

中储房地产开发有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2017]12040007号

目 录

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



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

## 审计报告

瑞华审字【2017】12040007号

中储房地产开发有限公司：

我们审计了后附的中储房地产开发有限公司（以下简称“中储房地产”）的财务报表，包括2017年3月31日合并及公司的资产负债表，2017年1-3月合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中储房地产管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。



我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为,上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映中储房地产开发有限公司 2017 年 3 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年 1-3 月合并及公司的经营成果和现金流量。

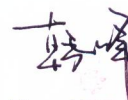


瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



中国注册会计师:马大泉



中国注册会计师:韩峰

二〇一七年七月二十六日

# 合并资产负债表

2017年3月31日

编制单位：中储房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	359,907,275.38	592,527,990.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	七、2	992,280.00	427,319.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、3	601,123,706.00	603,819,513.80
存货	七、4	1,022,796,879.43	1,271,007,212.70
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	七、5	1,433,385.49	7,226,114.73
<b>流动资产合计</b>		<b>1,986,253,526.30</b>	<b>2,475,008,150.65</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	七、6		230,213,147.66
固定资产	七、7	2,323,742.25	2,564,538.85
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、8	726,495.73	22,371,632.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、9	2,501,623.72	3,097,656.60
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,551,861.70</b>	<b>258,246,975.45</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,991,805,388.00</b>	<b>2,733,255,126.10</b>

(转下页)

## 合并资产负债表(续)

2017年3月31日

编制单位: 中储房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、10		141,391,499.67
预收款项	七、11		72,141,408.30
应付职工薪酬	七、12		
应交税费	七、13	215,014.54	1,859,019.67
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七、14	1,005,348,805.68	1,534,057,309.71
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>1,005,563,820.22</b>	<b>1,749,449,237.35</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>1,005,563,820.22</b>	<b>1,749,449,237.35</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	七、15	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七、16	10,639,539.72	10,639,539.72
减: 库存股			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润	七、17	-24,397,971.94	-26,833,650.97
归属于母公司股东权益合计		986,241,567.78	983,805,888.75
少数股东权益			
<b>股东权益合计</b>		<b>986,241,567.78</b>	<b>983,805,888.75</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,991,805,388.00</b>	<b>2,733,255,126.10</b>

载于第15页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 诸一军

主管会计工作负责人: 底建辉

会计机构负责人: 张川

# 合并利润表

2017年1-3月

编制单位：中储房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	2016年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>266,618.58</b>	<b>21,370,823.30</b>
其中：营业收入	七、18	266,618.58	21,370,823.30
<b>二、营业总成本</b>		<b>13,734,720.82</b>	<b>40,823,514.84</b>
其中：营业成本	七、18	787,557.16	337,310.25
税金及附加	七、19	260,320.18	
销售费用	七、20	2,184,696.46	5,595,887.34
管理费用	七、21	12,022,460.00	44,146,191.14
财务费用	七、22	-1,520,312.98	-9,255,873.89
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	七、23	15,903,811.74	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>2,435,709.50</b>	<b>-19,452,691.54</b>
加：营业外收入	七、24		820.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	七、25	30.47	451.80
其中：非流动资产处置损失			
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>2,435,679.03</b>	<b>-19,452,323.34</b>
减：所得税费用			
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>2,435,679.03</b>	<b>-19,452,323.34</b>
归属于母公司股东的净利润		2,435,679.03	-19,452,323.34
少数股东损益			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
以后将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>2,435,679.03</b>	<b>-19,452,323.34</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		<b>2,435,679.03</b>	<b>-19,452,323.34</b>
归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

