

**宁德市东晟房地产有限公司**  
**二〇一八年一至六月**  
**审计报告**

**致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

## 目 录

审计报告	
资产负债表	1
利润表	2
现金流量表	3
所有者权益变动表	4-5
财务报表附注	6-31

## 审计报告

致同专字(2018)第 350ZB0286 号

福建闽东电力股份有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了宁德市东晟房地产有限公司（以下简称东晟房地产公司）财务报表，包括 2018 年 6 月 30 日的资产负债表，2018 年度 1-6 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了东晟房地产公司 2018 年 6 月 30 日的财务状况以及 2018 年度 1-6 月的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东晟房地产公司，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

东晟房地产公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估东晟房地产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东晟房地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东晟房地产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，就可能对东晟房地产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东晟房地产公司不能持续经营。

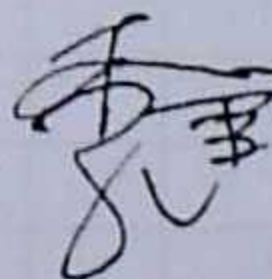
(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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。

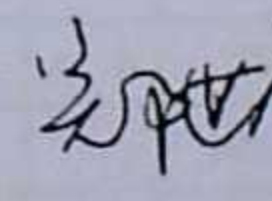
致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师  
(项目合伙人)

  
中国注册会计师  
李建彬  
350200010120

中国注册会计师

  
中国注册会计师  
郑世本  
11010150082

二〇一八年八月十五日





# 资产负债表

2018年06月30日

编制单位：东德市东德房地产开发有限公司

会企01表

单位：元

币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五.1	6,957,703.30	4,873,080.06	短期借款			
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负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款	五.2	139,999.00	13,587,059.00	应付票据及应付账款	五.11	94,673,206.71	14,164,828.91
预付款项	五.3	775,465.03	36,447.95	预收款项	五.12	10,069,801.70	16,528,330.00
其他应收款	五.4	211,499,834.96	210,370,003.02	应付职工薪酬	五.13	1,738,565.50	1,007,116.64
存货	五.5	555,643,509.97	470,140,135.26	应交税费	五.14	33,140.07	1,156,950.97
持有待售资产				其他应付款	五.15	280,988,601.57	277,245,563.99
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	五.6	18,820,920.33	17,973,520.11	一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
<b>流动资产合计</b>		<b>793,638,432.59</b>	<b>716,980,245.40</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>387,503,316.55</b>	<b>310,102,790.51</b>
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款			
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
设定受益计划净资产				永续债			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产	五.7	11,393,433.19	11,703,217.03	长期应付职工薪酬			
固定资产	五.8	23,218,295.51	23,910,712.27	预计负债	五.16	858,259.40	858,259.40
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	五.10	1,730,815.92	1,351,356.62
油气资产				其他非流动负债			
无形资产		3,673.74	4,723.68	<b>非流动负债合计</b>		<b>2,589,075.32</b>	<b>2,213,616.02</b>
开发支出				<b>负债合计</b>		<b>390,092,391.87</b>	<b>312,322,406.53</b>
商誉				所有者权益：			
长期待摊费用	五.9	4,829,720.02	5,347,246.90	实收资本	五.17	120,000,000.00	120,000,000.00
递延所得税资产	五.10	294,984.37	651,854.39	其他权益工具			
其他非流动资产				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	五.18	177,000,000.00	177,000,000.00
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五.19	26,404,830.38	26,404,830.38
				未分配利润	五.20	120,081,317.17	122,870,762.76
<b>非流动资产合计</b>		<b>39,740,106.83</b>	<b>41,617,754.27</b>	<b>所有者权益合计</b>		<b>443,486,147.55</b>	<b>446,275,593.14</b>
<b>资产总计</b>		<b>833,578,539.42</b>	<b>758,597,999.67</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>833,578,539.42</b>	<b>758,597,999.67</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李捷





