

广州高雅房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

信会师报字[2016]第 250472 号

广州高雅房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

(2016 年 1 月 1 日至 2016 年 8 月 31 日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表及附注	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-28

审计报告

信会师报字[2016]第 250472 号

广州高雅房地产开发有限公司：

我们审计了后附的广州高雅房地产开发有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2016 年 8 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-8 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 8 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-8 月的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：[Signature] 中国注册会计师 10001331904

中国注册会计师：[Signature] 中国注册会计师 110000962545

中国·上海

二〇一六年十月二十六日



广州高雅房地产开发有限公司
资产负债表

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	2016年8月31日	2015年12月31日
流动资产:			
货币资金	(一)	12,280,268.10	12,733,906.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	24,750,000.00	27,500,000.00
预付款项	(三)	729,603,086.27	738,630,448.44
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	99,587,569.18	109,220,449.24
存货	(五)	2,475,409,693.57	2,235,293,490.90
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	19,806,328.70	1,931,815.52
流动资产合计		3,361,436,945.82	3,125,310,110.98
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			
固定资产	(七)	728,510.24	1,240,737.41
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	(八)	17,126,447.46	13,443,123.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		17,854,957.70	14,683,860.82
资产总计		3,379,291,903.52	3,139,993,971.80

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:



广州高雅房地产开发有限公司
资产负债表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	2016年8月31日	2015年12月31日
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			
应付票据			
应付账款	(九)	119,303,422.89	3,474,972.60
预收款项	(十)	155,781,345.76	288,439,456.76
应付职工薪酬	(十一)		
应交税费	(十二)		2,011,974.65
应付利息	(十三)		96,753,469.84
应付股利			
其他应付款	(十四)	1,836,370,402.83	1,680,304,159.60
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,111,455,171.48	2,070,984,033.45
非流动负债：			
长期借款	(十五)	1,380,700,000.00	1,130,700,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	(十六)	12,106,031.51	
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		1,392,806,031.51	1,130,700,000.00
负债合计		3,504,261,202.99	3,201,684,033.45
所有者权益：			
实收资本	(十七)	30,000,000.00	30,000,000.00
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	(十八)	-154,969,299.47	-91,690,061.65
所有者权益合计		-124,969,299.47	-61,690,061.65
负债和所有者权益总计		3,379,291,903.52	3,139,993,971.80

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：



广州高雅房地产开发有限公司
利润表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	2016年1-8月	2015年度
一、营业收入	(十九)		55,008,000.00
减：营业成本	(十九)		34,520,075.35
营业税金及附加	(二十)		6,291,013.72
销售费用	(二十一)		2,627,116.00
管理费用	(二十二)	903,059.97	8,786,230.67
财务费用	(二十三)	85,746.15	252,338.06
资产减值损失	(二十四)	21,896,834.19	21,620,744.88
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）		-22,885,640.31	-19,089,518.68
加：营业外收入	(二十五)	5,000.00	60,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	(二十六)	44,081,921.56	62.82
其中：非流动资产处置损失		33,663.64	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-66,962,561.87	-19,029,581.50
减：所得税费用	(二十七)	-3,683,324.05	-5,322,836.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-63,279,237.82	-13,706,745.28
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		-63,279,237.82	-13,706,745.28

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：



广州高雅房地产开发有限公司

现金流量表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	2016年1-8月	2015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			27,508,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(二十八)、1	469,201,526.27	103,503,103.70
经营活动现金流入小计		469,201,526.27	131,011,103.70
购买商品、接受劳务支付的现金		54,014,081.66	45,866,687.74
支付给职工以及为职工支付的现金		4,335,854.39	4,326,152.86
支付的各项税费		20,089,775.07	795,133.61
支付其他与经营活动有关的现金	(二十八)、2	473,130,230.34	136,100,867.61
经营活动现金流出小计		551,569,941.46	187,088,841.82
经营活动产生的现金流量净额		-82,368,415.19	-56,077,738.12
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
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		1,380,700,000.00	105,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,380,700,000.00	105,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,130,700,000.00	24,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		168,085,223.59	26,756,181.46
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,298,785,223.59	50,756,181.46
筹资活动产生的现金流量净额		81,914,776.41	54,243,818.54
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		-453,638.78	-1,833,919.58
加: 期初现金及现金等价物余额		3,733,906.88	5,567,826.46
六、期末现金及现金等价物余额		3,280,268.10	3,733,906.88

