,667,260.14	91,649,545.17
少数股东权益						
所有者权益合计		75,635,377.41	68,613,672.61	75,408,343.65	85,667,260.14	91,649,545.17
负债和所有者权益总计		643,128,836.45	731,750,731.21	703,085,036.22	500,451,405.93	379,548,550.42

注: 表中带*科目为合并会计报表专用; 加△楷体项目为金融类企业专用; 带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

郑孝儒印

第12页

朱晓辉印

朱晓辉印

利润表

企财02表

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司

金额单位：元

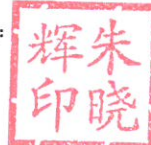
项 目	附注十二	2017年1-10月	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业总收入						
二、营业总成本		4,258,988.89	6,769,985.09	10,250,186.12	5,982,285.08	6,907,687.46
其中：营业成本						
税金及附加		20.00	9,981.97			
销售费用		4,900.00		2,802.70	342,819.55	129,780.00
管理费用		2,407,141.63	2,971,381.10	8,353,767.11	4,906,696.90	5,188,212.39
财务费用		1,846,927.26	3,788,622.02	1,893,616.31	732,768.63	1,589,695.07
资产减值损失						
加：公允价值变动收益						
投资收益						
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						
三、营业利润		-4,258,988.89	-6,769,985.09	-10,250,186.12	-5,982,285.08	-6,907,687.46
加：营业外收入		0.11		0.11	0.05	
其中：非流动资产处置利得						
减：营业外支出		10,986.97	24,685.95	8,730.48		7,700.00
其中：非流动资产处置损失		986.97		8,530.48		
四、利润总额		-4,269,975.75	-6,794,671.04	-10,258,916.49	-5,982,285.03	-6,915,387.46
减：所得税费用						
五、净利润		-4,269,975.75	-6,794,671.04	-10,258,916.49	-5,982,285.03	-6,915,387.46
归属于母公司所有者的净利润						
少数股东损益						
六、其他综合收益的税后净额						
归属于母公司所有者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						
（二）以后能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、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益						
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额						
七、综合收益总额		-4,269,975.75	-6,794,671.04	-10,258,916.49	-5,982,285.03	-6,915,387.46
归属于母公司所有者的综合收益总额						
归属于少数股东的综合收益总额						
七、每股收益：						
（一）基本每股收益						
（二）稀释每股收益						

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

项目	附注十二	2017年1-10月	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度
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						
△客户存款和同业存放款项净增加额						
△向中央银行借款净增加额						
△向其他金融机构拆入资金净增加额						
△收到原保险合同保费取得的现金						
△收到再保险业务现金净额						
△保户储金及投资款净增加额						
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额						
△收取利息、手续费及佣金的现金						
△拆入资金净增加额						
△回购业务资金净增加额						
收到的税费返还						
收到其他与经营活动有关的现金		241,163.75	162,086.17	533,144.66	952,550.59	1,596,818.47
经营活动现金流入小计		241,163.75	162,086.17	533,144.66	952,550.59	1,596,818.47
购买商品、接受劳务支付的现金				312,000.45	1,050,651.00	13,222,402.29
△客户贷款及垫款净增加额						
△存放中央银行和同业款项净增加额						
△支付原保险合同赔付款项的现金						
△支付利息、手续费及佣金的现金						
△支付保单红利的现金						
支付给职工以及为职工支付的现金		1,604,367.38	1,749,881.84	2,837,375.88	3,031,903.15	2,093,208.34
支付的各项税费		3,795.27	451,362.56	20.00	77,641.81	107,148.46
支付其他与经营活动有关的现金		341,000.02	219,242.46	1,546,677.06	1,443,766.48	5,911,064.76
经营活动现金流出小计		1,949,162.67	2,420,486.86	4,696,073.39	5,603,962.44	21,333,823.85
经营活动产生的现金流量净额		-1,707,998.92	-2,258,400.69	-4,162,928.73	-4,651,411.85	-19,737,005.38
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						
注：加△楷体项目为金融类企业专用。						

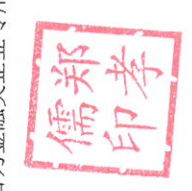
编制单位：西安中锦房地产开发有限公司

企财03表
金额单位：元

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表 (续)

编制单位: 西安中锦房地产开发有限公司

企财03表

金额单位: 元

项 目	附注十二	2017年1-10月	2016年度	2015年度	2014年度	2013年度
处臵固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额						
处臵子公司及其他营业单位收回的现金净额						
收到其他与投资活动有关的现金		2,430,000.00	114,563,104.55	271,874,575.34		50,000.00
投资活动现金流入小计		2,430,000.00	114,563,104.55	271,874,575.34		50,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金					451,660.00	156,581,322.67
投资支付的现金						100,000,000.00
△质押贷款净增加额						
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			174,790,000.00	380,500,000.00	125,760,000.00	
投资活动现金流出小计			174,790,000.00	380,500,000.00	126,211,660.00	256,581,322.67
投资活动产生的现金流量净额		2,430,000.00	-60,226,895.45	-108,625,424.66	-126,211,660.00	-256,531,322.67
三、筹资活动产生的现金流量:						
吸收投资收到的现金						
取得借款所收到的现金						
△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			5,300,000.00			
偿还债务所支付的现金			5,300,000.00	275,000,000.00	132,000,000.00	299,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金				90,000,000.00	36,300,000.00	14,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金				8,272,963.00	527,566.67	
筹资活动现金流出小计				5,300,000.00	50,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额				103,572,963.00	36,877,566.67	14,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			5,300,000.00	171,427,037.00	95,122,433.33	285,400,000.00
五、现金及现金等价物净增加额		722,001.08	-57,185,296.14	58,638,683.61	-35,740,638.52	9,131,671.95
加: 期初现金及现金等价物余额		19,814,611.66	76,999,907.80	18,361,224.19	54,101,862.71	44,970,190.76
六、期末现金及现金等价物余额		20,536,612.74	19,814,611.66	76,999,907.80	18,361,224.19	54,101,862.71

注: 加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

第15页

会计机构负责人:

儒孝印

辉朱印

辉朱印

所有者权益变动表

企财04表
金额单位：元

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司

项 目	附注十二	2017年1-10月									
		实收资本(或股本)	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	△一般风险准备	未分配利润	其他
一、上年年末余额		100,000,000.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10
加：会计政策变更										-31,386,327.39	
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额		100,000,000.00									
三、本年增减变动金额				11,291,680.55						-31,386,327.39	
(一) 综合收益总额										-4,269,975.75	
(二) 所有者投入和减少资本										-4,269,975.75	
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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
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		100,000,000.00		11,291,680.55						-35,656,303.14	
注：带#为外商投资企业专用，加△潜体项目为金融类企业专用。				11,291,680.55							
企业法定代表人：											
主管会计工作负责人：											
会计机构负责人：											

朱晓辉印

朱晓辉印

郑孝儒印

所有者权益变动表

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司 附注十二 企财04表 金额单位：元

	实收资本(或股本)	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	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00										
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、本年初余额	100,000,000.00										
三、本年增减变动金额											
(一) 综合收益总额											
(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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
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	100,000,000.00										

注：带#为外商投资企业专用，加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

儒印

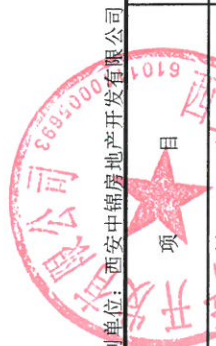
朱晓印

朱晓印

所有者权益变动表

企财04表
金额单位：元

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司



项 目	附注十二	2015年度							所有者权益合计
		实收资本(或股本)	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	
一、上年年末余额		100,000,000.00							100,000,000.00
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		100,000,000.00							100,000,000.00
三、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额									
(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									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者的分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
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		100,000,000.00							100,000,000.00
注：带#为外商投资企业专用，加△楷体项目为金融类企业专用。									
企业法定代表人：									
主管会计工作负责人：									
会计机构负责人：									

