

深圳市万泽房地产开发集团有限公司

审计报告及财务报表

2015 年度

审计报告

信会师报字[2016]第 110145 号

深圳市万泽房地产开发集团有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市万泽房地产开发集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2015 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贵公司管理层的责任。这种责任包括：

- （1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
- （2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

本报告仅供深圳市万泽房地产开发集团有限公司本次股权转让评估做价参考，不适用于其他目的，且不得用作任何其他用途。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

二〇一六年二月三日

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
合并资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注八	2015.12.31	2014.12.31
流动资产:			
货币资金	(一)	13,282,429.91	17,651,678.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			113,110.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)		3,379,568.00
预付款项	(三)	14,290,000.00	14,386,035.70
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	199,948,574.05	79,490,477.40
存货	(五)	1,657,754,163.47	1,597,250,552.20
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,885,275,167.43	1,712,271,421.35
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	(六)	59,434,685.85	61,054,331.57
固定资产	(七)	1,696,917.49	2,594,609.24
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	(八)	6,450.00	25,800.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(九)	1,151,331.78	283,123.16
其他非流动资产	(十)	959,600.00	959,600.00
非流动资产合计		63,248,985.12	64,917,463.97
资产总计		1,948,524,152.55	1,777,188,885.32

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:

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
合并资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注八	2015.12.31	2014.12.31
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（十二）	222,872,199.16	222,761,359.93
预收款项	（十三）	40,000.00	40,000.00
应付职工薪酬	（十四）	810.05	
应交税费	（十五）	96,124,655.91	150,883,213.22
应付利息	（十六）	1,402,500.00	577,500.00
应付股利		50,000,000.00	
其他应付款	（十七）	764,136,416.51	549,083,289.81
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		1,134,576,581.63	923,345,362.96
非流动负债：			
长期借款	（十八）	150,000,000.00	150,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	（十九）	49,596,000.00	49,596,000.00
递延收益			
递延所得税负债	（九）	184,683,447.37	193,948,447.37
其他非流动负债			
非流动负债合计		384,279,447.37	393,544,447.37
负债合计		1,518,856,029.00	1,316,889,810.33
所有者权益：			
实收资本（或股本）	（二十）	80,220,000.00	80,220,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（二十一）	33,202,613.89	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（二十二）	14,180,085.31	
未分配利润	（二十三）	-28,180,733.72	47,775,820.72
归属于母公司所有者权益合计		99,421,965.48	127,995,820.72
少数股东权益		330,246,158.07	332,303,254.27
所有者权益合计		429,668,123.55	460,299,074.99
负债和所有者权益总计		1,948,524,152.55	1,777,188,885.32

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：

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十五	2015.12.31	2014.12.31
流动资产:			
货币资金		1,455,616.83	10,749,759.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			43,320.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利		218,034,777.00	
其他应收款	(一)	311,908,044.81	124,327,075.83
存货		1,859,844.63	1,859,844.63
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		533,258,283.27	136,979,999.55
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	604,167,655.76	657,180,855.76
投资性房地产		19,882,769.29	20,224,176.57
固定资产		170,947.19	324,057.78
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产		959,600.00	959,600.00
非流动资产合计		625,180,972.24	678,688,690.11
资产总计		1,158,439,255.51	815,668,689.66

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:

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十五	2015.12.31	2014.12.31
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		630,725.06	630,725.06
预收款项		40,000.00	40,000.00
应付职工薪酬		810.05	
应交税费		26,799,060.31	26,835,984.13
应付利息			
应付股利		50,000,000.00	
其他应付款		903,961,006.99	783,662,003.70
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		981,431,602.41	811,168,712.89
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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			
负债合计		981,431,602.41	811,168,712.89
所有者权益：			
实收资本（或股本）		80,220,000.00	80,220,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,986,800.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		14,180,085.31	
未分配利润		77,620,767.79	-75,720,023.23
所有者权益合计		177,007,653.10	4,499,976.77
负债和所有者权益总计		1,158,439,255.51	815,668,689.66

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：

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
合并利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注八	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	(二十四)	6,988,674.45	6,338,033.51
减：营业成本	(二十四)	1,619,645.72	1,621,183.72
营业税金及附加		391,365.80	354,929.85
销售费用		680,879.93	1,315,002.77
管理费用		12,241,685.94	10,449,629.94
财务费用	(二十五)	2,677,600.99	146,503.28
资产减值损失	(二十六)	3,873,974.07	321,204.10
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			14,990.00
投资收益（损失以“－”号填列）		33,361.34	45,213.88
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）		-14,463,116.66	-7,810,216.27
加：营业外收入			420,520.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	(二十七)	215,019.42	7,824.48
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-14,678,136.08	-7,397,520.75
减：所得税费用	(二十八)	-844,570.75	13,473.54
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-13,833,565.33	-7,410,994.29
归属于母公司所有者的净利润		-11,776,469.13	-4,843,750.59
少数股东损益		-2,057,096.20	-2,567,243.70
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		-13,833,565.33	-7,410,994.29

