

宁波仑茂置业有限公司
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
温州分所

目 录

审计报告	1-3
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	7-20

审计报告

致同专字（2019）第 331FC0006 号

宁波仑茂置业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了宁波仑茂置业有限公司（以下简称宁波仑茂公司）财务报表，包括 2018 年 10 月 31 日的资产负债表，2018 年 1 月 15 日至 2018 年 10 月 31 日的利润表、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，公允反映了宁波仑茂公司 2018 年 10 月 31 日的财务状况以及 2018 年 1 月 15 日至 2018 年 10 月 31 日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，我们独立于宁波仑茂公司，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、 其他事项

本财务报表的编制仅供上海财瑞资产评估有限公司评估宁波仑茂公司的资产情况时使用，不可用做其他目的。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

宁波仑茂公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估宁波仑茂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宁波仑茂公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宁波仑茂公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对宁波仑茂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宁波仑茂公司不能持续经营。

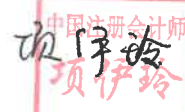
(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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。



中国·温州

中国注册会计师 
中国注册会计师 330000680842

中国注册会计师 
中国注册会计师 110101560466

二〇一九年二月一日

资产负债表

2018年10月31日

编制单位：宁波仑茂置业有限公司

金额单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	29,672.95	
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			
应收票据及应收账款			
预付款项			
其他应收款			
存货			
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		29,672.95	
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			
在建工程			
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			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		0.00	
资产总计		29,672.95	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表 (续)

2018年10月31日

编制单位: 宁波仑茂置业有限公司



项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
其中: 应付工资			
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费	七、2	4,867.30	
其中: 应交税金	七、2	4,867.30	
其他应付款	七、3	3,500.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		8,367.30	
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			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		-	
负债合计		8,367.30	
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)			
国有资本			
其中: 国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
其中: 个人资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额			
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			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积			
其中: 法定公积金			
任意公积金			
△一般风险准备			
未分配利润	七、4	21,305.65	
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		21,305.65	
所有者权益(或股东权益)合计		21,305.65	
负债和所有者权益(或股东权益)总计		29,672.95	

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2018年1月15日至2018年10月31日

编制单位：宁波仑茂置业有限公司

金额单位：元

目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		-	
其中：营业收入			
二、营业总成本		-23,672.95	
其中：营业成本			
税金及附加	七、5	2,505.00	
销售费用			
管理费用			
其中：党建工作经费			
研发费用			
财务费用	七、6	-26,177.95	
其中：利息费用	七、6	5,793.00	
利息收入	七、6	31,970.95	
汇兑净收益			
汇兑净损失			
资产减值损失			
其他			
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）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		23,672.95	
加：营业外收入			
其中：政府补助			
债务重组利得			
减：营业外支出			
其中：债务重组损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,672.95	
减：所得税费用	七、7	2,367.30	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,305.65	
1.持续经营净利润		21,305.65	
2.终止经营净利润		-	
六、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		-	
其中：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			
其中：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.其他			
七、综合收益总额		21,305.65	
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2018年1月15日至2018年10月31日

编制单位：宁波合茂置业有限公司



项 目	附注	本期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		8,688,095,650.95
经营活动现金流入小计		8,688,095,650.95
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		5.00
支付其他与经营活动有关的现金		8,688,065,973.00
经营活动现金流出小计		8,688,065,978.00
经营活动产生的现金流量净额		29,672.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
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		
投资活动现金流入小计		-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		
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		-
投资活动产生的现金流量净额		-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
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		-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		29,672.95
加：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额		29,672.95

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表
2018年1月15日至2018年10月31日

编制单位：宁波恒茂置业有限公司



项 目	本期金额											
	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	所有者权益合计	
实收资本												
其他权益工具												
资本公积												
减：库存股												
其他综合收益												
专项储备												
盈余公积												
未分配利润								21,305.65				
其他								21,305.65				
所有者权益合计								21,305.65				21,305.65
一、上年年末余额												
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额												
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（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）专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
（四）利润分配												
1.提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（五）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动												
5.其他												
四、本年年末余额												

主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

所有者权益变动表
2018年1月15日至2018年10月31日

编制单位：宁波仑茂置业有限公司



项 目	上期金额										所有者权益合计	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
行次	12	13	14	15	16	17	20	21	22	23	24	
一、上年年末余额												
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额												
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（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）专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备												
2. 使用专项储备												
（四）利润分配												
1. 提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（五）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动												
5. 其他												
四、本年年末余额												

金额单位：元

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司（企业）基本情况

宁波仑茂置业有限公司（以下简称本公司）系由北京兴茂置业有限公司及嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）出资组建的私营有限责任公司，其中北京兴茂置业有限公司认缴出资150万元，占注册资本30%；嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）认缴出资350万元，占注册资本70%。本公司于2018年1月15日自宁波市江北区市场监督管理局领取了统一社会信用代码为91330205MA2AGU6QXK的《营业执照》，注册地址：浙江省宁波市江北区慈城镇随园街76号255幢2-1-5，相应注册资本为500万元人民币，法定代表人：陶天海。