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



广州高雅房地产开发有限公司
所有者权益变动表

2016年1-8月											
项目	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	其他							
一、上年年末余额	30,000,000.00									-91,690,061.65	-61,690,061.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	30,000,000.00									-91,690,061.65	-61,690,061.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-63,279,237.82	-63,279,237.82
（一）综合收益总额										-63,279,237.82	-63,279,237.82
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	30,000,000.00									154,969,299.47	-124,969,299.47

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:

广州高雅房地产开发有限公司 2016 年 1-8 月财务报表附注

一、公司概况

(一) 基本情况

广州高雅房地产开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2005 年 7 月 7 日，公司住所为广州市白云区白云大道北大一大街 23 号，法定代表人为周雪飞，注册资本为 3,000 万元，企业统一代码为 91440101775676268T。

(二) 历史沿革

公司成立于 2005 年 7 月 7 日，注册资本 1,000 万元，由广东中鼎集团有限公司、阳江市机械筑路工程有限公司、广州昊森实业有限公司分别以货币出资 250 万元、250 万元、500 万共计 1,000 万元。该出资业经北京中威华浩会计师事务所有限公司出具中威华浩验字（2005）1037 号验资报告验证。于当月取得广州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照。

2005 年 8 月 1 日，公司召开股东会，决议通过原股东广州昊森实业有限公司将所持本公司全部股权 500 万元转让给广东中力集团有限公司；同意原股东阳江市机械筑路工程有限公司所持本公司 220 万元的股权转让广东中力集团有限公司；同意广东中鼎集团有限公司将所持本公司 180 万元的股权转让给广东中力集团有限公司，将所持本公司 30 万的股权转让给广州市祥能投资有限公司，将所持本公司 9 万元的股权转让给广州市越中建筑安装工程有限公司，于当月取得企业法人营业执照。

本次变更后，公司股权结构如下：

股东姓名	出资金额（万元）	持股比例
广东中力集团有限公司	900.00	90.00%
广东中鼎集团有限公司	31.00	3.10%
阳江市机械筑路工程有限公司	30.00	3.00%
广州市祥能投资有限公司	30.00	3.00%
广州市越中建筑安装工程有限公司	9.00	0.90%
合 计	1,000.00	100.00%

2009 年 12 月 8 日，公司召开股东会，决议通过增加公司注册资本 2,000 万元，由股东广东中力集团有限公司以货币出资，注册资本变更为 3,000 万元。该出资业经广州建弘会计师事务所有限公司出具建验字（2009）第 219 号验资报告验证，于当月办理完毕工商变更登记手续。

本次变更后，公司股权结构如下：

股东姓名	出资金额（万元）	持股比例
广东中力集团有限公司	2,900.00	96.67%
广东中鼎集团有限公司	31.00	1.03%
阳江市机械筑路工程有限公司	30.00	1.00%
广州市祥能投资有限公司	30.00	1.00%
广州市越中建筑安装工程有限公司	9.00	0.30%
合 计	3,000.00	100.00%

2016 年 8 月，公司召开股东会，决议通过原股东广东中鼎集团有限公司、阳江市机械筑路工程有限公司、广州市祥能投资有限公司、广州市越中建筑安装工程有限公司将其持有本公司全部股权转让给广东中力集团有限公司，本次变更后广东中力集团有限公司持有本公司 100% 股权，于当月办理完毕工商变更登记手续。

经营范围：房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法需经批准的项目，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