# 利润表

2018年1—6月

会企02表

编制单位：东晟房地产有限公司

单位：元

币种：人民币

	附注	本期金额	上年金额
一、营业收入	五、21	18,306,765.10	385,856,786.14
减：营业成本	五、21	14,237,361.15	294,708,839.74
税金及附加	五、22	974,315.77	9,986,922.21
销售费用	五、23	933,215.31	4,512,545.11
管理费用	五、24	4,102,775.35	9,709,802.87
研发费用			
财务费用	五、25	-2,573.92	11,590.90
其中：利息费用			
利息收入		2,549.61	
资产减值损失	五、26	-1,378,980.10	1,311,854.64
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-559,348.46	65,615,230.67
加：营业外收入	五、27	7,709.56	13,487.55
减：营业外支出	五、28	65.72	820,658.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-551,704.62	64,808,059.45
减：所得税费用	五、29	2,237,740.97	14,880,631.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,789,445.59	49,927,427.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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）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变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
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		-2,789,445.59	49,927,427.48
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人

陈文印

主管会计工作负责人：2

会计机构负责人

李捷





# 现金流量表

2018年1-6月

会企03表  
币种：人民币

编制单位：宁波市跃申房地产有限公司

单位：元

项 目	附注	本期金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		26,406,685.00	239,257,361.47
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		74,564,696.73	35,326,081.90
经营活动现金流入小计		100,971,381.73	274,583,443.37
购买商品、接受劳务支付的现金		13,595,232.05	31,899,752.56
支付给职工以及为职工支付的现金		2,947,246.83	5,138,899.57
支付的各项税费		6,002,694.93	30,738,029.64
支付其他与经营活动有关的现金		77,366,319.39	204,819,431.17
经营活动现金流出小计		99,911,493.20	272,596,112.94
经营活动产生的现金流量净额		1,059,888.53	1,987,330.43
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		51,603.00	2,789,987.70
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		51,603.00	2,789,987.70
投资活动产生的现金流量净额		-51,603.00	-2,789,987.70
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		1,008,285.53	-802,657.27
加：期初现金及现金等价物余额		430,871.05	1,233,528.32
六、期末现金及现金等价物余额		1,439,156.58	430,871.05

法定代表人

**陈跃文**

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**李捷**



# 所有者权益变动表

2018年1-6月

货币单位

单位：元 币种：人民币



编制单位：宁德市东鸿房地产开发有限公司

宁德市东鸿房地产开发有限公司

项 目	年初余额		本期金额		所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	股本公积	减：库存股	
一、上年年末余额	120,000,000.00		177,000,000.00		446,275,593.14
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	120,000,000.00		177,000,000.00		446,275,593.14
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,789,445.59
（一）综合收益总额					2,789,445.59
（二）所有者投入和减少资本					
1. 股东投入的普通股					
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. 提取一般风险准备					
3. 对所有者（或所有者权益）的分配					
4. 其他					
（四）所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增股本（或资本）					
2. 盈余公积转增股本（或资本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他					
（五）专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用（以负号填列）					
（六）其他					
四、本年年末余额	120,000,000.00		177,000,000.00		443,486,147.55

法定代表人：李捷

会计机构负责人：李捷





# 所有者权益变动表 (续)

2018年1-6月

单位:元

币种:人民币



编制单位:

宁波市跃陈房地产开发有限公司

项目	上年金额		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 永续债								
一、上年年末余额	120,000,000.00		177,000,000.00				21,412,087.63	77,936,018.03		356,348,165.66
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	120,000,000.00		177,000,000.00				21,412,087.63	77,936,018.03		356,348,165.66
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							4,992,742.75	44,534,684.73		49,927,427.48
(一)综合收益总额										
(二)所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
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							4,992,742.75	-4,992,742.75		
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东(或所有者)的分配							4,992,742.75	-4,992,742.75		
4. 其他										
(四)股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本(或股本)										
2. 盈余公积转增股本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用(以负号填列)										
(六)其他										
四、本年年末余额	120,000,000.00		177,000,000.00				26,404,830.38	122,870,762.76		446,275,593.14

会计机构负责人:

李捷

法定代表人:





## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

宁德市东晟房地产有限公司（以下简称“本公司”）系福建闽东电力股份有限公司投资设立。本公司于2009年5月19日经宁德市工商行政管理局批准，设立时注册资本为3,000万元，2011年2月21日福建闽东电力股份有限公司对本公司增资2,000万元，本公司于2011年2月25日变更营业执照，变更后注册资本为5,000万元。2013年12月9日由资本公积转增资本7,000万元，转增后本公司注册资本变更为12,000万元。《营业执照》统一社会信用代码为913509026893919602。本公司注册地址：宁德市东侨经济开发区闽东东路10号2幢701，法定代表人：陈文跃。