本公司所属行业为房地产业，企业法人营业执照规定经营范围：房地产开发与经营；房屋租赁；物业管理。

本公司的母公司为嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙），最终控制方为峰亮有限公司。

本公司营业期限自2018年1月15日至2038年1月14日。

二、财务报表编制基础

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。

三、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、完整地反映了本公司2018年10月31日的公司财务状况以及2018年1月15日至2018年10月31日的公司经营成果和公司现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1、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。本期财务报表为自2018年1月15日（公司成立日）至2018年10月31日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

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。

4、现金及现金等价物

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。

5、金融工具

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

(1) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下两类：应收款项以及可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入其初始确认金额。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注四、6）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

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

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

(2) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。

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）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

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

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

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（4）金融资产和金融负债的利得和损失的计量基础

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公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。可供出售金融资产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，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、13。

采用实际利率法以摊余成本计量的金融资产或金融负债，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利息费用的方法。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。

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。

（5）金融资产转移

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（6）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（7）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。

6、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款。本公司将预付账款纳入应收款项综合考虑。应收款项采用个别认定法计提坏账准备，需作为坏账核销的，应报公司总部财务管理部审批，报审公司参见《资产减值准备计提与财务核销管理办法》。符合下列条件之一的，不能全额计提坏账准备的情况：

- （1）当年发生的应收款项；
- （2）计划对应收款项进行重组；
- （3）与关联方发生的应收款项；
- （4）其他已逾期，但无确凿证据证明不能收回的应收款项。

7、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要包括库在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产

品等。

（2）存货发出的计价及摊销

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，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

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。

（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。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。

8、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。

9、资产减值

本公司对子公司的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资

产、在建工程、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司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。

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。

10、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。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。

（4）辞退福利

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

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

11、收入的确认原则

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。

本公司销售商品主要为房地产销售，收入的确认条件：

公司已根据合同约定将房产交付给客户，且房产销售收入金额已确定，已经收回房款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，房产相关的成本能够可靠地计量。

12、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确

认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

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

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

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

13、公允价值计量

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

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：可供出售金融资产。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

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

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产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，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进

2018年1月15日至2018年10月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

本公司于2018年1月15日成立，不适用会计政策、会计估计及前期差错更正。

六、税项

税种	计税依据	法定税率
增值税	应税收入	3%、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%

七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
银行存款	29,672.95	
合计	29,672.95	

2、应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税		2,367.30		2,367.30
印花税		2,505.00	5.00	2,500.00
合计		4,872.30	5.00	4,867.30

3、其他应付款

类别	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3,500.00	
合计	3,500.00	

其他应付款

按款项性质列示

项 目	期末余额	年初余额
个人往来	3,500.00	
合 计	3,500.00	

4、未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额		
本期增加额	21,305.65	
其中：本期净利润转入	21,305.65	
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	21,305.65	

5、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
印花税	2,505.00	
合 计	2,505.00	

6、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额		
减：利息资本化		
利息费用净额	-31,970.95	
减：利息收入	31,970.95	
承兑汇票贴息		
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化		
手续费及其他	5,793.00	
合 计	-26,177.95	

7、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,367.30	
合 计	2,367.30	

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	23,672.95
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,367.30
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	
合 计	2,367.30

注：根据财税【2018】77号文，自2018年1月1日至2020年12月31日，年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，并按20%的税率缴纳企业所得税。本公司本年度适用此项优惠。

8、现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	---	---
加：资产减值准备	21,305.65	
固定资产折旧、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的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		

项 目	本期发生额	上期发生额
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,367.30	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	29,672.95	
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	29,672.95	---
减：现金的期初余额		
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	29,672.95	
(2) 现金和现金等价物的构成		
项 目	期末余额	年初余额
一、现金	29,672.95	
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	29,672.95	
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	29,672.95	
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		

2018年1月15日至2018年10月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

八、或有事项

截至2018年10月31日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

九、资产负债表日后事项

根据本公司2018年12月27日股东会决议，本公司股东嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）决议将其持有的19%股权出让给北京兴茂置业有限公司，并于2018年12月28日办理工商变更登记，变更后嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）持股51%，北京兴茂置业有限公司持股49%。

除上述事项外，截至2019年2月1日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

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	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴市	租赁和商务服务业		70.00	70.00

报告期内，母公司注册资本（实收资本）变化如下：

母公司名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）				

2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
金茂投资管理（天津）有限公司	同一管理层	
北京兴茂置业有限公司	股东	05359891-5

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至2018年10月31日，本公司不存在应披露的其他内容。

宁波仑茂置业有限公司

2019年2月1日



宁波仑茂置业有限公司
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
温州分所

目 录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-30

审计报告

致同专字（2019）第 331FC0007 号

宁波仑茂置业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了宁波仑茂置业有限公司（以下简称宁波仑茂公司）财务报表，包括 2018 年 10 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年 1 月 15 日至 2018 年 10 月 31 日的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁波仑茂公司 2018 年 10 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年 1 月 15 日至 2018 年 10 月 31 日的合并及公司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，我们独立于宁波仑茂公司，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、 其他事项

