武汉巴登城投资有限公司

审　计　报　告

瑞华审字【2017】01970140 号

目　录

一、	审计报告	**1**
二、	已审财务报表	
1、	合并资产负债表	**3**
2、	合并利润表	**5**
3、	合并现金流量表	**6**
4、	合并所有者权益变动表	**7**
5、	资产负债表	**9**
6、	利润表	**11**
7、	现金流量表	**12**
8、	所有者权益变动表	**13**
9、	财务报表附注	**15**

瑞华会计师事务所
RUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
Postal Address:5-11/F,West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7,NO.8,Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码（Post Code）：100077
电话（Tel）：+86(10)88095588　传真（Fax）：+86(10)88091199

审 计 报 告

瑞华审字【2017】01970140 号

武汉巴登城投资有限公司全体股东：

我们审计了后附的武汉巴登城投资有限公司（以下简称“武汉巴登公司”）财务报表，包括 2017 年 2 月 28 日合并及公司的资产负债表，2017 年 1-2 月合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者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武汉巴登公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了武汉巴登城投资有限公司 2017 年 2 月 28 日合并及公司的财务状况以及 2017 年 1-2 月合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇一七年六月二日

合并资产负债表

编制单位：武汉巴登城投资有限公司

项　　目	注释	2017年2月28日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	25,278,696.45	25,468,203.51
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			
应收账款			
预付款项	六、2	1,038,365.59	1,038,365.59
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、3	821,186.91	805,056.29
买入返售金融资产			
存货	六、4	3,715,955,835.06	3,637,926,662.50
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			
流动资产合计		3,743,094,084.01	3,665,238,287.89
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
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	六、5	316,769.59	321,194.71
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	六、6	160,990.02	167,010.64
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			
非流动资产合计		**477,759.61**	**488,205.35**
资产总计		**3,743,571,843.62**	**3,665,726,493.24**

（转下页）

（承上页）

合并资产负债表（续）

编制单位：武汉巴登城投资有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	2017年2月28日	2016年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、7	3,148,614.48	6,796,501.73
预收款项			
应付职工薪酬	六、8	636,559.73	612,133.13
应交税费	六、9	1,676,031.45	2,959,615.05
应付利息	六、10	14,877,071.64	
应付股利			
其他应付款	六、11	1,671,711,826.99	2,506,887,895.15
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、12	200,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**1,892,050,104.29**	**2,717,256,145.06**
非流动负债：			
长期借款	六、13	1,294,200,000.00	389,600,000.00
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	六、14	478,546,788.54	478,546,788.54
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		**1,772,746,788.54**	**868,146,788.54**
负债合计		**3,664,796,892.83**	**3,585,402,933.60**
所有者权益：			
实收资本	六、15	200,000,000.00	200,000,000.00
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			
一般风险准备			
未分配利润	六、16	-121,225,049.21	-119,676,440.36
归属于母公司所有者权益合计		78,774,950.79	80,323,559.64
少数股东权益			
所有者权益合计		**78,774,950.79**	**80,323,559.64**
负债和所有者权益总计		**3,743,571,843.62**	**3,665,726,493.24**

载于第15页至第48页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： **主管会计工作负责人：** **会计机构负责人：**

合并利润表

编制单位：武汉巴登城投资有公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	2017年1-2月	2016年度
一、营业总收入			
其中：营业收入			
二、营业总成本		**1,528,608.85**	**9,123,110.30**
其中：营业成本			
税金及附加	六、17	25,026.81	108,947.25
销售费用	六、18	4,425.00	36,575.00
管理费用	六、19	1,498,371.04	9,005,573.36
财务费用	六、20	786.00	-27,985.31
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			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-1,528,608.85	-9,123,110.30
加：营业外收入	六、21		5,400.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	六、22	20,000.00	240,146.21
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-1,548,608.85	-9,357,856.51
减：所得税费用	六、23		
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		**-1,548,608.85**	**-9,357,856.51**
归属于母公司股东的净利润		-1,548,608.85	-9,357,856.51
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
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		**-1,548,608.85**	**-9,357,856.51**
归属于母公司股东的综合收益总额		**-1,548,608.85**	**-9,357,856.51**
归属于少数股东的综合收益总额			

载于第15页至第48页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： **主管会计工作负责人：** **会计机构负责人：**

