

卧龙地产集团股份有限公司

审 计 报 告

信会师报字[2017]第 ZI10053 号

卧龙地产集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止)

目录	页次
一、 审计报告	1-2
二、 财务报表	
合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
合并利润表和公司利润表	5-6
合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-12
财务报表附注	1-69
三、 事务所执业资质证明	



审计报告

信会师报字[2017]第 ZI10053 号

卧龙地产集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的卧龙地产集团股份有限公司（以下简称卧龙地产集团公司）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2016 年度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卧龙地产集团公司管理层的责任。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。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。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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，卧龙地产集团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，公允反映了卧龙地产集团公司 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量。



中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

二〇一七年二月十五日

卧龙地产集团股份有限公司

合并资产负债表

2016年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	1,022,669,738.10	959,444,721.64
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	(二)	102,844,461.51	295,036,900.24
预付款项	(三)	20,631,727.70	90,311,488.07
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	52,359,211.60	50,712,056.73
存货	(五)	2,658,915,089.98	2,732,673,716.04
划分为持有待售的资产	(六)	2,857,142.86	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	57,686,311.04	63,238,669.08
流动资产合计		3,917,963,682.79	4,191,417,551.80
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	(八)	32,850,854.92	40,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	(九)	44,043,000.00	46,258,930.00
固定资产	(十)	8,668,475.48	11,243,203.84
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	(十一)	326,000.00	326,000.00
开发支出			
商誉	(十二)	23,424,093.76	25,655,100.71
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十三)	10,080,112.37	9,387,828.36
其他非流动资产	(十四)	77,570,776.36	77,480,929.36
非流动资产合计		196,963,312.89	210,351,992.27
资产总计		4,114,926,995.68	4,401,769,544.07

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: 

卧龙地产集团股份有限公司

合并资产负债表（续）

2016年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

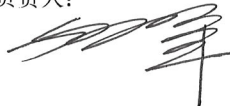
负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（十五）	531,310,747.25	437,020,861.25
预收款项	（十六）	1,033,773,585.95	609,351,123.20
应付职工薪酬	（十七）	6,223,369.35	7,277,625.11
应交税费	（十八）	201,711,544.18	344,254,610.98
应付利息	（十九）	15,924,876.58	17,229,494.25
应付股利	（二十）	41,000.00	36,500.00
其他应付款	（二十一）	32,991,781.49	34,865,333.62
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	（二十二）		100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,821,976,904.80	1,550,035,548.41
非流动负债：			
长期借款	（二十三）	2,000,000.00	606,000,000.00
应付债券	（二十四）	595,775,240.05	594,481,109.45
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	（十三）	19,310,672.94	20,139,227.13
其他非流动负债			
非流动负债合计		617,085,912.99	1,220,620,336.58
负债合计		2,439,062,817.79	2,770,655,884.99
所有者权益：			
股本	（二十五）	725,147,460.00	725,147,460.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（二十六）	15,805,709.48	15,805,709.48
减：库存股			
其他综合收益	（二十七）	66,638.19	66,638.19
专项储备			
盈余公积	（二十八）	178,220,223.06	178,220,223.06
一般风险准备			
未分配利润	（二十九）	755,609,007.57	711,122,789.55
归属于母公司所有者权益合计		1,674,849,038.30	1,630,362,820.28
少数股东权益		1,015,139.59	750,838.80
所有者权益合计		1,675,864,177.89	1,631,113,659.08
负债和所有者权益总计		4,114,926,995.68	4,401,769,544.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

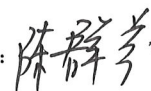
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



卧龙地产集团股份有限公司

资产负债表

2016年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十四	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		69,243,249.30	196,134,532.51
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		-	40,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	901,583,678.76	492,446,961.47
存货		230,604.00	535,187.09
划分为持有待售的资产		2,857,142.86	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		16,527.98	
流动资产合计		973,931,202.90	689,156,681.07
非流动资产:			
可供出售金融资产		32,850,854.92	40,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	1,996,055,759.46	1,996,055,759.46
投资性房地产			2,268,130.00
固定资产		3,389,093.50	4,482,180.96
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		326,000.00	326,000.00
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		595,200,000.00	595,200,000.00
非流动资产合计		2,627,821,707.88	2,638,332,070.42
资产总计		3,601,752,910.78	3,327,488,751.49

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:

陈旭

主管会计工作负责人:

陈旭

会计机构负责人:

陈群芳

卧龙地产集团股份有限公司
资产负债表（续）

2016年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十四	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			
应付账款			
预收款项		1,000,000.00	
应付职工薪酬		2,238,975.00	2,304,645.00
应交税费		751,705.75	2,238,746.67
应付利息		14,775,322.58	14,775,322.58
应付股利		41,000.00	36,500.00
其他应付款		700,627,517.58	322,211,143.91
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		719,434,520.91	341,566,358.16
非流动负债：			
长期借款			47,000,000.00
应付债券		595,775,240.05	594,481,109.45
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			
非流动负债合计		595,775,240.05	641,481,109.45
负债合计		1,315,209,760.96	983,047,467.61
所有者权益：			
股本		725,147,460.00	725,147,460.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		459,718,345.96	459,718,345.96
减：库存股			
其他综合收益		66,638.19	66,638.19
专项储备			
盈余公积		181,616,269.90	181,616,269.90
未分配利润		919,994,435.77	977,892,569.83
所有者权益合计		2,286,543,149.82	2,344,441,283.88
负债和所有者权益总计		3,601,752,910.78	3,327,488,751.49

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：



卧龙地产集团股份有限公司

合并利润表

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,402,982,637.54	1,530,017,318.89
其中: 营业收入	(三十)	1,402,982,637.54	1,530,017,318.89
二、营业总成本		1,278,512,518.94	1,415,926,027.24
其中: 营业成本	(三十)	1,088,670,427.48	1,135,997,716.88
税金及附加	(三十一)	92,231,611.09	154,973,623.55
销售费用	(三十二)	28,843,720.89	30,064,920.98
管理费用	(三十三)	57,421,009.74	59,900,783.81
财务费用	(三十四)	1,476,327.95	10,162,623.17
资产减值损失	(三十五)	9,869,421.79	24,826,358.85
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(三十六)	641,212.86	600,690.00
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三十七)	1.00	6,949,104.17
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)		125,111,332.46	121,641,085.82
加: 营业外收入	(三十八)	1,345,578.13	788,957.71
其中: 非流动资产处置利得			43,806.70
减: 营业外支出	(三十九)	569,191.96	1,192,836.20
其中: 非流动资产处置损失		23,962.02	121,167.23
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		125,887,718.63	121,237,207.33
减: 所得税费用	(四十)	44,879,826.82	60,716,031.66
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		81,007,891.81	60,521,175.67
归属于母公司所有者的净利润		80,743,591.02	60,405,167.70
少数股东损益		264,300.79	116,007.97
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者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		81,007,891.81	60,521,175.67
归属于母公司所有者的综合收益总额		80,743,591.02	60,405,167.70
归属于少数股东的综合收益总额		264,300.79	116,007.97
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		0.11	0.08
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.11	0.08

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

陈德彪

主管会计工作负责人:

陈德彪

会计机构负责人:

陈群芳

卧龙地产集团股份有限公司

利润表

2016 年度

项目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(三)	961,627.38	
减：营业成本	(三)	104,583.09	
税金及附加		51,350.78	
销售费用			
管理费用		22,272,109.32	12,206,765.13
财务费用		57,054,762.51	61,266,043.93
资产减值损失		125,300.00	-182,542.67
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		589,012.86	1,890.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(四)	56,402,950.46	612,846,439.53
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）		-21,654,515.00	539,558,063.14
加：营业外收入		13,753.94	42,896.79
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			702,766.00
其中：非流动资产处置损失			3,636.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-21,640,761.06	538,898,193.93
减：所得税费用			-1,298,722.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,640,761.06	540,196,916.36
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		-21,640,761.06	540,196,916.36
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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：