本财务报表的编制仅供上海财瑞资产评估有限公司评估宁波仑茂公司的资产情况时使用，不可用做其他目的。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

宁波仑茂公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估宁波仑茂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宁波仑茂公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宁波仑茂公司的财务报告过程。

五、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，就可能对宁波仑茂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宁波仑茂公司不能持续经营。

(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)
温州分所

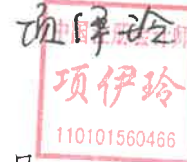


中国·温州

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年二月一日

合并及公司资产负债表

2018年10月31日

编制单位：宁波华业置业有限公司

金额单位：元

项目	附注	期末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	七、1	6,800,677.54	29,672.95		
△结算备付金					
△拆出资金					
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					
应收票据及应收账款	七、2	6,600.00			
预付款项					
△应收保费					
△应收分保账款					
△应收分保准备金					
其他应收款	七、3	20,000,000.00			
△买入返售金融资产					
存货	七、4	1,049,978,116.53			
其中：原材料					
库存商品（产成品）					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	七、5	285,318.59			
流动资产合计		1,077,070,712.66	29,672.95	0.00	0.00
非流动资产：					
△发放贷款及垫款					
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					
在建工程					
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	七、6	124,148.95			
其他非流动资产					
其中：特准储备物资					
非流动资产合计		124,148.95	0.00	0.00	0.00
资产总计		1,077,194,861.61	29,672.95	0.00	0.00



合并及公司资产负债表（续）

2018年10月31日

编制单位：宁波茂置业有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款					
向中央银行借款					
吸收存款及同业存放					
拆入资金					
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					
应付票据及应付账款					
预收款项					
卖出回购金融资产款					
应付手续费及佣金					
应付职工薪酬	七、7	454.10			
其中：应付工资					
应付福利费					
其中：职工奖励及福利基金					
应交税费	七、8	4,867.30	4,867.30		
其中：应交税金	七、8	4,867.30	4,867.30		
其他应付款	七、9	1,077,540,681.42	3,500.00		
△应付分保账款					
△保险合同准备金					
△代理买卖证券款					
△代理承销证券款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		1,077,546,002.82	8,367.30	0.00	0.00
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					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
其中：特准储备基金					
非流动负债合计		0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计		1,077,546,002.82	8,367.30	0.00	0.00
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）					
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					
其中：外币报表折算差额					
专项储备					
盈余公积					
其中：法定公积金					
任意公积金					
△一般风险准备					
未分配利润	七、10	-351,141.21	21,305.65		
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		-351,141.21	21,305.65	0.00	0.00
*少数股东权益					
所有者权益（或股东权益）合计		-351,141.21	21,305.65	0.00	0.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,077,194,861.61	29,672.95	0.00	0.00

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并及公司利润表

2018年1月15日至2018年10月31日

编制单位：宁波七度置业有限公司

金额单位：元

目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入					
其中：营业收入					
△利息收入					
△已赚保费					
△手续费及佣金收入					
二、营业总成本		472,922.86	-23,672.95	0.00	0.00
其中：营业成本					
税金及附加	七、11	502,305.20	2,505.00		
销售费用					
管理费用					
其中：党建工作经费					
研发费用					
财务费用	七、12	-29,382.34	-26,177.95		
其中：利息费用	七、12	5,826.00	5,793.00		
利息收入	七、12	35,208.34	31,970.95		
汇兑净收益					
汇兑净损失					
资产减值损失					
其他					
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					
△汇兑收益（损失以“-”号填列）					
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）					
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-472,922.86	23,672.95	0.00	0.00
加：营业外收入					
其中：政府补助					
债务重组利得					
减：营业外支出					
其中：债务重组损失					
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-472,922.86	23,672.95	0.00	0.00
减：所得税费用	七、13	-121,781.65	2,367.30		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-351,141.21	21,305.65	0.00	0.00
（一）按所有权归属分类					
1. 归属于母公司所有者的净利润					
*2. 少数股东损益		-351,141.21	21,305.65	0.00	0.00
（二）按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润		-351,141.21	21,305.65	0.00	0.00
2. 终止经营净利润					
六、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		0.00	0.00	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
*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		-351,141.21	21,305.65	0.00	0.00
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					
八、每股收益：					
基本每股收益					
稀释每股收益					

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并及公司现金流量表

2018年1月15日至2018年10月31日

编制单位：宁波仑茂置业有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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					
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金		8,706,050,858.95	8,688,095,650.95		
经营活动现金流入小计		8,706,050,858.95	8,688,095,650.95		
购买商品、接受劳务支付的现金		1,050,235,152.01			
支付给职工以及为职工支付的现金		27,829.00			
支付的各项税费		499,805.20	5.00		
支付其他与经营活动有关的现金		8,708,075,766.00	8,688,065,973.00		
经营活动现金流出小计		9,758,838,552.21	8,688,065,978.00		
经营活动产生的现金流量净额		-1,052,787,693.26	29,672.95		
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额					
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					
投资活动现金流入小计		0.00	0.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金					
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		0.00	0.00		
投资活动产生的现金流量净额		0.00	0.00		
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		1,059,588,370.80			
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		1,059,588,370.80	0.00		
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					
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计		0.00	0.00		
筹资活动产生的现金流量净额		1,059,588,370.80	0.00		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额					
加：期初现金及现金等价物余额		6,800,677.54	29,672.95		
六、期末现金及现金等价物余额					
		6,800,677.54	29,672.95		

