

富阳中大房地产有限公司
2016 年 1—3 月审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—6 页
（一）资产负债表.....	第 3 页
（二）利润表.....	第 4 页
（三）现金流量表.....	第 5 页
（四）所有者权益变动表.....	第 6 页
三、财务报表附注	第 7—27 页

审 计 报 告

天健审〔2016〕7215 号

富阳中大房地产有限公司全体股东：

我们审计了后附的富阳中大房地产有限公司（以下简称富阳中大公司）个别财务报表，包括 2016 年 3 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-3 月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，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富阳中大公司管理层的责任，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，富阳中大公司个别财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了富阳中大公司 2016 年 3 月 31 日的财务状况，以及 2016 年 1-3 月的经营成果和现金流量。

四、对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注附注五的说明。富阳中大公司编制个别财务报表是为了引进战略投资者之目的，因此本财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供富阳中大公司提供给上述用途相关各方使用，不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

吴懿



中国注册会计师：

陆瑾



二〇一六年八月二十四日



资产负债表

2016年3月31日

编制单位：富阳中大房地产有限公司

会企01表
单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	30,802,727.17	20,573,426.73	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款	8	106,657,484.28	155,917,545.30
预付款项	2	214,491.11	194,491.11	预收款项	9	377,188,661.74	338,594,118.74
应收利息				应付职工薪酬	10	243,213.14	1,657,323.10
应收股利				应交税费	11	779,037.16	1,092,864.13
其他应收款	3	4,391,144.60	4,254,455.59	应付利息	12	5,795,750.01	6,706,506.95
存货	4	3,056,275,700.00	3,338,740,406.47	应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款	13	248,466,817.23	38,188,098.88
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产	5	47,949,862.90	43,407,004.84	一年内到期的非流动负债	14	950,000,000.00	1,250,000,000.00
流动资产合计		3,139,633,925.78	3,407,169,784.74	其他流动负债			
				流动负债合计		1,689,130,963.56	1,792,156,457.10
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	15	1,929,500,000.00	1,729,500,000.00
可供出售金融资产				应付债券			
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	6	4,806,986.57	50,000,000.00	长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产	7	85,804,189.76	184,099,253.74	专项应付款			
在建工程				预计负债			
工程物资				递延收益			
固定资产清理				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		1,929,500,000.00	1,729,500,000.00
无形资产				负债合计		3,618,630,963.56	3,521,656,457.10
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本	16	100,000,000.00	100,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产			910,509.87	其中：优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		90,611,175.33	235,009,763.61	资本公积			
资产总计		3,230,245,101.11	3,642,179,548.35	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润	17	-488,385,862.45	20,523,091.25
				所有者权益合计		-388,385,862.45	120,523,091.25
				负债和所有者权益总计		3,230,245,101.11	3,642,179,548.35

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





利润表

2016年1-3月

编制单位：富阳中大房地产有限公司

会企02表
单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年数
一、营业收入	1	7,228,611.00	273,578,879.25
减：营业成本	1	8,074,572.01	186,625,646.22
营业税金及附加	2	621,660.55	22,266,702.12
销售费用		3,744,405.48	20,341,633.49
管理费用		3,874,004.50	16,752,699.45
财务费用		11,291.67	82,672.66
资产减值损失	3	498,869,952.74	1,957,447.32
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-507,967,275.95	25,552,077.99
加：营业外收入			325,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	4	31,167.88	488,188.40
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-507,998,443.83	25,388,889.59
减：所得税费用	5	910,509.87	6,463,158.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-508,908,953.70	18,925,731.42
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		-508,908,953.70	18,925,731.42
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