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

（二） 持续经营

公司自报告期末起 12 个月具备持续经营能力，不存在对持续经营能力产生重大怀疑的因素。

三、 重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

（一） 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务

状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期为 2016 年 1 月 1 日至 8 月 31 日。

（三） 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五） 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。

（六） 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的

原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关

资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

对于可供出售权益工具投资，其公允价值低于其成本本身不足以说明可供出售权益工具已发生减值，而应当综合相关因素判断该投资公允价值下降是否是严重或非暂时性下跌的。同时，应当从持有可供出售权益工具投资的整个期间来判断。

（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。

（七） 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：应收账款余额前五名。

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

组合

单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法

组合	账龄分析法
----	-------

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）	0.00	0.00
1 年至 2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2 年至 3 年（含 3 年）	30.00	30.00
3 年至 4 年（含 4 年）	50.00	50.00
4 年至 5 年（含 5 年）	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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。

（九） 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品等。

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

本公司存货跌价准备按单项存货项目年末账面成本高于可变现净值的差额提取，可变现净值按估计售价减去预计完工成本、销售费用和相关税费后确定。

公司存货类别主要为开发成本、开发产品和低值易耗品。其中低值易耗品为一次摊销法，不计提跌价准备。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法；

6、 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

7、 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

(十) 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：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
机械设备	3-5	3.00	19.40-32.33
运输设备	2-6	3.00	16.17-48.50
办公设备	2-5	3.00	19.40-48.50

(十一) 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。

（十二）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。

（十三）收入

1、销售商品收入的确认一般原则：

（1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

（2）本公司既没有保留通常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；

（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本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、具体原则

(1) 房地产销售收入的确认原则及方法

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且既没有保留通常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，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

其中：房地产销售：

- 1) 开发产品完工并验收合格；
- 2) 签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- 3) 价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；
- 4) 已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续。

(2) 出租物业收入的确认原则及方法

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。

(3) 提供劳务或建造合同收入的确认依据

在资产负债表日提供劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。完工百分比进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例来确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- 1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。
- 2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(4) 其他业务收入的确认原则及方法

在同时满足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确认收入。

（十四） 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。

（十五） 重要会计政策和会计估计的变更**1、 重要会计政策变更**

无。

2、 重要会计估计变更

无。

四、 税项**（一） 主要税种和税率**

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5.00
营业税	按应税营业收入计征	5.00
企业所得税	按应纳税所得额计征	25.00
城建税	按实际缴纳的流转税计征	7.00
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3.00、2.00

税 种	计税依据	税率 (%)
土地增值税 (注)	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30.00-60.00

注：本公司房地产开发产品取得的预售收入按开发产品当地税务机关规定的比例预缴，符合收入确认条件时按当期确认的收入减去规定的扣除项目金额后的余额来计算土地增值税。房地产项目符合税务规定的土地增值税清算条件时进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

(二) 税收优惠

无。

(三) 其他说明

无。

五、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，附注中期末为 2016 年 8 月 31 日，年初为 2015 年 12 月 31 日；本期为 2016 年 1-8 月，上期为 2015 年度)

(一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现金	192,317.86	74,707.59
银行存款	3,087,950.24	3,659,199.29
其他货币资金	9,000,000.00	9,000,000.00
合 计	12,280,268.10	12,733,906.88

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
阶段性按揭贷款保证金	9,000,000.00	9,000,000.00
合 计	9,000,000.00	9,000,000.00

期末无抵押、冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

(二) 应收账款

1、 应收账款分类披露

类 别	期末余额
-----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	27,500,000.00	100.00	2,750,000.00	10.00	24,750,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	27,500,000.00	100.00	2,750,000.00	10.00	24,750,000.00

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	27,500,000.00	100.00			27,500,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	27,500,000.00	100.00			27,500,000.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 至 2 年 (含 2 年)	27,500,000.00	2,750,000.00	10.00
合 计	27,500,000.00	2,750,000.00	