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：宁波慈茂置业有限公司 2018年1月15日至2018年10月31日 金额单位：元

行次	本期金额												上期金额																
	归属于母公司所有者权益						归属于母公司所有者权益						归属于母公司所有者权益						归属于母公司所有者权益										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	专项储备	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	专项储备	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一、上年年末余额																													
加：会计政策变更																													
前期差错更正																													
其他																													
二、本年初余额																													
(一) 综合收益总额																													
1. 所有者投入和减少资本																													
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) 专项储备提取和使用																													
1. 提取专项储备																													
2. 使用专项储备																													
(四) 利润分配																													
1. 提取盈余公积																													
其中：法定公积金																													
任意公积金																													
储备基金																													
企业年度奖励基金																													
福利费归还投资																													
3. 对所有者(或股东)的分配																													
4. 其他																													
(五) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益																													
5. 其他																													
四、本年年末余额																													

企业负责人：

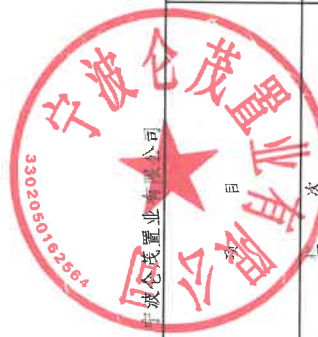
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



公司所有者权益变动表

2018年1月15日至2018年10月31日



编制单位：宁德万源置业有限公司

行次	本期金额										上期金额															
	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	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
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
一、上年年末余额																										
加：会计政策变更																										
前期差错更正																										
其他																										
二、本年初余额																										
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）																										
（一）综合收益总额																										
1.所有者投入和减少资本																										
2.所有者投入的普通股																										
3.其他权益工具持有者投入资本																										
4.股份支付计入所有者权益的金额																										
5.其他																										
（二）专项储备提取和使用																										
1.提取专项储备																										
2.使用专项储备																										
（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（或股东）的分配																										
4.其他																										
（四）所有者权益内部结转																										
1.资本公积转增资本（或股本）																										
2.盈余公积转增资本（或股本）																										
3.盈余公积弥补亏损																										
4.设定受益计划变动额结转留存收益																										
5.其他																										
四、本年年末余额																										

企业负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

宁波仑茂置业有限公司（以下简称本公司）系由北京兴茂置业有限公司及嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）出资组建的私营有限责任公司，其中北京兴茂置业有限公司认缴出资150万元，占注册资本30%；嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）认缴出资350万元，占注册资本70%。本公司于2018年1月15日自宁波市江北区市场监督管理局领取了统一社会信用代码为91330205MA2AGU6QXK的《营业执照》，注册地址：浙江省宁波市江北区慈城镇随园街76号255幢2-1-5，相应注册资本为500万元人民币，法定代表人：陶天海。

本公司所属行业为房地产业，企业法人营业执照规定经营范围：房地产开发与经营；房屋租赁；物业管理。

2、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体1户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	持股比例（%）	表决权比例（%）
宁波骏茂房地产开发有限公司	有限责任公司	100.00	100.00

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。

三、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10月31日的合并及公司财务状况以及自2018年1月15日至2018年10月31日止的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

本财务报表的编制仅供上海财瑞资产评估有限公司评估本公司的资产情况时使用，不可用做其他目的。

四、重要会计政策及会计估计

1、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。本期财务报表为自2018年1月15日（公司成立日）至2018年10月31日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、记账基础和计价原则

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。

4、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，是指本集团持有的期限短、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。

5、金融工具

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

（1）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下两类：应收款项以及可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入其初始确认金额。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注四、6）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

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

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（2）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。

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）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

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

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

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（4）金融资产和金融负债的利得和损失的计量基础

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公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。可供出售金融资产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，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、14。

采用实际利率法以摊余成本计量的金融资产或金融负债，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利息费用的方法。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。

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。

（5）金融资产转移

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（6）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（7）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。

6、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款。本公司将预付账款纳入应收款项综合考虑。应收款项采用个别认定法计提坏账准备，需作为坏账核销的，应报公司总部财务管理部审批，报审公司参见《资产减值准备计提与财务核销管理办法》。符合下列条件之一的，不能全额计提坏账准备的情况：

- （1）当年发生的应收款项；
- （2）计划对应收款项进行重组；
- （3）与关联方发生的应收款项；
- （4）其他已逾期，但无确凿证据证明不能收回的应收款项。

7、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要包括库在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

（2）存货发出的计价及摊销

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，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

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。

（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。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。

8、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

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；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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应当转入改按权益法核算的当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

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

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

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

以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）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的差额，应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