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：

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十五	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	(三)	3,110,735.96	2,422,110.09
减：营业成本	(三)	341,407.28	341,407.28
营业税金及附加		174,201.25	135,638.17
销售费用			
管理费用		2,716,928.16	973,874.13
财务费用		20,179.29	172,692.34
资产减值损失		165,275.95	-167,911.22
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			2,890.00
投资收益（损失以“-”号填列）		218,041,151.72	-271,204.36
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）		217,733,895.75	698,095.03
加：营业外收入			2,173,464.44
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		213,019.42	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		217,520,876.33	2,871,559.47
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		217,520,876.33	2,871,559.47
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		217,520,876.33	2,871,559.47

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：

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
合并现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,220,931.60	5,670,207.51
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,175,038.87	256,606,404.53
经营活动现金流入小计	8,395,970.47	262,276,612.04
购买商品、接受劳务支付的现金	74,068,679.77	189,026,279.22
支付给职工以及为职工支付的现金	12,743,206.89	10,138,400.11
支付的各项税费	56,356,424.18	1,114,197.74
支付其他与经营活动有关的现金	99,275,339.74	15,221,879.73
经营活动现金流出小计	242,443,650.58	215,500,756.80
经营活动产生的现金流量净额	-234,047,680.11	46,775,855.24
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	153,747.91	35,793,273.88
取得投资收益收到的现金	943.43	1,875.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	57,965,183.97	
收到其他与投资活动有关的现金		67.54
投资活动现金流入小计	58,119,875.31	35,795,216.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	84,390.00	221,731.00
投资支付的现金	8,220.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		246,070,455.00
支付其他与投资活动有关的现金		67,594.48
投资活动现金流出小计	92,610.00	246,359,780.48
投资活动产生的现金流量净额	58,027,265.31	-210,564,564.06
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	180,000,000.00	150,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	4,747,000.00	
筹资活动现金流入小计	184,747,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	23,095,833.34	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,995,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	23,095,833.34	1,995,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	161,651,166.66	148,005,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-14,369,248.14	-15,783,708.82
加: 期初现金及现金等价物余额	17,651,678.05	33,435,386.87
六、期末现金及现金等价物余额	3,282,429.91	17,651,678.05

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:

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,110,735.96	2,335,474.09
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	92,548.65	192,746,813.63
经营活动现金流入小计	3,203,284.61	195,168,923.72
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	1,631,335.04	250,497.26
支付的各项税费	380,212.73	245,530.35
支付其他与经营活动有关的现金	68,535,573.82	2,545,485.51
经营活动现金流出小计	70,547,121.59	3,041,513.12
经营活动产生的现金流量净额	-67,343,836.98	192,127,410.60
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	49,574.72	35,679,480.00
取得投资收益收到的现金	120.00	1,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	58,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		67.54
投资活动现金流入小计	58,049,694.72	35,680,547.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		246,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		67,594.48
投资活动现金流出小计		246,067,594.48
投资活动产生的现金流量净额	58,049,694.72	-210,387,046.94
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-9,294,142.26	-18,259,636.34
加: 期初现金及现金等价物余额	10,749,759.09	29,009,395.43
六、期末现金及现金等价物余额	1,455,616.83	10,749,759.09

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:

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
合并所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	2015 年度												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	80,220,000.00										47,775,820.72	332,303,254.27	460,299,074.99
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	80,220,000.00										47,775,820.72	332,303,254.27	460,299,074.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					33,202,613.89				14,180,085.31		-75,956,554.44	-2,057,096.20	-30,630,951.44
（一）综合收益总额											-11,776,469.13	-2,057,096.20	-13,833,565.33
（二）所有者投入和减少资本					33,202,613.89								33,202,613.89
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					33,202,613.89								33,202,613.89
（三）利润分配									14,180,085.31		-64,180,085.31		-50,000,000.00
1. 提取盈余公积									14,180,085.31		-14,180,085.31		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-50,000,000.00		-50,000,000.00
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	80,220,000.00				33,202,613.89				14,180,085.31		-28,180,733.72	330,246,158.07	429,668,123.55

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：

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
合并所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	2014 年度												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	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	一般风 险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	80,220,000.00				8,391,866.45						68,890,782.02		157,502,648.47
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					237,800,000.00						-673,077.16	334,870,497.97	571,997,420.81
其他													
二、本年初余额	80,220,000.00				246,191,866.45						68,217,704.86	334,870,497.97	729,500,069.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-246,191,866.45						-20,441,884.14	-2,567,243.70	-269,200,994.29
（一）综合收益总额											-4,843,750.59	-2,567,243.70	-7,410,994.29
（二）所有者投入和减少资本					-246,191,866.45						-15,598,133.55		-261,790,000.00
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					-246,191,866.45						-15,598,133.55		-261,790,000.00
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 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	80,220,000.00										47,775,820.72	332,303,254.27	460,299,074.99