载于第15页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：诸一军

主管会计工作负责人：底建辉

会计机构负责人：张川

# 合并现金流量表

2017年1-3月

编制单位：中储房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	2016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		16,156,495.76	94,648,375.99
收取利息、手续费及佣金的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,615,788.12	5,417,943,148.46
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>17,772,283.88</b>	<b>5,512,591,524.45</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		6,811,254.77	1,143,471,041.87
支付给职工以及为职工支付的现金		12,054,779.16	19,000,805.92
支付的各项税费		3,384,547.75	10,711,702.57
支付其他与经营活动有关的现金		4,703,526.31	5,914,364,468.43
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>26,954,107.99</b>	<b>7,087,548,018.79</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-9,181,824.11</b>	<b>-1,574,956,494.34</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		66,862,100.02	
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>66,862,100.02</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		776,229.00	1,599,083.32
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		289,524,761.95	
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>290,300,990.95</b>	<b>1,599,083.32</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-223,438,890.93</b>	<b>-1,599,083.32</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			993,229,644.86
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>993,229,644.86</b>
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			23,539,644.86
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			<b>23,539,644.86</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			<b>969,690,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-232,620,715.04</b>	<b>-606,865,577.66</b>
加：期初现金及现金等价物余额		592,527,990.42	1,199,393,568.08
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、26	<b>359,907,275.38</b>	<b>592,527,990.42</b>

载于第15页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：诸一军

主管会计工作负责人：底建辉

会计机构负责人：张川

# 合并所有者权益变动表

2017年1-3月

编制单位：中储房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数							少数股东 权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的权益						未分配利润		
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积				
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	10,639,539.72					-26,833,650.97	983,805,888.75	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,000,000,000.00	10,639,539.72					-26,833,650.97	983,805,888.75	
三、本期增减变动金额（减少以“ -”号填列）							2,435,679.03	2,435,679.03	
（一）综合收益总额							2,435,679.03	2,435,679.03	
（二）股东投入和减少资本									
1、股东投入的普通股									
2、股份支付计入股东权益的金额									
3、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积									
2、对股东的分配									
3、其他									
（四）股东权益内部结转									
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）其他									
四、本期末余额	1,000,000,000.00	10,639,539.72					-24,397,971.94	986,241,567.78	

## 合并所有者权益变动表(续)

2017年1-3月

编制单位: 中储房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2016年度							少数股 东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的权益								
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	300,164,301.67				-7,381,327.63		1,292,782,974.04	
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,000,000,000.00	300,164,301.67				-7,381,327.63		1,292,782,974.04	
三、本期增减变动金额(减少以“ -”号填列)		-289,524,761.95				-19,452,323.34		-308,977,085.29	
(一) 综合收益总额						-19,452,323.34		-19,452,323.34	
(二) 股东投入和减少资本		-289,524,761.95						-289,524,761.95	
1、股东投入的普通股									
2、股份支付计入股东权益的金额									
3、其他		-289,524,761.95						-289,524,761.95	
(三) 利润分配									
1、提取盈余公积									
2、对股东的分配									
3、其他									
(四) 股东权益内部结转									
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) 其他									
四、本期末余额	1,000,000,000.00	10,639,539.72				-26,833,650.97		983,805,888.75	

载于第15页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 诸一军

主管会计工作负责人: 底建辉

会计机构负责人: 张川

# 资产负债表

2017年3月31日

编制单位：中储房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		39,303,139.32	204,893,922.47
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		507,069.00	364,256.50
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十二、1	520,615,711.00	629,388,411.00
存货			
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>560,425,919.32</b>	<b>834,646,589.97</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、2	429,797,838.87	444,633,537.20
投资性房地产			
固定资产		679,145.80	678,343.10
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		949,603.70	1,017,042.80
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>431,426,588.37</b>	<b>446,328,923.10</b>
<b>资产总计</b>		<b>991,852,507.69</b>	<b>1,280,975,513.07</b>

(转下页)

## 资产负债表(续)

2017年3月31日

编制单位: 中储房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		151,564.52	301,769.17
应付利息			
应付股利			
其他应付款		490,203.17	289,980,025.92
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>641,767.69</b>	<b>290,281,795.09</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>641,767.69</b>	<b>290,281,795.09</b>
<b>股东权益:</b>			
股本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		273,076.92	273,076.92
减: 库存股			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润		-9,062,336.92	-9,579,358.94
<b>股东权益合计</b>		<b>991,210,740.00</b>	<b>990,693,717.98</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>991,852,507.69</b>	<b>1,280,975,513.07</b>

载于第15页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 诸一军

主管会计工作负责人: 底建辉

会计机构负责人: 张川

# 利润表

2017年1-3月

编制单位：中储房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	2016年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		12,181.03	
销售费用			
管理费用		9,594,107.24	15,330,643.06
财务费用		-583,208.62	-6,009,222.57
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、3	9,540,101.67	
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）		<b>517,022.02</b>	<b>-9,321,420.49</b>
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<b>517,022.02</b>	<b>-9,321,420.49</b>
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>517,022.02</b>	<b>-9,321,420.49</b>
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		<b>517,022.02</b>	<b>-9,321,420.49</b>