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，处置后的剩余股权应当改按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，应当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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、10。

9、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。

10、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、无形资产等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11、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。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。

(4) 辞退福利

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

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

12、收入的确认原则

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。

本公司销售商品主要为房地产销售，收入的确认条件：

公司已根据合同约定将房产交付给客户，且房产销售收入金额已确定，已经收回房款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，房产相关的成本能够可靠地计量。

13、递延所得税资产及递延所得税负债

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

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用

资产负债表债务法确认递延所得税。

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

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

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

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

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

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

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

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

14、公允价值计量

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

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

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

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产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，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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

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

五、重要会计政策、会计估计变更及前期差错更正

本公司于2018年1月15日成立，不适用会计政策、会计估计及前期差错更正。

六、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	应税收入	3%、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%

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
银行存款	6,800,677.54	
合计	6,800,677.54	

2、预付款项

预付款项按账龄列示

账龄	期末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	6,600.00	100.00				
1年以上						
合计	6,600.00	100.00				

3、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	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	20,000,000.00	100.00		
其中：账龄组合				
低风险组合	20,000,000.00	100.00		
组合小计	20,000,000.00	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	20,000,000.00	100.00		

其他应收款按种类披露（续）

种类	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				

种 类	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：账龄组合				
低风险组合				
组合小计				
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				

按欠款方归集的期末余额大额的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例（%）	坏账准备
宁波经济技术开发区 财政局非税资金专户	保证金	20,000,000.00	1年以内	100.00	
合 计		20,000,000.00		100.00	

4、 存货

(1) 存货分类

项 目	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
房地产开发成本	1,049,978,116.53		1,049,978,116.53			
房地产开发产品						
合 计	1,049,978,116.53		1,049,978,116.53			

(2) 借款费用资本化

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 16,998,770.62 元。

5、 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
待抵扣进项税额	285,318.59	
合 计	285,318.59	

6、 递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	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
递延所得税资产				
可抵扣亏损	124,148.95	496,595.81		
小 计	124,148.95	496,595.81		

7、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		26,253.10	25,799.00	454.10
离职后福利-设定提存计划		2,030.00	2,030.00	
合 计		28,283.10	27,829.00	454.10

(2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		21,785.00	21,785.00	
职工福利费		920.00	920.00	
社会保险费		1,414.00	1,414.00	
其中：医疗保险费		1,260.00	1,260.00	
工伤保险费		56.00	56.00	
生育保险费		98.00	98.00	
住房公积金		1,680.00	1,680.00	
工会经费和职工教育经费		454.10		454.10
合 计		26,253.10	25,799.00	454.10

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		1,960.00	1,960.00	
失业保险费		70.00	70.00	
合 计		2,030.00	2,030.00	

8、应交税费

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税		2,367.30		2,367.30

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
个人所得税		1,322.00	1,322.00	
印花税		502,305.20	499,805.20	2,500.00
合 计		505,994.50	501,127.20	4,867.30

9、其他应付款

类 别	期末余额	年初余额
其他应付款	1,077,540,681.42	
合 计	1,077,540,681.42	

其他应付款

①按款项性质列示

项 目	期末余额	年初余额
投标保证金	950,000.00	
暂借款	1,076,587,141.42	
其他	3,540.00	
合 计	1,077,540,681.42	

②单项金额较大的其他应付款

债权单位名称	所欠金额	账龄	款项性质或内容
金茂投资管理（天津）有限公司	1,075,587,141.41	1年以下	暂借款
合 计	1,075,587,141.41		

10、未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额		
本期增加额	-351,141.21	
其中：本期净利润转入	-351,141.21	
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		

项 目	本期金额	上年金额
本期期末余额	-351,141.21	

11、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
印花税	502,305.20	
合 计	502,305.20	

12、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	16,998,770.62	
减：利息资本化	16,998,770.62	
利息费用净额	-35,208.34	
减：利息收入	35,208.34	
承兑汇票贴息		
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化		
手续费及其他	5,826.00	
合 计	-29,382.34	

13、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,367.30	
递延所得税调整	-124,148.95	
其他		
合 计	-121,781.65	

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	-472,922.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	-118,230.72
子公司适用不同税率的影响	-3,550.94
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	

项 目	本期发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	
合 计	-121,781.65

注：根据财税【2018】77号文，自2018年1月1日至2020年12月31日，年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，并按20%的税率缴纳企业所得税。本公司本期适用此项优惠。

14、借款费用

项 目	当期资本化的借款费用金额	资本化率
开发成本	16,998,770.62	9.00%
合 计	16,998,770.62	9.00%

15、现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	-351,141.21	
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		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失		
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）	-124,148.95	
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）	-1,049,978,116.52	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-20,006,600.00	

项 目	本期发生额	上期发生额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	17,957,632.01	
其他	-285,318.59	
经营活动产生的现金流量净额	-1,052,787,693.26	
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	6,800,677.54	
减：现金的期初余额		
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	6,800,677.54	

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	6,800,677.54	
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	6,800,677.54	
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	6,800,677.54	
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		

