



Grant Thornton
致同



**安徽省文一投资控股集团
庐阳置业有限公司
2015 年度、2016 年度、2017 年 1 月
审计报告**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告

公司资产负债表 1-2

公司利润表 3

公司现金流量表 4

公司股东权益变动表 5-7

财务报表附注 8-33

审计报告

致同审字（2017）第 351ZC0038 号

安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司：

我们审计了后附的安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司（以下简称庐阳置业公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 1 月 31 日的资产负债表，2015 年度、2016 年度、2017 年 1 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庐阳置业公司管理层的责任，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，庐阳置业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，公允反映了庐阳置业公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 1 月 31 日的财务状况以及 2015 年度、2016 年度、2017 年 1 月的经营成果和合并及公司现金流量。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一七年三月二十日

公司资产负债表

编制单位：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、1	27,855,531.91	30,994,086.06	119,110,726.13
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		-	-	5,612,070.66
应收利息		-	-	-
应收股利		-	-	-
其他应收款	五、2	98,325,394.67	31,764,015.94	126,838,335.37
存货	五、3	3,167,586,387.75	3,146,803,790.16	1,029,321,305.83
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、4	32,805,450.79	30,983,745.90	57,917,749.90
流动资产合计		3,326,572,765.12	3,240,545,638.06	1,338,800,187.89
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、5	30,223.83	33,451.03	72,177.43
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	五、6	31,117,687.32	29,675,905.18	48,084,079.80
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		31,147,911.15	29,709,356.21	48,156,257.23
资产总计		3,357,720,676.27	3,270,254,994.27	1,386,956,445.12

公司资产负债表（续）

项 目	附注	2017年1月31日	2016年12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		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款	五、7	1,204,216,646.94	1,207,578,448.25	4,987,333.92
预收款项	五、8	630,462,303.00	599,294,878.00	976,350,915.90
应付职工薪酬		-	-	-
应交税费	五、9	3,337,489.50	5,130,155.08	11,395,825.09
应付利息	五、10	6,943,165.27	-	-
应付股利		-	-	-
其他应付款	五、11	493,962,018.06	799,804,092.99	52,567,171.85
划分为持有待售的负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债	五、12	108,300,000.00	-	350,000,000.00
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		2,447,221,622.77	2,611,807,574.32	1,395,301,246.76
非流动负债：				
长期借款		878,990,000.00	626,290,000.00	-
应付债券		-	-	-
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	五、13	8,358,635.92	8,185,443.25	17,132,656.04
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		887,348,635.92	634,475,443.25	17,132,656.04
负债合计		3,334,570,258.69	3,246,283,017.57	1,412,433,902.80
实收资本	五、14	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	五、15	-	-	-
减：库存股	五、16	-	-	-
其他综合收益	五、17	-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积	五、15	397,197.67	397,197.67	-
未分配利润	五、16	2,753,219.91	3,574,779.03	-45,477,457.68
股东权益合计		23,150,417.58	23,971,976.70	-25,477,457.68
负债和股东权益总计		3,357,720,676.27	3,270,254,994.27	1,386,956,445.12

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司利润表

编制单位：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年1月	2016年度	2015年度
一、营业收入	五、17	-	969,134,440.90	-
减：营业成本	五、17	-	799,307,330.21	-
税金及附加	五、18	354,798.59	64,617,591.83	-
销售费用	五、19	21,632.15	34,426,720.16	45,059,319.86
管理费用	五、20	705,984.60	5,128,019.92	6,722,154.58
财务费用	五、21	6,349.48	-267,058.69	-137,227.69
资产减值损失		-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）		-1,088,764.82	65,921,837.47	-51,644,246.75
加：营业外收入	五、22	-	182,000.00	-
其中：非流动资产处置利得		-	-	-
减：营业外支出	五、23	-	93,688.77	63,307.93
其中：非流动资产处置损失		-	-	-
三、利润总额（损失以“-”号填列）		-1,088,764.82	66,010,148.70	-51,707,554.68
减：所得税费用	五、24	-267,205.70	16,560,714.32	-12,897,289.77
四、净利润（损失以“-”号填列）		-821,559.12	49,449,434.38	-38,810,264.91
其中：同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润				
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				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
六、综合收益总额		-821,559.12	49,449,434.38	-38,810,264.91
七、每股收益				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司现金流量表