朱 辉 印

儒 郑 印

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

企业法定代表人：

所有者权益变动表

企财04表
金额单位：元

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司

项 目	附注十二	2014年度										所有者权益合计
		实收资本(或股本)	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	△一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额		100,000,000.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
加：会计政策变更										-8,350,364.83		91,649,545.17
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额		100,000,000.00								-8,350,364.83		91,649,545.17
三、本年增减变动金额										-5,982,285.03		-5,982,285.03
(一) 综合收益总额										-5,982,285.03		-5,982,285.03
(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												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增实收资本												
2. 盈余公积转增实收资本												
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、本年末余额		100,000,000.00								-14,332,649.86		85,667,260.14

注：带#为外商投资企业专用，加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：西安中锦房地产开发有限公司
 附注十二
 项目
 次
 一、上年年末余额
 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、本年初余额
 三、本年增减变动金额
 (一) 综合收益总额
 (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
 1. 提取盈余公积
 2. 对所有者分配
 3. 其他
 (四) 所有者权益内部结转
 1. 资本公积转增实收资本
 2. 盈余公积转增实收资本
 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

项目	实收资本 (或股本)	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	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	100,000,000.00										11
加：会计政策变更									-1,435,067.37		98,564,932.63
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	100,000,000.00								-1,435,067.37		98,564,932.63
三、本年增减变动金额									-6,915,387.46		-6,915,387.46
(一) 综合收益总额									-6,915,387.46		-6,915,387.46
(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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
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	100,000,000.00								-8,350,454.83		91,649,545.17

注：带#为外商投资企业专用，加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

儒郑印孝

辉朱印晓

辉朱印晓

西安中锦房地产开发有限公司

2013 年度至 2017 年 1-10 月财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

西安中锦房地产开发有限公司（以下简称“中锦公司”）成立于 2012 年 9 月 10 日，注册号 610111100006828，住所：西安市灞桥区滨河西路 9 号 318 室，法人代表人徐毅，注册资本 10,000 万元，由西安中基投资有限公司独资，营业期限：长期。

2012 年 11 月 21 日中锦公司股东决定：同意将拥有中锦公司 70%股权的出资计 7,000 万元转让给陕西华彬置业有限公司，2012 年 11 月 26 日签订股权转让协议，2012 年 12 月 17 日完成工商信息变更：法人代表由徐毅变更为许波；营业期限变为 20 年（2012 年 9 月 10 日至 2032 年 9 月 9 日）；股权结构变为陕西华彬置业有限公司占注册资本 70%，西安中基投资有限公司占注册资本 30%。

2014 年 9 月 29 日住所变更为西安市灞桥区纺园四路 888 号（纺织产业园）。

2015 年 11 月 17 日公司变更法人代表，由徐波变更为郑孝儒。

公司统一社会信用代码：9161011105157846X7。

(二)公司业务性质和主要经营活动

公司经营范围：一般经营项目：房地产投资与开发；房地产销售、租赁及物业管理；房地产信息咨询；产业投资（以上投资仅限以自有资产投资）；商贸物流园区、互联网产业园区、高新技术孵化基地及创业园区的开发建设与管理；汽摩配件、建筑材料、装璜材料、卫生洁具、橡塑制品、化工原料及产品（不含易燃易爆易制毒及危险品）、日用百货、包装材料、鞋帽箱包、服装服饰、针纺织品、皮件制品的销售；室内装潢设计；服装设计；广告设计。（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）。

(三)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2017 年 12 月 18 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 2 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
西安中锦双盈置业有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
西安中锦冠元置业有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00

三、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合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）的规定，编制财务报表。

(二)持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、重要会计政策、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)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司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；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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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，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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权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应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(五) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益

或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或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；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他

综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 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

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：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）

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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（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）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。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司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。

（3）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性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

- 1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。
- 2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。
- 3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 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，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（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。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，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，将原直接计入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。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(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

公司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。

本公司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

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不

可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （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）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （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）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

（7）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；

- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

（1）可供出售金融资产减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，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确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其

他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于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余金额、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；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

（2）持有至到期投资减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- （1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- （2）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。

（九）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：应收款项账面余额 100 万（含 100 万）以上的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
------	------	---------

账龄分析法组合	按账龄分析法计提坏账准备	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
保证金、押金组合	应收补贴款项、保证金、押金、职工备用金等基本确定能收回或者回收风险极小的款项不计提坏账准备	应收款项与交易对象的关系划分组合，经测试后判断是否发生减值的应收款项
关联方组合	不存在减值迹象，不计提；对于存在减值迹象的，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	将应收关联方的款项为信用风险特征划分组合

(2) 采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	0.00	0.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

公司对按政策等确认的风险极低款项的应收款不计提坏账准备，如出口退税款等。公司关联方不计提坏账准备。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货主要包括建造完成后以备出售的开发产品、出租开发产品、开发成本和其他存货。其他存货主要包括原材料、低值易耗品、库存商品、消耗性生物资产等。

期末存货以成本与可变现净值孰低计量。各项存货的取得按实际成本计价。

资产负债表日，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品、出租开发产品等在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

出租开发产品是指以出售为目的但在短期内出租的开发产品，出租开发产品比照本节中“固定资产计价与折旧方法”的规定计提折旧。

公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(十一)划分为持有待售资产

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

（1）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；

（2）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；

（3）企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

（4）该项转让将在一年内完成。

2. 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十二)长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣

减。

在非货币性资产交换具备商业实质和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长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，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长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司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，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资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。

原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，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。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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，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；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，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

计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项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，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

(十三) 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，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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建

筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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的金额计入当期损益。

(十四) 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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	10 年-50 年	5	1.90-9.50
机器设备	直线法	3 年-30 年	5	3.17-31.67
运输设备	直线法	5 年	5	19.00
其他设备	直线法	5 年	5	19.00

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

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

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

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

（十五）在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

(十六)借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，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. 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

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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。

(十七) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

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. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
软件	10 年	

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十八) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，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资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。

(十九) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司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。长期待摊费用按实际支出入账，在受益期内按直线法分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间收益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存

计划和设定受益计划。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

(二十一) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十二) 收入

1. 销售商品收入

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计

量时，确认营业收入的实现。

其中，商品房销售收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；实际销售面积符合合同规定，完成房屋交付手续或在合同规定的交房期限内，按合同约定发出入伙通知，购买方在通知确定的交付使用时限结束前无正当理由没有收房的；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

2. 物业出租

合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间内按权责发生制原则确认为营业收入。

免租期收入确认原则：将租金总额在租赁期内，按直线法或比直线法更系统合理的方法进行分摊。

3. 提供劳务

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的收入和成本能够可靠计量为前提。

其中，物业管理收入实现的具体条件：在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4. 利息收入

利息收入是按借出资金本金、货币资金存款和适用利率计算，并以时间为基准确认。

(二十三) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入

营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、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。

(二十五) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、财务报表列报项目变更说明

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）。

《增值税会计处理规定》规定：全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

《增值税会计处理规定》还明确要求“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列示；“应交税费——待转销项税额”等科目期末贷方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动负债”或“其他非流动负债”项目列示。

本公司已根据《增值税会计处理规定》，对于 2016 年 5 月 1 日之后发生的交易由于该规定而影响的资产、负债和损益等财务报表列报项目金额进行了调整，对于 2016 年 1 月 1 日至 4 月 30 日期间发生的交易，不予追溯调整；对于 2016 年财务报表之前可比期间的财务报表也不予追溯调整。

六、税项

（一）公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%
增值税	简易征收	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	房屋租赁收入或房产原值	12% 或 1.2%