(三) 预付款项

账 龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	12,008,089.84	1.65	10,967,671.96	1.48
1 至 2 年 (含 2 年)	10,516,754.20	1.44	272,501,655.63	36.89
2 至 3 年 (含 3 年)	262,648,301.56	36.00	126,287,953.81	17.10
3 年以上	444,429,940.67	60.91	328,873,167.04	44.53
合 计	729,603,086.27	100.00	738,630,448.44	100.00

期末余额中预付工程承包方广东省阳江市建安集团有限公司工程款 548,340,942.81 元。

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类披露：

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例（%）	金 额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	156,931,166.34	100.00	57,343,597.16	36.54	99,587,569.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	156,931,166.34	100.00	57,343,597.16	36.54	99,587,569.18

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例（%）	金 额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	147,417,212.21	100.00	38,196,762.97	25.91	109,220,449.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	147,417,212.21	100.00	38,196,762.97	25.91	109,220,449.24

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	20,518,453.21		-
1-2 年 (含 2 年)	14,605,011.99	1,460,501.20	10.00
2-3 年 (含 3 年)	65,812,628.24	19,743,788.47	30.00
3-4 年 (含 4 年)	24,447,331.97	12,223,665.99	50.00
4-5 年 (含 5 年)	15,264,198.86	7,632,099.43	50.00
5 年以上	16,283,542.07	16,283,542.07	100.00
合 计	156,931,166.34	57,343,597.16	

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	155,343,949.97	145,585,837.28
备用金	280,269.00	182,789.00
押金	1,126,806.90	903,014.96

其他	180,140.47	745,570.97
合 计	156,931,166.34	147,417,212.21

3、关联往来详见附注六、(三)。

(五) 存货

1、存货分类

项 目	期末余额			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	2,101,580,814.08		2,101,580,814.08	1,861,464,611.41		1,861,464,611.41
开发产品	373,828,879.49		373,828,879.49	373,828,879.49		373,828,879.49
合 计	2,475,409,693.57		2,475,409,693.57	2,235,293,490.90		2,235,293,490.90

2、截至2016年8月31日，未发现存货存在减值迹象。

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预缴营业税	9,454,148.55	
预缴土地增值税	9,217,682.32	1,931,815.52
预缴城建税	661,790.40	
预缴教育费附加	283,615.45	
预缴地方教育费附加	189,091.98	
合 计	19,806,328.70	1,931,815.52

(七) 固定资产

1、固定资产情况

项 目	机械设备	运输设备	办公设备	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额	182,296.00	6,825,682.00	1,090,694.00	8,098,672.00
(2) 本期增加金额				
—购置				
(3) 本期减少金额	102,646.00	348,130.00	496,680.00	947,456.00
(4) 期末余额	79,650.00	6,477,552.00	594,014.00	7,151,216.00
2. 累计折旧				
(1) 年初余额	170,294.19	5,676,381.53	1,011,258.87	6,857,934.59

项 目	机械设备	运输设备	办公设备	合计
(2) 本期增加金额	4,253.25	451,799.56	22,510.72	478,563.53
—计提	4,253.25	451,799.56	22,510.72	478,563.53
—其他增加				
(3) 本期减少金额	97,286.94	337,686.10	478,819.32	913,792.36
(4) 期末余额	77,260.50	5,790,494.99	554,950.27	6,422,705.76
3. 减值准备				
(1) 年初余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	2,389.50	687,057.01	39,063.73	728,510.24
(2) 年初账面价值	12,001.81	1,149,300.47	79,435.13	1,240,737.41

(八) 递延所得税资产和递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
减值准备	60,093,597.16	15,023,399.29	38,196,762.97	9,549,190.74
可结转的税款抵扣	8,412,192.67	2,103,048.17	15,575,730.67	3,893,932.67
计提的土地增值税				
合 计	68,505,789.83	17,126,447.46	53,772,493.64	13,443,123.41

(九) 应付账款

项 目	期末余额	年初余额
应付工程款	119,303,422.89	3,474,972.60
合 计	119,303,422.89	3,474,972.60

(十) 预收账款

项目名称	期末余额	年初余额	竣工时间
预收售房款	155,781,345.76	288,439,456.76	2014 年
合 计	155,781,345.76	288,439,456.76	

