

江西星宇置业发展有限公司

审计报告

中兴财光华审专字（2016）第 204044 号

## 目 录

审计报告	
资产负债表	1—2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5—6
财务报表附注	7—37

# 审计报告

中兴财光华审专字（2016）第 204044 号

江西星宇置业发展有限公司：

我们审计了后附的江西星宇置业发展有限公司（以下简称江西星宇）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 2 月 29 日的资产负债表，2015 年度、2016 年 1-2 月的利润表、现金流量表和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江西星宇管理层的责任，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中国注册会计师职业道德守则，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，我们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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，江西星宇财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了江西星宇 2015 年 12 月 31 日、2016 年 2 月 29 日的财务状况以及 2015 年度、2016 年 1-2 月的经营成果和现金流量。

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师： 王新文

中国注册会计师： 陈海龙

二〇一六年四月十八日

## 资产负债表

编制单位：江西星宇置业发展有限公司

项目	附注	2016年2月29日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	221,124,376.87	203,278,963.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	11,155,000.00	11,155,000.00
预付款项	五、3	2,515,330.29	1,587,840.87
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	200,064,416.84	208,338,577.42
存货	五、5	402,486,728.84	387,851,018.22
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	五、6	9,871,636.99	2,469,579.59
<b>流动资产合计</b>		<b>847,217,489.83</b>	<b>814,680,980.00</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	五、7	535,552.43	562,375.68
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、8	3,123,000.11	777,235.43
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,658,552.54</b>	<b>1,339,611.11</b>
<b>资产总计</b>		<b>850,876,042.37</b>	<b>816,020,591.11</b>

## 资产负债表（续）

编制单位：江西星宇置业发展有限公司

项目	附注	2016年2月29日	2015年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、9	6,161,203.35	11,573,175.12
应付账款	五、10	367,945,904.20	402,666,287.86
预收款项	五、11	148,934,528.00	37,231,448.00
应付职工薪酬	五、12		
应交税费	五、13	58,465,552.02	53,815,621.75
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、14	46,617,806.77	86,412,881.37
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			
<b>流动负债合计</b>		<b>628,124,994.34</b>	<b>591,699,414.10</b>
<b>非流动负债：</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>628,124,994.34</b>	<b>591,699,414.10</b>
<b>股东（或所有者）权益：</b>			
股本（或实收资本）	五、15	56,000,000.00	56,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、16	16,832,117.70	16,832,117.70
未分配利润	五、17	149,918,930.33	151,489,059.31
外币报表折算差额			
<b>股东（或所有者）权益合计</b>		<b>222,751,048.03</b>	<b>224,321,177.01</b>
<b>负债和股东（或所有者）权益总计</b>		<b>850,876,042.37</b>	<b>816,020,591.11</b>

法定代表人：徐继红

主管会计工作负责人：陈宇标

会计机构负责人：赵昌明

## 利润表

编制单位：江西星宇置业发展有限公司

项目	附注	2016年1-2月	2015年度
<b>一、营业收入</b>	五、18		<b>498,020,446.00</b>
减：营业成本	五、18		209,258,540.33
营业税金及附加	五、19		32,980,846.76
销售费用	五、20	1,748,761.43	24,170,672.74
管理费用	五、21	397,230.52	2,427,762.70
财务费用	五、22	28,833.35	-98,195.35
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润（损失以“-”号填列）</b>		<b>-2,174,825.30</b>	<b>229,280,818.82</b>
加：营业外收入	五、23	81,320.00	382,416.00
减：营业外支出	五、24		871,152.64
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额（损失以“-”号填列）</b>		<b>-2,093,505.30</b>	<b>228,792,082.18</b>
减：所得税费用	五、25	-523,376.32	56,434,421.10
<b>四、净利润（损失以“-”号填列）</b>		<b>-1,570,128.98</b>	<b>172,357,661.08</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
<b>六、综合收益总额</b>			
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：徐继红

