

常州万泽置地房地产开发有限公司  
审计报告及财务报表  
2014 年度、2015 年 1-9 月

# 审计报告

信会师报字（2015）第 115674 号

常州万泽置地房地产开发有限公司：

我们审计了后附的常州万泽置地房地产开发有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2015 年 9 月 30 日的资产负债表，2014 年度、2015 年 1-9 月的利润表、现金流量表、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贵公司管理层的责任。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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 9 月 30 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

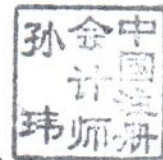
本报告仅供常州万泽置地房地产开发有限公司本次股权转让评估做价参考，不适用于其他目的，且不得用作任何其他用途。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇一五年十二月七日

常州万泽置地房地产开发有限公司  
**资产负债表**  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注七	2015.9.30	2014.12.31
流动资产:			
货币资金	(一)	807,996.31	6,895,029.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			56,140.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	399,321.96	325,572.41
预付款项	(三)	7,892,672.82	6,703,885.69
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	20,574,256.56	79,509,318.29
存货	(五)	70,327,575.25	79,294,072.48
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>100,001,822.90</b>	<b>172,784,018.01</b>
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		1,680,620.31	
固定资产	(六)	272,013,706.04	280,819,455.74
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	(七)	1,034,210.32	1,288,409.70
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(八)	58,505.99	51,636.09
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>274,787,042.66</b>	<b>282,159,501.53</b>
<b>资产总计</b>		<b>374,788,865.56</b>	<b>454,943,519.54</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

常州万泽置地房产开发有限公司  
资产负债表（续）  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注七	2015.9.30	2014.12.31
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	（十）	39,068,677.76	40,904,767.57
预收款项	（十一）	1,101,360.61	2,123,806.23
应付职工薪酬	（十二）	669,129.79	1,162,107.16
应交税费	（十三）	8,805,826.83	9,530,425.45
应付利息		24,677.08	54,026.04
应付股利			
其他应付款	（十四）	75,197,577.56	332,327,714.36
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	（十五）	10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>134,867,249.63</b>	<b>396,102,846.81</b>
非流动负债：			
长期借款	（十六）	5,000,000.00	15,000,000.00
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			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>5,000,000.00</b>	<b>15,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>139,867,249.63</b>	<b>411,102,846.81</b>
所有者权益：			
实收资本（或股本）	（十七）	280,000,000.00	70,000,000.00
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			
未分配利润	（十八）	-45,078,384.07	-26,159,327.27
<b>所有者权益合计</b>		<b>234,921,615.93</b>	<b>43,840,672.73</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>374,788,865.56</b>	<b>454,943,519.54</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**常州万泽置地房产开发有限公司**  
**利润表**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注七	2015 年 1-9 月	2014 年度
一、营业收入	(十九)	26,704,951.90	31,148,470.35
减：营业成本	(十九)	10,490,316.02	12,747,796.71
营业税金及附加		954,036.53	1,280,076.35
销售费用		1,786,624.84	2,061,362.39
管理费用		31,550,675.68	42,446,988.28
财务费用	(二十)	1,031,142.12	2,202,671.83
资产减值损失	(二十一)	27,479.63	110,650.03
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			7,630.00
投资收益（损失以“-”号填列）		206,191.04	51,414.49
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）		-18,929,131.88	-29,642,030.75
加：营业外收入		35,818.76	29,850.83
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		32,613.58	23,001.63
其中：非流动资产处置损失		1,357.34	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-18,925,926.70	-29,635,181.55
减：所得税费用	(二十二)	-6,869.90	-27,662.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,919,056.80	-29,607,519.04
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		-18,919,056.80	-29,607,519.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**常州万泽置地房产开发有限公司**  
**现金流量表**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	25,543,010.09	33,043,224.91
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	312,823,285.32	51,408,252.58
经营活动现金流入小计	338,366,295.41	84,451,477.49
购买商品、接受劳务支付的现金	2,897,405.50	899,993.92
支付给职工以及为职工支付的现金	10,368,872.63	13,996,955.52
支付的各项税费	2,750,489.64	3,482,625.71
支付其他与经营活动有关的现金	308,993,483.90	39,941,255.22
经营活动现金流出小计	325,010,251.67	58,320,830.37
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>13,356,043.74</b>	<b>26,130,647.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	346,291.04	195,841.89
取得投资收益收到的现金	220.00	1,100.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,605.54	15,587.00
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	354,116.58	212,528.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,757,355.16	17,407,146.18
投资支付的现金	84,180.00	72,855.00
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	8,841,535.16	17,480,001.18
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-8,487,418.58</b>	<b>-17,267,472.29</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	955,657.99	2,115,265.28
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	10,955,657.99	12,115,265.28
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-10,955,657.99</b>	<b>-12,115,265.28</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-6,087,032.83</b>	<b>-3,252,090.45</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	6,895,029.14	10,147,119.59
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>807,996.31</b>	<b>6,895,029.14</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 常州万泽置地房产开发有限公司

