中大房地产集团上虞有限公司

审 计 报 告

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C座十层

滨海业务部　地址：天津经济技术开发区

新城西路19号鸿泰花园别墅22号

电话：022-66220155

天津市2017年会计师事务所业务报告书
防伪报备页

报备号码：022120100232017010112365 5
报告编号：立信中联审字（2016）D-0644号
报告单位：中大房地产集团上虞有限公司
报备日期：2017-01-01
报告日期：2016-12-23
签字注师：俞德昌 陈春波

事务所名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话：23733333
事务所传真：23718888
通讯地址：天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区10层
电子邮件：zhlcpa@163.com
事务所网址：www.zhlcpa.com

防伪监制单位：天津市注册会计师协会
防伪查询网址:http://www.tjicpa.org.cn

版权所有：天津市注册会计师协会 津ICP备05002894号

审 计 报 告

立信中联审字（2016）D-0644 号

中大房地产集团上虞有限公司全体股东：

我们审计了后附的中大房地产集团上虞有限公司(以下简称“中大上虞公司”)财务报表，包括 2016 年 9 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度的利润表、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中大上虞公司管理层的责任，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，中大上虞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，公允反映了中大上虞公司 2016 年 9 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-9 月、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：俞德昌

中国注册会计师：陈春波

中国天津市　　二〇一六年十二月二十三日

资产负债表

编制单位：中大房地产集团上虞有限公司　　单位：人民币元

资　产	注　释	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、1	8,009,328.58	18,407,306.66	25,277,396.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	五、2	932,349.15	662,723.40	2,341,228.98
应收利息				
应收股利				
其他应收款	五、3	9,743,528.56	10,111,487.67	8,203,257.16
存货	五、4	986,518,663.71	942,657,601.84	683,722,018.64
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	五、5	18,715,997.17	8,917,342.13	
流动资产合计		1,023,919,867.17	980,756,461.70	719,543,901.72
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	五、6	1,143,550.77	1,371,150.77	767,670.34
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	五、7	681,046.51	1,010,748.21	1,303,519.65
递延所得税资产	五、8		28,147.38	3,840.77
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,824,597.28	2,410,046.36	2,075,030.76
资产总计		1,025,744,464.45	983,166,508.06	721,618,932.48

资产负债表（续）

编制单位：中大房地产集团上虞有限公司　　单位：人民币元

负债和所有者权益	注　释	2016年9月30日	2015年12月31日	2014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				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	五、9	9,204,923.60	3,725,473.65	1,085,927.00
预收款项	五、10	253,223,944.00	135,580,260.00	
应付职工薪酬	五、11	-	1,415,555.65	777,381.34
应交税费	五、12	101,856.49	105,841.86	104,414.66
应付利息	五、13	1,064,801.31	695,138.89	1,833,333.33
应付股利				
其他应付款	五、14	67,512,873.83	270,137,492.36	78,305,888.57
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	五、15	150,000,000.00	200,000,000.00	400,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		481,108,399.23	611,659,762.41	482,106,944.90
非流动负债：				
长期借款	五、16	493,578,400.00	150,000,000.00	200,000,000.00
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				
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		493,578,400.00	150,000,000.00	200,000,000.00
负债合计		974,686,799.23	761,659,762.41	682,106,944.90
所有者权益：				
实收资本	五、17	250,000,000.00	250,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
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	五、18	-198,942,334.78	-28,493,254.35	-10,488,012.42
所有者权益合计		51,057,665.22	221,506,745.65	39,511,987.58
负债和所有者权益总计		1,025,744,464.45	983,166,508.06	721,618,932.48

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：中大房地产集团上虞有限公司　　单位：人民币元

项 目	注 释	2016年1-9月	2015年度	2014年度
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加				
销售费用		9,542,265.86	10,874,060.11	4,261,858.13
管理费用		3,712,693.48	6,909,115.81	4,281,698.69
财务费用	五、19	25,304.10	159,546.20	10,080.29
资产减值损失	五、20	157,158,659.11	97,226.42	8,998.10
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）		-170,438,922.55	-18,039,948.54	-8,562,635.21
加：营业外收入	五、21	18,000.00	10,400.00	
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	五、22	10.50		2,110.00
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-170,420,933.05	-18,029,548.54	-8,564,745.21
减：所得税费用	五、23	28,147.38	-24,306.61	-3,840.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-170,449,080.43	-18,005,241.93	-8,560,904.44
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		-170,449,080.43	-18,005,241.93	-8,560,904.44

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：中大房地产集团上虞有限公司　　单位：人民币元

项　目	注　释	2016年1-9月	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		117,643,684.00	135,580,260.00	600,000.00
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金	五、24	5,300,681.47	175,261.76	20,327,000.00
经营活动现金流入小计		122,944,365.47	135,755,521.76	20,927,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		163,561,209.93	203,483,745.68	71,235,643.88
支付给职工以及为职工支付的现金		5,006,321.14	5,640,390.31	1,735,513.46
支付的各项税费		10,729,197.83	10,288,703.31	1,152,475.36
支付的其他与经营活动有关的现金	五、24	10,312,788.00	15,703,378.84	8,587,588.84
经营活动现金流出小计		189,609,516.90	235,116,218.14	82,711,221.54
经营活动产生的现金流量净额		-66,665,151.43	-99,360,696.38	-61,784,221.54
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金				
取得投资收益所收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到的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所支付的现金		19,730.00	1,063,726.53	707,229.00
投资所支付的现金				
取得子公司和其他营业单位支付的现金净额				
支付的其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		19,730.00	1,063,726.53	707,229.00
投资活动产生的现金流量净额		-19,730.00	-1,063,726.53	-707,229.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金			200,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资所收到的现金				
借款所收到的现金		529,077,100.00	150,000,000.00	200,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到的其他与筹资活动有关的现金	五、24	323,000,000.00	524,900,000.00	180,510,000.00
筹资活动现金流入小计		852,077,100.00	874,900,000.00	380,510,000.00
偿还债务所支付的现金		235,498,700.00	400,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		23,091,496.65	31,270,667.37	56,744,612.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付的其他与筹资活动有关的现金	五、24	537,200,000.00	350,075,000.00	240,100,000.00
筹资活动现金流出小计		795,790,196.65	781,345,667.37	296,844,612.73
筹资活动产生的现金流量净额		56,286,903.35	93,554,332.63	83,665,387.27
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-10,397,978.08	-6,870,090.28	21,173,936.73
加：期初现金及现金等价物余额		18,407,306.66	25,277,396.94	4,103,460.21
六、期末现金及现金等价物余额		8,009,328.58	18,407,306.66	25,277,396.94