本公司经营范围主要包括房地产开发经营、物业管理等。

### 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。本财务报表均以历史成本为计量基础。

### 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，确定存货以及收入确认政策，具体会计政策参见附注三、7和附注三、16。

#### 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2018年6月30日的财务状况以及2018年1-6月的经营成果和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

本公司的营业周期为12个月。

#### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。



## 5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 6、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款等。

### (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 300 万元（含 300 万元）以上的应收款项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	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

### (3) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，本公司根据经营情况，将应收款项区分为母公司福建闽东电力股份有限公司合并范围内款项、合并范围外款项，对应收合并范围内的款项不计提坏账准备，对应收合并范围外的款项以账龄为风险特征划分信用风险组合，按账龄分析法计提坏账准备，确定计提坏账准备比例如下：

组合名称	合并范围内应收款项计提比例	合并范围外应收款项计提比例
1 年以内	0%	5%
1-2 年	0%	10%
2-3 年	0%	30%
3-4 年	0%	50%
4-5 年	0%	80%
5 年以上	0%	100%

## 7、存货

### (1) 存货的分类



存货主要包括在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际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。开发产品发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

### （2）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按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。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### （3）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

## 8、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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、12。

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差额计入当期损益。

## 9、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	20-35	5%	2.71%-4.75%
运输设备	5-10	0-10%	9.00%-20.00%
办公电子设备	5-10	0-10%	9.00%-20.00%

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、12。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## 10、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。

## 11、无形资产

本公司无形资产包括财务软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
财务软件	5年	平均年限法	

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

无法预见无形资产带来未来经济利益的期限的，确认为使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。本公司于每年年终终了，针对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试，并对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，重新估计其使用寿命，按上述使用寿命有限的无形资产会计政策处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、12。

## 12、资产减值

对固定资产、在建工程、无形资产等（存货、递延所得税资产除外）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。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 13、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。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

### 14、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。本公司仅涉及设定提存计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险、企业年金等。

除了基本养老保险之外，本集团依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本集团并无其他重大职工社会保障承诺。

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。

#### （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。

#### （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。

### 15、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。

### 16、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

本公司销售业务在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房款证明并且办理了房产交接手续后，确认销售收入的实现。

## 17、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

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；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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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。

## 18、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。

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。

## 19、质量保证金

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

## 20、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

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，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要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。

## 21、重要会计政策、会计估计变更

### （1）重要会计政策变更

根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

#### A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。



## B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

将原“重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动”改为“重新计量设定受益计划变动额”；将原“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”改为“权益法下不能转损益的其他综合收益”；将原“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”改为“权益法下可转损益的其他综合收益”。

## C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“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”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

## (2) 重要会计估计变更

本报告期本公司的主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### 1、流转税及附加税

税种	计税依据	法定税率%
增值税	房地产销售收入	5、10
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

### 2、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，土地增值税实行四级超率累进税率（30%至60%）。其中，房地产开发企业建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和20%的，免缴土地增值税；增值额超过20%的，按税法规定的四级超率累进税率（30%至60%）计缴。

## 五、财务报表项目注释

### 1、货币资金

项目	期末数	年初数
----	-----	-----



现金	2,782.30	10,932.70
银行存款	1,436,374.28	419,938.35
其他货币资金	5,518,546.72	4,442,209.01
<b>合计</b>	<b>6,957,703.30</b>	<b>4,873,080.06</b>

说明：其他货币资金期末余额 5,518,546.72 元均为按揭贷款保证金，因不能随时用于支付，本公司在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

除上述款项外，截止 2018 年 6 月 30 日，本公司不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

## 2、应收票据及应收账款

项 目	期末数	年初数
应收票据	-	-
应收账款	139,999.00	13,587,059.00
<b>合 计</b>	<b>139,999.00</b>	<b>13,587,059.00</b>

### (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	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款（均为账龄组合）	148,040.00	100.00	8,041.00	5.43	139,999.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>148,040.00</b>	<b>100.00</b>	<b>8,041.00</b>	<b>5.43</b>	<b>139,999.00</b>

### 应收账款按种类披露（续）

种类	年初数				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	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款（均为账龄组合）	14,302,840.00	10.000	715,781.00	5.00	13,587,059.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>14,302,840.00</b>	<b>100.00</b>	<b>715,781.00</b>	<b>5.00</b>	<b>13,587,059.00</b>