合并现金流量表

编制单位：武汉巴登城投资有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	2017年1-2月	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、24	34,537,188.08	110,297,669.69
经营活动现金流入小计		34,537,188.08	110,297,669.69
购买商品、接受劳务支付的现金		27,366,746.33	73,098,230.91
支付给职工以及为职工支付的现金		1,409,932.61	6,777,289.99
支付的各项税费		2,680,216.49	10,307,653.23
支付其他与经营活动有关的现金	六、24	451,949.67	263,702,084.64
经营活动现金流出小计		31,908,845.10	353,885,258.77
经营活动产生的现金流量净额		2,628,342.98	-243,587,589.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			56,800.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			56,800.00
投资活动产生的现金流量净额			-56,800.00
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			320,000,000.00
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			320,000,000.00
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		2,817,850.04	47,561,668.28
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	六、24		3,470,000.00
筹资活动现金流出小计		2,817,850.04	51,031,668.28
筹资活动产生的现金流量净额		-2,817,850.04	268,968,331.72
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		-189,507.06	25,323,942.64
加：期初现金及现金等价物余额		25,468,203.51	144,260.87
六、期末现金及现金等价物余额		25,278,696.45	25,468,203.51

载于第15页至第48页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： **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：武汉巴登城投资有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	2017年1-2月											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债									
一、上期期末余额	200,000,000.00									-119,676,440.36		80,323,559.64
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本期期初余额	200,000,000.00									-119,676,440.36		80,323,559.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-1,548,608.85		-1,548,608.85
（一）综合收益总额										-1,548,608.85		-1,548,608.85
（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、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
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、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	200,000,000.00									-121,225,049.21		78,774,950.79

载于第15页至第48页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　**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（续）

编制单位：武汉巴登城投资有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	2016年度											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	200,000,000.00									-110,318,583.85		89,681,416.15
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	200,000,000.00									-110,318,583.85		89,681,416.15
三、本年增减变动金额（减少以“一”号填列）										-9,357,856.51		-9,357,856.51
（一）综合收益总额										-9,357,856.51		-9,357,856.51
（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、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
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、其他												
（五）专项储备												
1、本年提取												
2、本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	200,000,000.00									-119,676,440.36		80,323,559.64

载于第15页至第48页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表

编制单位：武汉巴登城投资有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	2017年2月28日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金		25,237,590.36	25,426,887.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,038,365.59	1,038,365.59
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、1	821,186.91	805,056.29
存货		3,715,955,835.06	3,637,926,662.50
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			
流动资产合计		**3,743,052,977.92**	**3,665,196,971.80**
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	十三、2	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		310,018.59	314,443.71
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		160,990.02	167,010.64
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			
非流动资产合计		**10,471,008.61**	**10,481,454.35**
资产总计		**3,753,523,986.53**	**3,675,678,426.15**

（转下页）

（承上页）

资产负债表（续）

编制单位：武汉巴登城投资有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	2017年2月28日	2016年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,148,614.48	6,796,501.73
预收款项			
应付职工薪酬		635,065.45	610,638.85
应交税费		1,676,031.45	2,959,615.05
应付利息		14,877,071.64	
应付股利			
其他应付款		1,675,053,143.85	2,510,229,212.01
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		200,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**1,895,389,926.87**	**2,720,595,967.64**
非流动负债：			
长期借款		1,294,200,000.00	389,600,000.00
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		478,546,788.54	478,546,788.54
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		**1,772,746,788.54**	**868,146,788.54**
负债合计		**3,668,136,715.41**	**3,588,742,756.18**
所有者权益：			
实收资本		200,000,000.00	200,000,000.00
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			
一般风险准备			
未分配利润		-114,612,728.88	-113,064,330.03
所有者权益合计		**85,387,271.12**	**86,935,669.97**
负债和所有者权益总计		**3,753,523,986.53**	**3,675,678,426.15**

载于第15页至第48页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： **主管会计工作负责人：** **会计机构负责人：**

利润表

编制单位：武汉巴登城投资有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	2017年1-2月	2016年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		25,026.81	108,947.25
销售费用		4,425.00	36,575.00
管理费用		1,498,361.04	8,890,453.36
财务费用		586.00	-28,196.76
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			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		**-1,528,398.85**	**-9,007,778.85**
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		20,000.00	240,146.21
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**-1,548,398.85**	**-9,247,925.06**
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以"－"号填列）		**-1,548,398.85**	**-9,247,925.06**
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		**-1,548,398.85**	**-9,247,925.06**

载于第15页至第48页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： **主管会计工作负责人：** **会计机构负责人：**