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：

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2015 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,220,000.00									-75,720,023.23	4,499,976.77
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	80,220,000.00									-75,720,023.23	4,499,976.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					4,986,800.00				14,180,085.31	153,340,791.02	172,507,676.33
（一）综合收益总额										217,520,876.33	217,520,876.33
（二）所有者投入和减少资本					4,986,800.00						4,986,800.00
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					4,986,800.00						4,986,800.00
（三）利润分配									14,180,085.31	-64,180,085.31	-50,000,000.00
1. 提取盈余公积									14,180,085.31	-14,180,085.31	
2. 对所有者（或股东）的分配										-50,000,000.00	-50,000,000.00
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	80,220,000.00				4,986,800.00				14,180,085.31	77,620,767.79	177,007,653.10

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：

深圳市万泽房地产开发集团有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	2014 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,220,000.00									-53,293,374.66	26,926,625.34
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	80,220,000.00									-53,293,374.66	26,926,625.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-22,426,648.57	-22,426,648.57
（一）综合收益总额										2,871,559.47	2,871,559.47
（二）所有者投入和减少资本										-25,298,208.04	-25,298,208.04
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										-25,298,208.04	-25,298,208.04
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	80,220,000.00									-75,720,023.23	4,499,976.77

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：

深圳市万泽房地产开发集团有限公司 财务报表附注

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司的基本情况：

深圳市万泽房地产开发集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 2004 年 7 月 28 日，公司企业法人营业执照注册号为 440301103569999，注册地址：深圳市罗湖区翠竹街道翠竹北路 42 号综合楼 8 栋，经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；自有物业租赁。法定代表人为：林伟光。截至 2015 年 12 月 31 日公司注册资本为人民币 8,022 万元，实收资本为人民币 8,022 万元。

二、 财务报表的编制基础：

本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、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、 遵循企业会计准则的声明：

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策及会计估计：

（一） 会计年度

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（三） 现金及现金等价物的确定标准

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

(四) 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。

(五) 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。

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。

（六） 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的具体标准为：单笔金额超过 1,000 万元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

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

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
控制组合	单独测试按预计损失率计提

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法：

根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(七) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产(不含应收款项)减值的测试方法及会计处理方法

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

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

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

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

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：公允价值持续低于其成本超过一年；
投资成本的计算方法为：取得可供出售权益工具对价及相关税费；
持续下跌期间的确定依据为：自下跌幅度超过投资成本的 70%时计算。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（八） 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地、库存商品、燃料、原材料等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

房地产项目期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法;
- (2) 包装物采用一次转销法;
- (3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目, 其费用支出单独构成土地开发成本;

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

- (4) 公共配套设施费用的核算方法

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

6、 维修基金的核算方法

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

(九) 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

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。

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，处置后的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；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值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) 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）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十一) 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。

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	35	5	2.71
运输设备	8	5	11.88
电子设备及其他设备	8	5	11.88

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。

（十二） 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。

(十三) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销;无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产,不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	48 年	工业用地使用年限
电脑软件	5 年	预计使用年限

每期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核,本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

4、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件时确认为无形资产:

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

(十四)职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

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

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十五) 收入

1、 销售商品收入确认和计量原则

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

本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准：本公司主营业务为房地产商品开发销售，收入确认标准的具体判断标准为：1) 所售房产已签定相关预（现）售合同；2) 全部或部分收取了房款或有证据表明价款可以取得；3) 所售房产已经竣工，并经相关部门验收合格后完成竣工验收备案登记；4) 所售房产通过客户验收并办理交付手续；5) 相关成本能够可靠计量。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据

相关资产已移交给承租人，按租赁合同或协议约定的收费时间和方法能够计算确定租赁收入。

(十六) 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。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明：

(一) 重要会计政策变更

(1) 执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（修订）、

《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、

《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、

《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、
《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、
《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、
《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、
《企业会计准则第 40 号——合营安排》、
《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

公司执行上述企业会计准则未对公司本报告期比较财务报表数据产生影响。

（2）其他重要会计政策变更

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

（二）重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（三）前期重大会计差错：

本报告期本公司未发生前期重大会计差错更正事项。

六、 税项

本公司主要税种和税率

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

七、 合并财务报表范围：

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
汕头市万泽置地房地产开发有限公司
北京市万泽碧轩房地产开发集团有限公司
天实和华置业（北京）有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“九、合并范围的变更”和“十、在其他主体中的权益”。

八、 合并财务报表主要项目注释：

(一) 货币资金：

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	40,210.51	354,297.97
银行存款	13,087,124.79	16,670,209.71
其他货币资金	155,094.61	627,170.37
合 计	13,282,429.91	17,651,678.05

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
质押定期存单	10,000,000.00	

(二) 应收账款：

种 类	年末余额				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（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款								
按信用特征组合计提坏账准备的应收账款	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00	100.00	1,067,232.00	24.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款								
合 计	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00	100.00	1,067,232.00	24.00

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末余额			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 (含 1 年)						
1—2 年 (含 2 年)						
2—3 年 (含 3 年)						
3—5 年 (含 5 年)				4,446,800.00	100.00	1,067,232.00
5 年以上	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00			
合 计	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00	4,446,800.00	100.00	1,067,232.00