主管会计工作负责人：陈宇标

会计机构负责人：赵昌明

## 现金流量表

编制单位：江西星宇置业发展有限公司

项目	附注	2016年1-2月	2015年度
<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		111,703,080.00	523,908,364.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、26	8,355,480.58	34,083,539.92
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>120,058,560.58</b>	<b>557,991,903.92</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		55,040,671.01	126,110,919.47
支付给职工以及为职工支付的现金		2,499,107.56	11,087,086.05
支付的各项税费		4,499,999.99	39,894,920.50
支付其他与经营活动有关的现金	五、26	40,173,369.05	225,733,488.96
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>102,213,147.61</b>	<b>402,826,414.98</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>17,845,412.97</b>	<b>155,165,488.94</b>
<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			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			586,204.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>			<b>586,204.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			<b>-586,204.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			48,000,000.00
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			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>48,000,000.00</b>
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			<b>48,000,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>17,845,412.97</b>	<b>202,579,284.94</b>
加：期初现金及现金等价物余额		203,278,963.90	699,678.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>221,124,376.87</b>	<b>203,278,963.90</b>

法定代表人：徐继红

主管会计工作负责人：陈宇标

会计机构负责人：赵昌明



所有者权益变动表

编制单位：江西星宇置业发展有限公司

单位：人民币元

项目	2016年1-2月											
	股本（或实收资本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东（或所有者）权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	56,000,000.00	-	-	-	-	-	-	16,832,117.70	151,489,059.31	-	224,321,177.01	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	56,000,000.00	-	-	-	-	-	-	16,832,117.70	151,489,059.31	-	224,321,177.01	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,570,128.98	-	-1,570,128.98	
（一）综合收益总额									-1,570,128.98		-1,570,128.98	
（二）股东（或所有者）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. 股份支付计入股东（或所有者）权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积												
2. 对股东（或所有者）的分配												
3. 其他												
（四）股东（或所有者）权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	56,000,000.00	-	-	-	-	-	-	16,832,117.70	149,918,930.33	-	222,751,048.03	

法定代表人：徐继红

主管会计工作负责人：陈宇标

会计机构负责人：赵昌明

所有者权益变动表

编制单位：江西星宇置业发展有限公司

单位：人民币元

项目	2015年度											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,036,484.07	-	3,963,515.93
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年初余额	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,036,484.07	-	3,963,515.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	48,000,000.00	-	-	-	-	-	-	16,832,117.70	155,525,543.38	-	-	220,357,661.08
（一）综合收益总额									172,357,661.08			172,357,661.08
（二）股东（或所有者）投入和减少资本	48,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,000,000.00
1. 股东投入的普通股	48,000,000.00											48,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												-
3. 股份支付计入股东（或所有者）权益的金额												-
4. 其他												-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	16,832,117.70	-16,832,117.70	-	-	-
1. 提取盈余公积								16,832,117.70	-16,832,117.70			-
2. 对股东（或所有者）的分配												-
3. 其他												-
（四）股东（或所有者）权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）												-
2. 盈余公积转增资本（或股本）												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 其他												-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
（六）其他												-
四、本期期末余额	56,000,000.00	-	-	-	-	-	-	16,832,117.70	151,489,059.31	-	-	224,321,177.01

法定代表人：徐继红

主管会计工作负责人：陈宇标

会计机构负责人：赵昌明

## 财务报表附注

## 一、公司基本情况

江西星宇置业发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由天音通信控股股份有限公司出资设立，设立时注册资本为人民币 800.00 万元。经赣州市工商行政管理局批准于 2007 年 4 月 29 日成立；法定代表人：徐继红；注册地址：江西省赣州市章贡区红旗大道 20 号；本公司的经营范围为：房地产开发、销售、租赁；物业管理；园林绿化、室内外装饰工程设计、施工；市政工程设计、施工；国内各类广告策划、设计、发布；五金交电、化工产品（危险品除外）、日用百货销售。（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）

公司经营期限：自 2007 年 4 月 29 日起至 2037 年 4 月 28 日。

经过历次股权变更，截止 2015 年 8 月 10 日，公司股权结构及持股比例如下：

股东名称	出资方式	出资总额（万元）	出资比例（%）
天音通信控股股份有限公司	货币	360.00	45.00
恒大地产集团有限公司	货币	480.00	51.00
于都县福丰置业有限责任公司	货币	32.00	4.00
合计	--	800.00	100.00

2015 年 8 月 26 日，根据修改后的章程规定，公司增加注册资本 4,800.00 万元，其中恒大地产集团有限公司认缴 2,448.00 万元，天音通信控股股份有限公司认缴 2,160.00 万元，于都县福丰置业有限责任公司认缴 192.00 万元，本次变更后公司股权结构及持股比例如下：

股东名称	出资方式	出资总额（万元）	出资比例（%）
天音通信控股股份有限公司	货币	2,520.00	45.00
恒大地产集团有限公司	货币	2,856.00	51.00
于都县福丰置业有限责任公司	货币	224.00	4.00
合计	--	5,600.00	100.00