现金流量表

编制单位：武汉巴登城投资有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	2017年1-2月	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		34,537,188.08	110,265,024.50
经营活动现金流入小计		34,537,188.08	110,265,024.50
购买商品、接受劳务支付的现金		27,366,746.33	73,098,230.91
支付给职工以及为职工支付的现金		1,409,932.61	6,592,111.04
支付的各项税费		2,680,206.49	10,307,588.77
支付其他与经营活动有关的现金		451,749.67	263,887,731.24
经营活动现金流出小计		31,908,635.10	353,885,661.96
经营活动产生的现金流量净额		2,628,552.98	-243,620,637.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			56,800.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			56,800.00
投资活动产生的现金流量净额			-56,800.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			320,000,000.00
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			320,000,000.00
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		2,817,850.04	47,561,668.28
支付其他与筹资活动有关的现金			3,470,000.00
筹资活动现金流出小计		2,817,850.04	51,031,668.28
筹资活动产生的现金流量净额		-2,817,850.04	268,968,331.72
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		-189,297.06	25,290,894.26
加：期初现金及现金等价物余额		25,426,887.42	135,993.16
六、期末现金及现金等价物余额		25,237,590.36	25,426,887.42

载于第15页至第48页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： **主管会计工作负责人：** **会计机构负责人：**

所有者权益变动表

编制单位：武汉巴登城投资有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	2017年1-2月										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上期期末余额	200,000,000.00										-113,064,330.03	**86,935,669.97**
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期期初余额	200,000,000.00										-113,064,330.03	**86,935,669.97**
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）											-1,548,398.85	**-1,548,398.85**
（一）综合收益总额											-1,548,398.85	**-1,548,398.85**
（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、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
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、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	200,000,000.00										-114,612,728.88	**85,387,271.12**

载于第15页至第48页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

所有者权益变动表（续）

编制单位：武汉巴登城投资有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	2016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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	200,000,000.00										-103,816,404.97	**96,183,595.03**
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	200,000,000.00										-103,816,404.97	**96,183,595.03**
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-9,247,925.06	**-9,247,925.06**
（一）综合收益总额											-9,247,925.06	**-9,247,925.06**
（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、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
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、其他												
（五）专项储备												
1、本年提取												
2、本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	200,000,000.00										-113,064,330.03	**86,935,669.97**

载于第15页至第48页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

武汉巴登城投资有限公司
2017 年 1-2 月财务报表附注
（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

武汉巴登城投资有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2008 年 4 月由深圳合汇投资有限公司与武汉藏龙集团有限公司共同出资组建，出资额分别为人民币 8500 万元和人民币 1500 万元，持股比分别为 85%、15%。

2010 年 6 月，深圳合汇投资有限公司与深圳恒丰海悦国际酒店有限公司签订股权转让协议将其持有的 36%股权转让给恒丰海悦公司。

2010 年 6 月，深圳合汇投资有限公司与深圳财富港投资有限公司签订股权转让协议将其持有的 49%股权转让给深圳财富港投资有限公司。

2010 年 7 月，深圳财富港投资有限公司与广东恒丰投资集团有限公司签订股权转让协议将其持有的 49%股权转让给广东恒丰投资集团有限公司。

2010 年 7 月，武汉藏龙集团有限公司与广东恒丰投资集团有限公司签订 15%股权转让合同，将其持有 15%股权转让给广东恒丰投资集团有限公司。

2010 年 8 月嘉凯城集团股份有限公司与广东恒丰投资集团有限公司签订股权转让协议将其持有的 13%股权转让给嘉凯城集团股份有限公司。

2010 年 8 月嘉凯城集团股份有限公司与深圳恒丰海悦国际酒店有限公司签订股权转让协议将其持有的 36%股权转让给嘉凯城集团股份有限公司。

2010 年 12 月 29 日嘉凯城集团股份有限公司与广东恒丰投资集团有限公司签订股权转让协议将其持有的 2%股权转让给嘉凯城集团股份有限公司。

2011 年 3 月广东恒丰投资集团有限公司与深圳启德投资有限公司签订股权转让协议将其持有的 10%股权转让给深圳启德投资有限公司。

2013 年 8 月嘉凯城集团股份有限公司、广东恒丰投资集团有限公司和深圳启德投资有限公司分别增资人民币 5,100 万元、人民币 3,900 万元和人民币 1,000 万元。增资后公司注册资本变更为人民币 20,000 万元。

截至 2017 年 2 月 28 日公司股权结构为

股东名称	实收资本	比例
嘉凯城集团股份有限公司	102,000,000.00	51.00%
广东恒丰投资集团有限公司	78,000,000.00	39.00%
深圳启德投资有限公司	20,000,000.00	10.00%