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴市	租赁和商务服务业		70.00	70.00

报告期内，母公司注册资本（实收资本）变化如下：

母公司名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）				

2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
金茂投资管理（天津）有限公司	同一管理层	
北京兴茂置业有限公司	股东	05359891-5

九、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至2018年10月31日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

截至2018年10月31日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十、资产负债表日后事项

根据本公司2018年12月27日股东会决议，本公司股东嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）决议将其持有的19%股权出让给北京兴茂置业有限公司，并于2018年12月28日办理工商变更登记，变更后嘉兴辉茂壹号投资合伙企业（有限合伙）持股51%，北京兴茂置业有限公司持股49%。

除上述事项外，截至2019年2月1日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十一、其他事项

中国农业银行股份有限公司宁波海曙支行于2018年12月27日向中建三局第一建设工程有限责任公司出具7,513,488.00元合同履约保函，为本公司履行“宁波市北仑区CX09-01a地块项目总承包I标段”施工合同约定合同款支付义务提供担保，本公司同时以等额定期存单质押作为保证金，该保证方式为连带责任保证，保证期间为自主合同生效之日起至2021年4月30日。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
银行存款	29,672.95	
合计	29,672.95	

2、应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税		2,367.30		2,367.30
印花税		2,505.00	5.00	2,500.00
合计		4,872.30	5.00	4,867.30

3、其他应付款

类别	期末余额	年初余额
其他应付款	3,500.00	
合计	3,500.00	

其他应付款

按款项性质列示

项目	期末余额	年初余额
个人往来	3,500.00	
合计	3,500.00	

4、未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额		
本期增加额	21,305.65	
其中：本期净利润转入	21,305.65	
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		

项 目	本期金额	上年金额
本期期末余额	21,305.65	

5、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
印花税	2,505.00	
合 计	2,505.00	

6、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额		
减：利息资本化		
利息费用净额	-31,970.95	
减：利息收入	31,970.95	
承兑汇票贴息		
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化		
手续费及其他	5,793.00	
合 计	-26,177.95	

7、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,367.30	
递延所得税调整		
合 计	2,367.30	

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	23,672.95
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,367.30
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	

项 目	本期发生额
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	
合 计	2,367.30

注：根据财税【2018】77号文，自2018年1月1日至2020年12月31日，年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，并按20%的税率缴纳企业所得税。本公司本年度适用此项优惠。

8、现金流量表相关事项

（1）现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	---	---
净利润	21,305.65	
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		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,367.30	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	29,672.95	
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		

项 目	本期发生额	上期发生额
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	29,672.95	
减: 现金的期初余额		
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	29,672.95	

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、 现金	29,672.95	
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	29,672.95	
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、 期末现金及现金等价物余额	29,672.95	
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		



宁波骏茂房地产开发有限公司
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
温州分所

目 录

审计报告	1-3
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	7-24

审计报告

致同专字（2019）第 331FC0008 号

宁波骏茂房地产开发有限公司：

一、 审计意见

我们审计了宁波骏茂房地产开发有限公司（以下简称宁波骏茂公司）财务报表，包括 2018 年 10 月 31 日的资产负债表，2018 年 8 月 10 日至 2018 年 10 月 31 日的利润表、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，公允反映了宁波骏茂公司 2018 年 10 月 31 日的财务状况以及 2018 年 8 月 10 日至 2018 年 10 月 31 日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，我们独立于宁波骏茂公司，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、 其他事项

本财务报表的编制仅供上海财瑞资产评估有限公司评估宁波骏茂公司的资产情况时使用，不可用做其他目的。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

宁波骏茂公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估宁波骏茂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宁波骏茂公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宁波骏茂公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对宁波骏茂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宁波骏茂公司不能持续经营。

(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)
温州分所

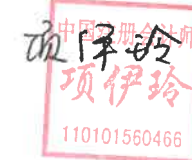


中国·温州

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年二月一日

资产负债表

2018年10月31日

编制单位：宁波骏茂房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	6,771,004.59	
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			
应收票据及应收账款			
预付款项	七、2	6,600.00	
其他应收款	七、3	20,000,000.00	
存货	七、4	1,049,978,116.53	
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、5	285,318.59	
流动资产合计		1,077,041,039.71	-
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			
在建工程			
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	七、6	124,148.95	
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		124,148.95	-
资产总计		1,077,165,188.66	-

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表 (续)

2018年10月31日

编制单位: 宁波骏茂房地产开发有限公司

金额单位: 元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	七、7	454.10	
其中: 应付工资			
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费	七、8		
其中: 应交税金			
其他应付款	七、9	1,077,537,181.42	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,077,537,635.52	-
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			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		-	-
负债合计		1,077,537,635.52	-
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)			
国有资本			
其中: 国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
其中: 个人资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		-	-
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			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积			
其中: 法定公积金			
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	七、10	-372,446.86	
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		-372,446.86	-
所有者权益(或股东权益)合计		-372,446.86	-
负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,077,165,188.66	-