本次变更已经江西联信会计师事务所有限公司审验，并出具赣联会师验字（2015）第 09053 号验资报告。

本公司采取董事会领导下的总经理负责制。

本财务报表已经公司董事会于 2016 年 4 月 18 日批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

## 1、 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 2、 持续经营

公司自报告期末 12 个月内不存在影响其持续经营能力的重大不确定事项。

## 三、 公司主要会计政策、会计估计

### 1、 遵循企业会计准则的声明

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

### 2、 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4、 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

### 5、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

### 6、 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**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；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产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；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

##### ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

## (3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

面临的风险水平。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

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

##### ③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定



的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### （6） 金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

#### （7） 衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

#### （8） 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （9） 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### 7、 应收款项

应收款项包括应收帐款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收帐款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

#### （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

单项金额重大是指：大于或等于 100 万元的应收款项。

---

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	期末对于单项金额重大的应收款项(包括应收账款、其他应收款)单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。
----------------------	--

## (2) 按组合计提坏账准备应收款项:

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

确定组合的依据	
关联方组合	按关联方划分组合
备用金、保证金及押金组合	按备用金、保证金及押金划分组合
账龄组合	除合并范围内关联方组合、单项金额重大并已单项计提坏账准备、单项金额虽不重大但已单项计提坏账准备的应收款项之外,其余应收款项按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	单独进行减值测试
备用金、保证金及押金组合	单独进行减值测试
账龄组合	按账龄分析法

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

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

组合中,采用其他方法计提坏账准备的:

组合名称	方法说明
关联方、备用金、保证金及押金组合	单独进行减值测试,如有客观证据表明发生了减值,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。如经测试未发现减值,不计提坏账准备。

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值
-------------	----------------------

坏账准备的计提方法	根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。
-----------	---------------------------------------

#### （4） 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

### 8、 存货

#### （1） 存货分类

本公司存货为开发产品、开发成本等。

#### （2） 存货的取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。

#### （3） 存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

#### （4） 存货可变现净值的确认方法

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。

### 9、 固定资产

#### （1） 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。本公司固定资产为办公设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

a. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

b. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

(3) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出于发生时计入当期损益。

(4) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
办公设备	3-5年	5.00	31.67-19.00

每年年度终了，应对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。必要时，作适当调整。

(5) 固定资产的减值

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。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。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

(6) 固定资产的处置

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。

## 10、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 11、无形资产

本公司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。

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。

本公司期末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。

## 12、资产减值准备

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进

行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 13、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

### 14、收入的确认原则

#### (1) 销售商品

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

#### (2) 提供劳务

在提供劳务交易的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法确认收入。

本公司目前的主营业务为研发生产销售医用生物试剂及其提供相关技术服务等，公司在商品发出后经客户验收后计入销售收入，相关技术服务成果提交客户后确认收入实现。

## 15、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。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则按照实际收到的金额计量。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，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益；与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用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。若政府文件未明确规定补助对象，还需说明将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据。

## 16、递延所得税资产和递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期

收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

## 17、所得税

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。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

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

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

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

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

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

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

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



## 18、 租赁

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

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

## 四、 税项

## 1、 主要税种及税率

本公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率（%）
营业税	应纳税营业额	5.00
城建税	实际缴纳流转税额	7.00
教育费附加	实际缴纳流转税额	3.00
地方教育附加	实际缴纳流转税额	2.00
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
企业所得税	应纳税所得额	25.00

## 五、 财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，金额单位为人民币元。

## 1. 货币资金

项目	2016年2月29日	2015年12月31日
库存现金	12,721.13	556.71
银行存款	219,924,169.34	203,214,885.19
其他货币资金	1,187,486.40	63,522.00
合计	221,124,376.87	203,278,963.90

注：截止2016年2月29日货币资金无受限情况，其他货币资金为POS机刷卡。

## 2. 应收账款

(1) 应收账款按风险分类：

类别	2016年2月29日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	11,155,000.00	100.00	-	-	11,155,000.00
其中：账龄组合	11,155,000.00	100.00	-	-	11,155,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	11,155,000.00	100.00	-	-	11,155,000.00

续表

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	11,155,000.00	100.00	-	-	11,155,000.00
其中：账龄组合	11,155,000.00	100.00	-	-	11,155,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	11,155,000.00	100.00	-	-	11,155,000.00