陈婉妮

主管会计工作负责人：

陈婉妮

会计机构负责人：

陈群芳

卧龙地产集团股份有限公司

合并现金流量表

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
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		2,093,231,297.49	1,731,457,312.26
收到的税费返还		11,596,832.10	
收到其他与经营活动有关的现金	(四十一)	96,187,992.56	276,461,296.27
经营活动现金流入小计		2,201,016,122.15	2,007,918,608.53
购买商品、接受劳务支付的现金		859,106,356.05	1,149,581,799.53
支付给职工以及为职工支付的现金		34,978,352.60	42,289,818.54
支付的各项税费		361,815,106.36	197,356,927.10
支付其他与经营活动有关的现金	(四十一)	79,523,249.81	147,495,550.74
经营活动现金流出小计		1,335,423,064.82	1,536,724,095.91
经营活动产生的现金流量净额	(四十二)	865,593,057.33	471,194,512.62
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		7,149,146.08	355,000,000.00
取得投资收益收到的现金			6,949,104.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			180,211.26
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		7,149,146.08	362,129,315.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		90,881.13	173,759.00
投资支付的现金			350,000,000.00
质押贷款净增加额			
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	(四十一)	474,866.46	
投资活动现金流出小计		565,747.59	350,173,759.00
投资活动产生的现金流量净额		6,583,398.49	11,955,556.43
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		2,000,000.00	606,000,000.00
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		2,000,000.00	606,000,000.00
偿还债务支付的现金		706,000,000.00	843,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		104,941,439.36	196,336,979.67
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		810,941,439.36	1,039,536,979.67
筹资活动产生的现金流量净额		-808,941,439.36	-433,536,979.67
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		63,235,016.46	49,613,089.38
加：期初现金及现金等价物余额		958,934,721.64	909,321,632.26
六、期末现金及现金等价物余额	(四十二)	1,022,169,738.10	958,934,721.64

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：

陈娟妮

主管会计工作负责人：

孙军

会计机构负责人：

陈群芳

卧龙地产集团股份有限公司

现金流量表

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期发生额	上期发生额
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	2,000,000.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	379,957,740.21	571,040,430.08
经营活动现金流入小计	381,957,740.21	571,040,430.08
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	8,468,835.97	6,173,500.56
支付的各项税费	3,750,141.37	116,553.35
支付其他与经营活动有关的现金	407,104,691.46	391,746,115.06
经营活动现金流出小计	419,323,668.80	398,036,168.97
经营活动产生的现金流量净额	-37,365,928.59	173,004,261.11
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	7,149,145.08	255,000,000.00
取得投资收益收到的现金	42,602,410.46	49,045,799.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,251.26
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	49,751,555.54	304,048,050.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,024.36	11,760.00
投资支付的现金		250,000,000.00
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	16,024.36	250,011,760.00
投资活动产生的现金流量净额	49,735,531.18	54,036,290.79
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		47,000,000.00
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		47,000,000.00
偿还债务支付的现金	47,000,000.00	47,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,260,885.80	95,469,492.25
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	139,260,885.80	142,469,492.25
筹资活动产生的现金流量净额	-139,260,885.80	-95,469,492.25
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	-126,891,283.21	131,571,059.65
加: 期初现金及现金等价物余额	196,134,532.51	64,563,472.86
六、期末现金及现金等价物余额	69,243,249.30	196,134,532.51

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:

陈好妮

主管会计工作负责人:

陈好妮

会计机构负责人:

陈群芳

卧龙地产集团股份有限公司

合并所有者权益变动表

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期									
	归属于母公司所有者权益									
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	少数股东权益
一、上期期末余额	725,147,460.00		15,805,709.48		66,638.19	-	178,220,223.06		711,122,789.55	750,838.80
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、本年期初余额	725,147,460.00		15,805,709.48		66,638.19		178,220,223.06		711,122,789.55	750,838.80
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									44,486,218.02	264,300.79
(一) 综合收益总额									80,743,591.02	264,300.79
(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									-36,257,373.00	
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									-36,257,373.00	
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	725,147,460.00		15,805,709.48		66,638.19		178,220,223.06		755,609,007.57	1,015,139.59
										1,675,864,177.89

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: 陈旭

主管会计工作负责人: 陈群芳

审计机构负责人: 陈群芳

卧龙地产集团股份有限公司

合并所有者权益变动表(续)

2016年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期									
	归属于母公司所有者权益									
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	少数股东权益
一、上期期末余额	725,147,460.00		15,805,709.48		66,638.19		124,200,531.42		740,994,686.49	634,830.83
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、本年期初余额	725,147,460.00		15,805,709.48		66,638.19		124,200,531.42		740,994,686.49	634,830.83
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一)综合收益总额							54,019,691.64		-29,871,896.94	116,007.97
(二)所有者投入和减少资本									60,405,167.70	116,007.97
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							54,019,691.64		-90,277,064.64	
2.提取一般风险准备							54,019,691.64		-54,019,691.64	
3.对所有者(或股东)的分配									-36,257,373.00	
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	725,147,460.00		15,805,709.48		66,638.19		178,220,223.06		711,122,789.55	750,838.80
										1,631,113,659.08

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: 陈群芳

主管会计工作负责人:

陈群芳

会计机构负责人: 陈群芳



卧龙地产集团股份有限公司

所有权益变动表
2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期				本期				未分配利润	所有者权益合计
	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		
一、上期期末余额	725,147,460.00				66,638.19		181,616,269.90	977,892,569.83	2,344,441,283.88	
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本期期初余额	725,147,460.00				66,638.19		181,616,269.90	977,892,569.83	2,344,441,283.88	
三、本期增减变动金额(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. 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								-36,257,373.00	-36,257,373.00	
2. 对所有者(或股东)的分配								-36,257,373.00	-36,257,373.00	
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	725,147,460.00				66,638.19		181,616,269.90	919,994,435.77	2,286,543,149.82	

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: 陈旭妮

主管会计工作负责人:

陈旭妮

会计机构负责人:

陈群芳

卧龙地产集团股份有限公司

所有者权益变动表(续)

2016年度

项目	上期						所有者权益合计				
	股本	其他权益工具			资本公积	库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	725,147,460.00				459,718,345.96		66,638.19		127,596,578.26	527,972,718.11	1,840,501,740.52
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	725,147,460.00				459,718,345.96		66,638.19		127,596,578.26	527,972,718.11	1,840,501,740.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									54,019,691.64	449,919,851.72	503,939,543.36
（一）综合收益总额											540,196,916.36
（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									54,019,691.64	-90,277,064.64	-36,257,373.00
2. 对所有者（或股东）的分配									54,019,691.64	-54,019,691.64	
3. 其他										-36,257,373.00	-36,257,373.00
（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	725,147,460.00				459,718,345.96		66,638.19		181,616,269.90	977,892,569.83	2,344,441,283.88

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:

卧龙地产集团股份有限公司

二〇一六年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

卧龙地产集团股份有限公司, 原名黑龙江省牡丹江新材料科技股份有限公司, (以下简称“本公司”或“公司”) 是经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复(1993)[479]号文批准, 由牡丹江水泥集团有限责任公司(“牡丹江水泥”)、黑龙江省达华经济贸易公司、哈尔滨市建筑材料总公司、黑龙江省交通物资公司及黑龙江省建筑材料总公司共同发起, 采用定向募集方式于 1993 年 7 月设立的股份有限公司。公司的企业法人营业执照注册号: 330000000008831, 2016 年 6 月 13 日换发统一社会信用代码为 91330000668325921R 的《营业执照》。1999 年 4 月 15 日在上海证券交易所挂牌上市, 所属行业为房地产行业。

截止 2016 年 12 月 31 日, 本公司累计发行股本总数 725,147,460.00 股, 注册资本为 725,147,460.00 元。注册地: 浙江省绍兴市上虞区经济开发区。本公司的经营范围: 房地产开发与经营, 技术咨询与服务, 建筑工程、装饰装潢工程设计、施工, 物业管理。

本公司母公司为浙江卧龙置业投资有限公司(“卧龙置业”), 最终母公司为卧龙控股集团有限公司(“卧龙控股”)。最终控制人为陈建成。

本财务报表业经公司董事会于 2017 年 2 月 15 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截止 2016 年 12 月 31 日, 本公司合并财务报表范围内子、孙公司如下:

子、孙公司名称
武汉卧龙墨水湖置业有限公司(墨水湖置业)
绍兴市卧龙两湖置业有限公司(两湖置业)
上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司(天香南园)
浙江卧龙园林景观工程有限公司(卧龙园林)
浙江龙和商贸有限公司(龙和商贸)
绍兴市卧龙房地产开发有限公司(绍兴卧龙)
绍兴卧龙物业管理有限公司(卧龙物业)
上虞市卧龙天香华庭置业有限公司(天香华庭)
耀江神马实业(武汉)有限公司(耀江神马)
青岛嘉原盛置业有限责任公司(嘉原盛置业)
清远市五洲实业投资有限公司(清远五洲)
清远义乌商贸城经营管理有限公司(清远商贸城)

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

本公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，本公司的财务报表系在持续经营为假设的基础上编制。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本

公司对合并成本大于合并中取得的被购买方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差额，经复核后，计入当期损益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并

的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

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，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：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
 - iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
 - iv. 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。
- 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，本公司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。
- 处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七） 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。

（八） 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(九) 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。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使债务工具投资人可能无法收回投资成本。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

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：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益性投资，超过 50%的跌幅则认为属于严重下跌。

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间超过 6 个月，则认为属于“非暂时性下跌”。

（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。

（十） 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：

金额超过 100 万元以上或占期末应收款项余额 10%以上款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单项应收款项账面余额超过 100 万元以上的款项或占应收款项余额 10%以上的单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
组合 1	以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法

组合 1，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）		
1 至 2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2 至 3 年（含 3 年）	30.00	30.00
3 至 4 年（含 4 年）	50.00	50.00
4 至 5 年（含 5 年）	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由：

有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：

对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

(十一) 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、出租开发产品、库存商品、低值易耗品、消耗性生物资产等。

2、 发出存货的计价方法

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

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

期末对消耗性生物资产进行检查，有确凿证据表明上述消耗性生物资产发生减值的，应当计提消耗性生物资产跌价准备或减值准备。

期末对消耗性生物资产进行检查时，如果消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

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、开发用地和公共配套设施费的核算方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法;

(2) 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算,在购买时所发生的支出列入“开发成本”,按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

(3) 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施为国土局批准的公共配套项目如道路、球场等,以及由政府部门收取的公共配套设施费,其所发生的支出列入“开发成本”,按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

6、 维修基金的核算方法

本公司未计提维修基金准备,维修费用于实际发生时核算,若需维修的开发项目尚未销售完毕,则计入该项目的“开发成本”;若需维修的开发项目已经销售完毕,则计入“管理费用”。

7、质量保证金的核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留,列入“其他应付款”,待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时,支付给施工单位。

(十二) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的,被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响,是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的,被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并:公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的,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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，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长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益。

公司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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照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。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）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，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；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间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认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。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据是类似房地产的市场价格及其他相关信息。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(十四) 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提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	5.00	2.375
通用设备	5-18	5.00	5.28-19
专用设备	8-18	5.00	5.28-11.875
运输设备	8	5.00	11.875
办公设备	5	5.00	19
其他设备	5	5.00	19

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。

(十五) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十六) 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的各部分分别完工，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。

(十七) 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

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

项目	预计使用寿命	依据
商标权	10 年以内	按法律规定所享有的剩余使用期限及未来经营情况的需要
专利技术	10 年以内	按法律规定所享有的剩余使用期限及未来经营情况的需要
著作权	10 年以内	按法律规定所享有的剩余使用年限及未来经营情况的需要
土地使用权	50 年以内	按法律规定所享有的剩余使用年限及未来经营情况的需要
软件使用权	5-10 年	依据合同规定以及未来经营情况的需要

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、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。

4、 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。

5、 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。

(十八) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，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，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

有明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按 5 年平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十) 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

(1) 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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注“五、(十七)应付职工薪酬”。

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。

(二十一) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十二) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。

本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的[可行权职工人数变动]、是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始采用 BlackScholes 模型按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(二十三) 收入

本公司收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，物业管理收入，劳务收入和其他收入，其确认原则为：

1、 房地产销售收入

房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了不可逆转的销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明确认销售收入的实现。

2、 物业出租收入

物业出租收入：按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

3、 物业管理收入

物业管理收入：本公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

4、 劳务销售收入

以劳务的收入、劳务的完工程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，相关的成本能够可靠计量为前提。

(二十四) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府文件有明确规定款项使用用途，并且该款项预计使用方向预计将形成相关的资产。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府文件未规定使用用途，并且该款项预计使用方向为补充流动资金。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：除公司将其用途指定为与资产相关外，将其计入当期损益。

2、确认时点

在实际收到时，将其确认为政府补助。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十六) 租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，

计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：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用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十七) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- （3）该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(二十八) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	按财政部规定执行	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	按财政部规定执行	调增税金及附加本年金额 4,045,283.73 元，调减管理费用本年金额 4,045,283.73 元。
(3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。	按财政部规定执行	无
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	按财政部规定执行	无

2、 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
城市维护建设税*1	按实际缴纳的流转税计征	7.00%、5.00%
营业税	按应税营业收入计征	5%
增值税	税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%、11%、6%、5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3.00%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2.00%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率
企业所得税	按应纳税所得额计征	25.00%
堤围防护费*2	按应税营业收入计征	0.072%、0.1%
水利基金	按应税营业收入计征	0.10%

*1 本公司之子公司天香华庭、浙江园林城市维护建设税为 5%，本公司及其他子公司城市维护建设税为 7%。

*2 本公司之子公司清远五洲堤围防护费为 0.072%，本公司及其他子公司堤围防护费为 0.1%。

(二) 税收优惠

无。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	125,134.25	214,764.98
银行存款	1,022,044,603.85	958,719,956.66
其他货币资金	500,000.00	510,000.00
合计	1,022,669,738.10	959,444,721.64

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	500,000.00	510,000.00
合计	500,000.00	510,000.00

(二) 应收账款

1、 应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	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	23,784,730.97	22.85	583,502.59	2.45	23,201,228.38	191,884,730.97	64.70	378,127.74	0.20	191,506,603.23
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款-账龄分析法	80,311,118.52	77.15	667,885.39	0.83	79,643,233.13	104,687,918.30	35.30	1,157,621.29	1.11	103,530,297.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	104,095,849.49	100.00	1,251,387.98	1.20	102,844,461.51	296,572,649.27	100.00	1,535,749.03	0.52	295,036,900.24

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户一	23,784,730.97	583,502.59	2.45	金额重大，按预计可收回金额现值单独测试
合计	23,784,730.97	583,502.59		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	75,593,264.66		
1 至 2 年（含 2 年）	3,737,353.86	373,735.39	10.00
2 至 3 年（含 3 年）	980,500.00	294,150.00	30.00
合计	80,311,118.52	667,885.39	0.83

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 468,080.19 元，本期转回坏账准备金额 752,441.24 元；本报告期无前期已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但在本报告期又全额收回或转回，或在本报告期收回或转回比例较大的应收账款。

3、 本期无实际核销的应收账款。

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款 合计数的比例（%）	坏账准备
客户一	23,784,730.97	22.85	583,502.59
客户二	2,887,619.05	2.77	
客户三	2,628,571.43	2.53	
客户四	2,561,904.76	2.46	
客户五	2,371,428.57	2.28	
合计	34,234,254.78	32.89	583,502.59

5、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	14,290,984.06	69.27	16,246,246.56	17.99
1 至 2 年 (含 2 年)	3,517,705.28	17.05	72,123,553.56	79.86
2 至 3 年 (含 3 年)	985,850.40	4.78	109,400.59	0.12
3 年以上	1,837,187.96	8.90	1,832,287.36	2.03
合计	20,631,727.70	100.00	90,311,488.07	100.00

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 1,832,287.36 元，其中清远市土地交易中心 1,832,287.36 元，因相关土地证尚未取得，该款项尚未结算。