股东名称	实收资本	比例
合　计	200,000,000.00	100.00%

公司法定代表人为王建新。注册地：武汉市江夏区五里界。

截至 2017 年 2 月 28 日，本公司纳入合并范围的子公司共一户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司 2017 年 1-2 月期间内合并范围未发生变化。

公司经批准的经营范围：对生态旅游业、酒店业、温泉水疗养、娱乐业、餐饮业、房地产业（具体项目另行申报）的投资；房地产经营；建筑工程施工；房屋拆除；物业管理；市政工程施工；房屋、设备租赁、机动车停放服务；旅游信息咨询、园林绿化工程设计及施工；农产品加工、销售；舞台美术设计、制作：演出服装、道具制作加工；旅游用品、首饰、工艺品制作。

本公司的母公司是：嘉凯城集团股份有限公司，本公司的最终控制方是：中国恒大集团。

二、财务报表的编制基础

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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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”）。

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。本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、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 2017 年 2 月 28 日的财务状况及 2017 年 1-2 月的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司从事房地产开发，本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计。

1、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。

2、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。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确

认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、4（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、9“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置

日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、9“长期股权投资”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、9、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）

适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物。

7、应收款项

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司于资产负债表日，将应收账款余额大于人民币 1,000 万元，其他应收款余额大于人民币 1,000 万元的应收款款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，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。经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项的坏账准备，除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外，采用账龄分析法确定具体计提标准。

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金额标准	应收款项余额大于人民币 1,000 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	逐项进行减值测试，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：

确定组合的依据	
账龄分析组合	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	（1）与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； （2）因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； （3）公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法

低信用风险组合	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	公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的。
坏账准备的计提方法	采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

（4）本公司采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下：

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）	0.2	0.2
1—2 年（含 2 年）	10	10
2—3 年（含 3 年）	30	30
3—5 年（含 5 年）	50	50
5 年以上	80	80

采用账龄分析法计提坏账准备时，收到债务单位当期偿还的部分债务后，剩余的应收款项，不改变其账龄，仍按原账龄加上本期应增加的账龄确定。在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，对收到债务单位当期偿还的部分债务，应逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

（5）对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

8、存货

（1）存货的分类

公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

（2）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（3）取得和发出存货的计价方法

①购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用个别计价法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。

②开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③开发成本按实际成本入账，项目达到可销售状态后转入开发产品，发出开发产品分品种按可售建筑面积平均法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限采用直线法分期平均摊销，计入相关经营成本费用。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

⑤公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

⑥债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

⑦在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

⑧以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

（4）存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

9、长期股权投资

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

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对

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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款

的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

10、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

（2）各类固定资产的折旧方法

公司固定资产折旧采用年限平均法。

各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计残值率（%）	预计使用寿命（年）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	原值的 3-5	20-50	4.85-1.90
机器设备	原值的 3-5	5-12	19.40-7.92
运输工具	原值的 3-5	8-10	12.125-9.50
办公设备及其他	原值的 3-5	5-10	19.40-9.50

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计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，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，表明固定资产资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等；

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

本公司在租入的固定资产在实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

11、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。

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

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。

12、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则

作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、13“长期资产减值”。

13、长期资产减值

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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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。

14、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。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，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。

15、收入

（1）商品销售收入

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

（2）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按应收款项的公允价值（或现行售价）一次性确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，

并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

（3）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

16、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

17、重要会计政策、会计估计的变更

无。

18、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

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

（2）存货跌价准备

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

（3）折旧和摊销

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

（4）递延所得税资产

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

（5）所得税

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

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按11%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；简易计税办法按照5%的征收率计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税1.5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	预售收入的2%-5%、房地产转让所得的增值额的30%-60%

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2017 年 1 月 1 日，期末指 2017 年 2 月 28 日。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	25,278,696.45	25,468,203.51
其他货币资金		
合计	25,278,696.45	25,468,203.51

2、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内				
1 至 2 年	38,365.59	3.69	38,365.59	3.69
2 至 3 年	1,000,000.00	96.31	1,000,000.00	96.31
合计	1,038,365.59	100.00	1,038,365.59	100.00

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 1,038,365.59 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 100.00%。

3、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	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其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合					
2、低信用风险组合	821,186.91	100.00			821,186.91
组合小计	821,186.91	100.00			821,186.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	821,186.91	100.00			821,186.91