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表（一）

编制单位：中大房地产集团上虞有限公司　　单位：人民币元

项　目	2016年1-9月										
	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、上期期末余额	250,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-26,476,560.24	223,523,439.76
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,016,694.11	-2,016,694.11
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	250,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-28,493,254.35	221,506,745.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-170,449,080.43	-170,449,080.43
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-170,449,080.43	-170,449,080.43
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	250,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-198,942,334.78	51,057,665.22

所有者权益变动表（二）

编制单位：中大房地产集团上虞有限公司　　单位：人民币元

项　目	2015年度										
	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、上期期末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,428,663.64	39,571,336.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-59,348.78	-59,348.78
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,488,012.42	39,511,987.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-18,005,241.93	181,994,758.07
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-18,005,241.93	-18,005,241.93
（二）所有者投入和减少资本	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000,000.00
1、所有者投入的普通股	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000,000.00
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	250,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-28,493,254.35	221,506,745.65

所有者权益变动表（三）

编制单位：中大房地产集团上虞有限公司　　单位：人民币元

项　目	2014年度										
	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、上期期末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-		-2,021,326.98	47,978,673.02
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,219.00	94,219.00
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,927,107.98	48,072,892.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,560,904.44	-8,560,904.44
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,560,904.44	-8,560,904.44
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,488,012.42	39,511,987.58

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

中大房地产集团上虞有限公司

2014年度至2016年9月财务报表附注

一、公司基本情况

（一）公司概况

公司名称：中大房地产集团上虞有限公司

注册地址：绍兴市上虞区百官街道市民大道678号十层

注册资本：25,000.00万元人民币

统一社会信用代码：913306040631647820

法定代表人：赵海蛟

公司类型：有限责任公司

经营期限：2013年02月28日至2033年02月27日

（二）公司历史沿革

中大房地产集团上虞有限公司（以下简称公司或本公司）系由中大房地产集团有限公司、陈华东、林国成、赖娟英、徐晔共同投资设立，于2013年2月28日在绍兴市上虞区工商行政管理局登记注册。

2015年5月19日股东陈华东将其持有的公司50万股权转让给中大房地产集团有限公司，同时公司增加注册资本至25,000.00万元。变更后中大房地产集团有限公司出资245,000.00万元，占比98.20%，陈华东出资250.00万元，占比1.00%，林国成出资107.50万元，占比0.43%，赖娟英出资62.50万元，占比0.25%万元，徐晔出资30.00万元，占比0.12%。

（三）行业性质

本公司属房地产行业。

（四）经营范围

房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

二、财务报表的编制基础

1、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《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

公司自报告期末起12个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、现金流量和股东权益变动等有关信息。

（二）会计期间

公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

（三）营业周期

除房地产业务外，公司其他经营业务的营业周期为12个月；房地产业务的营业周期根据项目开发情况确定，从房地产开发、销售到竣工交付一般在12个月以上。

（四）记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

（五）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，公司持有的期限短、流动性强、易于转化为已知金额现金、价值变动风险很小的投资为现金等价物。

（六）金融工具

金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、可供出售金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

6.1 金融资产

6.1.1 金融资产的分类：

公司按照取得金融资产的性质以及持有目的，将其划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产等，上述分类一经确定，不得随意变更。

6.1.2 金融资产的核算：

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

此类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）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，期末将公允价值变动计入当期损益；处置时，其公允价值与该金融资产账面价值之间的差额应确认为投资收益，同时将原已确认的公允价值变动损益转出，计入投资收益。

2）持有至到期投资

此类金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额；持有期间，持有至到期投资采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，摊销产生的利得或损失计入当期损益，实际利率在取得持有至到期的投资时确定，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，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；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

此类金融资产按取得时的公允价值（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，期末将公允价值变动计入资本公积；处置时，将所取得价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资收益，同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

6.2 金融负债

6.2.1 金融负债的分类：

公司按照取得金融负债的性质以及持有目的，将其划分为交易性金融负债和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以及其他金融负债两类，上述分类一经确定，不得随意变更。

6.2.2 金融负债的核算：

1）交易性金融负债和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

此类金融负债按公允价值（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）作为初始确认金额；在以后的资产负债表日也以公允价值计量，因公允价值变动而产生的利得和损失，除与套期保值有关外，计入当期损益。

2）其他金融负债

其他金融负债在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。持有期间，采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，但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；其他金融负债中的财务担保合同或贷款承诺，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 按照预计负债确定的金额；

② 初始确认金额扣除按照公司收入原则确定的累计摊销额后的余额。

6.3 金融资产减值：

资产负债表日，公司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，如有客观证据表明某项金融资产发生减值的，则对该项金融资产计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

1）发行方或债务人发生严重财务困难；

2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

3）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

4）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

5）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

6）权益工具投资的公允价值发生严重下跌或非暂时性下跌等。

6.3.1 以摊余成本计量的金融资产：

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

6.3.2 以成本计量的可供出售金融资产：

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，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，且以后期间不予转回。

6.3.3 以公允价值计量的可供出售金融资产：

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的以公允价值计量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。以公允价值计量的可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

6.4 金融资产和金融负债的终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，终止确认该金融资产。

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，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

（七）应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款。

7.1 坏账损失的确认标准

本公司对于因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行其清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

7.2 坏账准备的计提方法

对单项金额重大（单项金额为人民币1000万元及1000万元以上）的应收款项，公司单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对单项金额不重大的应收款项以及经单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，公司按信用风险特征划分为若干资产组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失情况，结合实际情况确定以资产负债日应收款项账龄作为判断信用风险特征的主要依据并藉此划分资产组合，根据公司经验，确定坏账准备计提比例为：

账　龄	计提比例
一年以内	0.5%
一至二年	5%
二至三年	20%
三年以上	50%

对归属于同一合并报表范围内公司之间的应收款项按照个别认定法确认，不计提坏账准备。

对于有确凿证据表明可在一年内收回的应收款项，不包括在具有类似风险特征的应收款项组合中计算确定减值损失，即不计提坏账准备

（八）存货

1、存货的分类

房地产行业存货分类为：开发成本、已完工开发产品、出租开发产品。

非房地产存货分类为:原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、低值易耗品等。

2、存货的计价方法

各类存货取得时按实际成本计价，库存商品及材料物资领用、发出时采用加权平均法计价；房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。包装物及低值易耗品领用采用一次摊销法。

3、 存货跌价准备

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备系按单个项目的成本高于可变现净值的差额提取，预计的存货跌价计入当期损益。