应收账款种类的说明：

- a. 截止期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。
- b. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2016年2月29日				2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	坏账准备占各账龄段账面余额的比例(%)	账面余额		坏账准备	坏账准备占各账龄段账面余额的比例(%)
	金额	比例(%)			金额	比例(%)		
1年以内	11,155,000.00	100.00	-	-	11,155,000.00	100.00	-	-
合计	11,155,000.00	100.00	-	--	11,155,000.00	100.00	-	--

c. 截止期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 应收账款中欠款前五名单位情况

单位名称	应收账款 2016年2月29日余额	账龄	占应收账款总 额的比例(%)	坏账准备余额
客户1	680,000.00	1年以内	6.10	-
客户2	620,000.00	1年以内	5.56	-
客户3	610,000.00	1年以内	5.47	-
客户4	600,000.00	1年以内	5.38	-
客户5	590,000.00	1年以内	5.29	-
合计	3,100,000.00	--	27.80	-

### 3. 预付账款

(1) 账龄分析

账龄	2016年2月29日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,515,330.29	100.00	1,587,840.87	100.00
合计	2,515,330.29	100.00	1,587,840.87	100.00

(2) 预付账款中欠款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	预付账款 2016年2月 29日余额	账龄	占预付账 款总额的 比例(%)
广州恒大材料设备有限公司	关联方	970,187.88	1年以内	38.57
金碧物业有限公司赣州分公司	关联方	661,992.00	1年以内	26.32
南昌市青云谱区美艺装饰构件厂	非关联方	315,123.50	1年以内	12.53
深圳市恒大粮油销售有限公司	关联方	194,532.00	1年以内	7.73
江西睿达建筑设计咨询有限公司	非关联方	105,790.00	1年以内	4.21
合计	--	2,247,625.38	-	89.36

### 4. 其他应收款

(1) 其他应收款按风险分类：

类别	2016年2月29日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

类别	2016年2月29日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	200,064,416.84	100.00	-	-	200,064,416.84
其中：关联方组合	186,396,123.25	93.17	-	-	186,396,123.25
备用金、保证金及押金组合	12,561,068.60	6.28	-	-	12,561,068.60
账龄组合	1,107,224.99	0.55	-	-	1,107,224.99
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	200,064,416.84	100.00	-	-	200,064,416.84

续表

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	208,338,577.42	100.00	-	-	208,338,577.42
其中：关联方组合	201,882,373.99	96.90	-	-	201,882,373.99
备用金、保证金及押金组合	5,350,565.00	2.57	-	-	5,350,565.00
账龄组合	1,105,638.43	0.53	-	-	1,105,638.43
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	208,338,577.42	100.00	-	-	208,338,577.42

其他应收款种类的说明：

- a. 截止期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。
- b. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2016年2月29日				2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	坏账准备占各账龄段账面余额的比例(%)	账面余额		坏账准备	坏账准备占各账龄段账面余额的比例(%)
	金额	比例(%)			金额	比例(%)		
1年以内	1,107,224.99	100.00	-	-	1,105,638.43	100.00	-	-
合计	1,107,224.99	100.00	-	--	1,105,638.43	100.00	-	--

c. 截止期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016年2月29日	2015年12月31日
保证金	11,903,860.00	4,685,400.00
关联方资金占用	186,396,123.25	201,882,373.99
备用金	67,108.60	75,065.00
押金	590,100.00	590,100.00
其他往来款	1,107,224.99	1,105,638.43
合计	200,064,416.84	208,338,577.42

(3) 其他应收款中欠款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	其他应收款 2016年2月 29日余额	账龄	坏账准备 余额	占其他应 收款总 额的比例 (%)
金碧物业有限公司赣州分公司	关联方	86,154,488.58	1年以内	-	43.06
恒大地产集团(南昌)有限公司	关联方	56,052,425.75	1年以内	-	28.02
南昌市汇鑫园林有限公司	关联方	39,500,000.00	1年以内	-	19.74
赣州市人力资源和社会保障局	非关联方	5,951,930.00	1年以内	-	2.98
江西省翠林山庄有限公司	关联方	3,438,499.37	1年以内	-	1.72
合计	--	191,097,343.70	--	-	95.52

## 5. 存货

(1) 存货的分类

项目	2016年2月29日			2015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
开发成本	402,486,728.84	-	402,486,728.84	387,851,018.22	-	387,851,018.22
合计	402,486,728.84	-	402,486,728.84	387,851,018.22	-	387,851,018.22