## 所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2015年1-9月										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	70,000,000.00									-26,159,327.27	43,840,672.73
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	70,000,000.00									-26,159,327.27	43,840,672.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	210,000,000.00									-18,919,056.80	191,080,943.20
(一) 综合收益总额										-18,919,056.80	-18,919,056.80
(二) 所有者投入和减少资本	210,000,000.00										210,000,000.00
1. 股东投入的普通股	210,000,000.00										210,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 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	280,000,000.00									-45,078,384.07	234,921,615.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

常州万泽置地房地产开发有限公司

所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2014年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	70,000,000.00									3,448,191.77	73,448,191.77
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	70,000,000.00									3,448,191.77	73,448,191.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-29,607,519.04	-29,607,519.04
（一）综合收益总额										-29,607,519.04	-29,607,519.04
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 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	70,000,000.00									-26,159,327.27	43,840,672.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 常州万泽置地房产开发有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

### 一、 公司的基本情况:

常州万泽置地房产开发有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于2008年10月20日。截至2015年9月30日, 本公司注册资本为人民币28,000万元, 实收资本为人民币28,000万元, 其中: 万泽实业股份有限公司出资7,000万元, 所占比例为25%; 常州万泽天海置业有限公司出资人民币21,000万元, 所占比例为75%。本公司企业法人营业执照注册号为320483000232524, 注册地址为常州市武进区湖塘镇延政中大道15号万泽大厦102-2号。本公司的经营范围: 房地产开发, 经营, 以下仅限分支机构经营: 制售中餐、西餐; 含冷菜; 含生食海产品、裱花蛋糕; 预包装食品兼散装食品, 乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)零售; 住宿。酒店管理、汽车展示、物业服务、洗衣服务、花卉租赁、服装加工、会议服务、健身服务、棋牌服务、外宾接待服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)截止至本报告出具日, 本公司原股东万泽实业股份有限公司将其在本公司出资额人民币7000万元(占注册资本25%的股权)以人民币7000万元的价格转让给股东常州万泽天海置业有限公司, 相应股权转让手续已经办理完毕。股权转让后, 常州万泽天海置业有限公司持有本公司100%的股权。

### 二、 财务报表的编制基础:

本公司根据实际发生的交易和事项, 按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

### 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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、 公司所采用的主要会计政策及会计估计:

#### (一) 会计年度

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。本报告期自2014年1月1日至2015年9月30日止。

## (二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## (三) 现金及现金等价物的确定标准

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

## (四) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）  
取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。  
持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。  
处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资  
取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。  
持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。  
处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### (3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权,以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权,包括应收账款、其他应收款等,以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额;具有融资性质的,按其现值进行初始确认。

收回或处置时,将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时,如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

(1) 所转移金融资产的账面价值;