载于第15页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：诸一军

主管会计工作负责人：底建辉

会计机构负责人：张川

# 现金流量表

2017年1-3月

编制单位：中储房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	2016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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		629,729.13	5,306,377,742.36
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>629,729.13</b>	<b>5,306,377,742.36</b>
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		8,161,969.12	7,492,173.01
支付的各项税费		173,463.10	2,647,031.07
支付其他与经营活动有关的现金		1,560,938.11	5,856,887,017.75
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>9,896,370.33</b>	<b>5,867,026,221.83</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-9,266,641.20</b>	<b>-560,648,479.47</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		133,228,500.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>133,228,500.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,880.00	566,409.00
投资支付的现金			140,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		289,524,761.95	
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>289,552,641.95</b>	<b>140,566,409.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-156,324,141.95</b>	<b>-140,566,409.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>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>-165,590,783.15</b>	<b>-701,214,888.47</b>
加：期初现金及现金等价物余额		204,893,922.47	906,108,810.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>39,303,139.32</b>	<b>204,893,922.47</b>

载于第15页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：诸一军

主管会计工作负责人：底建辉

会计机构负责人：张川

# 所有者权益变动表

2017年1-3月

编制单位：中储房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	273,076.92				-9,579,358.94	990,693,717.98
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,000,000,000.00	273,076.92				-9,579,358.94	990,693,717.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						517,022.02	517,022.02
（一）综合收益总额						517,022.02	517,022.02
（二）股东投入和减少资本							
1、股东投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入股东权益的金额							
4、其他							
（三）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对股东的分配							
3、其他							
（四）股东权益内部结转							
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）其他							
四、本期期末余额	1,000,000,000.00	273,076.92				-9,062,336.92	991,210,740.00

(承上页)

# 所有者权益变动表(续)

2017年1-3月

编制单位: 中储房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2016年度						
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,000,000,000.00					-257,938.45	999,742,061.55
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,000,000,000.00						
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		273,076.92				-257,938.45	999,742,061.55
(一) 综合收益总额						-9,321,420.49	-9,048,343.57
(二) 股东投入和减少资本		273,076.92				-9,321,420.49	-9,321,420.49
1、股东投入的普通股							273,076.92
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入股东权益的金额							
4、其他		273,076.92					273,076.92
(三) 利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对股东的分配							
3、其他							
(四) 股东权益内部结转							
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) 其他							
四、本期末余额	1,000,000,000.00	273,076.92				-9,579,358.94	990,693,717.98

载于第15页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 诸一军

主管会计工作负责人: 底建辉

会计机构负责人: 张川

**中储房地产开发有限公司**  
**2017年1-3月财务报表附注**  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

中储房地产开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是由中储发展股份有限公司(以下简称“中储股份”)投资,于2014年6月16日在天津市北辰区天津高端装备制造产业园永进道88号(天津北辰经济技术开发区商务中心4楼410号)注册成立的有限责任公司。营业执照统一社会信用代码为91120113300761418W,法定代表人为诸一军,注册资本为1,000,000,000.00元,营业期限自2014年6月16日至2044年6月15日。

本公司的经营范围为:房地产开发项目筹建,筹建期间不得开展该项目的生产经营活动;商品房销售;自有房屋租赁;建筑材料、金属材料、化工产品(危险化学品除外)、电线电缆、五金交电、电子产品批发兼零售;物业服务。(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)

### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于2006年2月15日及其后发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

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

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2017年3月31日的财务状况及2017年1-3月的经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策和会计估计

#### 1、会计期间

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

#### 2、记账本位币

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

### 3、企业合并的会计处理方法

#### 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### 4、合并财务报表的编制方法

##### （1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

##### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外,其余一并转为当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注四、9“长期股权投资”或本附注四、6“金融工具”。

### 5、现金及现金等价物的确定标准

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

### 6、金融工具

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

#### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

#### (2) 金融资产的分类、确认和计量

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

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产: A.取得该金融资产的目的,主要是为了近期内出售; B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理; C.属于衍生工具,但是,被