## (2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2015年12月31日	2016年2月29日	跌价准备
恒大名都	2015-1-1	2017-12-31	11.14亿	387,851,018.22	402,486,728.84	-
合计	--	--	--	387,851,018.22	402,486,728.84	-

## (3) 存货跌价准备情况

截止2016年2月29日，本公司存货不存在跌价准备情况。

## 6. 其他流动资产

款项性质	2016年2月29日	2015年12月31日
预缴营业税	7,444,702.10	1,859,507.10
预缴城建税	521,129.15	130,165.50
预缴教育费附加	223,341.06	55,785.21
预缴土地增值税	1,533,570.64	386,931.64
预缴地方教育费附加	148,894.04	37,190.14
合计	9,871,636.99	2,469,579.59

## 7. 固定资产及累计折旧

项目	2015年12月31日	本期增加金额	本期减少金额	2016年2月29日
一、账面原值				
办公设备	586,204.00	-	-	586,204.00
二、累计折旧				
办公设备	23,828.32	26,823.25	-	50,651.57
三、减值准备				
办公设备	-	-	-	-
四、账面价值				
办公设备	562,375.68	-	-	535,552.43
合计	562,375.68	-	-	535,552.43

注：截止2016年2月29日无未办妥产权证书的固定资产。

**8. 递延所得税资产**

项目	2016年2月29日		2015年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
预收房款	3,123,000.11	12,492,000.43	777,235.43	3,108,941.72
合计	3,123,000.11	12,492,000.43	777,235.43	3,108,941.72

**9. 应付票据**

款项性质	2016年2月29日	2015年12月31日
商业承兑汇票	6,161,203.35	11,573,175.12
合计	6,161,203.35	11,573,175.12

注：截止2016年2月29日无已到期未支付的应付票据。

**10. 应付账款****(1) 账龄分析及百分比**

账龄	2016年2月29日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	367,945,904.20	100.00	402,666,287.86	100.00
合计	367,945,904.20	100.00	402,666,287.86	100.00

**(2) 应付账款中前五名单位情况**

单位名称	与本公司关系	应付账款 2016年2月29 日余额	账龄	占应付账款 总额的比例 (%)
深圳市建筑工程股份有限公司	非关联方	139,724,252.88	1年以内	37.97
深圳广田装饰集团股份有限公司	非关联方	109,720,200.13	1年以内	29.82
南昌市水业集团二次供水有限责任公司	非关联方	18,620,000.00	1年以内	5.06
广州奥的斯电梯有限公司	非关联方	13,661,703.90	1年以内	3.71
佛山市恒大金属建筑材料有限公司	关联方	11,251,113.06	1年以内	3.06
合计	--	292,977,269.97	--	79.62

**11. 预收款项****(1) 账龄分析及百分比**

账龄	2016年2月29日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	148,934,528.00	100.00	37,231,448.00	100.00
合计	148,934,528.00	100.00	37,231,448.00	100.00

## 12. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

短期薪酬项目	2015年12月31日	本期增加	本期支付	2016年2月29日
一、短期薪酬	-	2,355,955.82	2,355,955.82	-
二、离职后福利-设定提存计划	-	143,151.74	143,151.74	-
合计	-	2,499,107.56	2,499,107.56	-

### (2) 短期薪酬列示

短期薪酬项目	2015年12月31日	本期增加	本期支付	2016年2月29日
工资、奖金、津贴和补贴		2,172,193.21	2,172,193.21	
职工福利	-	32,898.40	32,898.40	-
社会保险费	-	46,229.28	46,229.28	-
其中：基本医疗保险费	-	40,059.92	40,059.92	-
工伤保险费	-	2,840.24	2,840.24	-
生育保险费	-	3,329.12	3,329.12	-
住房公积金	-	98,618.43	98,618.43	-
重大医疗险	-	6,016.50	6,016.50	-
合计	-	2,355,955.82	2,355,955.82	-

### (3) 设定提存计划列示

设定提存计划项目	2015年12月31日	本期增加	本期支付	2016年2月29日
基本养老保险费	-	133,164.40	133,164.40	-
失业保险费	-	9,987.34	9,987.34	-
合计	-	143,151.74	143,151.74	-

## 13. 应交税费

税种	2016年2月29日	2015年12月31日
应交营业税	6,141,194.93	3,723,867.25
应交企业所得税	50,277,841.61	48,555,453.25
应交土地增值税	1,279,105.41	766,039.87
应交城市维护建设税	392,004.85	260,670.70