（续）

类别	期初余额				
	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其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合					
2、低信用风险组合	805,056.29	100.00			805,056.29
组合小计	805,056.29	100.00			805,056.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	805,056.29	100.00			805,056.29

（2）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	53,116.64	53,116.64
代垫费用	731,021.56	712,330.83
其他	37,048.71	39,608.82
合计	821,186.91	805,056.29

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
浙江建筑集团有限公司湖北分公司	代垫费用	481,402.87	1-2 年	58.62	
浙江祥生建设工程有限公司	代垫费用	181,699.23	1-2 年	22.13	
杭州社保局	往来款	51,716.64	2-3 年	6.30	
其他	社保费公积金	37,048.71	1 年内	4.51	
茶厂	代垫费用	31,528.10	1-2 年	3.84	
合计		783,395.55		95.40	

4、存货

（1）存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,715,947,706.51		3,715,947,706.51
周转材料	8,128.55		8,128.55
合计	3,715,955,835.06		3,715,955,835.06

（续）

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,637,917,984.55		3,637,917,984.55
周转材料	8,677.95		8,677.95
合计	3,637,926,662.50		3,637,926,662.50

（2）开发成本

项目名称	开工时间	预计总投资(亿元)	期末余额	期初余额
武汉巴登城项目	2011 年	100.00	3,715,947,706.51	3,637,917,984.55
合　计		100.00	3,715,947,706.51	3,637,917,984.55

（3）存货期末余额中含有借款费用资本化金额为人民币 1,244,239,490.98 元，其中本期资本化金额为人民币 52,606,603.81 元。

（4）存货中部分土地、在建项目用于借款抵押，账面价值人民币 1,021,734,682.35 元。

5、固定资产

固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1、期初余额		18,680.00	3,772,502.36	1,122,930.85	4,914,113.21
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额		18,680.00	3,772,502.36	1,122,930.85	4,914,113.21
二、累计折旧					
1、期初余额		16,439.70	3,514,846.72	1,061,632.08	4,592,918.50
2、本期增加金额		87.08	3,937.46	400.58	4,425.12
（1）计提		87.08	3,937.46	400.58	4,425.12
3、本期减少金额					
4、期末余额		16,526.78	3,518,784.18	1,062,032.66	4,597,343.62
三、减值准备					
四、账面价值					
1、期末账面价值		2,153.22	253,718.18	60,898.19	316,769.59
2、期初账面价值		2,240.30	257,655.64	61298.77	321,194.71

6、无形资产

项目	土地使用权	专利权	软件	其他	合计
一、账面原值					
1、期初余额			361,250.00		361,250.00
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额			361,250.00		361,250.00

项目	土地使用权	专利权	软件	其他	合计
二、累计摊销					
1、期初余额			194,239.36		194,239.36
2、本期增加金额			6,020.62		6,020.62
3、本期减少金额					
4、期末余额			200,259.98		200,259.98
三、减值准备					
四、账面价值					
1、期末账面价值			160,990.02		160,990.02
2、期初账面价值			167,010.64		167,010.64

7、应付账款

（1）应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	3,012,747.59	6,541,095.29
其他	135,866.89	255,406.44
合计	3,148,614.48	6,796,501.73

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海汉米敦建筑设计有限公司	540,000.00	未结算
贝加艾奇（上海）建筑设计有限公司	400,000.00	未结算
浙江亚夏装饰股份有限公司	252,000.00	未结算
深圳深港建筑装饰工程有限公司	227,000.00	未结算
湖北新九建设工程有限公司	226,383.40	未结算
东风设计研究有限公司	200,000.00	未结算
深圳市瑞麟艺术设计有限公司	150,000.00	未结算
武汉市建筑设计院	90,000.00	未结算
武汉诚智工程咨询有限责任公司	50,000.00	未结算
湖北煤炭地质勘查院	31,000.00	未结算
合计	2,166,383.40	

8、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	612,133.13	1,355,862.98	1,331,436.38	636,559.73

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、离职后福利-设定提存计划		78,496.23	78,496.23	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	612,133.13	1,434,359.21	1,409,932.61	636,559.73

（2）短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	502,337.00	1,221,329.84	1,221,329.84	502,337.00
2、职工福利费		29,390.60	29,390.60	
3、社会保险费		39,794.04	39,794.04	
其中：医疗保险费		33,108.49	33,108.49	
工伤保险费		3,761.40	3,761.40	
生育保险费		2,924.15	2,924.15	
4、住房公积金		40,921.90	40,921.90	
5、工会经费和职工教育经费	109,796.13	24,426.60		134,222.73
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	612,133.13	1,355,862.98	1,331,436.38	636,559.73