(三) 预付款项：

预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)				
1 至 2 年 (含 2 年)				
2 至 3 年 (含 3 年)			50,760.00	0.35
3 年以上	14,290,000.00	100.00	14,335,275.70	99.65
合 计	14,290,000.00	100.00	14,386,035.70	100.00

(四) 其他应收款：

种 类	年末余额				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（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款	201,986,471.59	97.58	2,037,897.54	1.01	81,042,467.59	94.19	1,551,990.19	1.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,000,000.00	2.42	5,000,000.00	100	5,000,000.00	5.81	5,000,000.00	100.00
合 计	206,986,471.59	100.00	7,037,897.54	3.40	86,042,467.59	100.00	6,551,990.19	7.61

1、期末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 (按单位)	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
马应通	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提

2、按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 组合中，账龄组合按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,529,126.51	271,747.58	6.00
1—2 年 (含 2 年)	4,294,119.91	515,294.39	12.00
2—3 年 (含 3 年)	56,357.24	10,144.30	18.00
3—5 年 (含 5 年)	530,500.00	127,320.00	24.00
5 年以上	1,113,391.27	1,113,391.27	100.00
合 计	10,523,494.93	2,037,897.54	

(2) 组合中，控制组合单独测试按预计损失率计提的其他应收款：

单位名称	与本公司 关系	年末余额	账龄	坏账 准备	计提 比例	计提理由
常州万泽天海 置业有限公司	受同一最终 控制方控制	191,462,976.66	1 年以内			单独测试未发 生减值

(五) 存货：

项 目	年末余额			年初余额		
	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	1,268,783,256.66		1,268,783,256.66	1,203,973,287.74		1,203,973,287.74
开发产品	15,223,134.67		15,223,134.67	15,223,134.67		15,223,134.67
拟开发土地	373,747,772.14		373,747,772.14	378,054,129.79		378,054,129.79
合 计	1,657,754,163.47		1,657,754,163.47	1,597,250,552.20		1,597,250,552.20

(六) 投资性房地产：

采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
（1）年初余额	68,689,206.79	68,689,206.79
（2）本年增加金额		
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入		
—企业合并增加		
（3）本年减少金额		
—处置		
（4）年末余额	68,689,206.79	68,689,206.79
2. 累计折旧和累计摊销		
（1）年初余额	7,634,875.22	7,634,875.22
（2）本年增加金额	1,619,645.72	1,619,645.72
—计提或摊销	1,619,645.72	1,619,645.72
（3）本年减少金额		
—处置		
（4）年末余额	9,254,520.94	9,254,520.94
3. 减值准备		
（1）年初余额		
（2）本年增加金额		
—计提		
（3）本年减少金额		
—处置		
（4）年末余额		
4. 账面价值		
（1）年末账面价值	59,434,685.85	59,434,685.85
（2）年初账面价值	61,054,331.57	61,054,331.57

(七) 固定资产：

固定资产分类

项 目	年初余额	本年增加		本年减少	年末余额
一、账面原值合计：	10,206,387.60	84,390.00		960.00	10,289,817.60
运输工具	8,999,943.60				8,999,943.60
电子设备及其他	1,206,444.00	84,390.00		960.00	1,289,874.00
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计：	7,611,778.36	981,834.25		712.50	8,592,900.11
运输工具	6,704,511.50	864,363.18			7,568,874.68
电子设备及其他	907,266.86	117,471.07		712.50	1,024,025.43
三、固定资产账面净值合计					
运输工具					
电子设备及其他					
四、减值准备合计					
运输工具					
电子设备及其他					
五、固定资产账面价值合计	2,594,609.24				1,696,917.49
运输工具	2,295,432.10				1,431,068.92
电子设备及其他	299,177.14				265,848.57

(八) 无形资产：

无形资产分类

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	80,800.00			80,800.00
其中：软件	80,800.00			80,800.00
二、累计摊销额合计	55,000.00	19,350.00		74,350.00
其中：软件	55,000.00	19,350.00		74,350.00
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	25,800.00			6,450.00
其中：软件	25,800.00			6,450.00

(九) 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	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性	递延所得税	可抵扣暂时性	递延所得税
	差异	资产	差异	资产
资产减值准备	4,605,327.11	1,151,331.78	1,132,492.64	283,123.16

2、 未经抵销的递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性	递延所得税	应纳税暂时性	递延所得税
	差异	负债	差异	负债
同一控制下企业合并的原在最终控制方账面确认的递延所得税负债（注）	738,733,789.47	184,683,447.37	738,733,789.47	184,683,447.37
非同一控制企业合并资产评估增值			37,060,000.00	9,265,000.00
合 计	738,733,789.47	184,683,447.37	775,793,789.47	193,948,447.37

注：公司于 2014 年同一控制下合并天实和华置业（北京）有限公司（以下简称天实和华），公司母公司之控股股东万泽集团有限公司在 2012 年控制天实和华，并于其购买日合并报表确认天实和华旗下土地评估增值 738,733,789.47 元。

(十) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
奥运纪念币	959,600.00	959,600.00