4、 开发用土地核算方法

开发用土地核算方法：按土地出让合同或协议预付的购买土地款先在预付账款核算，实际取得土地使用权进行开发或建造时将其账面价值转入开发成本。

（九） 长期股权投资的确认和计量

9.1 长期股权投资分类

长期股权投资， 是指投资方对被投资单位实施控制、 重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

对子公司的投资：公司能够对被投资单位实施控制；

对联营公司的投资：公司能够对被投资单位施加重大影响；

对合营公司的投资：公司与其他方对被投资单位实施共同控制。

9.2 投资成本的确认

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务、发行权益性证券等方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本，长期股权投资的投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行的权益性证券面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并，购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。属于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；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投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

9.3 后续计量

9.3.1 成本法

公司对下列长期股权投资采用成本法核算：

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，亦即对子公司投资。

采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。 追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。 被投资单位宣告分派的现金股利或利润， 应当确认为当期投资收益。

9.3.2 权益法

公司对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

公司取得长期股权投资后， 应当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；公司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；公司对于被投资单位除净损益、 其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

9.4 减值处理

公司应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，公司应当对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

（十）投资性房地产

10.1 投资性房地产的确认

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。

10.2 投资性房地产计量方法

公司投资性房地产按照成本进行初始计量。公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

（十一）固定资产的确认和计量

1、 固定资产确认条件

固定资产指本公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产标准依照《企业会计准则》的规定，按实际成本核算;固定资产折旧,按固定资产原值扣减残值（原值的5%），采用分类折旧以直线法计提折旧。

类 别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	5.00	4.75-2.375
机器设备	10	5.00	9.50
运输设备	4	5.00	23.75
电子设备	3	5.00	31.67
其他设备	5	5.00	19.00

固定资产减值准备：期末对由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的按预计可收回金额低于其账面价值的差额，按单项资产计提减值准备。

（十二）在建工程

12.1 在建工程的分类

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，按工程项目分类核算，并在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

12.2 在建工程减值测试

期末，按单项资产可收回金额低于在建工程账面价值的差额，提取在建工程减值准备。

（十三）借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。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的，才能开始资本化：

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。当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、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。

2、借款费用资本化确定方法

资本化期间，专门借款可资本化的利息，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，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；而占用的一般借款的可资本化利息支出，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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（十四）无形资产

14.1 无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本入账。自行开发的无形资产，满足相关条件的开发阶段支出可作为初始成本。开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

14.2 无形资产的使用寿命及摊销

使用寿命有限的无形资产，应在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式的，采用直线法摊销。摊销自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止。

无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但年末应对无形资产使用寿命进行复核。

使用寿命的确定：来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，应综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

（十五）长期待摊费用

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

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

（十六）主要资产的减值

16.1 存货

期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

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

16.2 应收款项外的其他金融工具

公司在期末对交易性金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该等资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响做出可靠计量的事项。

16.2.1 持有至到期投资

期末，有客观证据表明持有至到期投资发生减值的，应将账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

如有客观证据表明该金融资产的价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。

16.2.2 可供出售金融资产

期末，当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权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，在期后公允价值上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，期后公允价值上升直接计入股东权益。

16.3 长期股权投资

期末应判断是否发生了长期股权投资减值事项，如发生减值事项的，应进行减值测试并确认减值损失。

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不得转回。

16.4 固定资产、投资性房地产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

（十七）预计负债

17.1 预计负债的确认

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

17.2 或有负债的披露

对过去的交易或者事项形成的潜在义务，其存在须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实；或过去的交易或者事项形成的现时义务，履行该义务不是很可能导致经济利益流出本集团或该义务的金额不能可靠计量，则本集团会将该潜在义务或现时义务披露为或有负债。

（十八）职工薪酬

18.1 职工薪酬的分类

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

18.2 短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

18.3 离职后福利—设定提存计划

公司所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本集团职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

18.4 辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

1）公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（十九）收入

19.1 商品销售

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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控制，与交易相关的经济收益可以收到，且相关的收入和成本能可靠计量时，确认为营业收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）时确认销售收入的实现。

19.2 让渡资产使用权

在与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

19.3 提供劳务

在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据且相关成本能够可靠的计量时，确认收入的实现。

（二十）政府补助的确认和计量

20.1 政府补助的分类

根据《企业会计准则第16号－政府补助》，对于公司收到的政府补助区分与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助分别进行会计处理。

20.2 政府补助的核算方法

与资产相关的政府补助取得时确认为递延收益，在资产达到预定使用状态之日起，在其使用寿命内平均分配，分次计入当年损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间费用的，取得时确认为递延收益，在确认费用的期间计入当期损益，用于补偿以前期间费用的，取得时直接确认为当期损益。

（二十一）递延所得税资产和递延所得税负债

21.1 所得税会计处理原则

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

21.2 可抵扣暂时性差异的确认与核算方法

资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，可产生可抵扣暂时性差异。

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以未来期间很可能取得用以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，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

资产负债表日，企业应当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，应当减记递延所得税资产的账面价值。

适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产以外，应当将其影响数计入变化当期的所得税费用。

（二十二）会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更

因阳光城集团股份有限公司在2016年11月29日以13.51亿元价格，竞得物产中大集团股份有限公司全资子公司中大房地产集团有限公司、浙江物产实业控股（集团）有限公司、控股子公司浙江物产民用爆破器材专营有限公司挂牌出售转让杭州中大圣马置业及浙江物产良渚花苑等15家公司股权组成的股权资产包，公司会计政策根据阳光城政策调整，具体影响金额如下：

受影响的报表项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2014年1月1日
其他应收款	7,414,723.38	5,000,620.58	1,716,537.86	94,219.00
递延所得税资产	---	-7,017,314.69	-1,775,886.64	---
未分配利润	7,414,723.38	-2,016,694.11	-59,348.78	94,219.00

续：

受影响的报表项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
资产减值损失	-2,414,102.80	-3,284,082.72	-1,622,318.86
所得税费用	-7,017,314.69	5,241,428.05	1,775,886.64
净利润	9,431,417.49	-1,957,345.33	-153,567.78

2、会计估计变更

报告期内，本公司未发生会计估计变更。

3、前期差错更正

报告期内，本公司未发生前期差错更正。

四、税项

公司主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
营业税	应税收入和预收售房款	5%
增值税	按税法规定计算的销售货物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%
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%
土地增值税	按转让房地产所得取得的增值额和规定的税率计	[注1]
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注1]：公司土地增值税采用预缴方式，普通住宅按2%的税率预缴，非普通住宅按3%的税率预缴，待所开发的房地产项目达到规定清算条件后，按30%-60%四级超率累进税率进行土地增值税汇算清缴。

五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项　目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
库存现金	735.90	78.29	8,124.07
银行存款	8,008,592.68	18,407,228.37	25,269,272.87
合　计	8,009,328.58	18,407,306.66	25,277,396.94