（3）设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		77,951.11	77,951.11	
2、失业保险费		545.12	545.12	
3、企业年金缴费				
合计		78,496.23	78,496.23	

9、应交税费

项目	期末余额	期初余额
个人所得税	49,435.88	371,049.63
印花税		26,390.00
土地使用税	1,688,602.10	2,532,903.19
增值税	-87,023.34	-8,252.99
房产税	25,016.81	37,525.22
合计	1,676,031.45	2,959,615.05

10、应付利息

项　　目	期末余额	期初余额
长期借款应付利息	14,877,071.64	
合计	14,877,071.64	

11、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	1,669,227,381.29	2,504,419,932.79
应付招投标保证金	2,463,350.00	2,443,350.00
应付其他款	21,095.70	24,612.36
合计	1,671,711,826.99	2,506,887,895.15

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
嘉凯城集团股份有限公司	832,537,534.99	股东往来款未支付
广东恒丰投资集团有限公司	827,351,383.21	股东往来款未支付
杭州名城博园置业有限公司	8,142,168.00	内部往来款未支付
投标保证金	1,890,000.00	保证金
履约保证金	570,000.00	保证金
合计	1,670,491,086.20	

12、一年内到期的非流动负债

项　　目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、13）	200,000,000.00	200,000,000.00
合　　计	200,000,000.00	200,000,000.00

13、长期借款

（1）长期借款的分类

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	589,600,000.00	589,600,000.00
保证借款	904,600,000.00	
减：一年内到期的长期借款（附注六、12）	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	1,294,200,000.00	389,600,000.00

注： 抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注六、26 。

14、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	478,546,788.54			478,546,788.54	政府补助款

合计	478,546,788.54			478,546,788.54	

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
基础设施资金返还及补助款	478,546,788.54				478,546,788.54	与资产相关
合计	478,546,788.54				478,546,788.54	

15、实收资本

2017 年 1-2 月实收资本变动情况

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数	持股比例（%）
嘉凯城集团股份有限公司	102,000,000.00			102,000,000.00	51.00
广东恒丰投资集团有限公司	78,000,000.00			78,000,000.00	39.00
深圳启德投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	10.00
合　计	200,000,000.00			200,000,000.00	100.00

16、未分配利润

项　　目	2017 年 1-2 月	2016 年
调整前上年未分配利润	-119,676,440.36	-110,318,583.85
调整后年初未分配利润	-119,676,440.36	-110,318,583.85
加：本年归属于母公司股东的净利润	-1,548,608.85	-9,357,856.51
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
年末未分配利润	-121,225,049.21	-119,676,440.36

17、税金及附加

项　　目	2017 年 1-2 月	2016 年
房产税	25,016.81	100,067.25
车船使用税		8,880.00
印花税	10.00	
合　计	25,026.81	108,947.25

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项

18、销售费用

项目	2017 年 1-2 月	2016 年

项目	2017 年 1-2 月	2016 年
业务宣传费	4,425.00	36,575.00
合计	4,425.00	36,575.00

19、管理费用

项目	2017 年 1-2 月	2016 年
职工薪酬及福利	1,233,182.30	5,275,521.28
劳务费	24,500.00	
业务招待费	1,300.00	325,033.16
折旧费与摊销	10,445.74	72,187.86
汽车费	38,210.00	286,300.45
税金		78,643.63
差旅费	12,083.00	151,882.50
办公费	78,670.00	496,188.49
中介机构费	10,000.00	1,986,000.00
董事会会费		27,355.00
会务费		
邮电通讯费	45,000.00	44,529.68
修理费		54,889.00
招聘培训费	3,880.00	3,880.00
其他	41,100.00	203,162.31
合计	1,498,371.04	9,005,573.36

20、财务费用

项目	2017 年 1-2 月	2016 年
利息支出		
减：利息收入		32,290.84
银行手续费	786.00	4,305.53
合计	786.00	-27,985.31

21、营业外收入

项目	2017 年 1-2 月	2016 年
其他		5,400.00
合计		5,400.00

22、营业外支出

项目	2017 年 1-2 月	2016 年

项目	2017 年 1-2 月	2016 年
其他	20,000.00	240,146.21
合计	20,000.00	240,146.21

23、所得税费用

项　　目	2017 年 1-2 月	2016 年
当期所得税费用		
递延所得税费用		
合　　计		

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项　目	2017 年 1-2 月	2016 年
利润总额	-1,548,608.85	-9,357,856.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	-387,152.21	-2,339,464.13
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	5,325.00	128,839.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
年度内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	381,827.21	2,210,624.67
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化		
所得税费用		