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额 合计数的比例 (%)
供应商一	5,995,224.20	29.06
供应商二	1,832,287.36	8.88
供应商三	1,796,725.12	8.71
供应商四	1,400,000.00	6.79
供应商五	1,193,280.00	5.78
合计	12,217,516.68	59.22

(四) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露

种类	期末余额					期初余额				
	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其他应收款	32,188,930.00	48.45	6,748,930.00	20.97	25,440,000.00	21,748,930.00	34.68	6,748,930.00	31.03	15,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	33,949,592.97	51.10	7,330,381.37	21.59	26,619,211.60	40,658,066.77	64.84	5,246,010.04	12.90	35,412,056.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	300,000.00	0.45			300,000.00	300,000.00	0.48			300,000.00
合计	66,438,522.97	100.00	14,079,311.37	21.19	52,359,211.60	62,706,996.77	100.00	11,994,940.04	19.13	50,712,056.73

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
清城区洲心街道征地拆迁办公室	15,000,000.00			保证金可以收回
武汉市协力服务中心	6,748,930.00	6,748,930.00	100	预计无法收回
绍兴市国土局上虞区分局	10,440,000.00			保证金可以收回
合计	32,188,930.00	6,748,930.00	20.97	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	11,995,391.94		
1 至 2 年 (含 2 年)	12,529,568.57	1,252,956.86	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	3,751,968.61	1,125,590.58	30.00
3 至 4 年 (含 4 年)	1,097,026.42	548,513.21	50.00
4 至 5 年 (含 5 年)	861,583.56	689,266.85	80.00
5 年以上	3,714,053.87	3,714,053.87	100.00
合计	33,949,592.97	7,330,381.37	21.59

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
绍兴住房管理中心嵊州分中心	300,000.00			保证金可以收回
合计	300,000.00			

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,124,983.97 元; 本期转回坏账准备金额 40,522.38 元。
本报告期无前期已全额计提坏账准备, 或计提减值准备的比例较大, 但在本报告期又全额收回或转回, 或在本报告期收回或转回比例较大的其他应收款。

3、 本期无实际核销的其他应收款。

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代扣代缴	11,078,143.45	13,416,850.97
员工借款	3,856,119.43	1,415,217.52
押金及保证金	34,871,638.80	32,966,113.23
往来款	10,186,975.06	8,238,584.27
其他	6,445,646.23	6,670,230.78
合计	66,438,522.97	62,706,996.77

5、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	占其他应收期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
清远市清城区洲心街道征地拆迁办公室	土地拆迁保证金	15,000,000.00	5 年以上	22.58	
绍兴市国土局上虞区分局	土地保证金	10,440,000.00	1 年以内	15.71	
上虞市海纳新农村置业有限公司	代付款	7,894,152.00	1 至 2 年	11.88	789,415.20
武汉市协力服务中心	代付款	6,748,930.00	5 年以上	10.16	6,748,930.00
清远市财政局墙体材料专项基金及散装水泥专项资金	专项基金	4,389,248.48	1 至 3 年	6.61	692,237.71
合计		44,472,330.48		66.94	8,230,582.91

(五) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,802,506,672.77		1,802,506,672.77	1,484,356,328.37		1,484,356,328.37
开发产品	489,629,620.03	8,444,451.04	481,185,168.99	803,103,664.98	11,525,599.14	791,578,065.84
拟开发土地	343,972,143.11		343,972,143.11	431,028,848.87		431,028,848.87
出租开发产品	30,255,394.88		30,255,394.88	24,714,762.73		24,714,762.73
消耗性生物资产	1,001,161.23	5,451.00	995,710.23	1,001,161.23	5,451.00	995,710.23
合计	2,667,364,992.02	8,449,902.04	2,658,915,089.98	2,744,204,766.18	11,531,050.14	2,732,673,716.04

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	期初余额
墨水湖置业二期	2014年2月	2016年6月	70,000.00		515,247,939.84
墨水湖置业三到五期	2014年2月	2017年11月	140,000.00	904,762,941.40	472,183,161.30
五洲世纪城	2013年1月	2017年12月	60,000.00	214,467,004.17	132,542,722.24
大三角工业区					200,000.00
青岛嘉原盛			50,000.00	7,544,902.08	7,524,902.08
天香南园	2015年10月	2017年12月	120,000.00	604,444,869.73	319,518,868.33
两湖置业			55,000.00	3,534,260.00	3,534,260.00
武汉丽景湾七期	2016年9月	2019年1月	60,000.00	67,752,695.39	33,604,474.58
合计				1,802,506,672.77	1,484,356,328.37

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
卧龙花园一期	1998年	90,700.00			90,700.00
卧龙花园二期	1998年	139,904.00			139,904.00
流星花园一期	2002年	104,583.09		104,583.09	
天香华庭一期	2007年	3,362,850.55			3,362,850.55
天香华庭三期	2012年	47,961,793.00		12,219,488.65	35,742,304.35
天香华庭四期	2013年	35,703,604.30		28,794,867.50	6,908,736.80
五洲世纪城商贸城	2009年至2010年	23,159,962.74			23,159,962.74
五洲世纪城一期	2012年	49,142,057.42	1,022,918.20	14,812,364.62	35,352,611.00
五洲世纪城二期	2015年	334,810,355.30	26,000,000.00	241,274,588.79	119,535,766.51
金湖湾一期	2007年	699,426.96		699,426.96	
金湖湾二期	2008年	870,240.08		870,240.08	
金湖湾三期	2011年	49,372,504.14		41,144,485.32	8,228,018.82
天香华庭 (车位附房)	2010年至2011年	12,249,403.70		2,727,381.02	9,522,022.68
武汉丽景湾一期	2005年	9,628,342.67		120,825.46	9,507,517.21
武汉丽景湾二期	2009年	2,421,991.40		351,297.60	2,070,693.80
武汉丽景湾三期	2010 年	302,304.58		302,304.58	
武汉丽景湾四期	2012年	6,069,906.27		1,096,731.63	4,973,174.64
武汉丽景湾五期	2013年	50,035,588.43		40,039,955.12	9,995,633.31
武汉丽景湾六期	2014年	14,993,280.61		4,849,801.98	10,143,478.63
墨水湖置业	2014年至2016年	161,984,865.74	746,930,855.09	698,019,475.84	210,896,244.99
合计		803,103,664.98	773,953,773.29	1,087,427,818.24	489,629,620.03

(3) 出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	期初余额		本期增加	本期摊销	本期减少	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
五洲世纪城一期商铺	2012 年	219,869.68	8,143.25	219,869.68	3,780.79		439,739.36	11,924.04
五洲世纪城商贸城 A 区	2009 年	21,024,180.06	491,114.53		560,094.47		21,024,180.06	1,051,209.00
天香华庭商铺	2013 年	3,986,505.88	16,535.11	7,040,174.78	295,268.12	860,268.93	10,166,411.73	311,803.23
合计		25,230,555.62	515,792.89	7,260,044.46	859,143.38	860,268.93	31,630,331.15	1,374,936.27

(4) 拟开发土地

项目	土地面积（平方米）	拟开发建筑面积（平方米）	预计开工时间	期末余额	期初余额
两湖置业	48,605.00			130,500,000.00	130,500,000.00
五洲世纪城	213,019.68	840,832.88	2017 年 9 月	122,112,534.74	113,363,706.01
青岛嘉原盛	39,734.00			91,359,608.37	91,359,608.37
墨水湖置业					95,805,534.49
合计	301,358.68			343,972,143.11	431,028,848.87

2、 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	11,525,599.14	5,838,314.30			8,919,462.40	8,444,451.04
消耗性生物资产	5,451.00					5,451.00
合计	11,531,050.14	5,838,314.30			8,919,462.40	8,449,902.04

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目 名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金 额的资本化率(%)
			本期 销售转出	其他减少		
天香华庭	10,607,864.95		3,902,490.55		6,705,374.40	
清远五洲	45,170,232.31		38,180,501.25		6,989,731.06	
绍兴卧龙	4,543,087.19		1,027,948.00		3,515,139.19	
耀江神马	7,715,769.29		6,222,205.66		1,493,563.63	
墨水湖置业	85,518,183.26	42,872,714.21	13,334,787.06		115,056,110.41	8.24
天香南园	53,233,087.80	17,769,615.78			71,002,703.58	9.07
合计	206,788,224.80	60,642,329.99	62,667,932.52		204,762,622.27	