2、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账　龄	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	692,861.21	74.31	486,723.40	73.44	2,165,228.98	92.48
1-2年	63,487.94	6.81	---	---	176,000.00	7.52
2-3年	---	---	176,000.00	26.56	---	---
3年以上	176,000.00	18.88	---	---	---	---
合　计	932,349.15	100.00	662,723.40	100.00	2,341,228.98	100.00

（2）账龄超过1年且金额重要的预付款项未结算原因的说明

项目（对方单位）	金　额	未及时结算原因
国网浙江上虞市供电公司	176,000.00	临时接电费

（3）本报告期预付款项中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项

3、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种　类	2016年9月30日			
	账面余额		坏账准备	
	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	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,254,777.19	100.00	511,248.63	4.99
组合1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	4,604,777.19	44.90	511,248.63	11.10
组合2：有确凿证据表明可收回的的其他应收款	5,650,000.00	55.10	---	---
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
合　计	10,254,777.19	100.00	511,248.63	4.99

续：

种　类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	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	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,224,077.19	100.00	112,589.52	1.10
组合1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	4,574,077.19	44.74	112,589.52	2.46
组合2：有确凿证据表明可收回的的其他应收款	5,650,000.00	55.26	---	---
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
合　计	10,224,077.19	100.00	112,589.52	1.10

续：

种　类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	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	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,218,620.26	100.00	15,363.10	0.19
组合1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	2,568,620.26	31.25	15,363.10	0.60
组合2：有确凿证据表明可收回的的其他应收款	5,650,000.00	68.75	---	---
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
合　计	8,218,620.26	100.00	15,363.10	0.19

（2）各类其他应收款的坏账准备

组合1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

2016年9月30日

账　龄	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
1年以内	46,200.00	0.50	231.00
1-2年	2,760,318.69	5.00	138,015.93
2-3年	1,753,758.50	20.00	350,751.70
3-4年	44,500.00	50.00	22,250.00
4-5年	---	50.00	---
5年以上	---	50.00	---
合　计	4,604,777.19		511,248.63

2015年12月31日

账　龄	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
1年以内	2,760,318.69	0.50	13,801.59
1-2年	1,759,758.50	5.00	87,987.93
2-3年	54,000.00	20.00	10,800.00
3-4年	---	50.00	---
4-5年	---	50.00	---
5年以上	---	50.00	---
合　计	4,574,077.19		112,589.52

2014年12月31日

账　龄	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
1年以内	2,512,620.26	0.50	12,563.10
1-2年	56,000.00	5.00	2,800.00
2-3年	---	20.00	---
3-4年	---	50.00	---
4-5年	---	50.00	---
5年以上	---	50.00	---
合　计	2,568,620.26		15,363.10

组合2：有确凿证据表明可收回的的其他应收款

2016年9月30日

项目（对方单位）	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	计提理由
绍兴市上虞区国土资源局	5,650,000.00	---	---	项目履约保证金

2015年12月31日

项目（对方单位）	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	计提理由
绍兴市上虞区国土资源局	5,650,000.00	---	---	项目履约保证金

2014年12月31日

项目（对方单位）	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	计提理由
绍兴市上虞区国土资源局	5,650,000.00	---	---	项目履约保证金

（2）本报告期无实际核销的其他应收款情况

（3）金额较大的其他应收款情况

2016年9月30日

项目（对方单位）	款项性质	账面余额	账　龄	占其他应收款期末余额比例	坏账准备
绍兴市上虞区国土资源局	履约保证金	5,650,000.00	3-4年	55.10%	---
绍兴市上虞区墙体材料改革办公室	墙体专项基金	1,513,320.60	1-2年	14.76%	75,666.03
		1,519,790.00	2-3年	14.82%	303,958.00
绍兴市上虞区城市管理行政执法局	泥浆、废土保证金	1,020,000.00	1-2年	9.95%	51,000.00
绍兴市上虞区散装水泥办公室	散装水泥基金	226,998.09	1-2年	2.21%	11,349.90
		227,968.50	2-3年	2.22%	45,593.70
合　计		10,158,077.19		99.06%	487,567.63

2015年12月31日

项目（对方单位）	款项性质	账面余额	账　龄	占其他应收款期末余额比例	坏账准备
绍兴市上虞区国土资源局	履约保证金	5,650,000.00	2-3年	55.26%	---
绍兴市上虞区墙体材料改革办公室	墙体专项基金	1,513,320.60	1年以内	14.80%	7,566.60
		1,519,790.00	1-2年	14.86%	75,989.50
绍兴市上虞区城市管理行政执法局	泥浆、废土保证金	1,020,000.00	1年以内	9.98%	5,100.00
绍兴市上虞区散装水泥办公室	散装水泥基金	226,998.09	1年以内	2.22%	1,134.99
		227,968.50	1-2年	2.23%	11,398.43
合　计		10,158,077.19		99.35%	101,189.52

2014年12月31日

项目（对方单位）	款项性质	账面余额	账　龄	占其他应收款期末余额比例	坏账准备
绍兴市上虞区国土资源局	履约保证金	5,650,000.00	1-2年	68.75%	---
绍兴市上虞区墙体材料改革办公室	墙体专项基金	1,519,790.00	1年以内	18.49%	7,598.95
绍兴市上虞区城市管理行政执法局	泥浆、废土保证金	590,000.00	1年以内	7.18%	2,950.00
绍兴市上虞区散装水泥办公室	散装水泥基金	227,968.50	1年以内	2.77%	1,139.84
合　计		7,987,758.50		97.19%	11,688.79

（4）本报告期其他应收款中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项

4、存货

（1）存货分类

项　目	2016年9月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,143,278,663.71	156,760,000.00	986,518,663.71

续：

项　目	2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	942,657,601.84	---	942,657,601.84

续：

项　目	2014年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	683,722,018.64	---	683,722,018.64

（2）开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	备注
上虞·君悦龙山（一期）	2014/7	2017/6	18.41	1,143,278,663.71	942,657,601.84	683,722,018.64	高层2016/12交付
上虞·君悦龙山（二期）	2015/5	2019/3					

（3）存货跌价准备

项目名称	2015年12月31日	本期增加	本期减少		其他转出	2016年9月30日
			转　回	转　销		
上虞·君悦龙山	---	156,760,000.00	---	-----	---	156,760,000.00

续：

项目名称	2014年12月31日	本期增加	本期减少		其他转出	2015年12月31日
			转　回	转　销		
上虞·君悦龙山	---	---	---	-----	---	---

（4）计入开发成本的借款费用资本化金额

项　目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年9月30日
上虞·君悦龙山	141,939,407.64	29,753,859.07	---	171,693,266.71

续：

项　目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
上虞·君悦龙山	94,236,734.71	47,702,672.93	---	141,939,407.64