(2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### **4、金融负债终止确认条件**

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### **5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法**

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### **6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法**

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

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。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为:期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为:降幅累计超过 70%;

公允价值下跌“非暂时性”的标准为:公允价值持续低于其成本超过一年;

投资成本的计算方法为:取得可供出售权益工具对价及相关税费;

持续下跌期间的确定依据为:自下跌幅度超过投资成本的 70%时计算。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

**(五) 应收款项坏账准备**

**1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:**

单项金额重大的判断依据或金额标准:

单项金额重大的具体标准为:单笔金额超过 1,000 万元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

**2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：**

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
单独测试按预计损失率计提	控制组合：以欠款企业间是否存在直接或间接控制、共同控制、同受实际控制人控制为信用风险特征划分组合
账龄分析法	账龄组合：除单独测试并单项计提减值准备以及控制组合形成的应收款项以外的应收账款和其他应收款

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内（含1年）	6	6
1—2年（含2年）	12	12
2—3年（含3年）	18	18
3—5年（含5年）	24	24
5年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
控制组合	单独测试按预计损失率计提

**3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款**

单项计提坏账准备的理由：

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法：

根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

**(六) 存货**

**1、存货的分类**

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地、库存商品、燃料、原材料等。

## 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

## 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，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；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

房地产项目期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

## 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法；

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积及相应比例分摊计入商品房成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

预计未来能够产生现金流入、能有偿转让、或其他发生成本能够得到补偿的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本；反之：按受益比例确定标准分配计入商品房成本。

## 6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地政府的有关规定，决定是否计提维修基金及使用，计提的维修基金计入开发成本。

## (七) 固定资产

### 1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物（酒店装修除外）	35	5	2.71
房屋及建筑物-酒店装修	10	0	10
机器设备	15	5	6.33
运输设备	8	5	11.88
电子设备及其他设备（酒店业除外）	8	5	11.88
电子设备及其他设备-酒店业	3~8	0~5	11.88~33.33

### 3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

## (八) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## (九) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊

销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
电脑软件	5 年	预计使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。  
经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

## 4、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## (十) 职工薪酬

### 1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

## 2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

## 3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

## 五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明:

### (一) 重要会计政策变更

(1) 执行财政部于2014年修订及新颁布的准则

公司已执行财政部于2014年颁布的下列新的及修订的企业会计准则:

《企业会计准则—基本准则》(修订)、

《企业会计准则第2号——长期股权投资》(修订)、

《企业会计准则第9号——职工薪酬》(修订)、

《企业会计准则第30号——财务报表列报》(修订)、

《企业会计准则第33号——合并财务报表》(修订)、

《企业会计准则第37号——金融工具列报》(修订)、

《企业会计准则第39号——公允价值计量》、

《企业会计准则第40号——合营安排》、

《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》。

公司执行上述企业会计准则未对公司本报告期比较财务报表数据产生影响。

(2) 其他重要会计政策变更

本报告期本公司除上述(1)中的会计政策变更之外,其他主要会计政策未发生变更。

(二) 重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 前期重大会计差错:

本报告期本公司未发生前期重大会计差错更正事项。

六、 税项

本公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
营业税	按应税营业收入计征	5
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7
企业所得税	按应纳税所得额计征	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	四级超率累进税率 30、40、50、60

七、 财务报表主要项目注释:

(一) 货币资金:

项目	2015.9.30	2014.12.31
库存现金	165,209.88	53,271.86
银行存款	642,425.82	6,067,032.89
其他货币资金	360.61	774,724.39
合 计	807,996.31	6,895,029.14

(二) 应收账款

应收账款分类披露

类别	2015.9.30					2014.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	424,810.60	100.00	25,488.64	6.00	399,321.96	346,353.63	100.00	20,781.22	6.00	325,572.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	424,810.60	100.00	25,488.64	6.00	399,321.96	346,353.63	100.00	20,781.22	6.00	325,572.41