2016年1-3月

编制单位：富阳中大房地产有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	本期数	上年数
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	45,823,154.00	259,331,400.12
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	210,278,718.35	24,333,787.89
经营活动现金流入小计	256,101,872.35	283,665,188.01
购买商品、接受劳务支付的现金	82,749,404.84	116,550,156.62
支付给职工以及为职工支付的现金	3,287,916.66	11,002,412.54
支付的各项税费	6,264,878.72	20,697,265.53
支付其他与经营活动有关的现金	5,161,078.81	432,136,064.73
经营活动现金流出小计	97,463,279.03	580,385,899.42
经营活动产生的现金流量净额	158,638,593.32	-296,720,711.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,800.00	99,281.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,800.00	99,281.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,800.00	-99,281.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	200,000,000.00	2,029,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	200,000,000.00	2,029,500,000.00
偿还债务支付的现金	300,000,000.00	1,480,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,405,492.88	246,831,232.25
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	348,405,492.88	1,726,831,232.25
筹资活动产生的现金流量净额	-148,405,492.88	302,668,767.75
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	10,229,300.44	5,848,775.34
加：期初现金及现金等价物余额	20,573,426.73	14,724,651.39
六、期末现金及现金等价物余额	30,802,727.17	20,573,426.73

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



姚力





所有者权益变动表

2016年1-3月

会企04表
单位：人民币元

编制单位：富阳中大房地产有限公司

项 目	本期数										上年数									
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债									优先股	永续债							
一、上年期末余额	100,000,000.00								20,523,091.25	120,523,091.25	100,000,000.00								1,597,359.83	101,597,359.83
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年期初余额	100,000,000.00								20,523,091.25	120,523,091.25	100,000,000.00								1,597,359.83	101,597,359.83
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									-508,908,953.70	-508,908,953.70									18,925,731.42	18,925,731.42
(一) 综合收益总额									-508,908,953.70	-508,908,953.70									18,925,731.42	18,925,731.42
(二) 所有者投入和减少资本																				
1. 所有者投入的资本																				
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入所有者权益的金额																				
4. 其他																				
(三) 利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 对所有者分配的分配																				
3. 其他																				
(四) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本																				
2. 盈余公积转增资本																				
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	100,000,000.00								-488,385,862.45	-388,385,862.45	100,000,000.00								20,523,091.25	120,323,091.25

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

富阳中大房地产有限公司

财务报表附注

2016 年 1-3 月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

富阳中大房地产有限公司（以下简称公司或本公司）系由中大房地产集团有限公司（以下简称中大地产）、江西中大城市房地产有限公司、富阳市城市建设投资有限公司和陈维共同投资设立，于 2008 年 5 月 21 日在富阳市工商行政管理局登记注册，现持有杭州市富阳区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330183673984411J 的营业执照，注册资本 10,000 万元。

本公司经营范围：房地产开发经营；城市建设投资；服务：物业管理、投资咨询、酒店管理、旅游咨询。（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

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（五）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）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。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）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，按照成本计量；（3）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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积

摊销额后的余额。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

4. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接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减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

（六）应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含，下同）的，按其余额的 0.8% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 30% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 80% 计提；账龄 3 年以上的，按其余额的 100% 计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

根据物产中大集团股份有限公司统一会计政策，对应收物产中大集团股份有限公司合并财务报表范围内关联方款项不计提坏账准备。

（七）存货

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

2. 发出存货采用的计价方法

（1）发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

（4）意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

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

3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

（八）长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	3	3.23
运输工具	年限平均法	8	3	12.13
电子设备	年限平均法	5	3	19.40
办公设备	年限平均法	5	3	19.40

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息

金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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利息金额。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十二）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（十三）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（十四）收入

1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量),采用完工百分比法确认提供劳务的收入,并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的,若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿,按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认劳务收入。

物业管理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,与物业管理相关的成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时,确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定;使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额,在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定,与交易相关的经济利益能够流入企业,与收入相关的成本能够可靠地计量时,确认其他业务收入的实现。

(十五) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,该计税基础与其账面数之间的差额),按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来期间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,转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益,但不包括下列

情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十六）经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

四、税（费）项

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60% 计缴
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2% 、12%
土地使用税	应税土地面积	12 元/平方米
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
地方水利建设基金	应纳税营业额	0.1%