(十一) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		4,060,260.70	4,060,260.70	
离职后福利-设定提存计划		224,588.83	224,588.83	
合 计		4,284,849.53	4,284,849.53	

2、短期薪酬

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		3,825,910.03	3,825,910.03	
(2) 职工福利费		35,416.06	35,416.06	
(3) 社会保险费		198,934.61	198,934.61	
其中：医疗保险费		176,216.08	176,216.08	
工伤保险费		2,570.37	2,570.37	
生育保险费		20,148.16	20,148.16	
(4) 住房公积金				
(5) 工会经费和职工教育经费				
合 计		4,060,260.70	4,060,260.70	

3、设定提存计划

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费		218,906.85	218,906.85	
失业保险		5,681.98	5,681.98	
合 计		224,588.83	224,588.83	

(十二) 应交税费

项 目	期末余额	年初余额
土地增值税		
营业税		1,681,295.45
城市维护建设税		26,690.68
教育费附加		57,656.44
地方教育费附加		38,437.61
堤围防护费		207,894.47
合 计		2,011,974.65

(十三) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
预提利息		96,753,469.84
合 计		96,753,469.84

(十四) 其他应付款

1、其他应付款按款项性质分类情况

项 目	期末余额	年初余额
往来及借款	1,835,510,663.63	1,679,621,264.08
押金保证金	656,738.00	455,838.00
其他	203,001.20	227,057.52
合 计	1,836,370,402.83	1,680,304,159.60

2、关联往来及借款详见附注六、(三)。

(十五) 长期借款

1、长期借款分类

项 目	期末余额	年初余额
抵押+保证		1,025,700,000.00
抵押	1,380,700,000.00	
担保		105,000,000.00
合 计	1,380,700,000.00	1,130,700,000.00

2、借款说明：

2016 年 5 月，公司与平安银行广州分行签订了借款合同，合同金额为 25 亿元，借款期限为 5 年，借款利率为人民银行同期贷款基准利率上浮 30%。该借款以公司的房产、在建工程、车位及会所抵押，截止 2016 年 8 月 31 日，已收到借款 13.807 亿元。抵押事项详见附注八、1。

(十六) 预计负债

项 目	期末余额	年初余额
未决诉讼	557,285.40	
赔偿利息	11,548,746.11	
合 计	12,106,031.51	

公司未决诉讼事项详见本附注七、2；赔偿利息为支付给退房业主的利息。

（十七）实收资本

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广东中力集团有限公司	29,000,000.00	1,000,000.00		30,000,000.00
广东中鼎集团有限公司	310,000.00		310,000.00	
阳江市机械筑路工程有限公司	300,000.00		300,000.00	
广州市祥能投资有限公司	300,000.00		300,000.00	
广州市越中建筑安装工程有限公司	90,000.00		90,000.00	
合 计	30,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	30,000,000.00

本期股权转让事项详见本附注一、（二）；股权质押事项详见本附注八、2。

（十八）未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-91,690,061.65	-77,983,316.37
调整年初未分配利润（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-91,690,061.65	-77,983,316.37
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-63,279,237.82	-13,706,745.28
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
年末未分配利润	-154,969,299.47	-91,690,061.65

（十九）营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			55,000,000.00	34,520,057.35
其他业务			8,000.00	18.00
合 计			55,008,000.00	34,520,075.35

（二十）营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税		2,750,000.00
城建税		192,500.00
教育费附加		82,500.00

项 目	本期金额	上期金额
地方教育费附加		55,000.00
土地增值税		3,211,013.72
合 计		6,291,013.72

(二十一) 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬		1,894,279.47
物业管理顾问费		578,902.14
其他费用		153,934.39
合 计		2,627,116.00