税种	2016年2月29日	2015年12月31日
应交城镇土地使用税	0.01	122,785.27
应交个人所得税	30,466.68	104,982.18
应交印花税	-	95,629.87
教育费附加	206,963.12	111,716.02
地方教育附加	137,975.41	74,477.34
合计	58,465,552.02	53,815,621.75

#### 14. 其他应付款

##### (1) 账龄分析及百分比

账龄	2016年2月29日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	46,617,806.77	100.00	86,412,881.37	100.00
合计	46,617,806.77	100.00	86,412,881.37	100.00

##### (2) 按款项性质列示

项目	2016年2月29日	2015年12月31日
关联方往来	43,315,749.58	84,575,708.28
保证金	2,172,700.20	1,715,850.20
其他往来款	1,129,356.99	121,322.89
合计	46,617,806.77	86,412,881.37

##### (3) 其他应付款中前五名单位情况

单位名称	款项性质	与本公司关系	其他应付款 2016年2月29 日余额	账龄	占其他应付款 总额的比例 (%)
于都县福丰置业有限责任公司	往来款	关联方	29,753,381.82	1年以内	63.82
恒大地产集团有限公司	往来款	关联方	9,166,756.60	1年以内	19.66
江西宏吉投资有限公司	往来款	关联方	2,380,435.50	1年以内	5.11
赣州恒大地产有限公司	往来款	关联方	1,364,184.66	1年以内	2.93
中康建设管理股份有限公司	保证金	非关联方	1,043,400.00	1年以内	2.24
合计	--	--	43,708,158.58	--	93.76

#### 15. 实收资本

股东名称	2015年12月31日		本期增加	本期减少	2016年2月29日	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)

股东名称	2015年12月31日		本期增加	本期减少	2016年2月29日	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)
天音通信控股股份有限公司	25,200,000.00	45.00	-	-	25,200,000.00	45.00
恒大地产集团有限公司	28,560,000.00	51.00	-	-	28,560,000.00	51.00
于都县福丰置业有限责任公司	2,240,000.00	4.00	-	-	2,240,000.00	4.00
合计	56,000,000.00	100.00	-	-	56,000,000.00	100.00

### 16. 盈余公积

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年2月29日
法定盈余公积	16,832,117.70	-	-	16,832,117.70
合计	16,832,117.70	-	-	16,832,117.70

### 17. 未分配利润

项目	2016年2月29日	2015年12月31日
调整前上年末未分配利润	151,489,059.31	-4,036,484.07
调整年初未分配利润合计数	-	-
调整后年初未分配利润	151,489,059.31	-4,036,484.07
加：本期归属于股东的净利润	-1,570,128.98	172,357,661.08
减：提取法定盈余公积	-	16,832,117.70
期末未分配利润	149,918,930.33	151,489,059.31

### 18. 营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入及成本

项目	2016年1-2月	2015年度
主营业务收入	-	498,020,446.00
合计	-	498,020,446.00
主营业务成本	-	209,258,540.33
合计	-	209,258,540.33

#### (2) 营业收入及成本（分产品）

项目	2016年1-2月		2015年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

项目	2016 年 1-2 月		2015 年度	
房屋销售	-	-	498,020,446.00	209,258,540.33
合计	-	-	498,020,446.00	209,258,540.33

## (3) 主营业务收入（分地区）

地区	2016 年 1-2 月	2015 年度
华东	-	498,020,446.00
合计	-	498,020,446.00

## 19. 营业税金及附加

地区	2016 年 1-2 月	2015 年度
营业税	-	24,901,022.30
城建税	-	1,743,071.56
教育费附加	-	747,030.67
地方教育费附加	-	498,020.45
土地增值税	-	5,091,701.78
合计	-	32,980,846.76

## 20. 销售费用

项目	2016 年 1-2 月	2015 年度
广告宣传费	112,165.28	13,613,529.87
职工薪酬	1,505,702.82	8,871,413.58
办公费	49,928.80	654,415.84
交通差旅费	57.00	296,854.45
固定资产折旧费	18,243.01	14,300.68
其他	62,664.52	186,222.50
物料消耗	-	193,177.70
低值易耗品摊销	-	178,942.20
燃气水电费	-	161,815.92
合计	1,748,761.43	24,170,672.74