指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

### ② 持有至到期投资

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

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

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

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

### ③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

### ④ 可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

### (3) 金融资产减值

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

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

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

#### ② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

#### (5) 金融负债的分类和计量

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

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

##### ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该

权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### ③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

### (6) 金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

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

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

### (9) 权益工具

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

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

## 7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### (1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

### (2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法  
本公司将期末余额前十名应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

#### A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力,并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

本公司按照应收款项账龄确定组合。

#### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

#### 应收账款账龄组合中采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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,下同)	0.00	0.00
1-2年	20.00	20.00
2-3年	40.00	40.00
3-4年	60.00	60.00
4-5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

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：

- A.与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；
- B.已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；
- C.其他。

### (3) 坏账准备的转回

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

## 8、存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、低值易耗品、包装物等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法  
于领用时按一次摊销法摊销。

## 9、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资,作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算,其会计政策详见附注四、6“金融工具”。

共同控制,是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响,是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (1) 投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资,按成本进行初始计量,该成本视长期股权投资取得方式的不同,分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的,长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

### (2) 后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

### ③ 收购少数股权

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

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

## 10、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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 11、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	8 - 18	5.00	5.28 - 11.88
运输设备	8	5.00	11.88
电子设备	4 - 10	5.00	9.50 - 23.75
其他	4 - 10	5.00	9.50 - 23.75

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

### (4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 12、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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

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

### (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

## 13、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要是办公楼装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 14、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 15、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利。其中：

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

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

## 16、收入

出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

## 17、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

## 18、重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

本公司本期无应披露的重要会计政策变更。

### (2) 会计估计变更

本公司本期无应披露的重要会计估计变更。

## 19、重大会计判断和估计

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

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

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

### (1) 坏账准备计提

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

### (2) 存货跌价准备

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

### (3) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### (4) 折旧和摊销

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

#### (5) 开发支出

确定资本化的金额时，本公司管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

#### (6) 递延所得税资产

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

#### (7) 所得税

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

## 五、税项

### 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按应税收入的11%、6%计算销项税额，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

## 六、合并报表范围变动情况

### 处置子公司

#### 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
河北中储房地产开发有限公司	24,375,800.00	100.00	转让	2017.1.31	控制权转移	15,903,811.74

## 七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指2017年1月1日，期末指2017年3月31日，本期指2017年1-3月，上年指2016年度。

### 1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	48,005.65	45,298.82
银行存款	359,859,269.73	592,482,691.60
合计	359,907,275.38	592,527,990.42

### 2、预付款项

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	992,280.00	100.00	427,319.00	100.00
合计	992,280.00	100.00	427,319.00	100.00

### 3、其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	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	601,123,706.00	100.00		603,819,513.80	100.00	
合计	601,123,706.00	100.00		603,819,513.80	100.00	

### 4、存货

#### (1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,022,796,879.43		1,022,796,879.43
合计	1,022,796,879.43		1,022,796,879.43

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,271,007,212.70		1,271,007,212.70
合计	1,271,007,212.70		1,271,007,212.70

#### (2) 开发成本明细情况

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	年初数
天津恒兴项目	2017.01	2019.12	2,500,000,000.00	1,022,796,879.43	1,007,908,412.65
中储城市广场项目	2014.03	2016.12	556,800,000.00		263,098,800.05
合计			3,056,800,000.00	1,022,796,879.43	1,271,007,212.70

**5、其他流动资产**

项 目	期末余额	年初余额
应交税金负数	1,433,385.49	5,420,558.73
红星美凯龙冠名费		1,805,556.00
合 计	1,433,385.49	7,226,114.73

**6、投资性房地产**

采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原值合计	230,213,147.66		230,213,147.66	
房屋、建筑物	180,000,000.00		180,000,000.00	
土地使用权	50,213,147.66		50,213,147.66	
二、累计折旧和摊销合计		455,630.19	455,630.19	
房屋、建筑物		356,250.00	356,250.00	
土地使用权		99,380.19	99,380.19	
三、减值准备合计				
房屋、建筑物				
土地使用权				
四、账面价值合计	230,213,147.66	-	-	
房屋、建筑物	180,000,000.00	-	-	
土地使用权	50,213,147.66	-	-	