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
西安中锦房地产开发有限公司	25%
西安中锦双盈置业有限公司	25%
西安中锦冠元置业有限公司	25%

七、合并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）

注释1. 货币资金

项目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金	5,565.50	38,272.80	57,962.79	118,925.32	5,173.71
银行存款	15,473,868.88	28,827,539.12	85,871,324.68	22,315,309.62	56,149,401.08
其他货币资金	13,940,000.00	13,940,000.00	5,300,000.00		
合计	29,419,434.38	42,805,811.92	91,229,287.47	22,434,234.94	56,154,574.79
其中：存放在境外的款项总额					

2015 年 12 月 31 日，西安中锦双盈置业有限公司向西安银行股份有限公司南二环支行借款 5,000,000.00 元，西安中锦房地产开发有限公司质押了单位定期存单 5,300,000.00 元，详见七、注释 10；截止 2017 年 10 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

注释2. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2017 年 10 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	2,426,332.27	1.49		21,314,031.64	12.40	
1-2 年（含 2 年）	10,163,880.00	6.23		581,024.60	0.34	
2-3 年（含 3 年）	581,024.60	0.35				
3 年以上	150,000,000.00	91.93		150,000,000.00	87.26	
合计	163,171,236.87	100.00		171,895,056.24	100.00	

续：

账龄	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	13,886,182.60	6.02		27,971,123.83	12.25	
1-2 年（含 2 年）	16,826,300.00	7.29		200,342,989.84	87.75	
2-3 年（含 3 年）	200,000,000.00	86.69				
3 年以上						
合计	230,712,482.60	100.00		228,314,113.67	100.00	

续：

账龄	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	209,232,420.00	100.00	
1-2 年 (含 2 年)			
2-3 年 (含 3 年)			
3 年以上			
合计	209,232,420.00	100.00	

2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	2017 年 10 月 31 日	账龄	未及时结算原因
灞桥区财政局-土地储备中心	150,000,000.00	3-4 年	土地保证金
陕西建工安装集团有限公司	15,832,609.00	1-2 年	项目未结束
西安昕安基础工程有限公司	12,433,880.00	2-3 年	项目未结束
陕西建科建设监理有限责任公司	459,264.60	2-3 年	项目未结束
陕西林华建设工程项目管理集团有限公司	100,000.00	2-3 年	项目未结束
陕西圣诺宏达建设工程有限公司	21,760.00	1-2 年	项目未结束
合 计	178,847,513.60	-	-

3. 各年度金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

债权单位	债务单位	2017 年 10 月 31 日	账龄	未结算的原因
西安中锦房地产开发 有限公司	灞桥区财政局	150,000,000.00	3 年以上	土地保证金
西安中锦双盈置业有 限公司	西安昕安基础工程有限公司	12,433,880.00	3 年以上	工程未结束
西安中锦双盈置业有 限公司	陕西建科建设监理有限责任 公司	459,264.60	3 年以上	工程未结束
小计		162,893,144.60	—	—

续:

债权单位	债务单位	2016 年 12 月 31 日	账龄	未结算的原因
西安中锦房地产开发 有限公司	灞桥区财政局	150,000,000.00	3 年以上	土地保证金
西安中锦双盈置业有 限公司	陕西建工安装集团有限公司	10,832,609.00	3 年以上	工程未结束
西安中锦双盈置业有 限公司	西安昕安基础工程有限公司	10,163,880.00	3 年以上	工程未结束
西安中锦双盈置业有 限公司	陕西建科建设监理有限责任 公司	459,264.60	2-3 年 (含 3 年)	工程未结束

小计	171,455,753.60	—	—
----	----------------	---	---

续:

债权单位	债务单位	2015 年 12 月 31 日	账龄	未结算的原因
西安中锦房地产开发有限公司	灞桥区财政局	200,000,000.00	2-3 年 (含 3 年)	土地保证金
西安中锦双盈置业有限公司	西安昕安基础工程有限公司	13,094,600.00	2-3 年 (含 3 年)	工程未结束
西安中锦双盈置业有限公司	陕西建工安装集团有限公司	9,004,582.00	2-3 年 (含 3 年)	工程未结束
西安中锦双盈置业有限公司	西安执成科技发展有限公司	3,812,000.00	1-2 年 (含 2 年)	工程未结束
西安中锦双盈置业有限公司	陕西永信园林绿化工程有限公司	3,320,000.00	1-2 年 (含 2 年)	工程未结束
小计		229,231,182.00	—	—

续:

债权单位	债务单位	2014 年 12 月 31 日	账龄	未结算的原因
西安中锦房地产开发有限公司	灞桥区财政局	200,000,000.00	1-2 年 (含 2 年)	土地保证金
西安中锦双盈置业有限公司	西安昕安基础工程有限公司	14,494,300.00	1-2 年 (含 2 年)	工程未结束
西安中锦双盈置业有限公司	陕西建工安装集团有限公司	5,000,000.00	1-2 年 (含 2 年)	工程未结束
西安中锦双盈置业有限公司	西安执成科技发展有限公司	3,312,000.00	1 年以内 (含 1 年)	工程未结束
西安中锦双盈置业有限公司	陕西永信园林绿化工程有限公司	2,520,000.00	1 年以内 (含 1 年)	工程未结束
小计		225,326,300.00	—	—

续:

债权单位	债务单位	2013 年 12 月 31 日	账龄	未结算的原因
西安中锦房地产开发有限公司	灞桥区财政局	200,000,000.00	1 年以内 (含 1 年)	土地保证金
西安中锦双盈置业有限公司	西安昕安基础工程有限公司	2,090,720.00	1 年以内 (含 1 年)	工程未结束
西安中锦双盈置业有限公司	陕西建工安装集团有限公司	1,000,000.00	1 年以内 (含 1 年)	工程未结束
西安中锦双盈置业有限公司	北京爱家美奥广告有限公司	400,000.00	1 年以内 (含 1 年)	工程未结束
小计		203,490,720.00	—	—

注释3. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	2017 年 10 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额
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	793,533.84	100.00	75,000.00	9.45	718,533.84
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	793,533.84	100.00	75,000.00	9.45	718,533.84

续:

种类	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额
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	1,297,703.87	100.00			1,297,703.87
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	1,297,703.87	100.00		—	1,297,703.87

续:

种类	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额
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	1,285,166.95	100.00			1,285,166.95
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,285,166.95	100.00		—	1,285,166.95

续:

种类	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额
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	1,108,447.82	100.00			1,108,447.82
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	1,108,447.82	100.00		—	1,108,447.82

续:

种类	2013 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额
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	1,499,345.41	100.00			1,499,345.41
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	1,499,345.41	100.00		—	1,499,345.41

其他应收款分类的说明: 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
个别认定组合	75,000.00	100.00	75,000.00

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	2017 年 10 月 31 日
陕西省电力公司西安市供电公司	临时接电押金	661,500.00
长乐公园	水电保证金	10,000.00
陕西涟漪饮用水有限公司	水桶押金	1,100.00
合计	—	672,600.00

续:

债务人名称	款项性质	2016 年 12 月 31 日
陕西省电力公司西安市供电公司	临时接电押金	661,500.00
西安长乐围棋俱乐部	押金	200,000.00
长乐公园	水电保证金	10,000.00
西安灞河新区管理委员会	安全生产保证金	328,174.00
西安立丰购物广场商业运营管理有限公司	场地押金	75,000.00
合计	—	1,274,674.00

续:

债务人名称	款项性质	2015 年 12 月 31 日
陕西省电力公司西安市供电公司	临时接电押金	661,500.00
西安长乐围棋俱乐部	押金	200,000.00
长乐公园	水电保证金	10,000.00
西安灞河新区管理委员会	安全生产保证金	328,174.00
西安立丰购物广场商业运营管理有限公司	场地押金	75,000.00
合计	—	1,274,674.00

续:

债务人名称	款项性质	2014 年 12 月 31 日
陕西省电力公司西安市供电公司	临时接电押金	661,500.00
西安长乐围棋俱乐部	押金	200,000.00
西安立丰购物广场商业运营管理有限公司	场地押金	75,000.00
董彦彩	备用金	20,000.00
长乐公园	水电保证金	10,000.00
合计	—	966,500.00

续:

债务人名称	款项性质	2013 年 12 月 31 日
陕西省电力公司西安市供电公司	临时接电押金	661,500.00
北京夏唐华文文化投资中心	往来款	500,000.00
西安长乐围棋俱乐部	押金	200,000.00
长乐公园	水电保证金	100,000.00
施雨彤	备用金	20,000.00
合计	—	1,481,500.00

注释4. 存货

1. 存货分类

项 目	2017 年 10 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料						
在产品						
库存商品						
开发成本	405,744,935.35		405,744,935.35	390,189,631.21		390,189,631.21
开发产品						
合计	405,744,935.35		405,744,935.35	390,189,631.21		390,189,631.21

续:

项 目	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	5,038.00		5,038.00	5,038.00		5,038.00
在产品						
库存商品						
开发成本	298,542,494.04		298,542,494.04	176,229,597.66		176,229,597.66
开发产品						
合计	298,547,532.04		298,547,532.04	176,234,635.66		176,234,635.66

续:

项 目	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	5,038.00		5,038.00
在产品			
库存商品			
开发成本	30,648,565.94		30,648,565.94
开发产品			

合计	30,653,603.94	30,653,603.94
----	---------------	---------------

2. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
西安纺织城项目	11,245,641.66	30,812,496.52	59,744,935.21
合计	11,245,641.66	30,812,496.52	59,744,935.21

续:

存货项目名称	2016 年 12 月 31 日	2017 年 10 月 31 日
西安纺织城项目	59,744,935.21	59,744,935.21
合计	59,744,935.21	59,744,935.21

3. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2017 年 10 月 31 日
西安纺织城项目	2013 年 10 月		111,298 万元	405,744,935.35

续:

项目名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
西安纺织城项目	390,189,631.21	298,542,494.04	176,229,597.66	30,648,565.94

注: 开发成本主要为西安纺织城项目-“大东市”项目一期: 招商中心项目和交易市场项目, 其中招商中心已完工投入使用, 交易市场在建。

1、招商中心项目

招商中心自 2013 年 10 月开工建设, 2014 年 8 月竣工, 并投入使用。该项目建筑面积 9682 平方米, 地上 5 层, 地下一层 (地库)。一层为自用展厅, 二、三层为办公区 (二层部分租给陕西浙商建筑劳务有限公司, 其他自用), 四、五层闲置。截至报告日, 招商中心仍未取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关证照, 无法确定业态最终为出售、出租、自用和年限。

2、交易市场项目

交易市场由 4 个场馆组成, 先期开发建设 3#、4#馆, 1#、2#馆完成基坑开挖, 暂缓施工。项目自 2014 年 5 月开工建设, 至今 3#、4#两个馆均完成主体结构施工, 因规划调整, 后续设备安装及装饰装修工程暂缓施工。其中 4#馆地下两层, 地上 4 层, 建筑面积 78118 平方米 (地上 46390 平方米, 地下 31729 平方米), 框架结构。3#馆地下两层, 地上 4 层, 建筑面积 73953 平方米 (地上 42759 平方米, 地下 31194 平方米), 框架结构。2016 年 6 月 21 日西安中锦双盈置业有限公司与西安市国土资源局签订土地使用权出让合同, 价款 4,672 万元, 2016 年 8 月 30 日取得《建设工程规划许可证》: 用地项目名称: 大东市一期 DK-2 项

目；用地位置：纺织园五路以北，灞柳五路以西、灞柳四路以东、储备地以南；用地性质：仓储用地；用地面积：该宗地总用地面积 196.669 亩，其中净用地面积 143.901 亩，代征道路：31.679 亩，代征绿地：19.089 亩。《国有土地使用证》(办理中)、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关证照尚未取得。

注释5. 其他流动资产

项 目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵债资产		
增值税留抵扣额	27,172.05	22,586.26
以抵销后净额列示的所得税预缴税额		
合计	27,172.05	22,586.26

注释6. 固定资产原值及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	2017 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2017 年 10 月 31 日
一、账面原值合计	3,728,716.78		12,376.00	3,716,340.78
其中：电子设备	624,798.00		11,228.00	613,570.00
运输工具	3,042,160.78			3,042,160.78
办公设备	61,758.00		1,148.00	60,610.00
二、累计折旧合计	2,453,297.14	588,123.67	11,389.03	3,030,031.78
其中：电子设备	362,076.95	98,924.50	10,298.43	450,703.02
运输工具	2,045,411.91	481,683.67		2,527,095.58
办公设备	45,808.28	7,515.50	1,090.60	52,233.18
三、减值准备合计				
其中：电子设备				
运输工具				
办公设备				
四、账面价值合计	1,275,419.64			686,309.00
其中：电子设备	262,721.05			162,866.98
运输工具	996,748.87			515,065.20
办公设备	15,949.72			8,376.82

续：

项目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	3,727,018.78	1,698.00		3,728,716.78
其中：电子设备	624,798.00			624,798.00

运输工具	3,042,160.78			3,042,160.78
办公设备	60,060.00	1,698.00		61,758.00
二、累计折旧合计	1,747,381.79	705,915.35		2,453,297.14
其中：电子设备	243,367.55	118,709.40		362,076.95
运输工具	1,467,413.67	577,998.24		2,045,411.91
办公设备	36,600.57	9,207.71		45,808.28
三、减值准备合计				
其中：电子设备				
运输工具				
办公设备				
四、账面价值合计	1,979,636.99			1,275,419.64
其中：电子设备	381,430.45			262,721.05
运输工具	1,574,747.11			996,748.87
办公设备	23,459.43			15,949.72

续：

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	3,748,432.78		21,414.00	3,727,018.78
其中：电子设备	624,798.00			624,798.00
运输工具	3,042,160.78			3,042,160.78
办公设备	81,474.00		21,414.00	60,060.00
二、累计折旧合计	1,046,267.71	713,997.60	12,883.52	1,747,381.79
其中：电子设备	124,658.15	118,709.40		243,367.55
运输工具	889,415.43	577,998.24		1,467,413.67
办公设备	32,194.13	17,289.96	12,883.52	36,600.57
三、减值准备合计				
其中：电子设备				
运输工具				
办公设备				
四、账面价值合计	2,702,165.07			1,979,636.99
其中：电子设备	500,139.85			381,430.45
运输工具	2,152,745.35			1,574,747.11
办公设备	49,279.87			23,459.43

续：

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	2,887,034.78	861,398.00		3,748,432.78
其中：电子设备	332,853.00	291,945.00		624,798.00

运输工具	2,474,277.78	567,883.00		3,042,160.78
办公设备	79,904.00	1,570.00		81,474.00
二、累计折旧合计	446,569.67	599,698.04		1,046,267.71
其中：电子设备	39,227.26	85,430.89		124,658.15
运输工具	392,338.80	497,076.63		889,415.43
办公设备	15,003.61	17,190.52		32,194.13
三、减值准备合计				
其中：电子设备				
运输工具				
办公设备				
四、账面价值合计	2,440,465.11			2,702,165.07
其中：电子设备	293,625.74			500,139.85
运输工具	2,081,938.98			2,152,745.35
办公设备	64,900.39			49,279.87