编制单位：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年1月	2016年度	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		31,167,425.00	602,435,512.10	840,466,594.90
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		336.70	842,707,998.42	333,063.05
经营活动现金流入小计		31,167,761.70	1,445,143,510.52	840,799,657.95
购买商品、接受劳务支付的现金		17,201,233.63	1,694,037,042.36	164,455,885.50
支付给职工以及为职工支付的现金		484,315.54	2,528,897.45	3,577,143.60
支付的各项税费		3,986,488.33	51,930,141.09	62,318,679.35
支付其他与经营活动有关的现金		12,634,278.35	25,200,401.22	461,689,077.97
经营活动现金流出小计		34,306,315.85	1,773,696,482.12	692,040,786.42
经营活动产生的现金流量净额		-3,138,554.15	-328,552,971.60	148,758,871.53
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				
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		-	-	-
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				2,560.00
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		-	-	2,560.00
投资活动产生的现金流量净额		-	-	-2,560.00
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		-	626,290,000.00	-
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		-	626,290,000.00	-
偿还债务支付的现金		-	350,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	34,103,668.47	44,889,930.55
支付其他与筹资活动有关的现金		-	1,750,000.00	1,750,000.00
筹资活动现金流出小计		-	385,853,668.47	46,639,930.55
筹资活动产生的现金流量净额		-	240,436,331.53	-46,639,930.55
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		-3,138,554.15	-88,116,640.07	102,116,380.98
加：期初现金及现金等价物余额		30,994,086.06	119,110,726.13	16,994,345.15
六、期末现金及现金等价物余额		27,855,531.91	30,994,086.06	119,110,726.13

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司

项 目	2017年1月						
	实收资本	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
一、上年年末余额						397,197.67	3,574,779.03
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额						397,197.67	3,574,779.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 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. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-
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（以负号填列）	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额						397,197.67	2,753,219.91
							3,150,417.58

单位：人民币元

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司

项 目	2016年							所有者权益合计
	实收资本	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	
一、上年年末余额	20,000,000.00						-45,477,457.68	-25,477,457.68
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-45,477,457.68	-25,477,457.68
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	397,197.67	49,052,236.71	49,449,434.38
（一）综合收益总额							49,052,236.71	49,449,434.38
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	49,449,434.38	49,449,434.38
1. 所有者投入资本								-
2. 股份支付计入所有者权益的金额								-
3. 其他								-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	397,197.67	-397,197.67	-
1. 提取盈余公积						397,197.67	-397,197.67	-
2. 对所有者的分配								-
3. 其他								-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本								-
2. 盈余公积转增实收资本								-
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（以负号填列）								-
（六）其他								-
四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	397,197.67	3,574,779.03	23,971,976.70

单位：人民币元

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有

单位：人民币元

项 目	2015年						
	实收资本	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
一、上年年末余额	20,000,000.00						-6,667,192.77
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-6,667,192.77
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-38,810,264.91
（一）综合收益总额							-38,810,264.91
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 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. 资本公积转增实收资本							
2. 盈余公积转增实收资本							
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（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-45,477,457.68
							-25,477,457.68

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

7

公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司（以下简称“公司”、“本公司”、“庐阳置业”）由安徽瑞泰置业有限公司（以下简称瑞泰置业）于 2014 年 4 月 21 日出资设立。

公司设立时的注册资本为 1,500 万元，由瑞泰置业以货币资金全额出资。上述出资业经安徽大成会计师事务所有限公司出具“皖大成验字【2014】第 212 号”验资报告予以验证。

2014 年 7 月 29 日，瑞泰置业与北京东方隆泰投资管理中心（以下简称东方隆泰）签订《股权转让协议》，瑞泰置业将庐阳置业 90% 的股权转让给东方隆泰。

2014 年 12 月 4 日，经股东会决议批准，原股东与庐阳置业签订《增资协议》，约定庐阳置业注册资本增至 2000 万元；北京东方隆泰投资管理中心以 500 万元出资额。本次增资全部为货币出资，业经安徽大成会计师事务所有限公司出具“皖大成验字【2014】第 359 号”验资报告予以验证。