(十一) 所有权受到限制的资产：

所有权受到限制的资产类别	年末账面价值
用于担保的资产	1,023,508,333.88
其中：货币资金	10,000,000.00
存货	994,173,189.47
投资性房地产	19,335,144.41

资产所有权受到限制的原因说明：详见本附注十一及十四、（四）、3。

(十二) 应付账款：

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	110,253,977.95	215,383,809.86
1 年以上	112,618,221.21	7,377,550.07
合 计	222,872,199.16	222,761,359.93

(十三) 预收款项：

账 龄	2015.12.31	年初余额
1 年以内（含 1 年）		
1 年以上	40,000.00	40,000.00
合 计	40,000.00	40,000.00

(十四) 应付职工薪酬：

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬		11,934,263.64	11,933,453.59	810.05
离职后福利-设定提存计划		455,791.68	455,791.68	
辞退福利		981,799.00	981,799.00	
合 计		13,371,854.32	13,371,044.27	810.05

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		10,283,866.93	10,283,056.88	810.05
(2) 职工福利费		929,926.17	929,926.17	
(3) 社会保险费		242,629.26	242,629.26	
其中：医疗保险费		201,886.81	201,886.81	
工伤保险费		19,296.34	19,296.34	
生育保险费		21,446.11	21,446.11	
(4) 住房公积金		417,798.28	417,798.28	
(5) 工会经费和职工教育经费		60,043.00	60,043.00	
合 计		11,934,263.64	11,933,453.59	810.05

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险		430,134.78	430,134.78	
失业保险费		25,656.90	25,656.90	
合 计		455,791.68	455,791.68	

(十五) 应交税费：

税 种	年末余额	年初余额
营业税	63,348.32	109,807.15
城建税	4,434.39	7,658.48
企业所得税		31,099.28
教育费附加	3,167.42	5,518.39
个人所得税	50,034.65	27,641.95
土地增值税	95,960,839.75	150,658,666.59
土地使用税	7,760.58	7,750.58
房产税	35,070.80	35,070.80
合 计	96,124,655.91	150,883,213.22

(十六) 应付利息：

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,402,500.00	577,500.00

(十七) 其他应付款：

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	662,366,462.55	380,422,204.23
1 年以上	101,769,953.96	168,661,085.58
合 计	764,136,416.51	549,083,289.81

1、账龄超过一年的大额其他应付款：

项 目	年末余额	性质或内容
万泽实业股份有限公司	61,293,899.71	关联方往来款项余额
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	9,290,000.00	关联方往来款项余额
万泽集团有限公司	24,349,099.01	关联方往来款项余额

2、金额较大的其他应付款：

项 目	年末余额	性质或内容
万泽实业股份有限公司	66,133,429.33	关联方往来款项余额
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	484,515,419.48	关联方往来款项余额
万泽集团有限公司	24,349,099.01	关联方往来款项余额

(十八)长期借款：

项 目	年末余额	年初余额
抵押保证借款	150,000,000.00	150,000,000.00

(十九) 预计负债

项 目	年末余额	年初余额	形成原因
或有损失	49,596,000.00	49,596,000.00	详见本附注十一
合 计	49,596,000.00	49,596,000.00	

(二十) 实收资本：

投资者名称	年初余额		本年 增加	本年 减少	年末余额	
	投资金额	所占比 例（%）			投资金额	所占比 例（%）
万泽实业股份有限公司	80,220,000.00	100.00			80,220,000.00	100.00

(二十一) 资本公积：

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本				
其中：非公开发行股票形成				
增发限制性股票形成				
（2）收购少数股东股权的影响				
（3）同一控制下企业合并的影响				
小计				
2.其他资本公积		33,202,613.89 （注）		33,202,613.89
合 计		33,202,613.89		33,202,613.89

注：公司于 2015 年转让了子公司深圳市鑫龙海置业有限公司 100%的股权，详见本附注十四、（四）、4；由于该次股权转让系公司最终控制方承诺履行的回购事项，转让价高于标的公司账面净资产的金额计入资本公积。

(二十二) 盈余公积：

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积		14,180,085.31		14,180,085.31

(二十三) 未分配利润：

项 目	本年	上年
调整前上期末未分配利润	47,775,820.72	68,217,704.86
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	47,775,820.72	68,217,704.86
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-11,776,469.13	-4,843,750.59
减：提取法定盈余公积	14,180,085.31	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付股利	50,000,000.00	
转增资本		
其他		-15,598,133.55
期末未分配利润	-28,180,733.72	47,775,820.72

(二十四) 营业收入、营业成本：

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,988,674.45	1,619,645.72	6,338,033.51	1,621,183.72

(二十五) 财务费用：

类 别	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,661,015.93	
减：利息收入	58,151.23	116,579.18
汇兑损益		
其他	74,736.29	263,082.46
合 计	2,677,600.99	146,503.28

(二十六) 资产减值损失:

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	3,873,974.07	321,204.10

(二十七) 营业外支出:

项 目	本年发生额	上年发生额
对外捐赠	200,000.00	
其他	15,019.42	7,824.48
合 计	215,019.42	7,824.48

(二十八) 所得税费用:

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	23,637.87	31,099.28
递延所得税调整	-868,208.62	-17,625.74
合 计	-844,570.75	13,473.54

(二十九)合并现金流量表:

1、 现金流量表补充资料:

补充资料	本年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	-13,833,565.33
加: 资产减值准备 (计提的资产减值准备)	3,873,974.07
固定资产折旧	2,260,072.69
无形资产摊销	19,350.00
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)	
财务费用 (收益以“-”号填列)	2,661,015.93
投资损失 (收益以“-”号填列)	-33,361.34
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	
(递延税款贷项 (借项以“-”号填列))	-868,208.62

补充资料	本年金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-103,764,402.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-113,404,748.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,299,214.38
其他	-9,658,592.72
经营活动产生的现金流量净额	-234,047,680.11
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：	
现金的年末余额	3,282,429.91
减：现金的年初余额	17,651,678.05
加：现金等价物的年末余额	
减：现金等价物的年初余额	
现金及现金等价物净增加额	-14,369,248.14

2、 现金和现金等价物的构成：

项 目	本年金额
一、现金	3,282,429.91
其中：库存现金	40,210.51
可随时用于支付的银行存款	3,087,124.79
可随时用于支付的其他货币资金	155,094.61
可用于支付的存放中央银行款项	
存放同业款项	
拆放同业款项	
二、现金等价物	
其中：三个月内到期的债券投资	
三、年末现金及现金等价物余额	3,282,429.91

九、 合并范围的变更

（一） 非同一控制下企业合并

本年未发生非同一控制下企业合并的情况。

(二) 同一控制下企业合并

本年未发生同一控制下企业合并的情况。

(三) 合并范围减少

本年合并范围减少 1 家，系本年公司转让了子公司深圳市鑫龙海置业有限公司 100% 的股权，详见本附注十四、（四）、4。

十、 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

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	
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	汕头市	汕头市	房地产业	100.00		设立
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
天实和华置业（北京）有限公司	北京	北京	房地产业	59.00		同一控制下企业合并

2、 重要子公司的主要财务信息

子公司名称	年末金额（人民币万元）						年初余额（人民币万元）					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	47,068.60	35.69	47,104.28	31,135.74	15,000.00	46,135.74	35,171.57	32.80	35,204.37	18,643.87	15,000.00	33,643.87
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	32,545.47	4,121.02	36,666.49	33,666.49		33,666.49	38,250.76	4,182.55	42,433.31	17,384.43		17,384.43
天实和华置业（北京）有限公司	127,528.43	66.86	127,595.29	23,619.50	23,427.94	47,047.45	121,100.77	125.58	121,226.35	16,748.83	23,427.94	40,176.77

十一、或有事项:

- (一) 2011 年 5 月 30 日, 本公司控股子公司天时和华置业(北京)有限公司(以下简称“天时和华”)将拥有的位于北京经济技术开发区东路区 D3 号街区、土地使用权面积为 14,801 平方米的开有限国用(2009)第 79 号 D3C2 号地块土地使用权抵押给华澳国际信托有限公司(以下简称华澳信托)作为河南大河新型建材有限公司(以下简称河南大河)对华澳信托 2 亿元债务的抵押担保。因河南大河无力清偿上述到期债务, 华澳信托向上海市第一中级人民法院提起诉讼(案号: 2012 沪一中民六商初字第 15 号), 并查封冻结了相关债务人的财产。万泽集团有限公司(以下简称万泽集团)已于 2012 年受让华澳信托对河南大河的 2 亿元债权, 并已向华澳信托足额支付债权受让价款。截至本报告期末, 华澳信托正在办理撤销诉讼以及解除上述开有限国用(2009)第 79 号《国有土地使用证》项下土地使用权冻结手续事宜, 待解除冻结手续完成后再办理解除抵押的手续。

万泽集团有限公司已出具《承诺函》, 承诺将积极协调华澳信托办理上述土地使用权解除冻结及解除抵押的手续, 如因该等冻结或抵押事项给本次股权转让的受让方本公司造成任何损失, 均由万泽集团承担。

- (二) 本公司控股子公司天时和华目前拥有土地使用权的 D3C1、D3C2、D3F1 地块的动工开发日期均为 2010 年 4 月 30 日, 截至本报告期末已超过两年。根据国土资源部于 2012 年 6 月 1 日颁布的国土资源部令第 53 号《闲置土地处置办法》(2012 年 7 月 1 日起施行)的规定, 闲置土地, 是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发满一年未动工开发的国有建设用地。除因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的, 闲置土地未动工开发满一年的, 按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费, 土地闲置费不得列入生产成本; 未动工开发满两年的, 无偿收回国有建设用地使用权。因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的可以选择延长动工开发期限、调整土地用途、规划条件、由政府安排临时使用、协议有偿收回国有建设用地使用权、置换土地等方式处置。鉴于以上情况, 天时和华账面已计提了预计负债土地闲置费, 即根据土地出让价款的 20%合计计提 49,596,000.00 元。