续：

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	996,354.23	1,890,680.55		2,887,034.78
其中：电子设备	57,528.00	275,325.00		332,853.00
运输工具	909,815.23	1,564,462.55		2,474,277.78
办公设备	29,011.00	50,893.00		79,904.00
二、累计折旧合计	30,545.36	416,024.31		446,569.67
其中：电子设备	815.84	38,411.42		39,227.26
运输工具	28,810.86	363,527.94		392,338.80
办公设备	918.66	14,084.95		15,003.61
三、减值准备合计				
其中：电子设备				-
运输工具				-
办公设备				-
四、账面价值合计	965,808.87			2,440,465.11
其中：电子设备	56,712.16			293,625.74
运输工具	881,004.37			2,081,938.98
办公设备	28,092.34			64,900.39

注释7. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	2017 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2017 年 10 月 31 日
一、原价合计	100,000.00			100,000.00
其中：软件	100,000.00			100,000.00
二、累计摊销额合计	37,499.86	8,333.30		45,833.16
其中：软件	37,499.86	8,333.30		45,833.16
三、减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	62,500.14			54,166.84
其中：软件	62,500.14			54,166.84

续：

项目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
一、原价合计	100,000.00			100,000.00
其中：软件	100,000.00			100,000.00
二、累计摊销额合计	27,499.90	9,999.96		37,499.86
其中：软件	27,499.90	9,999.96		37,499.86
三、减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	72,500.10			62,500.14
其中：软件	72,500.10			62,500.14

续：

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
一、原价合计	100,000.00			100,000.00
其中：软件	100,000.00			100,000.00
二、累计摊销额合计	17,499.94	9,999.96		27,499.90
其中：软件	17,499.94	9,999.96		27,499.90
三、减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	82,500.06			72,500.10
其中：软件	82,500.06			72,500.10

续：

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
一、原价合计	100,000.00			100,000.00
其中：软件	100,000.00			100,000.00
二、累计摊销额合计	7,499.98	9,999.96		17,499.94

其中：软件	7,499.98	9,999.96		17,499.94
三、减值准备金额合计	-			
其中：软件	-			
四、账面价值合计	92,500.02			82,500.06
其中：软件	92,500.02			82,500.06

续：

项目	2013 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
一、原价合计	-	100,000.00		100,000.00
其中：软件	-	100,000.00		100,000.00
二、累计摊销额合计	-	7,499.98		7,499.98
其中：软件	-	7,499.98		7,499.98
三、减值准备金额合计	-			
其中：软件	-			
四、账面价值合计	-			92,500.02
其中：软件	-			92,500.02

注释8. 长期待摊费用

项目	2015 年 1 月 1 日	当期增加额	当期摊销额	其他减少额	2015 年 12 月 31 日
长乐公园办公地装修费	4,123,622.05		4,123,622.05		-
合计	4,123,622.05		4,123,622.05		

续：

项目	2014 年 1 月 1 日	当期增加额	当期摊销额	其他减少额	2014 年 12 月 31 日
长乐公园办公地装修费	4,430,972.77		307,350.72		4,123,622.05
浐灞办公室装修费	100,694.42		100,694.42		-
合计	4,531,667.19		408,045.14		4,123,622.05

续：

项目	2013 年 1 月 1 日	当期增加额	当期摊销额	其他减少额	2013 年 12 月 31 日
长乐公园办公地装修费		4,609,492.12	178,519.35		4,430,972.77
浐灞办公室装修费	145,000.00		44,305.58		100,694.42
合计	145,000.00	4,609,492.12	222,824.93		4,531,667.19

注释9. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	2017 年 10 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	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	75,000.00	18,750.00		
合计	75,000.00	18,750.00		

注释10. 短期借款

1. 短期借款分类

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
质押借款		5,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款			
保证借款			
信用借款			
合计		5,000,000.00	50,000,000.00

2014 年 10 月 22 日股东会同意：西安中锦房地产开发有限公司委托陕西民东投资集团有限公司向宁夏银行股份有限公司长安路支行借款 50,000,000.00 元整，并质押股东陕西华彬置业有限公司 70%股权、股东西安中基投资有限公司 30%股权给陕西民东投资集团有限公司，借款日期为 2014 年 12 月 2 日至 2015 年 6 月 1 日。此款已于 2015 年 6 月归还。

2015 年 12 月西安中锦双盈置业有限公司向西安银行股份有限公司南二环支行借款 5,000,000.00 元整，质押西安中锦房地产开发有限公司单位定期存单（220011330），质押期限为 2015 年 11 月 25 日至 2016 年 11 月 25 日，评估价值 5,300,000.00 元整。借款日期为 2015 年 12 月 7 日至 2016 年 11 月 25 日。此款已于 2016 年 11 月归还。

注释11. 应付账款

账龄	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,000.00	456,289.38	4,496,830.00
1-2 年（含 2 年）		898,000.00	1,410,259.00
2-3 年（含 3 年）	298,000.00	1,265,589.00	
3 年以上	980,589.00		
合计	1,279,589.00	2,619,878.38	5,907,089.00

续：

账龄	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	5,286,044.00	639,441.45
1-2 年（含 2 年）	312,000.45	

2-3 年（含 3 年）		
3 年以上		
合计	5,598,044.45	639,441.45

1. 账龄超过一年的重要应付账款

债权单位名称	2017 年 10 月 31 日	未偿还原因
西安上达广告传播有限公司	330,000.00	项目非正常完工未开票
西北综合勘察设计研究院	299,099.00	项目非正常完工未开票
华诚博远（北京）投资顾问有限公司	298,000.00	项目非正常完工未开票
深圳市玛尔仕文化科技有限公司	111,250.00	项目非正常完工未开票
合计	1,038,349.00	—

续：

债权单位名称	2016 年 12 月 31 日	未偿还原因
西安彼特装饰工程有限公司	600,000.00	项目非正常完工未开票
杭州创扩建筑设计有限公司	405,000.00	项目非正常完工未开票
西北综合勘察设计研究院	299,099.00	项目非正常完工未开票
华诚博远（北京）投资顾问有限公司	298,000.00	项目非正常完工未开票
陕西永信园林绿化工程有限公司	245,000.00	项目非正常完工未开票
西安执成科技发展有限公司	211,289.38	项目非正常完工未开票
合计	2,058,388.38	—

续：

债权单位名称	2015 年 12 月 31 日	未偿还原因
西安彼特装饰工程有限公司	3,306,000.00	项目非正常完工未开票
西安上达广告传播有限公司	616,000.00	项目非正常完工未开票
西北综合勘察设计研究院	599,099.00	项目非正常完工未开票
杭州创扩建筑设计有限公司	405,000.00	项目非正常完工未开票
华诚博远（北京）投资顾问有限公司	311,000.00	项目非正常完工未开票
合计	5,237,099.00	—

续：

债权单位名称	2014 年 12 月 31 日	未偿还原因
西北综合勘察设计研究院	2,123,599.00	项目非正常完工未开票
陕西名雅家具有限公司	1,086,060.00	项目非正常完工未开票
杭州创扩建筑设计有限公司	1,205,000.00	项目非正常完工未开票
西安市灞桥区兴盛建筑工程队	681,600.00	项目非正常完工未开票
合计	5,096,259.00	—

续:

债权单位名称	2013 年 12 月 31 日	未偿还原因
鲍崇源	379,224.80	项目非正常完工未开票
西安润丰建筑装饰工程有限公司	216,608.65	项目非正常完工未开票
合计	595,833.45	—

注释12. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	2017 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2017 年 10 月 31 日
短期薪酬	550,757.61	4,213,655.31	4,060,515.11	703,897.81
离职后福利-设定提存计划	-	257,749.66	257,749.66	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	550,757.61	4,471,404.97	4,318,264.77	703,897.81

续:

项 目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
短期薪酬	183,695.01	4,190,459.88	3,823,397.28	550,757.61
离职后福利-设定提存计划	-	321,039.22	321,039.22	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	183,695.01	4,511,499.10	4,144,436.50	550,757.61

续:

项 目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
短期薪酬	92,264.17	10,195,802.29	10,104,371.45	183,695.01
离职后福利-设定提存计划	15,734.88	326,892.01	342,626.89	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	107,999.05	10,522,694.30	10,446,998.34	183,695.01

续:

项 目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
短期薪酬	-	9,864,366.65	9,772,102.48	92,264.17
离职后福利-设定提存计划	-	138,106.83	122,371.95	15,734.88
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	-	10,002,473.48	9,894,474.43	107,999.05

续:

项 目	2013 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
短期薪酬	-	2,028,477.71	2,028,477.71	-
离职后福利-设定提存计划	-	32,491.43	32,491.43	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	-	2,060,969.14	2,060,969.14	-

2. 短期薪酬列示

项 目	2017 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2017 年 10 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	550,757.61	4,009,630.81	3,856,490.61	703,897.81
职工福利费	-	37,500.00	37,500.00	-
社会保险费	-	80,604.50	80,604.50	-
其中: 基本医疗保险费	-	75,128.74	75,128.74	-
工伤保险费	-	2,855.21	2,855.21	-
生育保险费	-	2,620.55	2,620.55	-
住房公积金	-	85,920.00	85,920.00	-
工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合 计	550,757.61	4,213,655.31	4,060,515.11	703,897.81

续:

项 目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	-	4,014,985.03	3,464,227.42	550,757.61
职工福利费	-	-	-	-
社会保险费	183,695.01	65,470.85	249,165.86	-
其中: 基本医疗保险费	178,821.43	50,794.89	229,616.32	-
工伤保险费	-	12,687.79	12,687.79	-
生育保险费	4,873.58	1,988.17	6,861.75	-
住房公积金	-	110,004.00	110,004.00	-
工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合 计	183,695.01	4,190,459.88	3,823,397.28	550,757.61

续:

项 目	2015 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	-	9,569,331.11	9,569,331.11	-
职工福利费	-	123,000.00	123,000.00	-
社会保险费	92,264.17	275,959.18	184,528.34	183,695.01
其中: 基本医疗保险费	86,608.75	265,430.18	173,217.50	178,821.43
工伤保险费	2,545.96	2,545.96	5,091.92	-
生育保险费	3,109.46	7,983.04	6,218.92	4,873.58
住房公积金	-	227,512.00	227,512.00	-

工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合 计	92,264.17	10,195,802.29	10,104,371.45	183,695.01

续:

项 目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	-	9,592,299.75	9,592,299.75	-
职工福利费	-	-	-	-
社会保险费	-	127,070.90	34,806.73	92,264.17
其中: 基本医疗保险费	-	115,845.52	29,236.77	86,608.75
工伤保险费	-	6,057.67	3,511.71	2,545.96
生育保险费	-	5,167.71	2,058.25	3,109.46
住房公积金	-	144,996.00	144,996.00	-
工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合 计	-	9,864,366.65	9,772,102.48	92,264.17

续:

项 目	2013 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	-	1,949,944.78	1,949,944.78	-
职工福利费	-	-	-	-
社会保险费	-	13,084.93	13,084.93	-
其中: 基本医疗保险费	-	10,849.15	10,849.15	-
工伤保险费	-	1,490.55	1,490.55	-
生育保险费	-	745.23	745.23	-
住房公积金	-	65,448.00	65,448.00	-
工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合 计	-	2,028,477.71	2,028,477.71	-

3. 设定提存计划列示

项 目	2017 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2017 年 10 月 31 日
基本养老保险	-	250,411.68	250,411.68	-
失业保险费	-	7,337.98	7,337.98	-
合计	-	257,749.66	257,749.66	-

续:

项 目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
基本养老保险	-	296,189.31	296,189.31	-
失业保险费	-	24,849.91	24,849.91	-
合计	-	321,039.22	321,039.22	-

续:

项 目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
基本养老保险	-	311,157.13	311,157.13	-
失业保险费	15,734.88	15,734.88	31,469.76	-
合计	15,734.88	326,892.01	342,626.89	-

续:

项 目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
基本养老保险	-	115,317.18	115,317.18	-
失业保险费	-	22,789.65	7,054.77	15,734.88
合计	-	138,106.83	122,371.95	15,734.88

续:

项 目	2013年1月1日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
基本养老保险	-	29,510.53	29,510.53	-
失业保险费	-	2,980.90	2,980.90	-
合计	-	32,491.43	32,491.43	-

注释13. 应交税费

税费项目	2017年10月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
增值税					
企业所得税	12,306,460.26				
个人所得税	2,904.89	5,356.86	13,516.18	16,823.95	6,269.32
土地使用税					
印花税					
房产税					
其他税费					
合计	12,309,365.15	5,356.86	13,516.18	16,823.95	6,269.32

截止2017年10月31日, 应交税费-企业所得税 12,306,460.26 元, 依据公司2017年10月31日签订的债权债务转移协议、债务免除协议计提的。

注释14. 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	2017年10月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
非金融机构借款	517,000,000.00	613,605,079.85	578,125,954.85	314,785,350.68	201,762,663.88
往来款					11,245,641.66
工程相关款项	300,000.00	200,000.00	300,000.00	200,000.00	200,000.00
收购款	1,000,000.00				
个人	72,445.80	26,788.07	65,865.36	568,632.46	150,630.60

合计	518,372,445.80	613,831,867.92	578,491,820.21	315,553,983.14	213,358,936.14
----	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	2017 年 10 月 31 日	未偿还或结转的原因
彬县煤炭有限责任公司	517,000,000.00	合同约定项目结束
西安圣亚大白鲸旅游发展投资有限公司	1,000,000.00	
西安昕安基础工程有限公司	200,000.00	项目非正常停工
合计	518,200,000.00	-

续:

单位名称	2016 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
彬县煤炭有限责任公司	613,605,079.85	合同约定项目结束
西安昕安基础工程有限公司	200,000.00	项目非正常停工
合计	613,805,079.85	-

续:

单位名称	2015 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
彬县煤炭有限责任公司	578,125,954.85	合同约定项目结束

续:

单位名称	2014 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
彬县煤炭有限责任公司	304,440,906.24	合同约定项目结束
个人借款	10,344,444.44	合同约定项目结束
合计	314,785,350.68	-

续:

单位名称	2013 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
彬县煤炭有限责任公司	201,762,663.88	合同约定项目结束
西安中锦双盈置业有限公司	11,245,641.66	往来款
合计	213,008,305.54	-

注释15. 实收资本

投资者名称	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
西安中基投资有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
陕西华彬置业有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00

注释16. 资本公积

项 目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）		
其他资本公积	113,767,619.59	

截止 2017 年 10 月 31 日，资本公积-其他资本公积 113,767,619.59 元，因公司 2017 年 10 月 31 日签订的债权债务转移协议、债务免除协议形成。

注释17. 未分配利润

项 目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
调整前上期末未分配利润	-109,459,151.49	-65,769,514.25	-36,277,131.32
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	-109,459,151.49	-65,769,514.25	-36,277,131.32
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-37,133,227.53	-43,689,637.24	-29,492,382.93
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转为股本的普通股股利			
优先股股利			
对其他股东的分配			
利润归还投资			
其他利润分配			
加：盈余公积弥补亏损			
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			
所有者权益其他内部结转			
期末未分配利润	-146,592,379.02	-109,459,151.49	-65,769,514.25

续：

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	
调整前上期末未分配利润	-9,400,070.45	-1,435,067.37	
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	-9,400,070.45	-1,435,067.37	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-26,877,060.87	-7,965,003.08	
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			

转为股本的普通股股利			
优先股股利			
对其他股东的分配			
利润归还投资			
其他利润分配			
加：盈余公积弥补亏损			
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			
所有者权益其他内部结转			
期末未分配利润	-36,277,131.32	-9,400,070.45	