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2018年8月10日至2018年10月31日

编制单位：宁波骏茂房地产开发有限公司



项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		-	-
其中：营业收入			
二、营业总成本		496,595.81	-
其中：营业成本			
税金及附加	七、11	499,800.20	
销售费用			
管理费用			
其中：党建工作经费			
研发费用			
财务费用	七、12	-3,204.39	
其中：利息费用	七、12	33.00	
利息收入	七、12	3,237.39	
汇兑净收益			
汇兑净损失			
资产减值损失			
其他			
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）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-496,595.81	-
加：营业外收入			
其中：政府补助			
债务重组利得			
减：营业外支出			
其中：债务重组损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-496,595.81	-
减：所得税费用	七、13	-124,148.95	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-372,446.86	-
1.持续经营净利润		-372,446.86	-
2.终止经营净利润		-	-
六、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			
其中：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			
其中：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.其他			
七、综合收益总额		-372,446.86	-
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2018年8月10日至2018年10月31日

编制单位：宁波骏茂房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		17,955,208.00	
经营活动现金流入小计		17,955,208.00	-
购买商品、接受劳务支付的现金		1,050,235,152.01	
支付给职工以及为职工支付的现金		27,829.00	
支付的各项税费		499,800.20	
支付其他与经营活动有关的现金		20,009,793.00	
经营活动现金流出小计		1,070,772,574.21	-
经营活动产生的现金流量净额		-1,052,817,366.21	-
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
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			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
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		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,059,588,370.80	
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		1,059,588,370.80	-
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		1,059,588,370.80	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		6,771,004.59	-
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		6,771,004.59	-

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表
2018年8月10日至2018年10月31日

编制单位：宁波骏茂房地产开发有限公司

项 目	本年金额										
	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	
行次	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	
一、上年年末余额											
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额											
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（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）专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者（或股东）的分配											
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动											
5.其他											
四、本年年末余额											

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2018年8月10日至2018年10月31日

编制单位：宁波骏茂房地产开发有限公司

金额单位：元



上期金额

行次	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
1	12	13	14	15	16	17	18	20	21	22
一、上年年末余额										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额										
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（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）专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动										
5. 其他										
四、本年年末余额										

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司（企业）基本情况

宁波骏茂房地产开发有限公司（以下简称本公司）系由宁波仑茂置业有限公司出资组建的有限责任公司，于2018年8月10日自宁波市北仑区市场监督管理局领取了统一社会信用代码为91330206MA2CJ7RH5G的《营业执照》，注册地址：浙江省宁波市北仑区春晓昕海路566号1幢1号B117室，相应注册资本为500万元人民币，法定代表人：王振松。

本公司所属行业为房地产业，营业执照规定经营范围：房地产开发、房地产经纪。

本公司的母公司为宁波仑茂置业有限公司，最终控制方为峰亮有限公司。

本公司营业期限自2018年8月10日至2038年8月9日。

二、财务报表编制基础

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。

三、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、完整地反映了本公司2018年10月31日的公司财务状况以及2018年8月10日至2018年10月31日的公司经营成果和公司现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1、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。本期财务报表为自2018年8月10日（公司成立日）至2018年10月31日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

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。

4、现金及现金等价物

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。

5、金融工具

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

(1) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下两类：应收款项以及可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入其初始确认金额。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注四、6）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

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

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

(2) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。

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）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

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

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

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（4）金融资产和金融负债的利得和损失的计量基础

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公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。可供出售金融资产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，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、13。

采用实际利率法以摊余成本计量的金融资产或金融负债，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利息费用的方法。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。

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。

（5）金融资产转移

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（6）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（7）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。

6、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款。本公司将预付账款纳入应收款项综合考虑。应收款项采用个别认定法计提坏账准备，需作为坏账核销的，应报公司总部财务管理部审批，报审公司参见《资产减值准备计提与财务核销管理办法》。符合下列条件之一的，不能全额计提坏账准备的情况：

- （1）当年发生的应收款项；
- （2）计划对应收款项进行重组；
- （3）与关联方发生的应收款项；
- （4）其他已逾期，但无确凿证据证明不能收回的应收款项。

7、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要包括库在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

（2）存货发出的计价及摊销

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，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

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。

（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。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。

8、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。

9、资产减值

本公司对子公司的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司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。

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。

10、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。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。

（4）辞退福利

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

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

11、收入的确认原则

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。

本公司销售商品主要为房地产销售，收入的确认条件：

公司已根据合同约定将房产交付给客户，且房产销售收入金额已确定，已经收回房款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，房产相关的成本能够可靠地计量。

12、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下

列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

13、公允价值计量

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

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：可供出售金融资产。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

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

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产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，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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

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

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

本公司于2018年8月10日成立，不适用会计政策、会计估计及前期差错更正。

2018年8月10日至2018年10月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

六、税项

税种	计税依据	法定税率
增值税	应税收入	3%、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%

七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
银行存款	6,771,004.59	
合计	6,771,004.59	

2、预付款项

预付款项按账龄列示

账龄	期末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	6,600.00	100.00				
1年以上						
合计	6,600.00	100.00				

3、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
其他应收款	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