为消除天时和华相关地块延迟动工建设可能引起的风险, 万泽集团已出具《承诺函》, 承诺如天时和华拥有的 D3C1、D3C2、D3F1 地块因未动工开发满两年被无偿收回, 则万泽集团将以转让原价和正常资金成本及投入之和的价格向本公司回购其持有的天时和华股权。

根据广东信达律师事务所（以下简称信达）出具的《关于天实和华置业（北京）有限公司的审慎调查报告》及《关于天实和华置业（北京）有限公司的补充审慎调查报告》，公司及律师认为：天实和华正在积极与政府有关部门协商处理 D3C1、D3C2、D3F1 地块延迟动工建设事宜，上述地块被收回的可能性较小。鉴于万泽集团已出具回购股权的承诺，上述地块延迟动工建设的情形将不会导致本公司资金安全的风险。

目前该地块项目进展情况：D3F1 地块已分别于 2014 年 4 月及 2014 年 6 月取得了《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》，D3C1 地块和 D3C2 地块已分别于 2015 年 9 月 29 及 2015 年 10 月 28 日取得了《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》。

- (三) 本公司控股子公司天实和华于 2014 年 8 月 13 日收到辽宁省大连市中级人民法院的《传票》及《民事起诉状》等，《民事起诉状》主要内容如下：

原告：人和投资控股股份有限公司

被告一：大连实德集团有限公司

被告二：大连鑫星投资有限公司

被告三：万泽集团有限公司

被告四：天实和华置业（北京）有限公司

诉讼请求：1、依法判决撤销被告一和被告三签订的《债权转让协议书》并将股权恢复至股权转让之前的状态；2、本案诉讼费由四被告承担。原告向法院申请查封公司所有的位于北京经济技术开发区路东区 D3 街区的三宗地块（分别为 D3C1，面积 15777 平方米；D3C2，面积 14801 平方米；D3F1，面积 25159 平方米）的建设用地使用权已被执行，截至本报告出具日相关土地仍在被查封状态。

万泽集团承诺：关于人和投资控股股份有限公司（以下简称“人和投资”）向辽宁省大连市中级人民法院提起的（2014）大民三初第 121 号债权人撤销权纠纷，如最终人和投资之诉讼请求得到支持，大连鑫星投资有限公司与万泽集团签订的《债权转让协议书》被撤销，则万泽集团将承担本公司取得天实和华 59%股权的成本、该等资金在投入期间的相应利息（利率为同期银行存款利率）以及本公司因天实和华目前正在开发的项目所投入的资金等全部款项，确保本公司利益不受损害。

- (四) 公司及下属公司为合并报表范围外的关联方提供的担保事项详见本附注十四、（四）、3。

十二、资产负债表日后事项：

公司母公司万泽实业股份有限公司（以下简称万泽股份）拟于 2016 年出让本公司全部股权，同时万泽股份拟受让本公司全资子公司汕头市万泽置地房地产开发有限公司及北京市万泽碧轩房地产开发集团有限公司全部股权。截至本报告出具日，相关股权交易仍在实施中。

十三、其他重要事项：

本公司无需要披露的其他重要事项。

十四、关联方关系及其交易：

（一） 本公司的母公司情况：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
万泽实业股份有限公司	汕头	房地产业	495,845,096.00	100.00	100.00

本公司的最终控制方是林伟光先生。

（二） 本公司的子公司情况：

见附注十、（一）。

（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
万泽实业股份有限公司热电一厂	受同一最终控制方控制
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	受同一最终控制方控制
常州万泽天海置业有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市万泽物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
万泽集团有限公司	母公司的控股股东
深圳市安业房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市鑫龙海置业有限公司	受同一最终控制方控制
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市万泽航空科技有限责任公司	受同一最终控制方控制

(四) 关联方交易情况：

1、销售商品（让渡资产使用权）、采购商品（接受劳务）等关联方交易

关联方名称	类别	本年金额	占同类交易比例(%)
采购商品（接受劳务）			
深圳市万泽物业管理有限公司	物业管理费	209,060.92	100.00

2、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	年末余额	
		账面余额	坏账准备
应付账款	万泽实业股份有限公司热电一厂	113,857,353.18	
	深圳市万泽碧轩贸易有限公司	364,227.15	
其他应收款	常州万泽天海置业有限公司	191,462,976.66	
	深圳市万泽碧轩贸易有限公司	5,000,000.00	
	深圳市万泽物业管理有限公司	1,729,279.48	
应付股利	万泽实业股份有限公司	50,000,000.00	
其他应付款	万泽实业股份有限公司	66,133,429.33	
	深圳市万泽碧轩贸易有限公司	484,515,419.48	
	万泽集团有限公司	24,349,099.01	
	深圳市安业房地产开发有限公司	30,956.43	
	深圳市鑫龙海置业有限公司	103,056.52	
	北京市万泽宏润房地产开发有限公司	918,746.20	
	深圳市万泽航空科技有限责任公司	22,575.29	