2016 年 8 月 29 日，瑞泰置业与东方隆泰签订《股权转让协议》，东方隆泰将庐阳置业 92.5% 的股权转让给瑞泰置业。至此泰瑞置业持有本公司 100% 股权。

本公司法定代表人为韦继松，注册资本 2000 万元；主要经营业务为房地产开发、销售；公司统一信用代码：913401000973993526；注册地址：合肥市庐阳区四里河路 88 号明发商业广场 A1 区 1 栋、2 栋 2-508。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体会计政策参见附注三、12。

1、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、完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 1 月 31 日的财务状况以及 2015 年度、2016 年度、2017 年 1 月的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

6、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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资产，包括交易性金融资产和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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注二、9）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

（3）金融负债分类和计量

本公司的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负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（4）金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

本公司选择市场参与者普遍认同，且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定金融工具的公允价值。采用估值技术确定金融工具的公允价值时，本公司尽可能使用市场参与者在金融工具定价时考虑的所有市场参数和相同金融工具当前市场的可观察到的交易价格来测试估值技术的有效性。

（5）金融资产减值

本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将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，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司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，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。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积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。

以成本计量的金融资产

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。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（1）单项金额重大并单项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：期末余额达到 300 万元（含 300 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，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。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	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

（3）按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
组合：账龄组合	账龄状态	账龄分析法

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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%	0%
1-2 年	20%	20%
2-3 年	50%	50%

3 年以上

100%

100%

8、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价，包括土地出让金、拆迁补偿支出、借款费用及开发过程中的其他相关费用。

（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

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

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

9、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
办公设备	5 年	5%	19%

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、18。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

10、资产减值

对子公司的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本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。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本公司仅存在设定提存计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

12、收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于

房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号 - 收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

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，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目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。

13、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收金额计量；否则，按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

14、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

15、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

递延所得税资产

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

16、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

报告期内，本公司会计政策变更无影响。

（2）重要会计估计变更

报告期内，本公司未发生主要会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率/征收率%
增值税	应税收入	5、11
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	5
企业所得税	应纳税所得额	25

说明：目前名门湖畔项目属于房地产企业营改增“老项目”，适用 5% 的征收率；其他项目属于房地产企业营改增新项目，适用 11% 的税率，可以从销项税额中抵扣的进项税额。

五、财务报表项目注释

本财务报表的报告期为 2015 年度、2016 年度、2017 年 1 月，附注中期末指 2017 年 1 月 31 日，本期特指 2017 年 1 月。

1、货币资金

项 目	2017.01.31	2016.12.31
现金	675,361.16	703,744.79
银行存款	27,180,170.75	30,290,341.27
合 计	27,855,531.91	30,994,086.06

截至 2017 年 1 月 31 日止，本公司不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种 类	金 额	比例%	2017.01.31		净额
			坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项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					
其中：账龄组合	98,325,394.67	100.00			98,325,394.67
其他组合					
组合小计	98,325,394.67	100.00			98,325,394.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	98,325,394.67	100.00			98,325,394.67

其他应收款按种类披露（续）

种 类	金 额	比例%	2016.12.31		净额
			坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项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					
其中：账龄组合	31,764,015.94	100.00			31,764,015.94
其他组合					
组合小计	31,764,015.94	100.00			31,764,015.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	31,764,015.94	100.00			31,764,015.94

说明：

①账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2017.01.31				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1 年以内	98,325,394.67	100			98,325,394.67
合 计	98,325,394.67	100	0.00	0.00	98,325,394.67

(续上表)

账 龄	2016.12.31				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1 年以内	31,764,015.94				31,764,015.94
合 计	31,764,015.94	100	0.00	0.00	31,764,015.94