(二十二) 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	860,904.28	4,242,410.88
中介机构费		1,083,000.00
税费		811,820.63
办公通讯费	10,170.16	954,727.36
交通差旅费	8,354.81	845,478.82
其他		663,513.21
折旧费	22,510.72	99,703.17
业务招待费	1,120.00	67,476.60
培训费		18,100.00
合 计	903,059.97	8,786,230.67

(二十三) 财务费用

类 别	本期金额	上期金额
其他费用	85,746.15	252,338.06
其中：手续费支出	85,746.15	252,338.06
合 计	85,746.15	252,338.06

(二十四) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	21,896,834.19	21,620,744.88
合 计	21,896,834.19	21,620,744.88

(二十五) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	5,000.00	60,000.00	5,000.00
合 计	5,000.00	60,000.00	5,000.00

(二十六) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	33,663.64		33,663.64
其中：固定资产处置损失	33,663.64		33,663.64
赔偿款（注）	40,321,757.54		40,321,757.54
罚款及滞纳金	3,726,500.38	62.82	3,726,500.38
合 计	44,081,921.56	62.82	44,081,921.56

注：赔偿款为公司支付退房业主的赔偿利息。

(二十七) 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		
递延所得税费用	-3,683,324.05	-5,322,836.22
合 计	-3,683,324.05	-5,322,836.22

(二十八) 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
往来款及代垫款	469,196,526.27	103,443,103.70
其他	5,000.00	60,000.00
合 计	469,201,526.27	103,503,103.70

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
往来款、代垫款	473,008,561.48	132,136,160.97
其他	121,668.86	3,964,706.64

合 计	473,130,230.34	136,100,867.61
-----	----------------	----------------

3、现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-63,279,237.82	-13,706,745.28
加：资产减值准备	21,896,834.19	21,620,744.88
固定资产等折旧	478,563.53	851,611.77
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		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	33,663.64	
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）	-3,683,324.05	-5,322,836.22
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）	-240,116,202.67	-150,177,856.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-486,591.96	-58,909,849.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	202,787,879.95	149,567,192.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-82,368,415.19	-56,077,738.12
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	3,280,268.10	3,733,906.88
减：现金的年初余额	3,733,906.88	5,567,826.46
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	-453,638.78	-1,833,919.58

4、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	3,280,268.10	3,733,906.88
其中：库存现金	192,317.86	74,707.59
可随时用于支付的银行存款	3,087,950.24	3,659,199.29
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	3,280,268.10	3,733,906.88
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		

六、关联方关系及其交易

（一）存在控制关系的关联方情况

1、 控制本公司的关联方

母公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 的持股比例 (%)	对本公司的表 决权比例 (%)
广东中力集团 有限公司	有限责任 公司	广州市	刘安	项目投资	28,164.83	100.00	100.00

（二）其他关联方情况

企业名称	与本企业关系
广州市高盛隆建筑工程有限公司	同一控制人
广州市越中建筑工程安装工程有限公司	原股东之一
广州中舟贸易有限公司	同一控制人
广东中鼎集团有限公司	原股东之一
阳江市机械筑路工程有限公司	原股东之一
阳江市中鼎置业有限公司	同一控制人
广州瑞心物业管理有限公司	同一控制人
广州中阳贸易有限公司	同一控制人
谭霖高	实际控制人

（三）关联方交易

1、关联交易定价原则

本公司与关联方进行交易时，交易价格以市场价格为基础由双方协商确定。

2、关联交易

(1) 向关联方借款

单位名称	2016 年 1-8 月借款	2015 年度借款
广东中鼎集团有限公司	387,500,000.00	29,840,000.00
合 计	387,500,000.00	29,840,000.00