3、关联方担保情况

(1) 关联方为本公司提供的担保：

本公司全资子公司汕头市万泽置地房地产开发有限公司（以下简称“汕头置地”）与中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司（以下简称“信达公司”）达成《债权收购暨债务重组协议》（详见万泽股份董事会 2014 年 10 月 17 日公告），截至本

报告期末已收到信达公司首期款共计 1.5 亿元。万泽实业股份有限公司热电一厂以其名下位于汕头市金平区汕樟路浮西段厂区 128.71 亩旧改工业用地提供抵押担保，本公司以其全资子公司汕头置地 100%股权提供质押担保，同时万泽实业股份有限公司及本公司实际控制人林伟光先生提供连带责任担保。

本公司以其持有的天实和华置业（北京）有限公司 59%股权，为万泽集团有限公司（以下简称“万泽集团”）华润银行的债务提供质押担保，同时万泽集团以其持有的深圳市安业房地产开发有限公司 100%股权、万泽集团与常乐先生以其持有的北京市万泽宏润房地产开发有限公司 100%股权（万泽集团持有北京市万泽宏润房地产开发有限公司 60%股权，常乐先生持有 40%股权）向万泽地产提供反担保，具体内容详见本公司 2012 年 12 月 4 日的董事会《关联交易公告》、2014 年 8 月 14 日的董事会《对外关联担保公告》及 2015 年 7 月 23 日的董事会《对外关联担保公告》。

（2）本公司为关联方提供的担保：

本公司母公司万泽实业股份有限公司向广发银行股份有限公司汕头分行借款年末余额为 9,720,000.00 元，系由本公司全资子公司汕头市万泽置地房地产开发有限公司以定期存单 10,000,000.00 元质押进行担保。

深圳市万泽碧轩贸易有限公司向华夏银行股份有限公司深圳东门支行申请最高融资额度 8,000 万元，融资额度的有效使用期限自 2015 年 1 月 27 日至 2016 年 1 月 27 日，系由本公司以名下位于深圳大梅沙“云顶天海”项目楼盘所属 10 套商铺（年末账面价值共 10,135,784.68 元）为 8,000 万元中的 52,519,020.00 元提供抵押担保。

深圳市万泽碧轩贸易有限公司向广州银行股份有限公司深圳分行申请银行承兑汇票额度 4800 万元，授信期间从 2015 年 7 月 15 日至 2016 年 7 月 14 日，系由本公司以名下位于深圳大梅沙“云顶天海”项目楼盘所属 14 套商铺（年末账面价值共 9,207,574.48 元）提供抵押担保。

4、关联方资产转让

2015 年 6 月 12 日，公司母公司万泽实业股份有限公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易具体方案的议案》，包括万泽集团有限公司向本公司回购深圳市鑫龙海置业有限公司 100%股权，交易价格为人民币 5,800 万元。相关股权回购及交接事宜于 2015 年 10 月 8 日完成。

十五、母公司财务报表主要项目注释：

(一) 其他应收款：

种 类	年末余额				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（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款	313,462,645.99	98.43	1,554,601.18	0.50	125,716,401.06	96.17	1,389,325.23	1.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,000,000.00	1.57	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00	3.83	5,000,000.00	100.00
合 计	318,462,645.99	100.00	6,554,601.18	2.06	130,716,401.06	100.00	6,389,325.23	4.89

1、期末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 (按单位)	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
马应通	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提

2、按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 组合中，账龄组合按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	640,892.58	38,453.55	6.00
1—2 年 (含 2 年)	2,281,956.31	273,834.76	12.00
2—3 年 (含 3 年)	56,357.24	10,144.30	18.00
3—5 年 (含 5 年)	529,500.00	127,080.00	24.00
5 年以上	1,105,088.57	1,105,088.57	100.00
合 计	4,613,794.70	1,554,601.18	

(2) 组合中，控制组合单独测试按预计损失率计提的其他应收款：

单位名称	与本公司 关系	年末余额	账龄	坏账 准备	计提 比例	计提理由
常州万泽天海 置业有限公司	受同一最终 控制方控制	191,462,976.66	1 年以内			单独测试未 发生减值
天时和华置业 (北京)有限 公司	控股子公司	117,385,874.63	1 年以内			单独测试未 发生减值
合 计		308,848,851.29				

(二) 长期股权投资：

项 目	年末余额			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	604,167,655.76		604,167,655.76	657,180,855.76		657,180,855.76

1、 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本期计提 减值准备	减值准备 年末余额
北京万泽碧轩房地 产开发有限公司	102,816,176.85			102,816,176.85		
深圳市鑫龙海置业 有限公司	53,013,200.00		53,013,200.00			
汕头市万泽置地房 地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
天实和华置业(北京) 有限公司	481,351,478.91			481,351,478.91		
合 计	657,180,855.76		53,013,200.00	604,167,655.76		

(三) 营业收入、营业成本:

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,110,735.96	341,407.28	2,422,110.09	341,407.28

深圳市万泽房地产开发集团有限公司

(加盖公章)

二〇一六年二月三日