(2) 本期无计提、收回或转回的坏账准备

(3) 本期无实际核销的其他应收款

(4) 其他应收款按款项性质披露

项 目	2017.01.31 账面余额	2016.12.31 账面余额
保证金	8,457,432.00	8,457,432.00
押金	312,000.00	312,000.00
往来款	89,555,962.67	20,445,815.94
备付金		2,548,768.00
合 计	98,325,394.67	31,764,015.94

(5) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
安徽瑞泰置业有 限公司名门华府 项目部	往来款	69,872,501.73	1 年以内	71.06	
安徽瑞泰置业有 限公司锦门北韵 项目部	往来款	13,200,000.00	1 年以内	13.42	
安徽省文一投资 控股集团北郡置 业有限公司	往来款	3,565,000.00	1 年以内	3.63	
安徽省一文建材 有限公司	往来款	1,740,577.00	1 年以内	1.77	
安徽省文一建筑 安装有限公司	往来款	939,709.00	1 年以内	0.96	
合 计	--	89,317,787.73	--	90.84	

3、存货

(1) 存货分类

存货种类	2017.01.31			2016.12.31		
	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	2,911,790,567.66		2,911,790,567.66	2,891,007,970.07		2,891,007,970.07
开发产品	255,795,820.09		255,795,820.09	255,795,820.09		255,795,820.09
合 计	3,167,586,387.75		3,167,586,387.75	3,146,803,790.16		3,146,803,790.16

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	期初余额	期末跌价准备
名门湖畔项目	2014 年	2017 年	311,125,121.51	301,609,139.11	
泊心湾项目	2017 年	2018 年	492,230,190.55	489,221,045.94	
水故里项目	2017 年	2019 年	2,108,435,255.60	2,100,177,785.02	
合 计			2,911,790,567.66	2,891,007,970.07	

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
名门湖畔项目		255,795,820.09			255,795,820.09
合 计		255,795,820.09			255,795,820.09

(4) 期末存货不存在减值的情形，无须计提减值准备。

(5) 期末用于债务担保的存货

项 目	账面余额	跌价准备	担保项目
泊心湾项目用地(皖(2016)合不动产权第 0219770 号国有土地使用权)	467,167,896.00		编号为华融皖[2017]债购字第 01 号《债权转让协议》的借款
水故里项目用地(N1605 地块, 见说明)	2,087,619,918.80		编号为 WTDKXY-448-2016003《委托贷款协议》的借款
合 计	2,554,787,814.80		

说明：水故里项目用地(N1605 地块，见说明)总地价为 2,087,619,918.80 元，截止期末已支付 1,043,809,959.40 元，其他 1,043,809,959.40 元需在 2017 年 4 月 11 日前支付。上述地块相关证照尚未办理。

4、其他流动资产

项 目	2017.01.31	2016.12.31
进项税额	63,677.18	36,641.50

营业税	23,767,130.70	23,767,130.70
城建税	1,627,187.48	1,469,108.92
教育费附加	697,366.05	629,618.10
地方教育费附加	464,910.70	419,745.40
土地增值税	6,185,178.68	4,661,501.28
合 计	32,805,450.79	30,983,745.90

5、固定资产

固定资产情况

项 目	办公设备	合 计
一、账面原值：		
1. 2017.01.01	120,170.00	120,170.00
2. 本期增加金额		
4. 2017.01.31	120,170.00	120,170.00
二、累计折旧		
1. 2017.01.01	86,718.97	86,718.97
2. 本期增加金额		
(1) 计提	3,227.20	3,227.20
3. 本期减少金额		
4. 2017.01.31	89,946.17	89,946.17
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 2017.01.31 账面价值	30,223.83	30,223.83
2. 2017.01.01 账面价值	33,451.03	33,451.03

6、递延所得税资产与递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2017.01.31		2016.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
房地产预收款毛利	124,470,749.28	31,117,687.32	118,703,620.71	29,675,905.18
小 计	124,470,749.28	31,117,687.32	118,703,620.71	29,675,905.18
递延所得税负债：				
房地产预缴税费	33,434,543.68	8,358,635.92	32,741,773.01	8,185,443.25
小 计	33,434,543.68	8,358,635.92	32,741,773.01	8,185,443.25