说明：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数
----	-----

	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1年以内	145,484.00	98.27	7,274.20	5.00	138,209.80
2-3年	2,556.00	1.73	766.80	30.00	1,789.20
合计	<b>148,040.00</b>	<b>100.00</b>	<b>8,041.00</b>	<b>5.43</b>	<b>139,999.00</b>

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款（续）：

账龄	年初数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1年以内	14,300,284.00	99.98	715,014.20	5.00	13,585,269.80
2-3年	2,556.00	0.02	766.80	30.00	1,789.20
合计	<b>14,302,840.00</b>	<b>100</b>	<b>715,781.00</b>	<b>5.00</b>	<b>13,587,059.00</b>

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-707,740.00元。

（3）本期无实际核销的应收账款。

### 3、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	741,058.03	95.44	35,110.20	96.33
1至2年	34,000.00	4.38	1,337.75	3.67
2至3年	1,407.00	0.18	-	-
合计	<b>776,465.03</b>	<b>100.00</b>	<b>36,447.95</b>	<b>100.00</b>

（2）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额775,058.03元，占预付款项期末余额合计数的比例99.82%。

### 4、其他应收款

项目	期末数	年初数
应收利息	-	-
应收股利	-	-



其他应收款	211,499,834.96	210,370,003.02
<b>合 计</b>	<b>211,499,834.96</b>	<b>210,370,003.02</b>

(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	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	2,130,372.02	1.01	313,637.06	14.72	1,816,734.96
合并范围内关联方	209,683,100.00	98.99	-	-	209,683,100.00
组合小计	211,813,472.02	100.00	313,637.06	0.15	211,499,834.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>211,813,472.02</b>	<b>100.00</b>	<b>313,637.06</b>	<b>0.15</b>	<b>211,499,834.96</b>

其他应收款按种类披露（续）

种类	年初数				
	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其他应收款	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	8,771,780.18	4.15	984,877.16	4.04	7,786,903.02
合并范围内关联方	202,583,100.00	95.85	-	-	202,583,100.00
组合小计	211,354,880.18	100.00	984,877.16	0.47	210,370,003.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
<b>合计</b>	<b>211,354,880.18</b>	<b>100.00</b>	<b>984,877.16</b>	<b>0.47</b>	<b>210,370,003.02</b>

说明：

① 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1年以内	1,442,556.83	67.71	72,127.84	5	1,370,428.99
1—2年	209,561.21	9.85	20,956.12	10	188,605.09

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
2—3年	97,231.94	4.56	29,169.58	30	68,062.36
3—4年	379,277.04	17.80	189,638.52	50	189,638.52
4—5年	-	-	-	-	-
5年以上	1,745.00	0.08	1,745.00	100	-
<b>合计</b>	<b>2,130,372.02</b>	<b>100.00</b>	<b>313,637.06</b>	<b>14.72</b>	<b>1,816,734.96</b>

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（续）

账龄	金额	比例%	年初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	4,909,683.89	55.98	245,484.20	5.00	4,664,199.69
1—2年	2,348,224.26	26.77	234,822.43	10.00	2,113,401.83
2—3年	1,264,327.46	14.41	379,298.24	30.00	885,029.22
3—4年	248,544.57	2.83	124,272.29	50.00	124,272.28
4—5年	-	-	-	-	-
5年以上	1,000.00	0.01	1,000.00	100.00	-
<b>合计</b>	<b>8,771,780.18</b>	<b>100.00</b>	<b>984,877.16</b>	<b>11.23</b>	<b>7,786,903.02</b>

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-671,240.10元。

（3）本期无实际核销的其他应收款。

（4）其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	年初余额
备用金	20,000.00	28,354.84
保证金	981,534.00	7,555,600.00
个人非备用金借款	-	33,555.00
外部往来款	577,136.59	417,391.61
关联方往来款	209,683,100.00	202,583,100.00
其他	551,701.43	736,878.73
<b>合计</b>	<b>211,813,472.02</b>	<b>211,354,880.18</b>

（5）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
福建闽东电力股份有限公司	关联方	209,683,100.00	说明 1	98.99	-
宁德市住房公积金管理中心	保证金	800,000.00	1年以内	0.38	40,000.00
自然人	往来款	563,969.59	说明 2	0.27	174,786.29
宁德市蕉城区皇家国际幼儿园	往来款	460,000.00	1年以内	0.22	23,000.00
福建省电力有限公司宁德电业局	保证金	124,000.00	3-4年	0.06	62,000.00
<b>合计</b>		<b>211,631,069.59</b>		<b>99.91</b>	<b>299,786.29</b>