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2015.9.30		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	424,810.60	25,488.64	6
1 至 2 年			12
2 至 3 年			18
3 至 5 年			24
5 年以上			100
合 计	424,810.60	25,488.64	

(三) 预付款项

预付款项按账龄列示

账 龄	2015.9.30		2014.12.31	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	3,606,489.17	45.69	4,488,567.69	66.95
1 至 2 年	2,070,865.65	26.24		
2 至 3 年				
3 年以上	2,215,318.00	28.07	2,215,318.00	33.05
合 计	7,892,672.82	100.00	6,703,885.69	100.00

(四) 其他应收款：

种类	2015.9.30				2014.12.31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款	20,782,791.89	100.00	208,535.33	1.00	79,695,081.41	100.00	185,763.12	0.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款								
合 计	20,782,791.89	100.00	208,535.33	1.00	79,695,081.41	100.00	185,763.12	0.23

### 1、按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2015.9.30			2014.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	55,710.81	6.67	3,342.65	169,500.40	16.59	10,170.02
1—2年 (含2年)	51,800.30	6.21	6,216.04	766,917.46	75.06	92,030.10
2—3年 (含3年)	644,203.54	77.17	115,956.64	350.00	0.03	63.00
3—5年 (含5年)				2,000.00	0.20	480.00
5年以上	83,020.00	9.95	83,020.00	83,020.00	8.12	83,020.00
合计	834,734.65	100.00	208,535.33	1,021,787.86	100.00	185,763.12

(2) 组合中，采用控制组合提坏账准备的其他应收款：

组合名称	2015.9.30		2014.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
控制组合	19,948,057.24		78,673,293.55	

### 2、 期末余额中应收关联方的账款：

2015年9月30日

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的 比例 (%)	性质或内容
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	与本公司受同一最终控制方控制	29,909.26	1年以内： 12,768.66；1-2年： 15,716.97；2-3年： 1,423.63	0.14	代垫费用
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	与本公司受同一最终控制方控制	19,948,057.24	1年以内	95.98	往来款

### 3、 年末其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

(五) 存货:

项 目	2015.9.30			2014.12.31		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
原材料	1,954,496.20		1,954,496.20	2,962,063.34		2,962,063.34
开发产品	23,033,236.99		23,033,236.99	30,992,167.08		30,992,167.08
拟开发土地	45,339,842.06		45,339,842.06	45,339,842.06		45,339,842.06
合计	70,327,575.25		70,327,575.25	79,294,072.48		79,294,072.48

(六) 固定资产:

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
一、账面原值合计:	290,779,844.27	10,249,882.50	15,587.00	301,014,139.77
房屋及建筑物	266,011,353.69	2,075,734.58		268,087,088.27
机器设备				
运输工具	2,120,647.29	99.00		2,120,746.29
电子设备及其他设备	22,647,843.29	8,174,048.92	15,587.00	30,806,305.21
二、累计折旧合计:	3,225,552.52	16,969,131.51		20,194,684.03
房屋及建筑物	1,006,747.29	12,270,251.90		13,276,999.19
机器设备				
运输工具	1,517,985.62	133,560.02		1,651,545.64
电子设备及其他设备	700,819.61	4,565,319.59		5,266,139.20
三、固定资产账面净值合计	287,554,291.75			280,819,455.74
房屋及建筑物	265,004,606.40			254,810,089.08
机器设备				
运输工具	602,661.67			469,200.65
电子设备及其他设备	21,947,023.68			25,540,166.01
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	287,554,291.75			280,819,455.74

常州万泽置地房产开发有限公司  
2014年1月1日至2015年9月30日止  
财务报表附注

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
房屋及建筑物	265,004,606.40			254,810,089.08
机器设备				
运输工具	602,661.67			469,200.65
电子设备及其他设备	21,947,023.68			25,540,166.01