五、企业合并、合并财务报表范围及在其他主体中的权益

本财务报表仅为公司引进战略投资者之目的而编制。本财务报表仅指公司个别财务报表，包括 2016 年 3 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-3 月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及财务报表附注，未包含合并财务报表之信息。

六、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2015 年 12 月 31 日财务报表数，期末数指 2016 年 3 月 31 日财务报表数，本期指 2016 年 1 月 1 日—2016 年 3 月 31 日，上年指 2015 年 1 月 1

日—2015 年 12 月 31 日。

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数
银行存款	30,802,727.17
合 计	30,802,727.17

2. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	214,491.11	100.00		214,491.11
合 计	214,491.11	100.00		214,491.11

(2) 期末无预付关联方款项。

3. 其他应收款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,653,252.79	18.90	4,246.02	1,649,006.77
1-2 年	3,862,482.61	44.15	1,158,744.78	2,703,737.83
2-3 年	192,000.00	2.19	153,600.00	38,400.00
3 年以上	3,041,151.72	34.76	3,041,151.72	
合 计	8,748,887.12	100.00	4,357,742.52	4,391,144.60

(2) 应收关联方款项

关联方名称	期末数
杭州富阳中大酒店管理有限公司	1,100,000.00
浙江中大元通融资租赁有限公司	22,500.00
小 计	1,122,500.00

4. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	879,891,609.72	46,029,609.72	833,862,000.00
开发成本	2,532,703,683.48	310,289,983.48	2,222,413,700.00
合 计	3,412,595,293.20	356,319,593.20	3,056,275,700.00

(2) 存货期末余额中含利息资本化金额 1,328,434,679.59 元。

(3) 存货开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数
中大西郊半岛	2010年7月	2021年	810,000万元	2,222,413,700.00
小 计				2,222,413,700.00

(4) 存货开发产品-账面余额

项目名称	最近一期竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
中大西郊半岛云龙阁	2013年	262,272,466.91			262,272,466.91
中大西郊半岛静照阁	2014年	215,877,271.38		2,883,898.19	212,993,373.19
中大西郊半岛远致阁	2015年	409,816,443.44		5,190,673.82	404,625,769.62
小 计		887,966,181.73		8,074,572.01	879,891,609.72

(4) 存货跌价准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转 回	转 销	
开发成本		310,289,983.48			310,289,983.48
开发产品		46,029,609.72			46,029,609.72
小 计		356,319,593.20			356,319,593.20

5. 其他流动资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
预缴税金	47,949,862.90		47,949,862.90
合 计	47,949,862.90		47,949,862.90

6. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	50,000,000.00	45,193,013.43	4,806,986.57
合 计	50,000,000.00	45,193,013.43	4,806,986.57

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	成本	损益调 整	其他权益 变动	期末数
富阳中大酒店管理有限公司	100.00	100.00	50,000,000.00		45,193,013.43	4,806,986.57
小 计			50,000,000.00		45,193,013.43	4,806,986.57

(3) 长期股权投资减值准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
富阳中大酒店管理有限公司		45,193,013.43		45,193,013.43
小 计		45,193,013.43		45,193,013.43

7. 固定资产

(1) 明细情况

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	188,070,631.06			188,070,631.06
运输工具	3,411,288.00			3,411,288.00
电子设备	885,010.00	3,800.00		888,810.00
办公设备	365,917.00			365,917.00
小 计	192,732,846.06	3,800.00		192,736,646.06

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	6,080,950.40	1,520,237.60		7,601,188.00
运输工具	1,679,588.32	103,404.67		1,782,992.99

电子设备	649,390.59	18,931.39		668,321.98
办公设备	223,663.01	14,648.26		238,311.27
小 计	8,633,592.32	1,657,221.92		10,290,814.24

减值准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物		96,641,643.06		96,641,643.06
小 计		96,641,643.06		96,641,643.06