说明 1：1年以内 177,640,000.00 元；1-2年 32,043,100.00 元。

说明 2：1年以内 55,357.40 元；1-2年 157,103.21 元；2-3年 97,231.94 元；3-4年 254,277.04 元。

## 5、存货

### (1) 存货分类

存货种类	期末数		年初数			
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	460,707,831.77		460,707,831.77	361,578,267.32		361,578,267.32
开发产品	94,935,678.20		94,935,678.20	108,561,867.94		108,561,867.94
<b>合计</b>	<b>555,643,509.97</b>		<b>555,643,509.97</b>	<b>470,140,135.26</b>		<b>470,140,135.26</b>

### (2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数		期末跌价准备
				账面余额	跌价准备	
东晟广场	2018年9月	2021年9月	1,100,000.00	460,707,831.77	361,578,267.32	—
<b>合计</b>			<b>1,100,000.00</b>	<b>460,707,831.77</b>	<b>361,578,267.32</b>	<b>—</b>

说明：期末开发成本包括需补缴的土地出让金及配套设施费；截止本报告日尚未取得施工许可。

### (3) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数	年末跌价准备
泰丽园项目	2013年7月	2,055,174.94			2,055,174.94	—
泰怡园项目	2014年10月	39,637,379.36		2,425,250.39	37,212,128.97	—

宁德市东晟房地产有限公司

财务报表附注

2018年1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

泰和园项目	2017年3月	66,869,313.64	291,036.40	11,491,975.75	55,668,374.29	—
<b>合计</b>		<b>108,561,867.94</b>	<b>291,036.40</b>	<b>13,917,226.14</b>	<b>94,935,678.20</b>	<b>—</b>

说明：期末开发产品减值测试未发现减值。

6、其他流动资产

项目	期末数	年初数
多交或预缴的增值税额	908,683.10	315,088.08
预缴所得税	9,579,015.04	10,580,267.90
预缴营业税	-	218,998.10
预缴土地增值税	8,110,036.39	6,859,074.32
预缴其他税费	223,185.80	91.71
<b>合计</b>	<b>18,820,920.33</b>	<b>17,973,520.11</b>

说明：预缴土地增值税主要系泰和园项目，期末尚未完成土地增值税清算。

7、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	12,391,356.22	12,391,356.22
2. 本期增加金额	—	—
(1) 存货、固定资产转入	—	—
3. 本期减少金额	—	—
4. 期末余额	12,391,356.22	12,391,356.22
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	688,139.19	688,139.19
2. 本期增加金额	309,783.84	309,783.84
(1) 计提或摊销	309,783.84	309,783.84
3. 本期减少金额	—	—
4. 期末余额	997,923.03	997,923.03
三、减值准备		
1. 年初余额	—	—
2. 本期增加金额	—	—



项目	房屋、建筑物	合计
3、本期减少金额	—	—
4.期末余额	—	—
四、账面价值		
1.期末账面价值	11,393,433.19	11,393,433.19
2.年初账面价值	11,703,217.03	11,703,217.03

说明：①期末本公司投资性房地产主要系对外出租东晟泰怡园 10#楼（幼儿园），租赁面积 1716.31 平方米；及对外出租泰和园 2#楼 17、18 层商品房。

②期末不存在减值迹象，无需计提减值准备。

③上述商品房系自行开发产品转自有后对外出租，尚未办理权属证书。

## 8、固定资产

项目	期末数	年初数
固定资产	23,189,280.70	23,910,712.27
固定资产清理	29,014.81	-
<b>合计</b>	<b>23,218,295.51</b>	<b>23,910,712.27</b>