(六) 划分为持有待售的资产

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
厂房	2,857,142.86	2,857,142.86		2017 年 5 月
合计	2,857,142.86	2,857,142.86		

本公司与第三方签订销售合同，计划于 2017 年 5 月将原用于出租的厂房转让给第三
方，故将该厂房自投资性房地产重分类至划分为持有待售的资产。

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
营业税	18,874,708.77	30,071,983.85
城建税	3,414,232.20	2,105,038.87
教育费附加	2,302,397.63	1,653,114.53
水利建设费	68,143.20	195,175.28
土地增值税	28,997,689.27	20,063,769.42
企业所得税	3,709,761.76	8,741,053.00
个人所得税		1,584.68
待抵扣进项税	319,378.21	365,549.45
房产税		41,400.00
合计	57,686,311.04	63,238,669.08

(八) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具						
按成本计量	32,850,854.92		32,850,854.92	40,000,000.00		40,000,000.00
合计	32,850,854.92		32,850,854.92	40,000,000.00		40,000,000.00

2、 期末按公允价值计量的可供出售金融资产。

3、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
浙江龙信股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“龙信投资”）	30,000,000.00		4,722,222.00	25,277,778.00					11.11	
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）（以下简称“歌斐鸿乾”）	10,000,000.00		2,426,923.08	7,573,076.92					0.96	
合计	40,000,000.00		7,149,145.08	32,850,854.92						

(九) 投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
期初余额	46,258,930.00	46,258,930.00
本期变动	-2,215,930.00	-2,215,930.00
加：外购		
减：处置		
其他转出	2,857,142.86	2,857,142.86
公允价值变动	641,212.86	641,212.86
期末余额	44,043,000.00	44,043,000.00

2、截止 2016 年 12 月 31 日，上述投资性房地产已办妥产权证书。

3、截止 2016 年 12 月 31 日，无抵押或担保的投资性房地产。

4、本公司的投资性房地产主要为房产与建筑物，并以经营租赁的形式租给第三方。

由于本公司的投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，公允价值能够持续可靠取得，管理层决定采用公允价值模型对投资性房地产进行计量，并由具备证券专业资格之独立评估师定期进行评估。

期末投资性房地产公允价值由坤元资产评估有限公司出具《坤元评报[2017]7 号》评估报告确认。

(十) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他	合计
1. 账面原值					
(1) 期初余额	1,309,735.23	1,745,382.52	20,957,707.70	4,083,778.69	28,096,604.14
(2) 本期增加金额		16,024.36		72,953.35	88,977.71
—购置		16,024.36		72,953.35	88,977.71
(3) 本期减少金额				678,675.20	678,675.20
—处置或报废				312,870.80	312,870.80
—其他				365,804.40	365,804.40

卧龙地产集团股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他	合计
(4) 期末余额	1,309,735.23	1,761,406.88	20,957,707.70	3,478,056.84	27,506,906.65
2. 累计折旧					
(1) 期初余额	120,779.84	1,600,611.61	12,477,751.71	2,654,257.14	16,853,400.30
(2) 本期增加金额	30,195.08	30,775.38	1,577,072.79	954,882.16	2,592,925.41
—计提	30,195.08	30,775.38	1,577,072.79	954,882.16	2,592,925.41
(3) 本期减少金额				607,894.54	607,894.54
—处置或报废				288,908.78	288,908.78
—其他				318,985.76	318,985.76
(4) 期末余额	150,974.92	1,631,386.99	14,054,824.50	3,001,244.76	18,838,431.17
3. 减值准备					
(1) 期初余额					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	1,158,760.31	130,019.89	6,902,883.20	476,812.08	8,668,475.48
(2) 期初账面价值	1,188,955.39	144,770.91	8,479,955.99	1,429,521.55	11,243,203.84

- 2、 期末无暂时闲置的固定资产。
- 3、 期末无通过融资租赁租入的固定资产。
- 4、 期末无通过经营租赁租出的固定资产。
- 5、 期末无未办妥产权证书的固定资产。

(十一) 无形资产

无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 期初余额	326,000.00	326,000.00
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	326,000.00	326,000.00
2. 累计摊销		
(1) 期初余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
3. 减值准备		
(1) 期初余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	326,000.00	326,000.00
(2) 期初账面价值	326,000.00	326,000.00

因公司账面无形资产无明确使用年限,持续期间不予摊销,本公司进行了减值测试,不存在减值情形。

(十二) 商誉

1、 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
天香华庭	104,565,290.79			104,565,290.79
嘉原盛置业	17,514,730.45			17,514,730.45
合计	122,080,021.24			122,080,021.24

2、 商誉减值准备

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
天香华庭	96,424,920.53	2,231,006.95		98,655,927.48
合计	96,424,920.53	2,231,006.95		98,655,927.48

(1) 商誉的计算过程

本公司于 2007 年收购了天香华庭 69.84% 的权益；合并成本超过按比例获得的天香华庭可辨认资产、负债公允价值的差额确认为与天香华庭相关的商誉。

本公司于 2010 年收购了嘉原盛置业 75.00% 的权益；合并成本超过按比例获得的嘉原盛置业可辨认资产、负债公允价值的差额确认为与嘉原盛置业相关的商誉。

(2) 商誉减值测试的方法

商誉分摊至各项目公司的项目资产组中。

评估商誉减值时，公司按照项目公司本期已售面积数与总可售面积的比例分摊商誉。

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	9,495,845.80	2,373,961.47	8,870,808.59	2,217,702.15
可抵扣亏损	18,597,994.43	4,649,498.61	10,131,577.66	2,532,894.42
内部销售损益抵销产生	12,226,609.16	3,056,652.29	18,548,927.16	4,637,231.79
合计	40,320,449.39	10,080,112.37	37,551,313.41	9,387,828.36

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	74,893,881.76	18,723,470.44	78,260,298.52	19,565,074.63
根据公允价值变动调整投资性房地产	2,348,810.0	587,202.50	2,296,610.00	574,152.50
合计	77,242,691.76	19,310,672.94	80,556,908.52	20,139,227.13

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	14,284,755.59	16,190,930.62
可抵扣亏损	38,808,982.42	59,289,753.22
合计	53,093,738.01	75,480,683.84

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2017	365,221.02	510,284.93	
2018	791,728.06	10,737,991.21	
2019	1,038,484.63	18,591,864.65	
2020	13,135,722.80	29,449,612.43	
2021	23,477,825.91		
合计	38,808,982.42	59,289,753.22	

(十四) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
保障房款项	77,570,776.36	77,480,929.36
合计	77,570,776.36	77,480,929.36

(十五) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	253,170,875.40	308,655,506.93
1 至 2 年（含 2 年）	258,928,113.28	60,230,309.39
2 至 3 年（含 3 年）	15,624,171.07	45,789,773.07
3 年以上	3,587,587.50	22,345,271.86
合计	531,310,747.25	437,020,861.25

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商一	23,602,645.53	工程未完成决算
供应商二	45,914,517.23	工程未完成决算
合计	69,517,162.76	

(十六) 预收款项

1、 预收款项列示

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例%
金湖湾	819,047.62	1,620,000.00		
五洲世纪城二期	4,861,751.00	4,964,883.00		
清远商贸城		2,010,784.50		
天香华庭	203,274.29	1,292,020.00		
武汉丽景湾（已竣工）	1,758,077.57	1,119,981.00		
墨水湖置业一期（已竣工）	946,276.19	230,000.00		
墨水湖置业二期（已竣工）	1,972,890.58	485,371,138.00		
墨水湖置业三期（未竣工）	455,255,251.83	112,460,257.00	2017 年 7 月	95.53
康隆达	208,855.02	282,059.70		
墨水湖置业四期（未竣工）	443,618,661.67		2017 年 11 月	61.60
墨水湖置业六期（未竣工）	124,129,500.18		2017 年 11 月	21.34
合计	1,033,773,585.95	609,351,123.20		