注：本期计提的折旧和摊销金额为 455,630.19 元。

**7、固定资产**

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	3,302,170.10	474,169.60	671,247.32	3,105,092.38
其中：机器设备	124,372.00			124,372.00
运输设备	877,189.32	276,487.18	308,089.32	845,587.18
电子设备	1,335,431.78	31,683.42	320,107.00	1,047,008.20
其他	965,177.00	165,999.00	43,051.00	1,088,125.00
二、累计折旧合计	737,631.25	195,735.81	152,016.93	781,350.13
其中：机器设备	21,682.12	3,602.24		25,284.36
运输设备	182,797.93	24,386.17	16,956.92	190,227.18
电子设备	395,061.97	58,709.26	123,248.81	330,522.42
其他	138,089.23	109,038.14	11,811.20	235,316.17
三、账面价值合计	2,564,538.85	-	-	2,323,742.25
其中：机器设备	102,689.88	-	-	99,087.64
运输设备	694,391.39	-	-	655,360.00
电子设备	940,369.81	-	-	716,485.78
其他	827,087.77	-	-	852,808.83

注：本期计提的折旧金额为 145,157.85 元。

**8、无形资产**

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	22,371,632.34			
其中：土地使用权	22,308,132.34		22,308,132.34	
软件	63,500.00	726,495.73	63,500.00	726,495.73
二、累计摊销合计				
其中：土地使用权				
软件				
三、账面价值合计	22,371,632.34	—	—	726,495.73
其中：土地使用权	22,308,132.34	—	—	
软件	63,500.00	—	—	726,495.73

**9、长期待摊费用**

项 目	年初余额	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他减少金 额	期末余额
装修费用	3,097,656.60		233,954.49	362,078.39	2,501,623.72
合 计	3,097,656.60		233,954.49	362,078.39	2,501,623.72

**10、应付账款**

项 目	期末余额	年初余额
1年以内		141,391,499.67
1-2年		
合 计		141,391,499.67

**11、预收款项**

项 目	期末余额	年初余额
1年以内		72,141,408.30
合 计		72,141,408.30

**12、应付职工薪酬**

## (1) 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		11,452,286.47	11,452,286.47	
二、离职后福利-设定提存计划		743,180.67	743,180.67	
合 计		12,195,467.14	12,195,467.14	

## (2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		10,490,457.56	10,490,457.56	
2、职工福利费		99,300.00	99,300.00	
3、社会保险费		400,455.33	400,455.33	
其中：医疗保险费		367,335.22	367,335.22	
工伤保险费		12,579.96	12,579.96	
生育保险费		20,540.15	20,540.15	
4、住房公积金		391,716.52	391,716.52	
5、工会经费		15,104.32	15,104.32	
6、职工教育经费				
7、非货币性福利				
8、其他		55,252.74	55,252.74	
合 计		11,452,286.47	11,452,286.47	

## (3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		566,424.50	566,424.50	
2、失业保险费		26,034.57	26,034.57	
合 计		743,180.67	743,180.67	

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务，相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

## 13、应交税费

项 目	期末余额	年初余额
企业所得税		
增值税		1,471,620.44
个人所得税	215,014.54	226,117.16
印花税		161,282.07
合 计	215,014.54	1,859,019.67

## 14、其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
1年以内	1,005,281,366.68	1,533,989,870.71
1-2年		67,439.00
2-3年	67,439.00	
合 计	1,005,348,805.68	1,534,057,309.71

**15、实收资本（股本）**

投资者名称	期末余额		年初余额	
	持股比例（%）	出资金额	持股比例（%）	出资金额
中储发展股份有限公司	100.00	1,000,000,000.00	100.00	1,000,000,000.00
合计	100.00	1,000,000,000.00	100.00	1,000,000,000.00

**16、资本公积**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	10,639,539.72			10,639,539.72
合计	10,639,539.72			10,639,539.72

**17、未分配利润**

项目	本期	上年
调整前上年末未分配利润	-26,833,650.97	-7,381,327.63
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-26,833,650.97	-7,381,327.63
加：本年归属于母公司股东的净利润	2,435,679.03	-19,452,323.34
减：提取法定盈余公积		
其他		
期末未分配利润	-24,397,971.94	-26,833,650.97