注释18. 税金及附加

项 目	2017 年 1-10 月	2016 年度
城市维护建设税		
教育费附加		
印花税	817,399.56	572,595.71
合计	817,399.56	572,595.71

注释19. 销售费用

项 目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
工资		36,585.00	2,412,050.17	1,985,850.20	
津贴补贴		11,666.09	996,078.55	1,186,347.67	
职工福利费			50,000.00		
办公费		8,000.00	300.00	168,666.00	
差旅费			45,991.70	165,939.50	
车辆费用			32,902.00	53,995.00	
电话信息费			921.10	212,182.30	
广告宣传费	500,994.00		3,132,500.00	3,962,424.40	395,302.70
印刷制作费	4,900.00		135,780.00	1,555,004.00	4,700.00
业务招待费			27,723.00	111,610.70	
会议费				300,538.59	
设计费			48,400.00		
水电费				78,959.18	
慰问费	140,000.00				
物业费			11,988.92	32,294.80	
修理费			40,000.00		
装修费				480,322.00	
咨询服务费		450,000.00		300,000.00	
服务费				5,000,000.00	

策划费			8,300.00		
租赁费			225,500.00	970,900.00	
其他			220,230.30	47,293.60	
合计	645,894.00	506,251.09	7,388,665.74	16,612,327.94	400,002.70

注释20. 管理费用

项 目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
工资	3,512,329.62	3,659,343.17	5,549,431.16	4,940,538.88	1,426,131.10
福利费	64,213.00	103,757.45	266,447.30	434,090.65	257,678.81
车辆费用	235,354.69	218,000.96	525,758.88	592,734.72	456,011.93
差旅费	96,023.82	132,984.90	149,141.50	216,109.50	579,075.25
办公费	68,454.46	185,121.49	559,838.10	439,401.90	626,409.97
折旧费	588,123.67	705,915.35	713,997.60	599,698.04	416,024.31
电话、信息费	35,631.50	102,759.50	66,556.10	85,884.48	57,983.09
会议费	49,433.96	35,849.05	98,424.00	130,410.90	51,400.00
水、电费、取暖费	321,227.95	41,447.00	633,798.72	48,148.00	43,927.83
物业费	-	-	-	16,125.00	22,560.00
培训费	1,200.00	781.00	24,575.00	1,930.00	11,600.00
租赁费	82,680.00	73,424.44	545,800.00	95,490.00	700,599.00
场地管理费	-	-	100,000.00	200,000.00	-
失业保险	7,337.98	24,849.91	15,734.88	22,789.65	2,980.90
生育保险	2,620.55	1,988.17	3,109.46	5,167.71	745.23
医疗保险	75,128.74	50,794.89	86,608.75	115,845.52	10,849.15
工伤保险	2,855.21	12,687.79	2,545.96	6,057.67	1,490.55
住房公积金	85,920.00	110,004.00	178,104.00	144,996.00	68,528.00
养老保险	250,411.68	296,189.31	298,549.91	115,317.18	51,460.15
咨询费	-	160,377.36	100,000.00	118,700.00	22,730.00
房产税	-	153,600.00	307,200.00	-	-
印花税	-	75.00	60.00	41,084.52	100,000.00
土地使用税	-	113,409.00	167,086.14	-	-
业务招待费	152,726.50	173,848.60	364,243.01	331,413.72	495,885.69
无形资产摊销	8,333.30	9,999.96	3,826,271.29	9,999.96	7,499.98
低值易耗品摊销	-	6,118.00	-	-	-
长乐公园办公楼装修费	-	-	199,351.67	307,350.72	178,519.35
其他	539,542.00	976,269.28	365,812.20	525,279.20	449,584.82
合计	6,179,548.63	7,349,595.58	15,148,445.63	9,544,563.92	6,039,675.11

注释21. 财务费用

类 别	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息支出	29,469,000.00	35,684,541.69	7,689,586.81	737,756.95	1,762,663.88

减：利息收入	50,279.51	468,532.07	1,129,231.61	77,054.79	250,823.05
手续费	4,434.40	6,720.09	8,862.00	58,333.20	5,784.44
其他					
合计	29,423,154.89	35,222,729.71	6,569,217.20	719,035.36	1,517,625.27

注释22. 资产减值损失

项 目	2017 年 1-10 月	2016 年度
坏账损失	75,000.00	
存货跌价损失		
长期股权投资减值损失		
固定资产减值损失		
无形资产减值损失		
合计	75,000.00	

注释23. 营业外收入

项 目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置利得合计				220.00	
其中：固定资产处置利得				220.00	
无形资产处置利得					
接受捐赠					
政府补助					
盘盈利得	6.52				
其他			0.12	0.08	
合计	6.52	-	0.12	220.08	

说明：营业外支出中其他类的发生额为银行 POS 机测试收入与微信平台测试收入等。

注释24. 营业外支出

项目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损失	986.97		8,530.48		
其中：固定资产处置损失	986.97		8,530.48		
无形资产处置损失					
非货币性资产交换损失					
债务重组损失					
对外捐赠	10,000.00				
其他		38,465.15	600.00		7,700.00
罚款			376,924.00		
合计	10,986.97	38,465.15	386,054.48	-	7,700.00

说明：营业外支出中其他类的发生额主要为缴纳滞纳金、罚款。

2015 年 3 月 19 日西安市国土资源局下发市国土发[2015]6-29 号文件，对西安中锦双盈置业有限公司在没有取得土地使用权的情况下，动工建设大东市项目招商中心和 3 号、4 号馆进行处罚。罚款金额 376,924.00 元整，并没收西安中锦双盈置业有限公司在非法占地上建设的一座招商中心和两座交易大厅。

注释25. 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
当期所得税费用			
递延所得税费用	-18,750.00		
合计	-18,750.00		

续：

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
当期所得税费用	1,353.73	
递延所得税费用		
合计	1,353.73	

注释26. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-37,133,227.53	-43,689,637.24	-29,492,382.93
加：资产减值准备	75,000.00		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	588,258.10	705,915.35	713,997.60
无形资产摊销	8,333.30	9,999.96	9,999.96
长期待摊费用摊销			4,123,622.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失			8,530.48
（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	986.97		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）	29,469,000.00	35,413,800.90	6,615,011.47
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）	-18,750.00		

项 目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
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）	-15,960,304.14	-91,642,099.17	-121,006,480.38
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	9,328,689.30	8,318,373.33	-2,711,085.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-744,363.54	-3,126,559.33	27,740,686.10
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-14,386,377.54	-94,010,206.20	-113,998,101.48
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	29,419,434.38	42,805,811.92	85,929,287.47
减：现金的期初余额	42,805,811.92	85,929,287.47	22,434,234.94
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	-13,386,377.54	-43,123,475.55	63,495,052.53

续：

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-26,877,060.87	-7,965,003.08
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	599,698.04	416,024.31
无形资产摊销	9,999.96	7,499.98
长期待摊费用摊销	408,045.14	233,950.93
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）	737,756.95	1,762,663.88
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）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-145,581,031.72	-30,169,765.94

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-18,261,735.15	2,935,428.47
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	24,532,429.47	513,758.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-164,431,898.18	-32,265,443.30
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	22,434,234.94	56,154,574.79
减：现金的期初余额	56,154,574.79	44,970,190.76
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	-33,720,339.85	11,184,384.03

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一、现金					
其中：库存现金	5,565.50	38,272.80	57,962.79	118,925.32	5,173.71
可随时用于支付的 银行存款	15,473,868.88	28,827,539.12	85,871,324.68	22,315,309.62	56,149,401.08
可随时用于支付的 其他货币资金	13,940,000.00	13,940,000.00	-	-	-
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	29,419,434.38	42,805,811.92	85,929,287.47	22,434,234.94	56,154,574.79
其中：母公司或集团 内子公司使用受限制 的现金及现金等价物					