2、 期末无账龄超过一年的重要预收款项。

(十七) 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
短期薪酬	7,277,625.11	37,966,917.90	39,021,173.66	6,223,369.35
离职后福利-设定提存计划		1,961,370.51	1,961,370.51	
合计	7,277,625.11	39,928,288.41	40,982,544.17	6,223,369.35

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	7,277,625.11	34,763,887.77	35,818,143.53	6,223,369.35
(2) 职工福利费		854,152.32	854,152.32	
(3) 社会保险费		1,004,027.51	1,004,027.51	
其中：医疗保险费		839,770.46	839,770.46	
工伤保险费		78,139.08	78,139.08	
生育保险费		86,117.97	86,117.97	
(4) 住房公积金		1,289,337.00	1,289,337.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		55,513.30	55,513.30	
合计	7,277,625.11	37,966,917.90	39,021,173.66	6,223,369.35

期末应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

本期发生工会经费和职工教育经费金额 55,513.30 元。

应付职工薪酬一般当月计提，下月发放。

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
基本养老保险		1,871,555.18	1,871,555.18	
失业保险费		89,815.33	89,815.33	
合计		1,961,370.51	1,961,370.51	

(十八) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
营业税	3,271,915.89	12,391,234.52
城建税	1,235,450.83	837,821.04
土地增值税	50,579,233.41	55,027,520.62
企业所得税	98,620,463.72	272,858,877.27
印花税	15,249.24	49,640.13
个人所得税	814,425.77	2,327,224.49
教育费附加	452,877.68	305,379.26
水利建设费		7,993.10
地方教育费附加	325,810.64	433,146.03
房产税	15,771.42	8,800.00
堤围费	113.85	6,974.52
增值税	21,583,431.73	
契税	24,796,800.00	
合计	201,711,544.18	344,254,610.98

(十九) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,149,554.00	2,454,171.67
企业债券利息	14,775,322.58	14,775,322.58
合计	15,924,876.58	17,229,494.25

(二十) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	41,000.00	36,500.00
合计	41,000.00	36,500.00

(二十一) 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
押金	1,915,477.50	5,742,364.50
保证金	13,055,770.80	6,173,249.00
往来款	7,416,976.27	5,907,966.39
其他	10,133,332.89	15,792,315.82
代收代付	470,224.03	1,249,437.91
合计	32,991,781.49	34,865,333.62

2、账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京奥图股权转让款	7,500,000.00	对方未完成规定事项
合计	7,500,000.00	

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		100,000,000.00
合计		100,000,000.00

(二十三) 长期借款

1、 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
担保借款	2,000,000.00	
抵押、担保借款		559,000,000.00
质押、担保借款		47,000,000.00
合计	2,000,000.00	606,000,000.00

2、长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
中国工商银行武汉东湖开发区支行	2016/9/29	2019//6/27	人民币	5.225%	2,000,000.00

*子公司墨水湖置业与中国工商银行武汉东湖开发区支行（以下简称“东湖开发区支行”）签订金额为 200 万元编号 0320200090—2016 年（东湖）字 00096 号借款合同。借款用途：卧龙·墨水湖边 2#地块项目建设。本公司提供保证担保，东湖开发区支行与本公司签订了最高额保证合同，保证合同编号为：0320200090—2016 年（东湖）保字 0016 号，合同保证期限：2016 年 6 月 27 至 2019 年 12 月 31 日，保证最高余额为 5 亿元人民币。

(二十四) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	期初余额
公司债券	595,775,240.05	594,481,109.45
合计	595,775,240.05	594,481,109.45

2、 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 卧龙债	600,000,000.00	2014/9/23	5 年	593,000,000.00	594,481,109.45			1,294,130.60		595,775,240.05
合计				593,000,000.00	594,481,109.45			1,294,130.60		595,775,240.05

(二十五) 股本

项目	期初余额	本次变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	725,147,460.00						725,147,460.00

(二十六) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	15,805,709.48			15,805,709.48
合计	15,805,709.48			15,805,709.48

(二十七) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得 税费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
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							
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益	66,638.19						66,638.19
其中：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							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他	66,638.19						66,638.19
其他综合收益合计	66,638.19						66,638.19

(二十八) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	178,220,223.06			178,220,223.06
合计	178,220,223.06			178,220,223.06

(二十九) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	711,122,789.55	740,994,686.49
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	711,122,789.55	740,994,686.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	80,743,591.02	60,405,167.70
减：提取法定盈余公积		54,019,691.64
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	36,257,373.00	36,257,373.00
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	755,609,007.57	711,122,789.55

(三十) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,399,614,776.34	1,088,212,425.21	1,526,345,609.67	1,135,308,614.33
其他业务	3,367,861.20	458,002.27	3,671,709.22	689,102.55
合计	1,402,982,637.54	1,088,670,427.48	1,530,017,318.89	1,135,997,716.88

(三十一) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	42,613,575.13	76,534,213.72
城市维护建设税	4,905,113.41	5,325,082.41
教育费附加	2,123,753.36	2,568,846.29
地方教育费附加	1,332,179.26	1,715,647.67
土地增值税	36,778,228.80	68,309,307.73
水利基金	433,477.40	520,525.73
车船使用税	2,520.00	
房产税	1,771,435.53	
土地使用税	1,490,576.62	
印花税	780,751.58	
合计	92,231,611.09	154,973,623.55

(三十二) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	8,523,390.74	16,216,668.97
策划费	2,743,126.75	1,739,161.92
工资及福利费	6,016,379.68	5,471,708.75
展会费	1,452,158.51	1,027,261.00
代理费	7,208,623.13	2,738,453.56
其他	2,900,042.08	2,871,666.78
合计	28,843,720.89	30,064,920.98

(三十三) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	18,713,633.87	24,192,029.30
招待费	4,081,145.72	3,351,666.23
差旅费	3,848,640.67	3,985,477.61
地方税费	1,806,818.27	4,877,164.79
统筹及养老保险金	2,532,468.64	2,357,756.83
房租费	4,383,298.62	3,064,974.84
办公费	1,785,603.38	2,329,534.62
车辆费用	975,090.16	1,245,827.26
中介机构费用	9,937,550.02	2,749,253.10
折旧费	2,582,469.57	2,870,040.17
保安服务费	6,345,899.66	3,105,333.80
其他	428,391.16	5,771,725.26
合计	57,421,009.74	59,900,783.81

(三十四) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	7,244,627.69	16,272,884.97
减：利息收入	6,325,784.19	6,948,915.34
其他	557,484.45	838,653.54
合计	1,476,327.95	10,162,623.17

(三十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	5,838,314.30	3,669,926.10
坏账损失	1,800,100.54	2,595,569.15
商誉减值损失	2,231,006.95	18,560,863.60
合计	9,869,421.79	24,826,358.85

(三十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	641,212.86	600,690.00
其中：本期公允价值变动	641,212.86	600,690.00
合计	641,212.86	600,690.00

(三十七) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		5,497,460.33
结构性存款利息收入		1,451,643.84
处置长期股权投资产生的投资收益	1.00	
合计	1.00	6,949,104.17

(三十八) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		43,806.70	
其中：固定资产处置利得		43,806.70	
违约金	99,249.19	166,659.00	99,249.19
政府补助	50,926.20	55,840.00	50,926.20
其他	1,195,402.74	522,652.01	1,195,402.74
合计	1,345,578.13	788,957.71	1,345,578.13

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	来源和依据	形式	取得时间	与资产相关/与收益相关
淘汰黄标车政府补助		35,840.00	《上虞市淘汰黄标车工作实施方案》，绍兴市上虞区人民政府			
十佳物业服务企业奖金	30,000.00	20,000.00	绍兴市上虞区住房和城乡建设局	货币资金	2016 年度	与收益相关
稳岗补贴	20,926.20		上虞区就业管理服务中心	货币资金	2016 年度	与收益相关
合计	50,926.20	55,840.00				