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.9.30
一、账面原值合计：	301,014,139.77	4,483,029.17	15,160.00	305,482,008.94
房屋及建筑物	268,087,088.27	1,542,448.61		269,629,536.88
机器设备				
运输工具	2,120,746.29			2,120,746.29
电子设备及其他设备	30,806,305.21	2,940,580.56	15,160.00	33,731,725.77
二、累计折旧合计：	20,194,684.03	13,279,815.99	6,197.12	33,468,302.90
房屋及建筑物	13,276,999.19	9,365,835.75		22,642,834.94
机器设备				
运输工具	1,651,545.64	64,861.58		1,716,407.22
电子设备及其他设备	5,266,139.20	3,849,118.66	6,197.12	9,109,060.74
三、固定资产账面净值合计	280,819,455.74			272,013,706.04
房屋及建筑物	254,810,089.08			246,986,701.94
机器设备				
运输工具	469,200.65			404,339.07
电子设备及其他设备	25,540,166.01			24,622,665.03
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	280,819,455.74			272,013,706.04
房屋及建筑物	254,810,089.08			246,986,701.94
机器设备				
运输工具	469,200.65			404,339.07
电子设备及其他设备	25,540,166.01			24,622,665.03

(七) 无形资产:

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
一、原价合计	1,587,121.25	109,761.11		1,696,882.36
其中: 软件	1,587,121.25	109,761.11		1,696,882.36
二、累计摊销额合计	103,324.62	305,148.04		408,472.66
其中: 软件	103,324.62	305,148.04		408,472.66
三、无形资产减值准备金额合计				
其中: 软件				
四、账面价值合计	1,483,796.63			1,288,409.70
其中: 软件	1,483,796.63			1,288,409.70

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.9.30
一、原价合计	1,696,882.36			1,696,882.36
其中: 软件	1,696,882.36			1,696,882.36
二、累计摊销额合计	408,472.66	254,199.38		662,672.04
其中: 软件	408,472.66	254,199.38		662,672.04
三、无形资产减值准备金额合计				
其中: 软件				
四、账面价值合计	1,288,409.70			1,034,210.32
其中: 软件	1,288,409.70			1,034,210.32

(八) 递延所得税资产和递延所得税负债:

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认递延所得税资产

项目	2015.9.30		2014.12.31	
	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
资产减值准备	58,505.99	234,023.97	51,636.09	206,544.34

(九) 所有权受到限制的资产:

项 目	2015.9.30	2014.12.31	受限原因
存货	45,339,842.06	45,339,842.06	为其他公司借款抵押担保, 详见附注八、(三)、2、(2)
固定资产	161,692,236.50	164,485,970.75	为本公司借款抵押担保, 详见附注十
合 计	207,032,078.56	209,825,812.81	

(十) 应付账款:

账 龄	2015.9.30	2014.12.31
1 年以内 (含 1 年)	13,135,808.20	11,191,174.57
1 年以上	25,932,869.56	29,713,593.00
合 计	39,068,677.76	40,904,767.57

(十一) 预收款项:

账 龄	2015.9.30	2014.12.31
1 年以内 (含 1 年)	648,034.31	2,123,806.23
1 年以上	453,326.30	
合 计	1,101,360.61	2,123,806.23

(十二) 应付职工薪酬:

1、 应付职工薪酬列示

项 目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
短期薪酬	1,367,501.62	11,281,628.86	11,487,516.22	1,161,614.26
离职后福利-设定提存计划	4,055.31	1,157,404.30	1,160,966.71	492.90
辞退福利				
合 计	1,371,556.93	12,439,033.16	12,648,482.93	1,162,107.16

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.9.30
短期薪酬	1,161,614.26	7,543,334.14	8,038,486.77	666,461.63
离职后福利-设定提存计划	492.90	1,111,372.10	1,109,196.84	2,668.16
辞退福利				
合 计	1,162,107.16	8,654,706.24	9,147,683.61	669,129.79