## 21. 管理费用

项目	2016 年 1-2 月	2015 年度
职工薪酬	342,538.49	504,990.65
办公费	29,768.00	396,837.96
交通差旅费	19,712.00	56,052.00
固定资产折旧费	4,562.03	4,667.35

项目	2016年1-2月	2015年度
物料消耗	650.00	14,049.17
业务招待费	-	272,956.30
低值易耗品摊销	-	13,250.00
税费	-	1,164,959.27
合计	397,230.52	2,427,762.70

**22. 财务费用**

项目	2016年1-2月	2015年度
利息支出	-	-
减：利息收入	-	463,828.36
利息净支出	-	-463,828.36
手续费	28,833.35	177,103.01
现金折扣	-	188,530.00
合计	28,833.35	-98,195.35

**23. 营业外收入**

项目	2016年1-2月	2015年度
非流动资产处置利得合计	-	-
其中：固定资产处置利得	-	-
抵订收入	80,000.00	375,000.00
罚款收入	500.00	2,000.00
其他	-	5,416.00
违约金	820.00	-
合计	81,320.00	382,416.00

**24. 营业外支出**

项目	2016年1-2月	上期金额
非流动资产处置损失合计	-	-
其中：固定资产处置损失	-	-
罚款支出	-	867,300.00
滞纳金	-	3,852.64
合计	-	871,152.64

**25. 所得税费用**

## (1) 所得税费用表

项目	2016年1-2月	2015年度
----	-----------	--------

项目	2016年1-2月	2015年度
当期所得税	1,822,388.36	57,211,656.53
递延所得税费用	-2,345,764.68	-777,235.43
合计	-523,376.32	56,434,421.10

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2016年1-2月	2015年度
利润总额	-2,093,505.30	228,792,082.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	-523,376.32	57,198,020.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-	-1,009,121.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-	245,521.58
所得税费用	-523,376.32	56,434,421.10

## 26. 现金流量表项目

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年1-2月	2015年度
利息收入	-	463,828.36
往来款	8,274,160.58	33,237,295.56
其他营业外收入款项	81,320.00	382,416.00
合计	8,355,480.58	34,083,539.92

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年1-2月	2015年度
手续费	28,833.35	177,103.01
往来款	39,869,590.10	208,647,129.40
付现管理费用	50,130.00	753,145.43
付现销售费用	224,815.60	15,284,958.48
其他营业外支出款项	-	871,152.64
合计	40,173,369.05	225,733,488.96

## 27. 现金流量表补充资料

## (1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	2016年1-2月	2015年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		

## 江西星宇置业发展有限公司

## 财务报表附注

2015年度、2016年1-2月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2016年1-2月	2015年度
净利润	-1,570,128.98	172,357,661.08
加：资产减值准备	-	-
固定资产折旧	26,823.25	23,828.32
油气资产折耗	-	-
生产性生物资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失	-	-
财务费用	-	-
投资损失	-	-
递延所得税资产减少	-2,345,764.68	-777,235.43
递延所得税负债增加	-	-
存货的减少	-14,635,710.62	-331,190,113.36
经营性应收项目的减少	-55,386.24	-223,550,997.88
经营性应付项目的增加	36,425,580.24	538,302,346.21
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	17,845,412.97	155,165,488.94
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	221,124,376.87	203,278,963.90
减：现金的期初余额	203,278,963.90	699,678.96
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	17,845,412.97	202,579,284.94

## (2) 现金和现金等价物

项目	2016年2月29日	2015年12月31日
一、现金	221,124,376.87	203,278,963.90
其中：库存现金	12,721.13	556.71
可随时用于支付的银行存款	219,924,169.34	203,214,885.19
可随时用于支付的其他货币资金	1,187,486.40	63,522.00
二、现金等价物	-	-

## 江西星宇置业发展有限公司

## 财务报表附注

2015年度、2016年1-2月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2016年2月29日	2015年12月31日
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	221,124,376.87	203,278,963.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

## 六、关联方及关联交易

## 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例%	母公司对本公司的表决权比%
恒大地产集团有限公司	广州市	房地产开发经营等	250,000.00	51.00	51.00

## 2、其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
恒大园林集团有限公司	受同一控制方控制
南昌市汇鑫园林有限公司	受同一控制方控制
金碧物业有限公司南昌分公司	受同一控制方控制
金碧物业有限公司赣州分公司	受同一控制方控制
恒大地产集团(南昌)有限公司	受同一控制方控制
江西省翠林山庄有限公司	受同一控制方控制
恒大地产集团九江有限公司	受同一控制方控制
儋州中润房地产开发有限公司	受同一控制方控制
儋州信恒房地产开发有限公司	受同一控制方控制
江西宏吉投资有限公司	受同一控制方控制
赣州恒大地产有限公司	受同一控制方控制
深圳市恒大饮品有限公司南昌分公司	受同一控制方控制
深圳市恒大粮油销售有限公司	受同一控制方控制
广州恒大材料设备有限公司	受同一控制方控制
佛山市恒大金属建筑材料有限公司	受同一控制方控制
于都县福丰置业有限责任公司	股东