续：

项　目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
上虞·君悦龙山	33,047,802.61	61,188,932.10	---	94,236,734.71

（5）截止2016年9月30日开发成本中用于抵押的存货金额为1,143,278,663.71元，详见附注七、1

5、其他流动资产

项目名称	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
预缴营业税	9,531,134.85	5,757,429.90	---
预缴增值税	2,044,481.82	---	---
预缴城市维护建设税	858,090.22	403,020.08	---
预缴教育费附加	367,753.01	172,722.95	---
预缴地方教育费附加	245,168.68	115,148.62	---
预缴土地增值税	5,444,856.64	2,353,871.96	---
预缴水利基金	224,511.95	115,148.62	---
合　计	18,715,997.17	8,917,342.13	---

6、固定资产

（1）固定资产情况

2016年9月30日

项　目	运输设备	电子设备	合　计
账面原值			
期初数	1,332,774.53	374,441.00	1,707,215.53
本期增加金额	---	19,730.00	19,730.00
1）购置	---	19,730.00	19,730.00
本期减少金额	---	---	---
1）处置或报废	---	---	---
期末数	1,332,774.53	394,171.00	1,726,945.53
累计折旧			
期初数	231,378.85	104,685.91	336,064.76
本期增加金额	191,482.01	55,847.99	247,330.00
1）计提	191,482.01	55,847.99	247,330.00
本期减少金额	---	---	---
1）处置或报废	---	---	---
期末数	422,860.86	160,533.90	583,394.76
减值准备			
期初数	---	---	---
本期增加金额	---	---	---
1）计提	---	---	---
本期减少金额	---	---	---
1）处置或报废	---	---	---
期末数	---	---	---
账面价值			
期末账面价值	909,913.67	233,637.10	1,143,550.77
期初账面价值	1,101,395.68	269,755.09	1,371,150.77

2015年12月31日

项　目	运输设备	电子设备	合　计
账面原值			
期初数	591,746.00	308,752.00	900,498.00
本期增加金额	741,028.53	65,689.00	806,717.53
1）购置	741,028.53	65,689.00	806,717.53
本期减少金额	---	---	---
1）处置或报废	---	---	---
期末数	1,332,774.53	374,441.00	1,707,215.53
累计折旧			
期初数	92,462.18	40,365.48	132,827.66
本期增加金额	138,916.67	64,320.43	203,237.10
1）计提	138,916.67	64,320.43	203,237.10
本期减少金额	---	---	---
1）处置或报废	---	---	---
期末数	231,378.85	104,685.91	336,064.76
减值准备			
期初数	---	---	---
本期增加金额	---	---	---
1）计提	---	---	---
本期减少金额	---	---	---
1）处置或报废	---	---	---
期末数	---	---	---
账面价值			
期末账面价值	1,101,395.68	269,755.09	1,371,150.77
期初账面价值	499,283.82	268,386.52	767,670.34

2014年12月31日

项　目	运输设备	电子设备	合　计
账面原值			
期初数	591,746.00	123,285.00	715,031.00
本期增加金额	---	185,467.00	185,467.00
1）购置	---	185,467.00	185,467.00
本期减少金额	---	---	---
1）处置或报废	---	---	---
期末数	591,746.00	308,752.00	900,498.00
累计折旧			
期初数	20,712.98	4,839.65	25,552.63
本期增加金额	71,749.20	35,525.83	107,275.03
1）计提	71,749.20	35,525.83	107,275.03
本期减少金额	---	---	---
1）处置或报废	---	---	---
期末数	92,462.18	40,365.48	132,827.66
减值准备			
期初数	---	---	---
本期增加金额	---	---	---
1）计提	---	---	---
本期减少金额	---	---	---
1）处置或报废	---	---	---
期末数	---	---	---
账面价值			
期末账面价值	499,283.82	268,386.52	767,670.34
期初账面价值	571,033.02	118,445.35	689,478.37

（2）截至2016年9月30日止公司无暂时闲置的固定资产

（3）截至2016年9月30日止无通过经营租赁租出的固定资产

7、长期待摊费用

2016年9月30日

项目名称	原始金额	期初金额	本期增加	本期摊销	期末金额
办公楼装修费	1,550,482.00	878,845.27	---	232,572.33	646,272.94
现场办公楼装修款	312,962.00	113,014.05	---	78,240.48	34,773.57
其他	120,000.00	18,888.89	---	18,888.89	---
合 计	1,983,444.00	1,010,748.21	---	329,701.70	681,046.51

2015年12月31日

项目名称	原始金额	期初金额	本期增加	本期摊销	期末金额
办公楼装修费	1,550,482.00	1,086,184.93	137,009.00	344,348.66	878,845.27
现场办公楼装修款	312,962.00	217,334.72	---	104,320.67	113,014.05
其他	120,000.00	---	120,000.00	101,111.11	18,888.89
合 计	1,983,444.00	1,303,519.65	257,009.00	549,780.44	1,010,748.21

2014年12月31日

项目名称	原始金额	期初金额	本期增加	本期摊销	期末金额
办公楼装修费	1,550,482.00	1,161,648.96	208,800.00	284,264.03	1,086,184.93
现场办公楼装修款	312,962.00	---	312,962.00	95,627.28	217,334.72
合 计	1,863,444.00	1,161,648.96	521,762.00	379,891.31	1,303,519.65

8、递延所得税资产

项目名称	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	---	---	112,589.52	28,147.38	15,363.10	3,840.77

9、应付账款

（1）应付账款列示

项 目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	8,735,108.60	3,725,473.65	1,072,927.00
1年以上	469,815.00	---	13,000.00
合 计	9,204,923.60	3,725,473.65	1,085,927.00

（2）本报告期内应付账款中无应付持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位或其他关联方款项

（3）金额较大的应付账款情况

2016年9月30日

对方单位	款项性质	金　额	账　龄
杭州东升铝幕墙装璜有限公司	工程款	2,240,589.00	1年以内
浙江有色建设工程有限公司	工程款	2,035,430.60	1年以内
浙江新中环建筑装饰工程有限公司	工程款	1,000,000.00	1年以内
浙江舜华建设工程有限公司	工程款	943,926.00	1年以内
核工业华东建设工程集团公司北仑分公司	工程款	918,700.00	1年以内
合　计		7,138,645.60	

2015年12月31日

对方单位	款项性质	金　额	账　龄
浙江省林科院园林绿化工程有限公司	工程款	1,500,000.00	1年以内
浙江富士达电梯有限公司	工程款	644,683.05	1年以内
浙江银力建设集团有限公司	工程款	417,801.10	1年以内
浙江中亚园林景观发展有限公司	工程款	232,000.00	1年以内
浙江嘉华装饰有限公司	工程款	227,133.00	1年以内
合　计		3,021,617.15	