24、现金流量表项目

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项目	2017 年 1-2 月	2016 年
利息收入		32,300.84
营业外收入收现		5,400.00
收到嘉凯城集团（上海）有限公司款		24,800,000.00
收嘉凯城集团公司往来款	34,453,000.00	75,231,073.57
其他往来款	84,188.08	10,228,895.28
合计	34,537,188.08	110,297,669.69

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项目	2017 年 1-2 月	2016 年
付现管理费用	118,144.59	1,090,405.00
付现营业费用		36,575.00
付现财务费用-手续费	786.00	4,315.53
付嘉凯城集团（上海）有限公司款		252,961,822.00
付嘉凯城集团有限公司款		114,027.99
其他往来款		4,980,911.00
付水电费、差旅费、招待费、押金等支出	333,019.08	4,187,326.67
付潍坊国大房地产开发有限公司款		66,012.00
付广东恒丰投资集团有限公司款		260,689.45
合计	451,949.67	263,702,084.64

（3）支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2017 年 1-2 月	2016 年
融资顾问费、评估费等		3,470,000.00
合计		3,470,000.00

25、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2017 年 1-2 月	2016 年
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,548,608.85	-9,357,856.51
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	4,425.12	34,764.14
无形资产摊销	6,020.62	36,123.72
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“一”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）		
财务费用（收益以“一”号填列）		
投资损失（收益以“一”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）		

补充资料	2017 年 1-2 月	2016 年
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）		
存货的减少（增加以“一”号填列）	-75,211,322.52	-120,885,008.48
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	-16,130.62	40,392,665.71
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	79,393,959.23	-153,808,277.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,628,342.98	-243,587,589.08
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	25,278,696.45	25,468,203.51
减：现金的期初余额	25,468,203.51	144,260.87
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	-189,507.06	25,323,942.64

（2）现金及现金等价物的构成

项目	2017 年 1-2 月	2016 年
一、现金	25,278,696.45	25,468,203.51
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	25,278,696.45	25,468,203.51
可随时用于支付的其他货币资金		
二、年末现金及现金等价物余额	25,278,696.45	25,468,203.51

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

26、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	1,021,734,682.35	抵押借款
合计	1,021,734,682.35	

公司部分开发项目土地使用权用于借款抵押明细表：

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物账面净值	借款	借款到期日	保证担保人

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物账面净值	借款	借款到期日	保证担保人
武汉巴登城投资有限公司	华夏银行	存货	199,219,420.31	300,000,000.00	2019-01-06	嘉凯城集团股份有限公司、广东恒丰投资集团有限公司
武汉巴登城投资有限公司	中国农业银行	存货	822,515,262.04	289,600,000.00	2020-03-22	嘉凯城集团股份有限公司、广东恒丰投资集团有限公司

七、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
武汉巴登城物业服务有限公司	武汉	武汉	物业管理	100.00		设立

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（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例（%）
嘉凯城集团股份有限公司	浙江省杭州市	房地产开发	1,804,191,500.00	51.00	51.00

注：本公司的最终控制方是中国恒大集团。

2、本公司的子公司情况

详见附注七 1、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广东恒丰投资集团有限公司	持有本公司 39.00%股权
深圳启德投资有限公司	持有本公司 10.00%股权
嘉凯城集团（上海）有限公司	受同一母公司控制
上海源丰投资发展有限公司	受同一母公司控制
上海同轩置业有限公司	受同一母公司控制
杭州名城博园置业有限公司	受同一母公司控制

（1）关联担保情况

公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
嘉凯城集团股份有限公司、广东恒丰投资集团有限公司	450,000,000.00	2013 年 3 月 22 日	2020 年 3 月 22 日	否
嘉凯城集团股份有限公司、广东恒丰投资集团有限公司	300,000,000.00	2016 年 1 月 7 日	2019 年 1 月 6 日	否
嘉凯城集团股份有限公司 中国恒大集团	904,600,000.00	2017 年 1 月 23 日	2020 年 1 月 23 日	否

4、关联方应收应付款项

（1）应付项目

项目名称	2017 年 2 月 28 日	2016 年 12 月 31 日
其他应付款：		
嘉凯城集团股份有限公司	832,537,534.99	1,684,440,746.79
广东恒丰投资集团有限公司	827,351,383.21	810,768,497.81
嘉凯城集团（上海）有限公司	152,326.55	132,079.73
上海同轩置业有限公司	440,000.00	440,000.00
杭州名城博园置业有限公司	8,142,168.00	8,142,168.00
潍坊国大房地产开发有限公司	90,587.00	77,551.00
合计	1,668,713,999.75	2,504,001,043.33