八、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 (万元)	对本公司的 持股比例(%)
陕西华彬置业有限公司	陕西省高新开发区	房地产开发、商品房销售； 物业管理	10,000.00	70.00

(二)其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
彬县煤炭有限责任公司	非同一控制下关联方

(三)关联方交易

1. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
彬县煤炭有限责任公司	517,000,000.00	第一笔借款时间	完成销售 归还本息	第一笔借款到账时间：2013.01.16； 最后一笔借款到账时间：2015.08.11； 共计 25 笔，合计 517,000,000 元

2. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应付款				
	彬县煤炭有限责任公司	517,000,000.00	613,605,079.85	578,125,954.85

续：

项目名称	关联方	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应付款			
	彬县煤炭有限责任公司	304,440,906.24	201,762,663.88

九、承诺及或有事项

无。

十、资产负债表日后事项

彬县煤炭有限责任公司、西安中锦房地产开发有限公司和西安中锦双盈置业有限公司于 2017 年 10 月 31 日签订债务免除协议，其中协议第五条约定西安中锦双盈置业有限公司于 2017 年 12 月 31 日前向西安中锦房地产开发有限公司偿还借款人民币 358,324,585.77 元（叁亿伍仟捌佰叁拾贰万肆仟伍佰捌拾伍元柒角柒分），西安中锦房地产开发有限公司于 2017 年 12 月 31 日前向彬县煤炭有限责任公司偿还人民币 517,000,000.00 元。

十一、其他重要事项说明

1. 截止 2017 年 10 月 31 日，开发成本存货尚未取得开发相关证照，详见七、注释 4。

2. 2015 年 3 月 19 日西安市国土资源局下发市国土发[2015]6-29 号文件，对西安中锦双盈置业有限公司在没有取得土地使用权的情况下，动工建设大东市项目招商中心和 3 号、4 号馆进行处罚。罚款金额 376,924.00 元整；没收西安中锦双盈置业有限公司在非法占地上建设的一座招商中心和两座交易大厅，目前尚未执行。

十二、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	2017 年 10 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	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	359,015,007.61	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	359,015,007.61	100.00		—

续：

种类	2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	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	447,813,114.63	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	447,813,114.63	100.00		—

续：

种类	2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	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	305,999,128.86	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	305,999,128.86	100.00		

续:

种类	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	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	162,781,449.29	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	162,781,449.29	100.00		

续:

种类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	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	1,499,345.41	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	1,499,345.41	100.00		

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	2017 年 10 月 31 日	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
西安中锦双盈置业有限公司	往来款	358,324,585.77	99.81	
陕西省电力公司西安市供电公司	临时接电押金	661,500.00	0.18	
长乐公园	水电保证金	10,000.00	0.00	
陕西涟漪饮用水有限公司	水桶押金	1,100.00	0.00	
合计	—	358,997,185.77	99.99	

续:

债务人名称	款项性质	2016 年 12 月 31 日	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
西安中锦双盈置业有限公司	往来款	446,929,035.06	99.80	
陕西省电力公司西安市供电公司	临时接电押金	661,500.00	0.15	
西安长乐围棋俱乐部	押金	200,000.00	0.04	
长乐公园	水电保证金	10,000.00	0.00	
合计	—	447,800,535.06	99.99	

续:

债务人名称	款项性质	2015 年 12 月 31 日	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
西安中锦双盈置业有限公司	往来款	305,121,678.81	99.71	
陕西省电力公司西安市供电公司	临时接电押金	661,500.00	0.21	
西安长乐围棋俱乐部	押金	200,000.00	0.07	
长乐公园	水电保证金	10,000.00	0.00	
合计	—	305,993,178.81	99.99	

续:

债务人名称	款项性质	2014 年 12 月 31 日	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
西安中锦双盈置业有限公司	往来款	161,788,996.52	99.39	
陕西省电力公司西安市供电公司	临时接电押金	661,500.00	0.41	
西安长乐围棋俱乐部	押金	200,000.00	0.12	
长乐公园	水电保证金	10,000.00	0.01	
合计	—	162,660,496.52	99.93	

续:

债务人名称	款项性质	2013 年 12 月 31 日	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
陕西省电力公司西安市供电公司	临时接电押金	661,500.00	44.16	
北京夏唐华文文化投资中心	押金	500,000.00	33.38	
西安长乐围棋俱乐部	往来款	200,000.00	13.35	
长乐公园	水电保证金	100,000.00	6.68	
合计	—	1,461,500.00	97.57	

注释2. 长期股权投资

款项性质	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值

对子公司投资	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
对联营、合营企业投资					
合计	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
		账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
西安中锦双盈置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
西安中锦冠元置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00

十三、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益	-986.97		-8,530.48	220.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免					
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）					
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费					
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益					
非货币性资产交换损益					
委托他人投资或管理资产的损益					
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备					
债务重组损益					
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等					
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益					

项 目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益					
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益					
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益					
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回					
对外委托贷款取得的损益					
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益					
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响					
受托经营取得的托管费收入					
除上述各项之外的其他营业外收入和支出					
其他符合非经常性损益定义的损益项目					
盘盈	-9,993.48				
其他		-38,442.68	-599.88	0.08	-7,700.00
罚款			-376,924.00		
合计	-10,980.45	-38,442.68	-386,054.36	220.08	-7,700.00

西安中锦房地产开发有限公司

二〇一七年十二月十八日



营业执照

(副本)⁽⁵⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09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、法规规定的其他业务;无(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。)



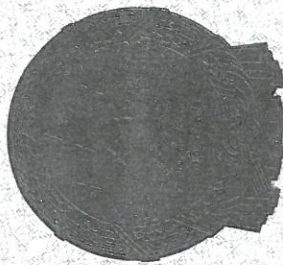
在线扫码获取详细信息

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 10 月 19 日



会计师事务所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：梁春

办公场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010148

注册资本(出资额)：1330万元

批准设立文号：京财会许可[2011]0101号

批准设立日期：2011-11-03

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书序号：NO. 019861

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



证书序号: 000191

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

大华会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

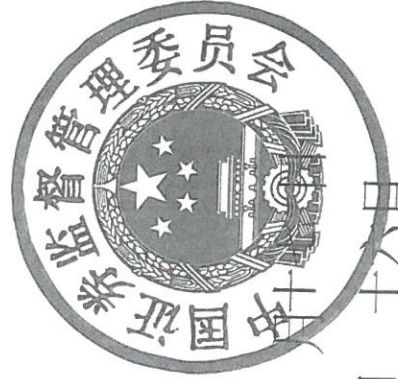
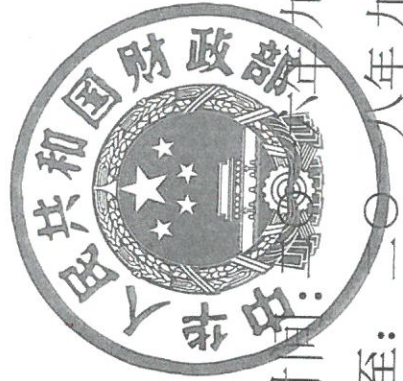
首席合伙人: 梁春



此件仅用于业务报告专用, 复印无效

证书号: 01

发证时间: 二〇〇八年九月十六日



证书有效期至: 二〇〇八年九月十六日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree to be transferred to the new firm

同意调入
Agree to be transferred to the new firm

转出协会盖章
Stamp of the transferred Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年12月25日
2012年12月25日

2012年12月25日
2012年12月25日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应持本证书向主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，并补发新证。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 魏志华
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973/12/19
Date of birth
工作单位 中天华正内蒙古会计师事务所
Working unit
身份证号码 150102197312190011
Identity card No.

证书编号: 110001610088

No. of Certificate

批准注册协会: 内蒙古自治区注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006年06月29日

Date of Issuance



合格, 2016-03-21
this renewal.

2015-04-01



2017-03-31