2014年12月31日

对方单位	款项性质	金　额	账　龄
杭州伽翰公关策划有限公司	营销策划费	419,785.00	1年以内
浙江有色建设工程有限公司	工程款	242,533.50	1年以内
浙江山川地质环境咨询有限公司	工程款	200,000.00	1年以内
杭州盛世伟业房地产代理有限公司	销售代理费	195,000.00	1年以内
合　计		1,057,318.50	

10、预收款项

（1）预收款项列示

项　目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
预售房产收款	253,223,944.00	135,580,260.00	---

（2）预售房产款情况

①预收售房款按账龄分类情况

账　龄	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金　额	比例(%)	金　额	比例(%)	金　额	比例（%）
1年以内	163,623,188.00	64.62	135,580,260.00	100.00	---	---
1-2年	89,600,756.00	35.38	---	---	---	---
2-3年	---	---	---	---	---	---
3年以上	---	---	---	---	---	---
合　计	253,223,944.00	100.00	135,580,260.00	100.00	---	---

②预收售房款按项目分类情况

项　目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	工程进度
上虞·君悦龙山	253,223,944.00	135,580,260.00	---	未完工

（3）本报告期内预收款项中无预收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位或其他关联方款项

11、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项　目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年9月30日
短期薪酬	1,415,555.65	3,330,397.36	4,745,953.01	---
离职后福利-设定提存计划	---	258,482.32	258,482.32	---
合　计	1,415,555.65	3,588,879.68	5,004,435.33	---

续：

项　目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
短期薪酬	777,381.34	5,731,064.75	5,092,890.44	1,415,555.65
离职后福利-设定提存计划	---	562,112.82	562,112.82	---
合　计	777,381.34	6,293,177.57	5,655,003.26	1,415,555.65

续：

项　目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
短期薪酬	130,399.43	2,218,014.88	1,571,032.97	777,381.34
离职后福利-设定提存计划	---	166,763.76	166,763.76	---
合　计	130,399.43	2,384,778.64	1,737,796.73	777,381.34

（2）短期薪酬列示

项　目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年9月30日
工资、奖金、津贴和补贴	1,405,317.70	2,305,653.20	3,710,970.90	---
职工福利费	---	487,421.21	487,421.21	---
社会保险费	---	168,198.50	168,198.50	---
其中：医疗保险费	---	136,096.76	136,096.76	---
工伤保险费	---	16,537.30	16,537.30	---
生育保险费	---	15,564.44	15,564.44	---
住房公积金	---	302,484.00	302,484.00	---
工会经费和职工教育经费	10,237.95	66,640.45	76,878.40	---
合　计	1,415,555.65	3,330,397.36	4,745,953.01	---

续：

项　目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	736,318.22	4,466,603.15	3,797,603.67	1,405,317.70
职工福利费	---	482,664.00	482,664.00	---
社会保险费	---	285,541.25	285,541.25	---
其中：医疗保险费	---	249,683.68	249,683.68	---
工伤保险费	---	13,289.30	13,289.30	---
生育保险费	---	22,568.27	22,568.27	---
住房公积金	---	408,264.00	408,264.00	---
工会经费和职工教育经费	41,063.12	87,992.35	118,817.52	10,237.95
合　计	777,381.34	5,731,064.75	5,092,890.44	1,415,555.65

续：

项　目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	120,722.73	1,676,154.22	1,060,558.73	736,318.22
职工福利费	---	255,629.68	255,629.68	---
社会保险费	---	84,196.36	84,196.36	---
其中：医疗保险费	---	71,691.54	71,691.54	---
工伤保险费	---	4,812.15	4,812.15	---
生育保险费	---	7,692.67	7,692.67	---
住房公积金	---	124,138.00	124,138.00	---
工会经费和职工教育经费	9,676.70	77,896.62	46,510.20	41,063.12
合　计	130,399.43	2,218,014.88	1,571,032.97	777,381.34

（3）设定提存计划列示

项　目	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年9月30日
基本养老保险	---	245,845.99	245,845.99	---
失业保险费	---	21,322.62	21,322.62	---
企业年金缴费	---	-8,686.29	-8,686.29	---
合　计	---	258,482.32	258,482.32	---

续：

项　目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
基本养老保险	---	319,677.15	319,677.15	---
失业保险费	---	34,186.84	34,186.84	---
企业年金缴费	---	208,248.83	208,248.83	---
合　计	---	562,112.82	562,112.82	---

续：

项　目	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
基本养老保险	---	113,109.01	113,109.01	---
失业保险费	---	14,929.06	14,929.06	---
企业年金缴费	---	38,725.69	38,725.69	---
合　计	---	166,763.76	166,763.76	---

12、应交税费

税费项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
土地使用税	78,966.60	84,561.66	97,747.71
个人所得税	19,394.39	21,280.20	6,666.95
印花税	3,495.50	---	---
合　计	101,856.49	105,841.86	104,414.66

13、应付利息

项　目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
长期借款应付利息	1,064,801.31	695,138.89	1,833,333.33

14、其他应付款

（1）其他应付款列示

项　目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	60,831,001.23	260,735,492.36	78,305,888.57
1年以上	6,681,872.60	9,402,000.00	---
合　计	67,512,873.83	270,137,492.36	78,305,888.57

（2）本报告期金额较大的其他应付款

2016年9月30日

单位名称或内容	账面余额	性质或内容	账　龄
中大房地产集团有限公司	41,435,600.00	借款本金	1年以内
	6,092,700.00	借款利息	1年以内
	59,512.75	往来款	1年以内
合　计	47,587,812.75		

2015年12月31日

单位名称或内容	账面余额	性质或内容	账　龄
中大房地产集团有限公司	237,940,400.00	借款本金	1年以内
	17,495,200.00	借款利息	1年以内
合　计	255,435,600.00		

2014年12月31日

单位名称或内容	账面余额	性质或内容	账　龄
中大房地产集团有限公司	60,400,000.00	借款本金	1年以内
	2,640,400.00	借款利息	1年以内
合　计	63,040,400.00		

（3）报告期内其他应付款中应付持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项详见附注六、（六）

15、一年内到期的非流动负债

（1）分类列示

项　目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
一年内到期的长期借款	150,000,000.00	200,000,000.00	400,000,000.00

（2）一年内到期的长期借款

项　目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
委托借款	150,000,000.00	200,000,000.00	400,000,000.00

16、长期借款

（1）长期借款列示

项　目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
委托借款	400,000,000.00	150,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	93,578,400.00	---	---
合　计	493,578,400.00	150,000,000.00	200,000,000.00