(2) 关联方往来款项余额

应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	阳江市机械筑路工程公司	16,335,400.00		16,335,400.00	
	广州市越中建筑安装工程有限公司	26,078,155.28		26,078,155.28	
	广州市高盛隆建筑工程有限公司	64,316,862.72		64,316,862.72	
	小 计	106,730,418.00		106,730,418.00	
其他应收款	广州市高盛隆建筑工程有限公司	1,706,408.05	1,706,408.05	1,706,408.05	1,706,408.05
	广州市越中建筑安装工程有限公司	14,250,000.00	14,250,000.00	14,250,000.00	14,250,000.00
	广州中舟贸易有限公司	62,876,288.40	17,426,944.20	64,018,476.40	6,377,142.92
	广州瑞心物业管理有限公司	30,000.00			
	谭霖高	2,000,000.00			
	小 计	80,862,696.45	33,383,352.25	79,974,884.45	22,333,550.97

应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款	广东中鼎集团有限公司	164,279,489.35	29,840,000.00
	广东中力集团有限公司	1,483,399,223.09	1,612,937,498.39
	广州中阳贸易有限公司	22,027,934.15	8,736,077.55
	谭霖高		2,000,000.00
	小 计	1,669,706,646.59	1,653,513,575.94

七、或有事项

1、对外担保

截至 2016 年 8 月 31 日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 1.47 亿元抵押贷款提供保证，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押借款合同

生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交于按揭银行之日止。

截至 2016 年 8 月 31 日，本公司为股东广东中力集团有限公司对外借款 4,750 万元提供担保，其中：4,200 万元已偿还本金，剩余 550 万元尚未偿还本金，本金中除 800 万元已偿还利息外，其余借款的利息均未偿还。

2、未决诉讼及仲裁

(1) 广州和荷园林工程有限公司

2016 年 5 月及 7 月，公司工程承包方广州和荷园林工程有限公司向广州市白云区法院起诉公司应支付其园林绿化工程款及利息共计 1,060,854.00 元。截止 2016 年 8 月 31 日本案尚未判决。

(2) 浙江精工钢结构集团有限公司

2016 年 6 月，公司工程承包方浙江精工钢结构集团有限公司向广州市白云区法院起诉公司应支付其工程款及利息共计 816,653.77 元。截止 2016 年 8 月 31 日本案尚未判决。

(3) 广州戴维建筑设计工程有限公司

2016 年 7 月，公司项目设计方广州戴维建筑设计工程有限公司向广州市天河区法院起诉公司应支付其设计费及利息共计 878,040.00 元。截止 2016 年 8 月 31 日本案尚未判决。

(4) 广州茂达建筑工程有限公司

2015 年 12 月，公司工程承包方广州茂达建筑工程有限公司向广州市白云区法院起诉公司应支付其工程款及利息共计 951,912.50 元。2016 年 4 月，法院一审判决公司应向其支付工程款 705,380.52 元及相应利息。当月，公司向广州市中级人民法院提出上诉，提出因对方未及时提供合法票据，所以拒绝支付利息。截止 2016 年 8 月 31 日本案尚未判决。

(5) 罗书容

2016 年 7 月，公司员工罗书容向广州市白云区法院起诉公司应支付其工资等款项共计 213,512.50 元。截止 2016 年 8 月 31 日本案尚未判决。

(6) 盈创建筑科技(上海)有限公司

2013 年 11 月，公司工程承包方盈创建筑科技(上海)有限公司向广州市白云区法院起诉公司应支付其工程款及利息共计 1,151,871.24 元。2015 年 4 月，法院一审判决公司应向其支付工程款 298,261.64 元及相应利息。公司及盈创建筑科技(上海)有限公司均不服上述判决，向广州市中级人民法院提起上诉。2015 年 12 月，广州市中级人民法院判决公司应向盈创建筑科技(上海)有限公司支付工程款 439,620.48 元及相应利息，盈创建筑科技(上海)有限公司应向公司支付违约金及水电费共计 124,863.50 元。2016 年 4 月，盈创建筑科技(上

海)有限公司向广东省高级人民法院提起再审要求,要求对二审判决重新审议,截止 2016 年 8 月 31 日本案尚未判决。

(7) 广东汇博电器实业有限公司

2016 年 3 月,公司供应商广东汇博电器实业有限公司向广州市白云区法院起诉公司支付其货款及利息共计 396,328.10 元。公司提出反诉,要求其承担逾期供货违约金 135,500.00 元。截止 2016 年 8 月 31 日本案尚未判决。