(三十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	23,962.02	121,167.23	23,962.02
其中：固定资产处置损失	23,962.02	121,167.23	23,962.02
罚款及滞纳金	449,219.39	63,839.89	449,219.39
对外捐赠		699,130.00	
补偿金	81,412.52	264,567.82	81,412.52
其他	14,598.03	44,131.26	14,598.03
合计	569,191.96	1,192,836.20	569,191.96

(四十) 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	46,400,665.02	65,483,881.42
递延所得税费用	-1,520,838.20	-4,767,849.76
合计	44,879,826.82	60,716,031.66

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	125,887,718.63
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	31,471,929.66
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	759,927.17
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	155,816.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-62,703.12
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	12,554,856.87
研发费用加计扣除的影响	
所得税费用	44,879,826.82

(四十一) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行利息收入	6,325,784.19	6,948,915.34
政府补助	50,926.20	55,840.00
押金及保证金	10,762,131.80	10,500,221.00
往来款项	435,175.61	173,665,821.38
大三角地块前期启动资金	69,848,739.16	79,761,628.84
其他	8,765,235.60	5,528,869.71
合计	96,187,992.56	276,461,296.27

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	32,836,237.49	24,863,021.07
销售费用	22,335,409.06	23,395,285.71
往来款项	6,575,482.41	35,964,087.27
押金及保证金	11,340,074.22	55,946,856.44
其他	6,436,046.63	7,326,300.25
合计	79,523,249.81	147,495,550.74

3、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
转让孙公司股权支付的现金净额	474,866.46	
合计	474,866.46	

(四十二) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	81,007,891.81	60,521,175.67
加：资产减值准备	9,869,421.79	24,826,358.85
固定资产等折旧	2,592,925.41	2,881,222.55
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		216,000.00
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）	13,556.38	77,360.53
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	10,405.64	

公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-641,212.86	-600,690.00
财务费用（收益以“－”号填列）	7,244,627.69	16,272,884.97
投资损失（收益以“－”号填列）	-1.00	-6,949,104.17
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-692,284.01	-514,108.63
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-828,554.19	-1,361,200.11
存货的减少（增加以“－”号填列）	112,673,767.65	-45,033,691.46
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-512,290,074.70	544,249,116.53
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,166,632,587.72	-123,390,812.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	865,593,057.33	471,194,512.62
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	1,022,169,738.10	958,934,721.64
减：现金的期初余额	958,934,721.64	909,321,632.26
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	63,235,016.46	49,613,089.38

1、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,022,169,738.10	958,934,721.64
其中：库存现金	125,134.25	214,764.98
可随时用于支付的银行存款	1,022,044,603.85	958,719,956.66
可随时用于支付的其他货币资金		
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	1,022,169,738.10	958,934,721.64
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		

(四十三) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	500,000.00	*
合计	500,000.00	

* 绍兴卧龙以银行存款 500,000.00 元作为商铺按揭贷款备偿金。

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下的企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下的企业合并。

(三) 其他原因的合并范围变动

无。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

①子公司明细

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	
墨水湖置业*1	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00		设立
两湖置业*2	绍兴	绍兴	房地产开发经营	100.00		设立
天香南园*3	上虞	上虞	房地产开发经营	100.00		设立
卧龙园林*4	上虞	上虞	园林景观建设	100.00		设立
龙和商贸*5	上虞	上虞	贸易	100.00		设立
绍兴卧龙*6	绍兴	绍兴	房地产开发经营	100.00		设立
卧龙物业*7	上虞	上虞	物业管理	70.00		同一控制下企业合并
天香华庭*8	上虞	上虞	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并
耀江神马*9	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并
嘉原盛置业*10	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并
清远五洲*11	清远	清远	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并

*1 墨水湖置业成立于 2010 年 4 月 27 日，截止 2016 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 25,000 万元，本公司出资 25,000 万元，持股 100%。

*2 两湖置业成立于 2011 年 8 月 17 日，截止 2016 年 12 月 31 日，注册资本为

人民币 5,000 万元，本公司出资 5,000 万元，持股 100%。

*3 天香南园成立于 2011 年 9 月 26 日，截止 2016 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 5,000 万元，本公司出资 5,000 万元，持股 100%。

*4 卧龙园林成立于 2011 年 12 月 20 日，截止 2016 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 1,000 万元，本公司出资 1,000 万元，持股 100%。

*5 龙和商贸成立于 2013 年 3 月 21 日，截止 2016 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 1,000 万元，本公司出资 1,000 万元，持股 100%。

*6 绍兴卧龙成立于 2004 年 8 月 5 日，截止 2016 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 10,000 万元，本公司出资 10,000 万元，持股 100%。

*7 卧龙物业成立于 2002 年 9 月 29 日，截止 2016 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 300 万元，本公司出资 210 万元，持股 70%。

*8 天香华庭成立于 2005 年 1 月 6 日，截止 2016 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 35,000 万元，本公司出资 35,000 万元，持股 100%。

*9 耀江神马成立于 1996 年 12 月 25 日，截止 2016 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 4,966.20 万元，本公司出资 4,966.20 万元，持股 100%。

*10 嘉原盛置业成立于 2010 年 1 月 29 日，截止 2016 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 10,000 万元，本公司出资 10,000 万元，持股 100%。

*11 清远五洲成立于 2005 年 9 月 19 日，截止 2016 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 13,000 万元，本公司出资 13,000 万元，持股 100%。

②孙公司明细

孙公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
义乌商贸城*	清远	清远	商铺租赁、物业管理			设立

*义乌商贸城是清远五洲的全资子公司，成立于 2008 年 12 月 22 日，注册资本人民币 50 万元；2016 年 8 月份清远五洲将所持的全部股权转让给第三方。

八、与金融工具相关的风险

公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是董事会已授权本公司审计部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过审计部经理递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款。于 2016 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 69.91 万元。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

（2）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司目前业务尚未涉足汇率领域，故不存在汇率风险。

（3）其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资。

(三) 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	2016.12.31					
	6 个月以内	6 个月-1 年	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
应付账款	162,137,440.67	282,369,004.33	86,604,491.50	183,550.75	16,260.00	531,310,747.25
应付利息	1,149,554.00	14,775,322.58				15,924,876.58
其他应付款	15,316,268.95	11,898,202.64	3,832,450.00	224,000.00	1,720,859.90	32,991,781.49
一年内到期的非流动负债						
长期借款				2,000,000.00		2,000,000.00
应付债券				595,775,240.05		595,775,240.05
应付股利	41,000.00					41,000.00
合计	178,644,263.62	309,042,529.55	90,436,941.50	598,182,790.80	1,737,119.90	1,178,043,645.37

九、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 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。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
投资性房地产		44,043,000.00		44,043,000.00
--出租的建筑物		44,043,000.00		44,043,000.00
持续以公允价值计量的资产总额		44,043,000.00		44,043,000.00

(二) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司投资性房地产期末的公允价值系聘请专业的评估机构评估确定。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
卧龙置业	控股母公司	有限责任公司	上虞	陈建成	房地产投资经营,对外投资	21,750.72	43.32	43.32	陈建成	14614507-7
卧龙控股	最终控股母公司	有限责任公司	上虞	陈建成	对外投资、投资经营管理等	80,800.00	44.45	44.45	陈建成	14611370-2

本公司的最终控制方为陈建成。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 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
卧龙电气集团股份有限公司（卧龙电气）	同受卧龙控股控制
卧龙电气集团浙江灯塔电源有限公司（卧龙灯塔）	同受卧龙控股控制
卧龙电气集团北京变压器有限公司（卧龙变压器）	同受卧龙控股控制
陈嫣妮	卧龙控股副董事长、本公司董事长
王稼锋	卧龙置业前董事、卧龙控股前董事、本公司前董事、前总经理王彩萍的侄子

(四) 关联交易情况

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	本期发生额	上期发生额
卧龙变压器	设备采购	336,700.00	1,367,000.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
卧龙控股	物业服务	397,435.38	912,534.27
卧龙电气	物业服务	3,918,699.89	3,726,507.00
卧龙电气	商品房		25,098,760.00
卧龙灯塔	商品房	2,419,599.00	
陈嫣妮	商品房	5,800,000.00	