九、或有事项

截至 2017 年 2 月 28 日止，本公司不存在应披露的或有事项。

十、承诺事项

截至 2017 年 2 月 28 日止，本公司不存在应披露的承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

根据 2017 年 4 月 18 日嘉凯城集团股份有限公司和广东恒丰投资集团有限公司及深圳启德投资有限公司签订的《武汉巴登城投资有限公司 49%股权转让协议》，嘉凯城集团股份有限公司以人民币 92,000.00 万元协议受让了广东恒丰投资集团有限公司及深圳启德投资有限公司合计持有的本公司 49%股权，并于 2017 年 4 月 19 日办理完成工商变更至嘉凯城集团股份有限公司之全资子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司名

下，本次工商变更完成后嘉凯城集团股份有限公司和其全资子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司共计持有本公司 100%股权。根据本公司与广东恒丰投资集团有限公司签署的借款协议，广东恒丰投资集团有限公司借给本公司的款项本金人民币 45,242.00 万元，该借款利率变更为按照 6%/年计息，应付利息为人民币 15,800.00 万元，借款本金和利息合计人民币 61,042.00 万元， 截至 2017 年 4 月 28 日，本公司已经全部偿还广东恒丰投资集团有限公司借款本金人民币 45,242.00 万元，利息人民币 15,800.00 万元，除前述款项外，广东恒丰投资集团有限公司与本公司之间无其他任何借款及利息存在，如还存在其他或有债权，广东恒丰投资集团有限公司承诺放弃追索权。

十二、其他重要事项说明

截止至 2017 年 2 月 28 日止，本公司不存在应说明的其他重要事项。

十三、公司财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2017 年 1 月 1 日，期末指 2017 年 2 月 28 日。

1、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	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其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合					
2、低信用风险组合	821,186.91	100.00			821,186.91
组合小计	821,186.91	100.00			821,186.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	821,186.91	100.00			821,186.91

（续）

类别	期初余额

	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其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合					
2、低信用风险组合	805,056.29	100.00			805,056.29
组合小计	805,056.29	100.00			805,056.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	805,056.29	100.00			805,056.29

（2）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	53,116.64	53,116.64
代垫费用	731,021.56	712,330.83
其他	37,048.71	39,608.82
合计	821,186.91	805,056.29

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
临时电费水费	代垫费用	731,021.56	1-2 年	89.02	
杭州社保局	往来款	51,716.64	2-3 年	6.30	
其他	社保费公积金	37,048.71	1 年内	4.51	
武汉市洪山区汉武数码办公设备	押金	1,400.00	5 年以上	0.17	
合计		821,186.91		100.00	

2、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00

（2）对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉巴登城物业服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
合计	10,000,000.00			10,000,000.00

十四、财务报表的批准

本公司财务报表及财务报表附注业经本公司管理层于二〇一七年六月二日批准。

武汉巴登城投资有限公司

二〇一七年六月二日

编号:0 02460677

营业执照

统一社会信用代码 91110108569499 23XD

名　　称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
类　　型	特殊普通合伙企业
主要经营场所	北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层
执行事务合伙人	杨剑涛,顾仁荣
成 立 日 期	2011年02月22日
合 伙 期 限	2011年02月22日 至 2061年02月21日
经 营 范 围	审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登记机关

2016 年 10 月 20 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：顾仁荣

办公场所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010130

注册资本(出资额)：10980万元

批准设立文号：京财会许可[2011]0022号

批准设立日期：2011-02-14

证书序号：NO. 019808

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一六年十月十六日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000453

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：杨剑涛

证书号：17　　发证时间：二〇一五年七月一日

证书有效期至：二〇一七年七月一日

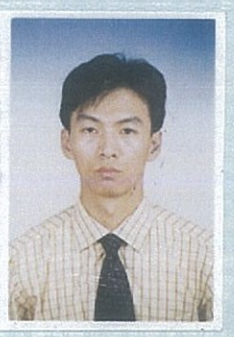
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name	刘洪跃
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1963 年 2 月 9 日
工作单位 Working unit	北京中瑞嘉会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	110108630209577

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	张军峰
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1977-12-12
工作单位 Working unit	北京中京华会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	132302771212421 5