其他应收款按种类披露

种类	期末数		坏账准备	比例%
	账面余额	比例%		
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				

种 类	期末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	20,000,000.00	100.00		
其中：账龄组合				
低风险组合	20,000,000.00	100.00		
组合小计	20,000,000.00	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	20,000,000.00	100.00		

其他应收款按种类披露（续）

种 类	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	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				
其中：账龄组合				
低风险组合				
组合小计				
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				

按欠款方归集的期末余额大额的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例（%）	坏账准备
宁波经济技术开发区 财政局非税资金专户	保证金	20,000,000.00	1年以内	100.00	
合 计		20,000,000.00			100.00

4、存货

(1) 存货分类

项 目	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
房地产开发成本	1,049,978,116.53		1,049,978,116.53			
合 计	1,049,978,116.53		1,049,978,116.53			

(2) 借款费用资本化

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 16,998,770.62 元。

5、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣进项税额	285,318.59	
合 计	285,318.59	

6、递延所得税资产

已确认递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	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
递延所得税资产				
可抵扣亏损	124,148.95	496,595.81		
小 计	124,148.95	496,595.81		

7、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		26,253.10	25,799.00	454.10
离职后福利-设定提存计划		2,030.00	2,030.00	
合 计		28,283.10	27,829.00	454.10

(2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		21,785.00	21,785.00	
职工福利费		920.00	920.00	
社会保险费		1,414.00	1,414.00	
其中：医疗保险费		1,260.00	1,260.00	

2018年8月10日至2018年10月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工伤保险费		56.00	56.00	
生育保险费		98.00	98.00	
住房公积金		1,680.00	1,680.00	
工会经费和职工教育经费		454.10		454.10
合 计		26,253.10	25,799.00	454.10

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		1,960.00	1,960.00	
失业保险费		70.00	70.00	
合 计		2,030.00	2,030.00	

8、应交税费

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
个人所得税		1,322.00	1,322.00	
印花税		499,800.20	499,800.20	
合 计		501,122.20	501,122.20	

9、其他应付款

类 别	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,077,537,181.42	
合 计	1,077,537,181.42	

其他应付款

①按款项性质列示

项 目	期末余额	年初余额
投标保证金	950,000.00	
暂借款	1,076,587,141.42	
其他	40.00	
合 计	1,077,537,181.42	

②单项金额较大的其他应付款

债权单位名称	所欠金额	账龄	款项性质或内容
金茂投资管理（天津）有限公司	1,075,587,141.41	1年以下	暂借款
合计	1,075,587,141.41		

10、未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额		
本期增加额	-372,446.86	
其中：本期净利润转入	-372,446.86	
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-372,446.86	

11、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
印花税	499,800.20	
合计	499,800.20	

12、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	16,998,770.62	
减：利息资本化	16,998,770.62	
利息费用净额	-3,237.39	
减：利息收入	3,237.39	
承兑汇票贴息		
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化		
手续费及其他	33.00	
合计	-3,204.39	

13、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
递延所得税调整	-124,148.95	
合 计	-124,148.95	

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	-496,595.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	-124,148.95
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	
合 计	-124,148.95

14、借款费用

项 目	当期资本化的借款费用金额	资本化率
开发成本	16,998,770.62	9.00%
合 计	16,998,770.62	9.00%

15、现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-372,446.86	
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		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产报废损失		
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）	-124,148.95	
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）	-1,049,978,116.52	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-20,006,600.00	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	17,949,264.71	
其他	-285,318.59	
经营活动产生的现金流量净额	-1,052,817,366.21	
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	6,771,004.59	
减：现金的期初余额		
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	6,771,004.59	

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	6,771,004.59	
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	6,771,004.59	
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

2018年8月10日至2018年10月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	年初余额
三、期末现金及现金等价物余额	6,771,004.59	
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		

八、或有事项

截至2018年10月31日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至2019年2月1日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、其他事项

中国农业银行股份有限公司宁波海曙支行于2018年12月27日向中建三局第一建设工程有限责任公司出具7,513,488.00元合同履约保函，为本公司履行“宁波市北仑区CX09-01a地块项目总承包I标段”施工合同约定合同款支付义务提供担保，本公司同时以等额定期存单质押作为保证金，该保证方式为连带责任保证，保证期间为自主合同生效之日起至2021年4月30日。

十一、关联方关系及其交易

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	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
宁波仑茂置业有限公司	宁波	房地产业	500万元	100.00	100.00

报告期内，母公司注册资本（实收资本）变化如下：

母公司名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波仑茂置业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00

2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
金茂投资管理（天津）有限公司	同一管理层	
北京兴茂置业有限公司	母公司的股东	05359891-5

3、关联方应收应付款项

（1）应付关联方款项

宁波骏茂房地产开发有限公司

财务报表附注

2018年8月10日至2018年10月31日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	金茂投资管理（天津）有限公司	1,075,587,141.41	
其他应付款	北京兴茂置业有限公司	1,000,000.01	

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至2018年10月31日，本公司不存在应披露的其他内容。

宁波骏茂房地产开发有限公司

2019年2月1日