### （1）固定资产情况

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>一、账面原值合计</b>	<b>31,174,594.44</b>	<b>55,000.00</b>	<b>357,912.38</b>	<b>30,871,682.06</b>
其中：房屋及建筑物	28,003,202.94		—	28,003,202.94
运输工具	1,647,225.51	—	—	1,647,225.51
办公电子设备	1,524,165.99	55,000.00	357,912.38	1,221,253.61
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>7,263,882.17</b>	<b>747,416.76</b>	<b>328,897.57</b>	<b>7,682,401.36</b>
其中：房屋及建筑物	4,546,041.57	665,020.08	—	5,211,061.65
运输工具	1,484,202.19	11,254.74	—	1,495,456.93
办公电子设备	1,233,638.41	71,141.94	328,897.57	975,882.78
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>23,910,712.27</b>			<b>23,189,280.70</b>
其中：房屋及建筑物	23,793,029.41	—	—	22,792,141.29
运输工具	223,943.90	—	—	151,768.58
办公电子设备	456,890.96	—	—	245,370.83
<b>四、减值准备合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
五、固定资产账面价值合计	23,910,712.27	—	—	23,189,280.70
其中：房屋及建筑物	23,457,161.37	—	—	22,792,141.29
运输工具	163,023.32	—	—	151,768.58
办公电子设备	200,579.33	—	—	245,370.83

说明：期末房屋建筑物尚未办理权属证书；期末固定资产不存在减值迹象，无需计提减值准备。

#### 9、长期待摊费用

项目	年初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期摊销	其他减少	
装修费	5,347,246.90	77,503.00	595,029.88		4,829,720.02

#### 10、递延所得税资产与递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		年初数	
	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	321,678.06	80,419.52	1,749,158.16	437,289.54
预计负债	858,259.40	214,564.85	858,259.40	214,564.85
合计	1,179,937.46	294,984.37	2,607,417.56	651,854.39

##### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		年初数	
	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
预缴税金	6,923,263.66	1,730,815.92	5,445,426.49	1,361,356.62
合计	6,923,263.66	1,730,815.92	5,445,426.49	1,361,356.62

#### 11、应付票据及应付账款

项目	期末数	年初数
应付票据	-	-
应付账款	94,673,206.71	14,164,828.91
合计	94,673,206.71	14,164,828.91

##### (1) 应付账款情况



项目	期末数	年初数
工程款	4,427,294.11	13,264,828.91
土地出让金及配套设施费	89,745,912.60	—
设计费	500,000.00	900,000.00
<b>合计</b>	<b>94,673,206.71</b>	<b>14,164,828.91</b>

## 12、预收款项

项目	期末数	年初数
预收售房款	10,069,801.70	16,528,330.00

## 13、应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	984,566.88	2,534,249.94	2,850,272.72	668,544.10
离职后福利-设定提存计划	22,549.76	216,694.67	239,244.43	-
辞退福利		1,070,022.40		1,070,022.40
<b>合计</b>	<b>1,007,116.64</b>	<b>3,820,967.01</b>	<b>3,089,517.15</b>	<b>1,738,566.50</b>

### （1）短期薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	984,566.88	2,149,802.44	2,465,825.22	668,544.10
职工福利费	—	122,864.00	122,864.00	-
社会保险费		87,061.55	87,061.55	-
其中：1. 医疗保险费		80,079.44	80,079.44	-
2. 工伤保险费		3,022.80	3,022.80	-
3. 生育保险费		3,959.31	3,959.31	-
住房公积金	—	126,640.00	126,640.00	—
工会经费和职工教育经费	—	47,881.95	47,881.95	—
<b>合计</b>	<b>984,566.88</b>	<b>2,534,249.94</b>	<b>2,850,272.72</b>	<b>668,544.10</b>

### （2）设定提存计划

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利	22,549.76	216,694.67	239,244.43	-
其中：1. 基本养老保险费	21,940.31	213,172.07	235,112.38	-

2. 失业保险费	609.45	3,522.60	4,132.05	-
<b>合计</b>	<b>22,549.76</b>	<b>216,694.67</b>	<b>239,244.43</b>	-

14、应交税费

税项	期末数	年初数
土地使用税	33,140.07	33,140.07
其他税种	-	1,123,810.90
<b>合计</b>	<b>33,140.07</b>	<b>1,156,950.97</b>

15、其他应付款

项目	期末数	年初数
应付利息	-	-
应付股利	105,274,975.56	105,274,975.56
其他应付款	175,713,626.01	171,970,588.43
<b>合计</b>	<b>280,988,601.57</b>	<b>277,245,563.99</b>

(1) 应付股利

项目	期末数	年初数
福建闽东电力股份有限公司	105,274,975.56	105,274,975.56

(2) 其他应付款

项目	期末数	年初数
保证金、押金等	677,352.95	500,756.35
代扣员工款项	186,561.99	73,386.23
借款及资金占用费	174,671,237.63	170,373,118.04
其他	-	1.12
未支付的费用	178,473.44	1,023,326.69
<b>合计</b>	<b>175,713,626.01</b>	<b>171,970,588.43</b>