7、应付账款

项 目	2017.01.31	2016.12.31
销售服务费	11,128,972.18	146,333,164.83
地产工程款	139,187,552.42	146,333,164.83
土地出让金及分期利息	1,053,900,122.34	1,050,116,311.24
合 计	1,204,216,646.94	1,207,578,448.25

说明：

①期末不存在账龄超过 1 年的重要应付账款；

②土地出让金及分期利息中的分期利息系根据土地出让合同约定的需支付的分期缴纳土地出让金对于的利息，该利息作为土地出让金的构成部分。

8、预收款项

项 目	2017.01.31	2016.12.31
售房款	630,462,303.00	599,294,878.00
合 计	630,462,303.00	599,294,878.00

说明：期末不存在账龄超过 1 年的重要预收款项。

9、应付职工薪酬

项 目	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.01.31
短期薪酬		475,869.54	475,869.54	
离职后福利-设定提存计划		2,849.00	2,849.00	
合 计		478,718.54	478,718.54	

(1) 短期薪酬

项 目	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.01.31
工资、奖金、津贴和补贴		473,297.96	473,297.96	
职工福利费		1,300.00	1,300.00	
社会保险费		1,271.58	1,271.58	
其中：1. 医疗保险费		1,072.15	1,072.15	
2. 工伤保险费		56.98	56.98	
3. 生育保险费		142.45	142.45	
合 计		475,869.54	475,869.54	

(2) 设定提存计划

项 目	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.01.31
离职后福利		2,849.00	2,849.00	
其中：1. 基本养老保险费		2,706.55	2,706.55	

2. 失业保险费	142.45	142.45
合 计	2,849.00	2,849.00

10、应交税费

税 项	2017.01.31	2016.12.31
增值税	0.07	2,779,040.65
企业所得税	3,277,375.32	2,275,991.55
个人所得税	27,640.49	9,476.99
水利基金	17,319.27	45,165.30
印花税	15,154.35	20,480.59
合 计	3,337,489.50	5,130,155.08

11、应付利息

项 目	2017.01.31	2016.12.31
分期付息到期还本的长期借款利息	6,943,165.27	
合 计	6,943,165.27	

11、其他应付款

项 目	2017.01.31	2016.12.31
保证金	866,475.98	2,184,105.98
关联方往来款	464,438,253.85	767,529,161.85
非关联方往来款	86,000.00	86,000.00
代收代垫款项	28,571,288.23	30,004,825.16
合 计	493,962,018.06	799,804,092.99

说明：期末不存在账龄超过 1 年的重要其他应付款。

12、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	108,300,000.00	
合 计	108,300,000.00	

(2) 一年内到期的长期借款列示

项 目	年末余额	年初余额
抵押保证借款	108,300,000.00	

合 计	108,300,000.00
-----	----------------

13、长期借款

长期借款分项目列示

项 目	年末余额	年初余额
抵押保证借款	361,000,000.00	
抵押保证质押借款	626,290,000.00	626,290,000.00
小 计	987,290,000.00	626,290,000.00
减：一年内到期的长期借款	108,300,000.00	
合 计	878,990,000.00	626,290,000.00

说明：

①抵押保证借款 3.61 亿元系母公司安徽瑞泰置业有限公司将其对本公司的债权转让给中国华融资产管理股份有限公司安徽省分公司，公司与华融（安徽）签订了《抵押协议》，约定公司以泊心湾项目的国有土地使用权提供抵押担保。安徽瑞泰置业有限公司以及自然人周文育分别与华融（安徽）签订了《保证协议》；

②抵押保证质押借款 6.26 亿元系江海证券有限公司（代表“江海证券民生江民 55 号定向资产管理计划”）通过南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行向本公司发放了 13 亿元的委托贷款，截止期末已发放 6.26 亿元；本公司将以 N1605 地块土地使用权（即合淮路-水故里项目用地，尚未取得土地使用权证）作为抵押物提供抵押担保。股东安徽瑞泰置业有限公司以持有的本公司 100% 股权作为质押，并提供全额连带责任保证；自然人周文育（实质控制人之一）提供全额连带责任保证。