## 2、短期薪酬列示

项 目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,344,125.29	9,806,476.47	10,020,878.34	1,129,723.42
(2) 职工福利费	1,081.91	68,708.26	69,790.17	
(3) 社会保险费	1,021.40	456,573.92	457,595.32	
其中：医疗保险费	908.62	397,673.84	398,582.46	
工伤保险费	56.39	31,138.16	31,194.55	
生育保险费	56.39	27,761.92	27,818.31	
综合保险费				
(4) 住房公积金	-942.00	824,170.95	822,952.95	276.00
(5) 工会经费和职工教育经费	22,215.02	125,699.26	116,299.44	31,614.84
合 计	1,367,501.62	11,281,628.86	11,487,516.22	1,161,614.26

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.9.30
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,129,723.42	6,386,481.22	6,882,485.89	633,718.75
(2) 职工福利费		3,000.00	3,000.00	
(3) 社会保险费		428,700.88	427,013.73	1,687.15
其中：医疗保险费		379,201.24	378,363.12	838.12
工伤保险费		30,415.70	29,631.69	784.01
生育保险费		19,083.94	19,018.92	65.02
综合保险费				
(4) 住房公积金	276.00	661,174.64	661,580.64	-130.00
(5) 工会经费和职工教育经费	31,614.84	63,977.40	64,406.51	31,185.73
合 计	1,161,614.26	7,543,334.14	8,038,486.77	666,461.63

## 3、离职后福利-设定提存计划列示

项 目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
基本养老保险	2,666.84	1,082,596.81	1,084,770.75	492.90
失业保险费	1,388.47	74,807.49	76,195.96	
合 计	4,055.31	1,157,404.30	1,160,966.71	492.90

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.9.30
基本养老保险	492.90	1,038,088.20	1,036,067.40	2,513.70
失业保险费		73,283.90	73,129.44	154.46
合 计	492.90	1,111,372.10	1,109,196.84	2,668.16

(十三) 应交税费:

税 种	2015.9.30	2014.12.31
营业税	112,220.99	43,176.42
城建税	7,855.47	3,022.35
企业所得税	8,664,254.81	8,664,254.81
个人所得税	61,090.14	70,195.51
房产税	331,852.80	336,000.00
土地增值税	-431,219.81	327,827.40
印花税	-309.62	10,899.50
教育费附加	58,562.50	55,110.29
其他	1,519.55	19,939.17
合 计	8,805,826.83	9,530,425.45

(十四) 其他应付款:

账 龄	2015.9.30	2014.12.31
1年以内(含1年)	26,630,616.49	53,070,822.40
1年以上	48,566,961.07	279,256,891.96
合 计	75,197,577.56	332,327,714.36

(十五) 一年内到期的非流动负债:

项 目	2015.9.30	2014.12.31
一年内到期的长期借款	10,000,000.00	10,000,000.00

(十六) 长期借款:

项 目	2015.9.30	2014.12.31
抵押保证借款	5,000,000.00	15,000,000.00

(十七) 实收资本:

投资者名称	2013.12.31		本期 增加	本期 减少	2014.12.31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
万泽实业股份有限公司	70,000,000.00	100.00			70,000,000.00	100.00
合 计	70,000,000.00	100.00			70,000,000.00	100.00

常州万泽置地房产开发有限公司  
2014年1月1日至2015年9月30日止  
财务报表附注

投资者名称	2014.12.31		本期增加	本期减少	2015.9.30	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
万泽实业股份有限公司	70,000,000.00	100.00			70,000,000.00	25.00
常州万泽天海置业有 限公司			210,000,000.00		210,000,000.00	75.00
合 计	70,000,000.00	100.00	210,000,000.00		280,000,000.00	100.00

(十八)未分配利润:

项 目	2015.9.30		2014.12.31	
	金 额	提取或分配 比例	金 额	提取或分配 比例
年初未分配利润	-26,159,327.27		3,448,191.77	
加: 本期净利润	-18,919,056.80		-29,607,519.04	
减: 提取法定盈余公积				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
净资产折股				
期末未分配利润	-45,078,384.07		-26,159,327.27	

(十九) 营业收入、营业成本:

项目	2015年1-9月		2014年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	26,687,671.90	10,481,870.69	31,147,470.35	12,747,590.71
其他业务	17,280.00	8,445.33	1,000.00	206.00
合 计	26,704,951.90	10,490,316.02	31,148,470.35	12,747,796.71

**(二十) 财务费用:**

项 目	2015年1-9月	2014年度
利息支出	926,309.03	2,088,735.42
减: 利息收入	5,787.99	15,391.37
汇兑损益		
手续费	110,621.08	129,327.78
合 计	1,031,142.12	2,202,671.83

**(二十一) 资产减值损失**

项目	2015年1-9月	2014年度
坏账损失	27,479.63	110,650.03

**(二十二) 所得税费用:**

项目	2015年1-9月	2014年度
按税法及相关规定计算的当期所得税		
递延所得税调整	-6,869.90	-27,662.51
合 计	-6,869.90	-27,662.51

**八、 关联方关系及其交易:**

**(一) 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 (单位: 元)	母公司对本公 司的持股比例 (%)
常州万泽天海置业 有限公司	常州市	房地产业	310,619,547.00	75.00

**(二) 本公司的其他关联方情况:**

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
万泽实业股份有限公司	本公司法人股东
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	与本公司受同一最终控制方控制

(三) 关联方交易情况:

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2015年1-9月
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	采购商品	6,030,117.48
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	前期物业服务费	1,182,908.35

2、 关联方担保:

(1) 关联方为本公司提供的担保:

担保方	担保主债务 余额	主债务 起始日	主债务 到期日	担保是否已 经履行完毕
万泽实业股份有限公司	15,000,000.00	2011.06.01	2019.05.25	否

(2) 本公司为关联方提供的担保:

汕头市中小企业融资担保有限公司委托广东华兴银行股份有限公司向万泽实业股份有限公司发放委托贷款,本报告期期末借款余额为24,000,000.00元,系由深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司提供连带责任保证,本公司以名下的常州雪堰镇小城湾28,773.20平方米土地使用权及常州雪堰镇潭底湾40,000.80平方米土地使用权提供抵押反担保,同时林伟光与杨竞雄以其拥有合法处分权的财产提供保证反担保。

(3) 关联方应收应付余额:

项目名称	关联方	2015.9.30
预付账款	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	405,090.00
应付账款	深圳市万泽碧轩贸易有限公司	12,620,756.63
其他应收款	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	29,909.26
其他应收款	深圳市万泽房地产开发集团有限公司	19,948,057.24
其他应付款	万泽实业股份有限公司	47,461,598.69
其他应付款	常州万泽天海置业有限公司	23,780,771.54
其他应付款	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	52,425.00

九、 或有事项:

截至报告期末,本公司为购房者贷款进行担保,担保金额为贷款本金、利息(包括罚息)及银行为实现债权而发生的相关费用,担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。

担保期限自借款合同保证条款生效之日起至抵押登记已办妥且抵押财产的他项权利证书、抵押登记证明文件正本及其他权利证书交由贷款人核对无误、收执之日止。本公司历年没有由于承担担保连带责任而发生实际损失的情形,因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

**十、 其他重要事项:**

**抵押及质押资产情况:**

本公司向华商银行借款本报告期末余额为 15,000,000.00 元,系由本公司以名下位于江苏省常州市武进区延政中大道 15 号万泽大厦国际酒店的房产及土地使用权提供抵押担保。

**十一、 财务报表的批准:**

本财务报表经公司董事会于 2015 年 12 月 7 日批准报出。

常州万泽置地房产开发有限公司  
二〇一五年十二月七日