截至2018年6月30日止，期末关联方其他应付款余额详见附注六、4。

16、预计负债

项目	期末数	年初数
预计补偿款	858,259.40	858,259.40

说明：预计负债系与部分购房业主因楼道宽度等纠纷而预提的补偿金。

17、实收资本



名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
福建闽东电力股份有限公司	120,000,000.00	—	—	120,000,000.00

18、资本公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	45,000,000.00	—	—	45,000,000.00
其他资本公积	132,000,000.00	—	—	132,000,000.00
<b>合计</b>	<b>177,000,000.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>177,000,000.00</b>

19、盈余公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	26,404,830.38	-	—	26,404,830.38

20、未分配利润

项目	本期发生额	上年发生额
调整前上期末未分配利润	122,870,762.76	77,936,078.03
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后年初未分配利润	122,870,762.76	77,936,078.03
加：本期净利润	-2,789,445.59	49,915,302.48
减：提取法定盈余公积		- 4,992,742.75
应付普通股股利		—
年末未分配利润	120,081,317.17	122,870,762.76

21、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,730,384.14	13,917,226.14	384,980,595.64	294,339,022.34
其他业务	576,380.96	320,135.01	876,190.48	369,817.44
<b>合计</b>	<b>18,306,765.10</b>	<b>14,237,361.15</b>	<b>385,856,786.12</b>	<b>294,708,839.78</b>

(2) 主营业务（分行业）

业务名称	本期发生额	上年发生额
------	-------	-------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	17,730,384.14	13,917,226.14	384,980,595.6	294,339,022.3

## 22、税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
土地增值税	396,361.88	653,154.23
城市建设维护税	64,073.71	1,350,498.75
教育费附加	45,766.92	964,641.96
江海堤防工程维护管理费	16,476.06	347,271.08
其他	451,637.20	6,671,356.19
<b>合计</b>	<b>974,315.77</b>	<b>9,986,922.21</b>

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

## 23、销售费用

项目	本期发生额	上年发生额
业务宣传费	66,880.00	173,690.82
职工薪酬	491,698.16	1,013,013.12
合同交易费	-	60,718.04
营销代理费	99,056.60	1,840,880.00
折旧费	79,637.09	192,941.95
办公费	6,100.00	126,249.18
媒体广告费用	-	832,771.00
其他	189,843.46	272,281.00
<b>合计</b>	<b>933,215.31</b>	<b>4,512,545.11</b>

## 24、管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	2,291,086.34	2,407,145.56
折旧费	667,438.75	1,720,788.28
长期待摊费用摊销	595,029.88	89,618.79
办公等其他费用	549,220.38	5,492,250.24
<b>合计</b>	<b>4,102,775.35</b>	<b>9,709,802.87</b>

## 25、财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
----	-------	-------



利息支出	-	-
减：利息收入	10,943.06	16,200.76
手续费及其他	8,369.14	27,791.66
<b>合计</b>	<b>-2,573.92</b>	<b>11,590.90</b>

26、资产减值损失

项 目	本期发生额	上年发生额
坏账损失	-1,378,980.10	1,311,854.64

27、营业外收入

项 目	本期发生额	上年发生额
违约金		613.58
其他	7,709.56	12,873.97
<b>合计</b>	<b>7,709.56</b>	<b>13,487.55</b>

28、营业外支出

项 目	本期发生额	上年发生额
对外捐赠		100,000.00
违约金及罚没支出	65.72	720,658.77
<b>合计</b>	<b>65.72</b>	<b>820,658.77</b>

29、所得税费用

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	1,511,411.65	2,292,665.36
递延所得税费用	726,329.32	12,587,966.61
<b>合计</b>	<b>2,237,740.97</b>	<b>14,880,631.97</b>

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
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-2,789,445.59	49,927,427.48
加：资产减值准备	-1,378,980.10	1,311,854.64

补充资料	本期发生额	上年发生额
固定资产折旧	1,057,200.60	1,904,933.44
无形资产摊销	1,049.94	2,099.88
长期待摊费用摊销	595,029.88	469,646.19
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）	356,870.02	13,343,119.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	369,459.30	-755,153.18
存货的减少（增加以“-”号填列）	-85,503,374.71	270,948,439.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	10,729,810.76	-167,864,450.47
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	77,622,268.43	-167,300,586.54
其他		—
经营活动产生的现金流量净额	1,059,888.53	1,987,330.43
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		—
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	1,439,156.58	430,871.05
减：现金的年初余额	430,871.05	1,233,528.32
加：现金等价物的年末余额		—
减：现金等价物的年初余额		—
现金及现金等价物净增加额	1,008,285.53	-802,657.27