14、实收资本

股东名称	2017.01.01		本期增加	本期减少	2017.01.31	
	股本金额	比例 %			股本金额	比例 %
安徽瑞泰置业有限公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
合计	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100

15、盈余公积

项 目	法定盈余公积	金 额
2016.01.01		
本期增加	397,197.67	397,197.67
本期减少		
2016.12.31	397,197.67	397,197.67
本期增加		
本期减少		

2017.01.31

397,197.67

397,197.67

说明：本公司每年按照税后净利润的 10%比例提取法定盈余公积。

16、未分配利润

根据本公司章程规定，计提所得税后的利润，按如下顺序进行分配：①弥补以前年度的亏损；②提取 10%的法定盈余公积金；③提取任意盈余公积金；④支付普通股股利。

项 目	2017年1月	2016年度	2015年度
调整前 上年年末未分配利润	3,574,779.03	-45,477,457.68	-6,667,192.77
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后 年初未分配利润	6,348,841.81	-45,477,457.68	-6,667,192.77
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-821,559.12	49,449,434.38	-38,810,264.91
减：提取法定盈余公积		397,197.67	
年末未分配利润	2,753,219.91	3,574,779.03	-45,477,457.68

17、营业收入和营业成本

项 目	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
主营业务收入		969,134,440.90	
其他业务收入			
营业成本		799,307,330.21	

（1）主营业务（分行业）

行业名称	2017 年 1 月		2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
房地产销售		969,134,440.90	799,307,330.21			
合 计		969,134,440.90	799,307,330.21			

18、税金及附加

项 目	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
营业税		38,232,612.95	
城市维护建设税		3,391,970.54	
教育费附加		2,422,836.10	
土地使用税	339,644.23	380,937.90	
土地增值税		19,754,094.35	
印花税	15,154.36	436,139.99	

合 计	354,798.59	64,617,591.83
-----	------------	---------------

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

19、销售费用

项 目	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
委托代销（理）费用		7,866,774.00	22,975,521.00
宣传广告费	17,890.00	6,604,568.72	13,003,152.50
销售服务费		19,661,252.37	6,755,353.00
办公费	2,747.09	83,964.30	2,280,858.64
业务招待费		197,104.05	32,494.00
职工薪酬		1,116.00	
折旧费	995.06	11,940.72	11,940.72
合 计	21,632.15	34,426,720.16	45,059,319.86

20、管理费用

项 目	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	484,315.54	2,527,781.45	3,577,143.60
折旧及摊销	2,232.14	26,785.68	26,716.70
税金	17,319.27	881,130.76	1,800,900.16
业务招待费	49,855.00	384,677.39	263,495.03
办公费	1,905.00	100,138.27	49,913.00
差旅费	5,686.08	57,990.00	1,234.00
会务费	3,800.00	140,345.00	185,637.05
物业费用	129,907.00	689,218.00	547,069.95
董事会会费		1,800.00	3,214.00
水电费		160,554.29	133,473.09
其他	10,964.57	157,599.08	133,358.00
合 计	705,984.60	5,128,019.92	6,722,154.58

21、财务费用

项 目	2017年1月	2016年度	2015年度
利息支出	4,436,220.83	34,103,668.47	44,889,930.55
减：利息资本化	4,436,220.83	34,103,668.47	44,889,930.55
减：利息收入	336.70	396,757.85	333,063.05

手续费及其他	6,686.18	129,699.16	195,835.36
合 计	6,349.48	-267,058.69	-137,227.69

22、营业外收入

项 目	2017年1月	2016年度	2015年度
政府补助		50,000.00	
其他		132,000.00	
合 计		182,000.00	

说明：2016 年度政府补助系收到庐阳区 2015 年度投资贡献十佳单位奖励。

23、营业外支出

项 目	2017年1月	2016年度	2015年度
滞纳金		93,676.65	62,107.93
其他		12.12	1,200.00
合 计		93,688.77	63,307.93

24、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	2017年1月	2016年度	2015年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,001,383.77	7,099,752.49	13,671,864.64
递延所得税调整	-1,268,589.47	9,460,961.83	-26,569,154.41
合 计	-267,205.70	16,560,714.32	-12,897,289.77