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物	181,989,680.66	83,827,800.00
运输工具	1,731,699.68	1,628,295.01
电子设备	235,619.41	220,488.02
办公设备	142,253.99	127,605.73
合 计	184,099,253.74	85,804,188.76

(2) 未办妥产权证书的固定资产的情况说明

本期2号地块健康生活馆账面原值188,070,631.06元，账面净值180,469,443.06元，由于规划原因暂时不能办理房产证，目前正在进行规划调整。

8. 应付账款

期末无应付关联方账款。

9. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数
中大西郊半岛	377,188,661.74
合 计	377,188,661.74

(2) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	预计竣工时间	预售比例 (%)
中大西郊半岛云龙阁	3,657,239.00	2013 年	70.59

中大西郊半岛静照阁	8,331,820.74	2014 年	11.19
中大西郊半岛远致阁	34,690,699.00	2015 年	16.13
中大西郊半岛妙得阁	330,508,903.00	2016 年	42.01
小 计	377,188,661.74		48.78

10. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期末数
短期薪酬	243,213.14
合 计	243,213.14

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期末数
工会经费和职工教育经费	243,213.14
小 计	243,213.14

11. 应交税费

项 目	期末数
代扣代缴个人所得税	26,834.47
房产税	362,634.69
土地使用税	389,568.00
合 计	779,037.16

12. 应付利息

项 目	期末数
分期付息到期还本的长期借款利息	5,795,750.01
合 计	5,795,750.01

13. 其他应付款

关联方名称	期末数
-------	-----

中大地产	212,242,957.25
杭州中大物业管理有限公司	1,235,072.50
小 计	213,478,029.75

14. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数
一年内到期的长期借款	950,000,000.00
合 计	950,000,000.00

(2) 借款性质

借款条件	期末数
委托贷款	950,000,000.00
小 计	950,000,000.00

15. 长期借款

借款条件	期末数
委托贷款	1,929,500,000.00
合 计	1,929,500,000.00

16. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
中大地产	93,500,000.00			93,500,000.00
吾独龙	1,800,000.00			1,800,000.00
周沪光	1,600,000.00			1,600,000.00
姚力	1,300,000.00			1,300,000.00
李文锋	1,300,000.00			1,300,000.00
陈健	500,000.00			500,000.00
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00

17. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额
期初未分配利润	20,523,091.25
加：本期净利润	-508,908,953.70
期末未分配利润	-488,385,862.45

(2) 本期增减变动情况说明

本期增加系净利润转入。

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

项 目	本期数
主营业务收入	7,228,611.00
合 计	7,228,611.00

成本

项 目	本期数
主营业务成本	8,074,572.01
合 计	8,074,572.01

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数		
	收 入	成 本	利 润
商品房销售收入	7,228,611.00	8,074,572.01	-845,961.01
小 计	7,228,611.00	8,074,572.01	-845,961.01

2. 营业税金及附加

项 目	本期数
营业税	361,430.55
土地增值税	216,858.33
城市维护建设税	25,300.14

教育费附加	10,842.92
地方教育附加	7,228.61
合 计	621,660.55

3. 资产减值损失

项 目	本期数
坏账损失	715,703.05
存货跌价损失	356,319,593.20
长期股权投资减值损失	45,193,013.43
固定资产减值损失	96,641,643.06
合 计	498,869,952.74

4. 营业外支出

项 目	本期数
水利建设基金	7,228.61
延期交房违约金	23,939.27
合 计	31,167.88

5. 所得税费用

项 目	本期数
递延所得税费用	910,509.87
合 计	910,509.87

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-508,908,953.70	18,925,731.42
加：资产减值准备	498,869,952.74	1,957,447.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,657,221.92	6,652,106.89

无形资产摊销		
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)		
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)		
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	910,509.87	3,121,701.17
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)	329,959,442.41	49,775,005.82
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-5,415,250.12	22,593,143.77
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	197,885,263.40	-399,745,847.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	158,638,593.32	-296,720,711.41
(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	30,802,727.17	20,573,426.73
减：现金的期初余额	20,573,426.73	14,724,651.39
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	10,229,300.44	5,848,775.34
2. 现金和现金等价物		
项 目	期末数	期初数
(1) 现金	30,802,727.17	20,573,426.73
其中：库存现金		