**18、营业收入和营业成本**

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	266,618.58	787,557.16	316,125.18	337,310.25
其他业务			21,054,698.12	
合计	266,618.58	787,557.16	21,370,823.30	337,310.25

**19、税金及附加**

项目	本期发生额	上年发生额
印花税	68,396.13	
城市维护建设税	102,956.03	
教育费附加	44,124.01	
防洪维护费	29,416.01	
河道管理费	14,708.00	
其他	720.00	
合计	260,320.18	

**20、销售费用**

项 目	本期发生额	上年发生额
人工成本	708,980.43	1,938,478.65
办公费用	27,895.86	296,331.79
资产使用费	138.88	4,954.32
专项费用	1,427,380.29	3,277,708.58
综合费用	20,301.00	78,414.00
合 计	2,184,696.46	5,595,887.34

**21、管理费用**

项 目	本期发生额	上年发生额
人工成本	9,845,642.89	11,171,987.76
办公费用	1,435,130.40	4,589,765.95
资产使用费	436,419.25	1,253,468.70
税金	30,742.50	264,562.29
综合费用	274,524.96	26,866,406.44
合 计	12,022,460.00	44,146,191.14

**22、财务费用**

项 目	本期发生额	上年发生额
减：利息收入	1,526,406.17	9,283,103.38
手续费	6,093.19	27,229.49
合 计	-1,520,312.98	-9,255,873.89

**23、投资收益**

项 目	本期发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	15,903,811.74	
合 计	15,903,811.74	

**24、营业外收入**

项 目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他		820.00	
合 计		820.00	

**25、营业外支出**

项 目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金	30.47	451.80	30.47
合 计	30.47	451.80	30.47

## 26、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	2,435,679.03	-19,452,323.34
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	600,788.04	413,432.21
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	233,954.49	985,759.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-15,903,811.74	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,489,511.49	-1,093,680,030.72
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,304,247.86	-602,864,541.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,245,325.42	139,641,209.60
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-9,181,824.11	-1,574,956,494.34
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	359,907,275.38	592,527,990.42
减：现金的期初余额	592,527,990.42	1,199,393,568.08
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	-232,620,715.04	-606,865,577.66

## (2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	359,907,275.38	592,527,990.42
其中：库存现金	48,005.65	45,298.82
可随时用于支付的银行存款	359,859,269.73	592,482,691.60
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	359,907,275.38	592,527,990.42

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 八、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
中储发展股份有限公司	天津市北辰经济开发区开发大厦	仓储运输	2,199,801,033.00	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是中国诚通控股集团有限公司。

### 2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
河北中储物流中心	同受一方控制
天津中储恒丰置业有限公司	同受一方控制
天津中储恒盛置业有限公司	同受一方控制

### 3、关联方交易情况

#### (1) 提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
天津中储恒丰置业有限公司	咨询		16,526,396.23
天津中储恒盛置业有限公司	咨询		4,528,301.89
合计			21,054,698.12

#### (2) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
中储发展股份有限公司	转让股权	24,375,800.00	

### 4、关联方应付款项

项目名称	期末余额	年初余额
其他应付款：		
中储发展股份有限公司	1,004,636,727.37	1,506,510,113.68
河北中储物流中心		26,511,500.00
合计	1,004,636,727.37	1,533,021,613.68

## 九、或有事项

截至2017年3月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十一、其他重要事项

前期差错更正

本公司本期无需要披露的前期差错更正。

## 十二、公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

其他应收款按账龄结构列示

账龄	期末余额			年初余额		
	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	520,615,711.00	100.00		629,388,411.00	100.00	
合计	520,615,711.00	100.00		629,388,411.00	100.00	

### 2、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			年初余额		
	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	429,797,838.87		429,797,838.87	444,633,537.20		444,633,537.20
合计	429,797,838.87		429,797,838.87	444,633,537.20		444,633,537.20

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	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
河北中储房地产开发有限公司	14,835,698.33		14,835,698.33			
天津中储恒兴置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
中储地产河南有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
天津中储实业有限公司	289,797,838.87			289,797,838.87		
合计	444,633,537.20			429,797,838.87		

### 3、投资收益

项目	本期发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	9,540,101.67	
合计	9,540,101.67	