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	2017年1月	2016年度	2015年度
利润总额	-1,088,764.82	66,010,148.70	-51,707,554.68
按法定税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	-272,191.21	16,502,537.18	-12,926,888.67
不可抵扣的成本、费用和损失	4,985.51	58,177.14	29,598.90
所得税费用	-267,205.70	16,560,714.32	-12,897,289.77

25、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2017年1月	2016年度	2015年度
------	---------	--------	--------

1、将净利润调节为经营活动现金流量：

净利润	-821,559.12	52,556,381.96	-38,810,264.91
加：资产减值准备			
固定资产折旧、投资性房地产折旧	3,227.20	38,726.40	38,657.42
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）	-1,441,782.14	18,408,174.62	-41,289,863.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	173,192.67	-8,947,212.79	14,720,709.34
存货的减少（增加以“-”号填列）	-14,055,140.24	-2,085,771,412.64	-166,077,975.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-68,400,826.10	127,620,394.09	-62,069,211.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	80,514,333.58	1,582,211,296.66	427,577,501.26
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-4,028,554.15	-313,883,651.70	134,089,551.63

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	26,965,531.91	30,994,086.06	104,441,406.23
减：现金的期初余额	30,994,086.06	104,441,406.23	16,994,345.15
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	-4,028,554.15	-73,447,320.17	87,447,061.08

说明：

（2）现金及现金等价物的构成

项 目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
一、现金	23,148,346.87	171,342,652.79	21,510,975.20
其中：库存现金	1,617,823.01	26,806.19	17,992.32
可随时用于支付的银行存款	21,530,523.86	171,315,846.60	21,492,982.88

二、现金等价物

三、期末现金及现金等价物余额	23,148,346.87	171,342,652.79	21,510,975.20
----------------	---------------	----------------	---------------

六、关联方及关联交易

1、本公司的实际控制人情况

安徽瑞泰置业有限公司持有本公司 100% 股权。自然人罗其芳、周文育母子控制瑞泰置业有限公司 100% 股权，系本公司实际控制人。

2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
安徽瑞泰置业有限公司名门华府项目部	同一控制下
安徽瑞泰置业有限公司锦门北韵项目部	同一控制下
安徽省文一投资控股集团北郡置业有限公司	同一控制下
安徽省一文建材有限公司	同一控制下
安徽文一建筑安装有限公司	同一控制下
安徽省一文建材有限公司	同一控制下
安徽省文创电力工程有限公司	同一控制下
文一投资控股有限公司	同一控制下
名城绿洲项目部	同一控制下
南城置业项目部	同一控制下

5、关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
安徽省文一建材有限公司	建材		11,843,106.00	
安徽文一建筑安装有限公司	建筑安装服务		164,527,149.76	120,500,000.00
安徽省文一物业管理有限公司	服务			368,869.95
安徽文一篮球俱乐部有限公司	服务			300,000.00
安徽省一文建材有限公司	建材		6,175,046.00	4,540,303.49

(2) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担 保 方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
周文育	3.61 亿元	2017 年 1 月 6 日	2019 年 1 月 5 日	否
安徽瑞泰置业有限公司	3.61 亿元	2017 年 1 月 6 日	2019 年 1 月 5 日	否
安徽瑞泰置业有限公司	13 亿元	2016 年 11 月 7 日	2018 年 11 月 7 日	否

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2017.01.31	2016.12.31	2015.12.31
其他应收款	安徽瑞泰置业有限公司名门华府项目部	69,872,501.73	10,992,029.94	16,059.00
其他应收款	安徽瑞泰置业有限公司锦门北韵项目部	13,200,000.00	3,200,000.00	
其他应收款	安徽省文一投资控股集团北郡置业有限公司	3,565,000.00	3,565,000.00	
其他应收款	安徽省一文建材有限公司	1,740,577.00	1,740,577.00	100,000.00
其他应收款	安徽文一建筑安装有限公司	939,709.00	939,709.00	
其他应收款	安徽省一文建材有限公司			27,701,639.00
其他应收款	安徽省文创电力工程有限公司			11,000,914.00