（2）长期借款抵押情况详见附注七、1

17、实收资本

2016年1-9月实收资本变动情况

投资者名称	2016年1月1日		本期增加	本期减少	2016年9月30日	
	投资金额	所占比(%)			投资金额	所占比（%）
中大房地产集团有限公司	245,500,000.00	98.20	---	---	245,500,000.00	98.20
陈华东	2,500,000.00	1.00	---	---	2,500,000.00	1.00
林国成	1,075,000.00	0.43	---	---	1,075,000.00	0.43
赖娟英	625,000.00	0.25	---	---	625,000.00	0.25
徐晔	300,000.00	0.12	---	---	300,000.00	0.12
合　计	250,000,000.00	100.00	---	---	250,000,000.00	100.00

2015年度实收资本变动情况

投资者名称	2015年1月1日		本期增加	本期减少	2015年12月31日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比(%)
中大房地产集团有限公司	45,000,000.00	90.00	200,500,000.00	---	245,500,000.00	98.20
陈华东	3,000,000.00	6.00	---	500,000.00	2,500,000.00	1.00
林国成	1,075,000.00	2.15	---	---	1,075,000.00	0.43
赖娟英	625,000.00	1.25	--	---	625,000.00	0.25
徐晔	300,000.00	0.60	---	---	300,000.00	0.12
合　计	50,000,000.00	100.00	200,500,000.00	500,000.00	250,000,000.00	100.00

2014年度实收资本变动情况

投资者名称	2014年1月1日		本期增加	本期减少	2014年12月31日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比（%）
中大房地产集团有限公司	45,000,000.00	90.00	---	---	45,000,000.00	90.00
陈华东	3,000,000.00	6.00	---	---	3,000,000.00	6.00
林国成	1,075,000.00	2.15	---	---	1,075,000.00	2.15
赖娟英	625,000.00	1.25	---	---	625,000.00	1.25
徐晔	300,000.00	0.60	---	---	300,000.00	0.60
合　计	50,000,000.00	100.00	---	---	50,000,000.00	100.00

18、未分配利润

项　目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
上期期末余额	-26,476,560.24	-10,428,663.64	-2,021,326.98
加：会计政策变更	-2,016,694.11	-59,348.78	94,219.00
本期期初余额	-28,493,254.35	-10,488,012.42	-1,927,107.98
本期增加额	-170,449,080.43	-18,005,241.93	-8,560,904.44
其中：本期净利润转入	-170,449,080.43	-18,005,241.93	-8,560,904.44
本期减少额	---	---	---
其中：本期分配现金股利	---	---	---
本期期末余额	-198,942,334.78	-28,493,254.35	-10,488,012.42

19、财务费用

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
利息支出	29,753,859.07	47,702,672.93	61,188,932.10
减：资本化利息	29,753,859.07	47,702,672.93	61,188,932.10
净利息支出	---	---	---
减：利息收入	---	---	---
其他	25,304.10	159,546.20	10,080.29
合　计	25,304.10	159,546.20	10,080.29

注：资本化利息均在存货项目体现。

20、资产减值损失

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
坏账损失	398,659.11	97,226.42	8,998.10
存货跌价准备	156,760,000.00	---	---
合　计	157,158,659.11	97,226.42	8,998.10

21、营业外收入

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
违约金及补偿金收入	18,000.00	10,400.00	---

22、营业外支出

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
罚款及滞纳金	10.50	---	---
水利基金	---	---	2,110.00
合　计	10.50	---	2,110.00

23、所得税费用

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
递延所得税费用	28,147.38	-24,306.61	-3,840.77

24、现金流量表项目

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
收到往来款、代垫款及保证金等	5,282,681.47	164,861.76	20,327,000.00
营业外收入	18,000.00	10,400.00	---
合　计	5,300,681.47	175,261.76	20,327,000.00

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
支付往来款、代垫款及保证金等	30,700.00	3,348,699.90	2,650,065.42
期间费用支出	10,282,077.50	12,354,678.94	5,937,523.42
营业外支出	10.50	---	---
合　计	10,312,788.00	15,703,378.84	8,587,588.84

（3）收到其他与筹资活动有关的现金

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
收到中大房地产集团有限公司借款	323,000,000.00	524,900,000.00	180,510,000.00

（4）支付其他与筹资活动有关的现金

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
支付中大房地产集团有限公司借款	537,000,000.00	350,000,000.00	240,000,000.00
支付委托贷款手续费	200,000.00	75,000.00	100,000.00
合　计	537,200,000.00	350,075,000.00	240,100,000.00

25、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-170,449,080.43	-18,005,241.93	-8,560,904.44
加：资产减值准备	157,158,659.11	97,226.42	8,998.10
固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧	247,330.00	203,237.10	107,275.03
无形资产摊销	---	---	---
长期待摊费用摊销	329,701.70	549,780.44	379,891.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	---	---	---
固定资产报废损失（收益用“-”号填列）	---	---	---
公允价值变动损失（收益用“-”号填列）	---	---	---
财务费用（收益用“-”号填列）	---	---	---
投资损失（收益用“-”号填列）	---	---	---
递延所得税资产的减少（增加用“-”号填列）	28,147.38	-24,306.61	-3,840.77
递延所得税负债的增加（减少用“-”号填列）	---	---	---
存货的减少（增加用“-”号填列）	-170,867,202.80	-211,232,910.27	-71,682,753.52
经营性应收项目的减少（增加用“-”号填列）	-10,098,980.79	-9,244,293.48	1,127,778.02
经营性应付项目的增加（减少用“-”号填列）	126,986,274.40	138,295,811.95	16,839,334.73
其他	---	---	---
经营活动产生的现金流量净额	-66,665,151.43	-99,360,696.38	-61,784,221.54
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	8,009,328.58	18,407,306.66	25,277,396.94
减：现金的期初余额	18,407,306.66	25,277,396.94	4,103,460.21
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	-10,397,978.08	-6,870,090.28	21,173,936.73

（2）现金和现金等价物的构成

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
现　金	8,009,328.58	18,407,306.66	25,277,396.94
其中：库存现金	735.90	78.29	8,124.07
可随时用于支付的银行存款	8,008,592.68	18,407,228.37	25,269,272.87
可随时用于支付的其他货币资金	---	---	---
现金等价物	---	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---	---
期末现金及现金等价物余额	8,009,328.58	18,407,306.66	25,277,396.94

六、关联方及关联方交易

（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（万元）	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
中大房地产集团有限公司	浙江杭州	房地产	80,000.00	100.00	100.00

（二）本公司的子公司情况：无

（三）本公司的合营和联营企业情况:无

（四）本公司的其他关联方情况：

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
物产中大集团财务有限公司	受最终控制方控制
浙江物产元通汽车集团有限公司	母公司的母公司
杭州中大物业服务有限公司	受同一母公司控制