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	年初数
一、现金	1,439,156.58	430,871.05
其中：库存现金	2,782.30	10,932.70



可随时用于支付的银行存款	1,436,374.28	419,938.35
二、现金等价物	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	1,439,156.58	430,871.05

## 六、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	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
福建闽东电力股份有限公司	宁德	水电的生产和开发	457,951,455.00	100.00	100.00

本公司最终控制方是宁德市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 2、关联交易情况

#### ①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
福建环三亿能电力工程有限公司	地产项目配套工程	-	1,365,916.80

#### ②关联方资金拆借情况

本公司与母公司拆借资金并计算利息，2018年1-6月利息结算额为利息支出4,318,085.19元。

### 4、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	年初数
其他应付款	福建闽东电力股份有限公司	174,671,237.63	170,373,118.04
其他应付款	福建环三亿能电力工程有限公司	-	19,965.60
其他应收款	福建闽东电力股份有限公司	209,683,100.00	202,583,100.00
应付股利	福建闽东电力股份有限公司	105,274,975.56	105,274,975.56

## 七、或有事项

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭（抵押）贷款担保。截止2018年6月30日，本公司承担的担保额为12,631.99万元。

截止2018年6月30日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 八、承诺事项

本公司与宁德市蕉城区皇家国际幼儿园签订《房屋租赁协议》，协议约定：本公司将泰怡园10号楼出租给宁德蕉城皇家国际幼儿园用作开办幼儿园使用，租赁期自2016年6月13日至2028年6月12日。前三年每年租金92万元，之后每年度的租金在前一年度的基础上逐年递增3%。

截止2018年6月30日，本公司不存在其他应披露的重大承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

1. 2018年6月25日，就“东晟广场”项目，本公司与宁德市国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同补充条款，约定调整部分土地用途及补缴土地出让金。“东晟广场”项目实施“商改住”，需补缴土地出让金7773.80万元及城市基础设施配套费1240.79万元。本公司于2018年7月3日及2018年7月12日分别支付上述土地出让金及基础设施配套费。
2. 2018年7月2日，本公司收到母公司往来款12,000.00万元。

除上述之外，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后重大事项。

## 十、其他重要事项

1. 洪宇建设集团诉宁德市东晟房地产有限公司建设工程款纠纷案。2011年1月，洪宇建设集团公司（以下简称“洪宇集团”）与东晟地产签订《建设工程施工合同》，洪宇集团承建东晟地产宁德泰怡园工程施工项目，该工程的中标工程造价为261,562,512.68元，总工期为1080日历天。现东晟泰怡园工程项目已工程竣工，洪宇建设集团公司向东晟地产提出尚欠工程款21,639,277.00元未付。2016年7月10日，洪宇集团向宁德市蕉城区人民法院起诉东晟地产，要求支付工程款21,639,277.00元及逾期利息156,885.00元。2016年10月11日，双方在法院的主持下进行了庭前证据交换，证据交换后洪宇公司提出增加诉讼请求，诉讼请求金额增加为22,611,967.00元。该案已于2016年11月1日开庭审理，并于2017年6月5日作出一审判决，判决东晟公司向洪宇建设集团公司支付工程款21,412,457.00元及相应利息。东晟公司向宁德市中级人民法院提起上诉，请求判令撤销一审判决。2017年10月19日，宁德市中级人民法院作出（2017）闽09民终995号民事判决，判决变更一审判决第一项为：东晟公司应于判决生效之日起十日内向洪宇建设集团公司支付“泰怡园”工程余款（含质保金）5,820,774.80元及相应利息；变更一审判决第二项为：驳回洪宇建设集团公司其他诉讼请求。

本公司根据判决结果进行账务处理，并于2017年12月和2018年2月分别经司法扣划支付上述款项。

除上述之外，截止2018年6月30日，本公司无应披露未披露的其他重要事项。

宁德市东晟房地产有限公司

财务报表附注

2018年1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

---

宁德市东晟房地产有限公司

2018年8月15日