## 3、关联方交易

## (1) 关联方资金占用

项目	核算会计科目	2015年12月31日	本期累计发生金额	本期偿还累计发生金额	2016年2月29日
----	--------	-------------	----------	------------	------------

项目	核算会计科目	2015年12月31日	本期累计发生金额	本期偿还累计发生金额	2016年2月29日
金碧物业有限公司赣州分公司	其他应收款	86,206,988.58	9,838,000.00	9,890,500.00	86,154,488.58
恒大地产集团（南昌）有限公司	其他应收款	71,052,425.75	-	15,000,000.00	56,052,425.75
江西省翠林山庄有限公司	其他应收款	3,872,250.11	-	433,750.74	3,438,499.37
恒大地产集团有限公司	其他应付款	26,254,693.60	-	17,087,937.00	9,166,756.60
赣州恒大地产有限公司	其他应付款	1,324,184.66	40,000.00	-	1,364,184.66
儋州中润房地产开发有限公司	其他应付款	20,000.00	-	20,000.00	-
儋州信恒房地产开发有限公司	其他应付款	1,366,480.00	1,352,997.00	2,068,486.00	650,991.00
江西宏吉投资有限公司	其他应付款	2,336,968.20	147,255.70	103,788.40	2,380,435.50
于都县福丰置业有限责任公司	其他应付款	53,273,381.82	-	23,520,000.00	29,753,381.82
合计	--	245,707,372.72	11,378,252.70	68,124,462.14	188,961,163.28

## 4、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

项目	关联方名称	2016年2月29日		2015年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	恒大园林集团有限公司	200,579.95	-	200,579.95	-
其他应收款	南昌市汇鑫园林有限公司	39,500,000.00	-	39,500,000.00	-
其他应收款	金碧物业有限公司南昌分公司	1,050,000.00	-	1,050,000.00	-
其他应收款	金碧物业有限公司赣州分公司	86,154,488.58	-	86,206,988.58	-
其他应收款	恒大地产集团(南昌)有限公司	56,052,425.75	-	71,052,425.75	-
其他应收款	江西省翠林山庄有限公司	3,438,499.37	-	3,872,250.11	-
其他应收款	恒大地产集团九江有限公司	129.60	-	129.60	-
预付账款	广州恒大材料设备有限公司	970,187.88	-	1,153,163.91	-
预付账款	深圳市恒大粮油销售有限公司	194,532.00	-	-	-
预付账款	金碧物业有限公司赣州分公司	661,992.00	-	-	-

## (2) 应付项目



项目	关联方名称	2016 年 2 月 29 日	2015 年 12 月 31 日
其他应付款	恒大地产集团有限公司	9,166,756.60	26,254,693.60
其他应付款	于都县福丰置业有限责任公司	29,753,381.82	53,273,381.82
其他应付款	儋州中润房地产开发有限公司	-	20,000.00
其他应付款	儋州信恒房地产开发有限公司	650,991.00	1,366,480.00
其他应付款	江西宏吉投资有限公司	2,380,435.50	2,336,968.20
其他应付款	赣州恒大地产有限公司	1,324,184.66	1,324,184.66
应付账款	佛山市恒大金属建筑材料有限公司	11,251,113.06	11,251,113.06
应付账款	深圳市恒大饮品有限公司南昌分公司	29,800.00	29,800.00
应付账款	深圳市恒大粮油销售有限公司	-	296,148.00
应付账款	金碧物业有限公司赣州分公司	-	99,990.00

## 七、承诺及或有事项

截至 2016 年 2 月 29 日，本公司不存在应披露的承诺及或有事项。

## 八、资产负债表日后事项

截至财务报告报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

## 九、其他重要事项

无。

## 十、财务报表的批准报出

本财务报表已经公司董事会于 2016 年 4 月 18 日批准报出。

江西星宇置业发展有限公司

二〇一六年四月十八日