可随时用于支付的银行存款	30,802,727.17	20,573,426.73
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	30,802,727.17	20,573,426.73
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		

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
中大地产	母公司
杭州中大物业管理有限公司	同一母公司
浙江物产元通汽车集团有限公司	同受控制
浙江中大元通融资租赁有限公司	同受控制
杭州富阳中大酒店管理有限公司	子公司

(二) 关联方交易情况

1. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

2. 让渡资金

(1) 关联方为本公司供委托贷款的情况（单位：万元）

1) 本期已归还的关联方为本公司提供委托贷款的情况（单位：万元）

关联方名称	借款人	借款金额	借款日	还款日	年利率%
浙江物产元通汽车集团有限公司	本公司	30,000.00	2014-2-19	2016-2-18	6.00[注 1]
小 计		30,000.00			

2) 本期尚未归还的关联方为本公司提供委托贷款的情况（单位：万元）

关联方名称	借款人	借款金额	借款日	到期日	年利率%
中大地产	本公司	20,000.00	2014-5-14	2016-5-13	6.00[注 2]
	本公司	10,000.00	2014-8-12	2016-8-11	
	本公司	15,000.00	2014-9-29	2016-9-27	
	本公司	15,000.00	2014-11-7	2016-11-5	

	本公司	35,000.00	2014-12-5	2016-12-4	
	本公司	38,000.00	2015-10-9	2017-10-8	
	本公司	30,000.00	2015-11-19	2017-11-18	
	本公司	35,000.00	2015-8-10	2017-8-6	
	本公司	29,950.00	2015-5-26	2017-5-25	
	本公司	10,000.00	2015-9-11	2017-9-10	
	本公司	30,000.00	2015-9-14	2017-9-13	
	本公司	20,000.00	2016-2-18	2018-2-17	
小 计		287,950.00			

[注 1] 原利率为 10.00%，自 2015 年 3 月 1 日至 2016 年 2 月 17 日执行利率为 9.00%，自 2016 年 2 月 18 日起执行利率为 6.00%。

[注 2] 原利率为 6.50%，自 2016 年 1 月 1 日起执行利率为 6.00%。

(2) 本期本公司计提关联方委托贷款利息的情况（单位：元）

关联方名称	委托贷款利息
中大地产	42,072,416.66
浙江物产元通汽车集团有限公司	3,675,000.00
小 计	45,747,416.66

3. 本期本公司计提应付中大地产资金占用息 1,808,400.00 元。

4. 本期本公司计提应付杭州中大物业管理有限公司物业管理费 1,235,072.50 元。

八、其他重要事项

(一) 本公司分别与北京银行杭州分行、兴业银行杭州分行、农业银行富阳支行、杭州银行富阳支行签约，为申请按揭贷款的购房户在发放贷款之日起至购房人办妥抵押登记手续、取得他项权证、房屋所有权证时止提供阶段性连带责任保证。

(二) 本公司于 2008 年和 2009 年与富阳市国土资源局签约，分别作价 127,800.00 万元、32,200.00 万元受让其位于富阳市富春街道江滨东大道面积为 293,695.00 平方米、77,251.00 平方米的土地使用权。截至 2016 年 3 月 31 日，本公司已全额支付该土地款，其中 208,777.00 平方米土地使用权证已办妥，其余部分的土地使用权证尚在办理。

(三) 截至 2016 年 3 月 31 日，位于本公司 10、11、12 号地块的华宝斋造纸厂尚未完成

拆迁。

(四) 截至 2016 年 3 月 31 日, 本公司已签订但尚在履行的重大施工合同总价 16, 227. 18 万元, 尚有 4, 453. 31 万元未支付。


富阳中大房地产有限公司
二〇一六年八月二十四日