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2017.01.31	2016.12.31	2015.12.31
其他应付款	安徽省文一投资控股集团南城置业有限公司			45,900,000.00
其他应付款	安徽文一建筑安装有限公司			5,823,814.00
其他应付款	安徽瑞泰置业有限公司	325,638,253.85	628,727,241.85	
其他应付款	文一投资控股有限公司	18,800,000.00	18,800,000.00	

其他应付款	安徽瑞泰置业有限公司名门绿洲项目部	120,000,000.00	
应付账款	安徽省文一建材有限公司	2,907,790.00	2,907,790.00
应付账款	安徽文一建筑安装有限公司	98,784,514.66	98,784,514.66
应付账款	安徽省一文建材有限公司	1,355,212.00	1,355,212.00

十、承诺及或有事项

1、承诺事项

截至 2017 年 1 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

截至 2017 年 1 月 31 日，本公司不存在应披露的重大未决诉讼、对外担保等或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至 2017 年 3 月 20 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

1、分部报告

根据本公司的房地产行业的特点、内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 3 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

（1）本公司报告分部包括：

①名门湖畔项目

②泊心湾项目

③水故里项目（合淮路地块项目，暂定名）

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

（2）分部资产、负债及所有者权益

项目名称	名门湖畔	泊心湾	水故里	抵消	合并金额
货币资金	24,998,549.86	366,998.00	2,489,984.05		27,855,531.91

其他应收款	894,774,562.07	190,000.00		796,639,167.40	98,325,394.67
存货	566,920,941.60	492,230,190.55	2,108,435,255.60		3,167,586,387.75
其他流动资产	32,741,773.61	48,238.17	15,439.01		32,805,450.79
流动资产	1,519,435,827.14	492,835,426.72	2,110,940,678.66	796,639,167.40	3,326,572,765.12
固定资产	30,223.83				30,223.83
递延所得税资产	31,117,687.32				31,117,687.32
非流动资产	31,147,911.15				31,147,911.15
资产	1,550,583,738.29	492,835,426.72	2,110,940,678.66	796,639,167.40	3,357,720,676.27
应付账款	150,016,523.80	100,000.80	1,054,100,122.34		1,204,216,646.94
预收款项	630,462,303.00				630,462,303.00
应交税费	3,411,577.11	-68,394.85	-5,692.76		3,337,489.50
应付利息		2,506,944.44	4,436,220.83		6,943,165.27
其他应付款	734,962,018.06	129,502,060.86	426,137,106.54	796,639,167.40	493,962,018.06
一年内到期的非流动负债		108,300,000.00			108,300,000.00
流动负债	1,518,852,421.97	240,340,611.25	1,484,667,756.95	796,639,167.40	2,447,221,622.77
长期借款		252,700,000.00	626,290,000.00		878,990,000.00
递延所得税负债	8,358,635.92				8,358,635.92
非流动负债	8,358,635.92	252,700,000.00	626,290,000.00		887,348,635.92
负债	1,527,211,057.89	493,040,611.25	2,110,957,756.95	796,639,167.40	3,334,570,258.69
所有者权益	23,372,680.40	-205,184.53	-17,078.29		23,150,417.58
负债和所有者权益	1,550,583,738.29	492,835,426.72	2,110,940,678.66	796,639,167.40	3,357,720,676.27

(3) 分部本期损益情况

项目名称	名门湖畔	泊心湾	水故里	抵消	合并金额
营业收入					
营业成本					
税金及附加	354,798.59				354,798.59
销售费用	21,632.15				21,632.15
管理费用	705,984.60				705,984.60
财务费用	5,866.22	483.26			6,349.48
营业利润	-1,088,281.56	-483.26			-1,088,764.82
利润总额	-1,088,281.56	-483.26			-1,088,764.82
所得税费用	-267,084.88	-120.82			-267,205.70
净利润	-821,196.68	-362.44			-821,559.12

2、其他

截至 2017 年 1 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司

2017 年 3 月 20 日