（五）关联方交易

1、向关联方支付资金占用费情况

（1）计提资金占用费金额

关联方	2016年1-9月	2015年度	2014年度
中大房地产集团有限公司	25,125,640.74	42,395,562.56	28,532,045.80
浙江物产元通汽车集团有限公司	---	5,249,995.71	29,874,965.63
合　计	25,125,640.74	47,645,558.27	58,407,011.43

（2）支付资金占用费金额

关联方	2016年1-9月	2015年度	2014年度
中大房地产集团有限公司	18,811,412.96	25,274,668.11	25,972,222.22
浙江物产元通汽车集团有限公司	---	6,013,884.60	29,305,469.84
合　计	18,811,412.96	31,288,552.71	55,277,692.06

2、关联方向本公司提供委托贷款情况

关联方	委托贷款金额	借款日	还款日	利率
浙江物产元通汽车集团有限公司	250,000,000.00	2013.03.27	2015.03.26	11.00%
中大房地产集团有限公司	150,000,000.00	2013.05.10	2015.05.10	11.00%
中大房地产集团有限公司	200,000,000.00	2014.04.13	2016.04.12	10.00%
中大房地产集团有限公司	150,000,000.00	2015.07.07	2017.07.06	7.48%
物产中大集团财务有限公司	100,000,000.00	2016.05.23	2018.05.23	6.00%
物产中大集团财务有限公司	100,000,000.00	2016.05.23	2018.05.23	6.00%
物产中大集团财务有限公司	100,000,000.00	2016.05.24	2018.05.24	6.00%
物产中大集团财务有限公司	100,000,000.00	2016.05.24	2018.05.24	6.00%
合　计	1,150,000,000.00			

注：自2014年3月21日起，委托贷款利率调整至10%；自2015年3月21日起，委托贷款利率调整至7.48%；自2015年9月1日起，委托贷款利率调整至6.5%，自2016年1月1日起，委托贷款利率调整至6%。

3、关联方向本公司提供资金借贷情况

关联方	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金
中大房地产集团有限公司	323,000,000.00	537,000,000.00	524,900,000.00	350,000,000.00	180,510,000.00	180,500,000.00

4、关联方为本公司提供担保

关联方	借款银行	担保期限	贷款存续余额
中大房地产集团有限公司	浙商银行杭州分行	2016.01.15—2018.04.30	93,578,400.00

5、关联方为本公司提供销售服务费情况

关联方	2016年1-9月	2015年度	2014年度
杭州中大物业服务有限公司	1,792,117.00	1,409,353.88	---

（六）关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应付款	中大房地产集团有限公司	47,587,812.75	255,435,600.00	63,040,400.00
一年内到期的非流动负债	中大房地产集团有限公司	150,000,000.00	200,000,000.00	150,000,000.00
	浙江物产元通汽车集团有限公司	---	---	250,000,000.00
长期借款	中大房地产集团有限公司	---	150,000,000.00	200,000,000.00
	物产中大集团财务有限公司	400,000,000.00	---	---

七、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

抵押资产情况

借款报表项目	借款存续余额	抵押期限	公司归属	抵押物类别	抵押物
长期借款	93,578,400.00	2016.01.15—2018.04.30	本公司	存货	上虞·君悦龙山

2、或有事项

本公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截止2016年9月30日，本公司为商品房承购人提供阶段性担保的按揭贷款余额为114,150,000.00元。

八、资产负债表日后事项

2016年11月29日，在浙江产权交易所有限公司举办的企业产权竞价转让活动中，阳光城集团股份有限公司以13.51亿元竞得物产中大集团股份有限公司全资子公司中大房地产集团有限公司、浙江物产实业控股（集团）有限公司、控股子公司浙江物产民用爆破器材专营有限公司挂牌出售转让杭州中大圣马置业、浙江物产良渚花苑、杭州中大正能量房产、富阳中大房产、中大房产南昌公司、江西中地投资、南昌圣马房地产、南昌中大房产、武汉巡司河、武汉中大十里房产、四川思源科技、成都中大房产、宁波国际汽车城、中大房产上虞公司、杭州中大银泰城购物中心15家公司股权组成的股权资产包。

九、其他重要事项

截止报告日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十、补充资料

当期非经常性损益明细表

项　目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
非流动资产处置损益	---	---	---
计入当期损益的政府补助	---	---	---
对外委托贷款取得的损益	---	---	---
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	---	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,989.50	10,400.00	---
减：所得税影响额	---	---	---
合　计	17,989.50	10,400.00	---

中大房地产集团上虞有限公司

2016年12月23日

ZM 1522120

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91120116079641707 7

名 称 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

仅限用于出具报告使用

类 型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室-11

执行事务合伙人 李金才

成立日期 二0一三年十月三十一日

合伙期限 2013年10月31日至长期

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，出具相关的报告；承办会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***

登记机关 中国（天津）自由贸易试验区市场和质量监督管理局

2016 年 09 月 18 日

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：000176

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

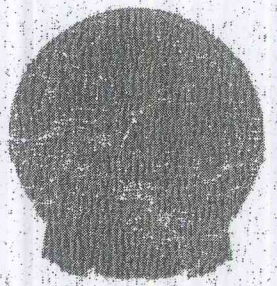
立信中联会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

仅限出具报告使用

首席合伙人：李金才

证书号：46　　发证时间：二〇一五年十一月二十四日

证书有效期至：二〇二七年十一月二十四日



会计师事务所

执业证书

名　　称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

仅限用于出具报告使用

主任会计师：李金才

办公场所：天津东疆保税港区亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室-11

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：12010023

注册资本(出资额)：壹仟零叁拾万元

批准设立文号：津财会〔2013〕26号

批准设立日期：二〇一三年十月十四日

证书序号：NO. 019225

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：天津市财政局

二〇一五年三月十五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 徐德福

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1975-07-03

工作单位 Work unit 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

身份证号码 Identity card No. 330227750703183



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.

证书编号：330000480669

No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2001 年 11 月 12 日

Date of Issuance

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.

年 /y　月 /m　日 /d

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.

2016 年 01 月 01 日
/y /m /d

浙江省注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　陈春波

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1975-08-04

工作单位 Working unit　宁波国信联合会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　330227750804442



证书编号：
No. of Certificate　330000480675

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　浙江省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2005 年 12 月 31 日

4

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.

浙江省注册会计师协会 年检专用章

2013 01 [illegible] 日

5

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.

年 月 日
/y /m /d

8

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.

2016

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

浙江分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014 年 12 月 17 日
/y /m /d

10

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11