关联交易定价方式：市场价格。

2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
卧龙电气	本公司	零星工程	2016/1/1	2016/12/31	市场价格	485,436.90

本公司接受卧龙电气委托代为管理卧龙电气及下属子公司的所有基建项目及零星维修工程，全年收取委托管理费用为人民币 50 万元（含税）。

3、 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
卧龙电气	办公楼	500,000.00	500,000.00

卧龙电气将建筑面积 3502（含地下车库 84 平方米）平方米，土地使用面积 881.25 平方米的房产提供本公司使用，2016 年租赁费 50 万元，于 2016 年已全部支付。

4、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	墨水湖	2,000,000.00	2016/6/27	2019/12/31	否
本公司	卧龙控股	300,000,000.00	2016/11/11	2017/11/10	否
本公司	卧龙控股	20,000,000.00	2016/5/27	2017/5/23	否
合计		322,000,000.00			

5、 关键管理人员薪酬

项 目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	2,501,300.00	2,408,400.00

(五) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	王稼锋			5,100,000.00	
	卧龙控股	56,982.00		231,381.00	
	卧龙电气	349,779.00		60,555.00	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	卧龙变压器	51,600.00	722,400.00
预收款项			
	卧龙灯塔	761,904.76	1,600,000.00

十一、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

无。

2、 本期未计入本公司资产负债表的承诺事项如下：

内容	涉及金额（万元）	影响	性质
应付工程款	16,241.99	按工程进度结算	合同款
合计	16,241.99		

(二) 或有事项

1、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额为 210,961.85 万元，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。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记、将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

2、 期末公司没有需要披露的其他重要或有事项。

十二、 资产负债表日后事项

(一) 资产收购事项

2017 年 1 月 3 日公司第七届董事会第十一次会议审议批准，公司与陈金海、葛坤洪、广州市动景计算机科技有限公司（以下简称“动景科技”）签署《股权转让协议》，以人民币 10,850 万元现金购买陈金海、葛坤洪、动景科技持有的广州君海网络科技有限公司（以下简称“标的公司”）13%股权，其中以 5,700 万元现金购买陈金海持有的标的公司 6%股权，以 1,900 万元现金购买葛坤洪持有的标的公司 2%股权，以 3,250 万元现金购买动景科技持有的标的公司 5%股权。截止报告日，上述股权变更已完成。

(二) 利润分配情况

公司第七届董事会第十二次会议审议通过，公司拟以 2016 年 12 月 31 日公司总股本 725,147,460 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税）进行分配，共计分配利润 36,257,373.00 元，剩余未分配利润转入 2017 年度。

十三、其他重要事项

(一) 租赁

经营租赁租出

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
工业厂房		2,268,130.00
清远义乌商贸城 B 座 4 楼	44,043,000.00	43,990,800.00
金湖湾三期商铺		
五洲世纪城一期商铺	427,815.32	211,726.43
清远义乌商贸城 A 座商铺	19,972,971.06	20,533,065.53
天香华庭商铺	9,854,608.50	3,969,970.77
合计	74,298,394.88	70,973,692.73

(二) 股票质押情况

截止资产负债表日，卧龙置业累计质押本公司无限售流通股 178,000,000 股用于提供借款保证，质押的股份占公司总股本的 24.55%。

(三) 以公允价值计量的资产和负债（单位：人民币元）

项目	期初金额	本期减少的公允价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
投资性房地产	46,258,930.00	2,857,142.86	641,212.86			44,043,000.00
合计	46,258,930.00	2,857,142.86	641,212.86			44,043,000.00

(四) 重大资产重组事项

2016 年 12 月 22 日，公司接控股股东卧龙控股的通知，正在筹划涉及本公司收购资产的重大事项，鉴于该事项存在重大不确定性，为保证公平信息披露，维护投资者利益，避免造成公司股价异常波动，经公司向上海证券交易所申请，公司股票于 2016 年 12 月 22 日（星期四）上午开市起停牌，待公司披露相关事项后复牌。

截至报告日，公司正与有关各方按照《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关规定，就本次重组方案的具体细节进行进一步协商与论证，积极推进本次重大资产重组事项所涉及的财务顾问、法律、审计、评估等各项工作。因相关重大资产重组事项尚存在不确定性，为避免公司股价异常波动，切实维护投资者利益，公司股票将继续停牌。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

（一）其他应收款

1、 其他应收款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	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其他应收款	900,970,428.76	99.88			900,970,428.76	491,708,411.47	99.78			491,708,411.47
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	774,657.94	0.09	461,407.94	59.56	313,250.00	774,657.94	0.16	336,107.94	43.39	438,550.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	300,000.00	0.03			300,000.00	300,000.00	0.06			300,000.00
合计	902,045,086.70	100.00	461,407.94	0.05	901,583,678.76	492,783,069.41	100.00	336,107.94	0.07	492,446,961.47

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
两湖置业	87,223,919.05			合并范围内关联方往来，可收回
天香南园	373,120,731.39			合并范围内关联方往来，可收回
清远五洲	440,625,778.32			合并范围内关联方往来，可收回
合计	900,970,428.76			

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）			
1 至 2 年（含 2 年）			
2 至 3 年（含 3 年）			
3 至 4 年（含 4 年）	626,500.00	313,250.00	50
4 至 5 年（含 5 年）			
5 年以上	148,157.94	148,157.94	100
合计	774,657.94	461,407.94	

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
绍兴住房管理中心嵊州分中心	300,000.00			保证金可以收回
合计	300,000.00			

2、 本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期计提坏账准备 125,300.00 元，无收回或转回坏账准备。本报告期无前期已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但在本报告期又全额收回或转回，或在报告期收回或转回比例较大的其他应收账款。

3、 本期无实际核销的其他应收款。

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并内关联方	900,970,428.76	491,708,411.47
押金保证金	300,000.00	300,000.00
往来款	626,500.00	
其他	148,157.94	774,657.94
合计	902,045,086.70	492,783,069.41

5、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	占其他应收款合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	440,625,778.32	1 至 2 年	48.85	
第二名	往来款	373,120,731.39	1 至 3 年	41.36	
第三名	往来款	87,223,919.05	1 至 5 年	9.67	
第四名	往来款	626,500.00	3 至 4 年	0.07	313,250.00
第五名	往来款	300,000.00	5 年以上	0.03	
合计		901,896,928.76		99.98	313,250.00

(二) 长期股权投资

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	1,996,055,759.46		1,996,055,759.46	1,996,055,759.46		1,996,055,759.46
合计	1,996,055,759.46		1,996,055,759.46	1,996,055,759.46		1,996,055,759.46

1、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	本期计提减值准备	减值准备期末余额
卧龙物业	2,100,000.00			2,100,000.00		
绍兴卧龙	101,500,000.00			101,500,000.00		
清远五洲	353,391,181.00			353,391,181.00		
天香华庭	387,261,512.00			387,261,512.00		
耀江神马	552,596,816.46			552,596,816.46		
墨水湖置业	351,706,250.00			351,706,250.00		
嘉原盛置业	127,500,000.00			127,500,000.00		
两湖置业	50,000,000.00			50,000,000.00		
天香南园	50,000,000.00			50,000,000.00		
卧龙园林	10,000,000.00			10,000,000.00		
龙和商贸	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	1,996,055,759.46			1,996,055,759.46		

(三) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	476,190.48	104,583.09		
其他业务	485,436.90			
合计	961,627.38	104,583.09		

(四) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		550,000,000.00
结构性存款利息收入		1,062,328.77
处置长期股权投资产生的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		5,497,460.33
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
委托贷款利息收入	56,402,950.46	56,286,650.43
合计	56,402,950.46	612,846,439.53

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-23,962.02	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	50,926.20	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		

项目	金额	说明
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	641,212.86	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	749,421.99	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-303,184.90	
少数股东权益影响额	-24,787.40	
合计	1,089,627.73	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.89	0.1113	0.1113
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.82	0.1098	0.1098

卧龙地产集团股份有限公司
(加盖公章)

二〇一七年二月十五日