(8) 刘华

2015 年,自然人刘华向广州市白云区法院起诉公司股东广东中力集团有限公司欠付其 200 万的借款利息 294,666 元,公司为该借款的保证人,需承担连带责任。2016 年 3 月,法院一审判决广东中力集团有限公司需按银行同期贷款利率的四倍的标准向刘华支付从 2014 年 12 月 23 日起至 2016 年 1 月 6 日止的利息(利息总额中减除已付利息 192000 元),公司需承担连带清偿责任。后刘华向广州市中级人民法院提出上诉,要求广东中力集团有限公司及本公司向其支付律师费 86,000 元。截止 2016 年 8 月 31 日本案尚未判决。

(9) 武汉市花木公司

2015 年 6 月,公司工程承包方武汉市花木公司向广州市白云区法院起诉公司支付其工程款及利息共计 2,769,382.15 元。2016 年 4 月,法院判决公司向其支付本金 1,340,543.59 元及相应利息。当月,公司向广州市中级人民法院提出上诉,提出因对方原因造成损失,请求改判,截止 2016 年 8 月 31 日本案尚未判决。

八、承诺事项

1、抵押资产情况

借款单位	抵押期限		抵押借款余额 (亿元)	抵押物类别	抵押物
	起始日	到期日			
平安银行广州分行	2016 年 5 月	2021 年 5 月	13.807	存货	房产、在建工程、车位、会所
长安银行西安经济技术开发区支行(注)	2016 年	2019 年	7.31	存货	房产

注:详见本附注九。

2、股权质押情况

截止本报告签发日,母公司广东中力集团有限公司已将持有本公司 3,000 万的股权全部质押给长安银行西安经济技术开发区支行,详见本附注九。

九、资产负债表日后事项

大额借款担保

2016 年 9 月 9 日，公司与长安银行西安经济技术开发区支行（以下简称受托贷款人）及深圳平安大华汇通财富管理有限公司（以下简称委托贷款人）签订了委托贷款合同，约定由委托贷款人通过受托贷款人向公司发放贷款 7.31 亿元，借款期限为 2016 年至 2019 年，在此期间分期偿还借款。该借款的担保条件如下：（1）由公司股东广东中力集团有限公司及实际控制人谭霖高提供保证担保；（2）由公司股东广东中力集团有限公司以持有公司 100%的股权提供质押担保；（3）以公司持有大一山庄在建工程（或现房）提供抵押担保。截止本报告签发日，公司尚未收到此贷款，已有 12 个房产证办理了抵押登记，公司的股权也办理完成了质押登记。

十、其他重要事项

无。

广州高雅房地产开发有限公司
二〇一六年十月二十六日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营】



登记机关

2016年05月19日





证书序号: 000373

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



证书号: 34 发证时间: 二〇一五年七月十九日
证书有效期至: 二〇一七年七月十九日

证书序号: NO. 017359

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 上海市财政局

二〇一六年四月八日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31000006

注册资本(出资额): 人民币 10700 万元整

批准设立文号: 沪财会(2000)26号(转制批文 沪财会(2010)82号)

批准设立日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年4月23日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年2月14日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

2013年5月23日



姓名 朱锦梅
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1969-03-14
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 210106690314272
Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2010年4月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 王可
Full name: Wang Ke
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1970-12-17
Date of birth: 1970-12-17
工作单位: 立信会计师事务所有限公司
Working unit: Lixin Pan Certified Public Accountants LLP
身份证号码: 220204701217276
Identity card No.: 220204701217276

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
2014年4月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
2014年4月1日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
2014年8月5日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
2014年8月5日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年7月30日

证书编号: 110000952545
No. of Certificate: 110000952545

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shanghai Institute of CPAs

发证日期: 2014年7月20日
Date of Issuance: 2014-07-20