

一、注册会计师责任

我们接受深圳华侨城股份有限公司（以下简称“股份公司”）的委托，于 2016 年 9 月 7 日至 2017 年 4 月 5 日，对股份公司及其下属子公司（统称“公司”）截至 2016 年度的合并财务报表审计以及 2016 年 12 月 31 日财务报告内部控制进行了审计。

编制和公允列报财务报表是股份公司管理层的责任。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。

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是贵公司董事会的责任。

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表和财务报告内部控制的有效性发表审计意见。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（函证、监盘、检查、询问、分析与复核等），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。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。

二、审计情况

（一）审计概况

1、审计范围、审计人员安排与培训

1) 本次审计的审计范围为华侨城股份合并范围内的所有公司之 2016 年度会计报表、会计凭证、内部控制等相关的资料。

本年度审计合并范围包括 31 家一级子公司，其中香港华侨城有限公司的审计由中瑞岳华（香港）会计师事务所执行。

2) 根据贵公司规模及业务复杂程度，我们现场委派负责合伙人、复核合伙人、高级经

理、现场负责人等审计人员共计 40 人参与是次审计工作。

为使审计人员具备专业胜任能力，我们于 2016 年 9 月、2016 年 11 月、2017 年 1 月对审计人员进行了相关业务的审前培训。

2、时间安排

预审时间：2016 年 9 月 7 日至 12 月 31 日

年审时间：2017 年 1 月 3 日至 2017 年 4 月 5 日

报告(审定稿)出具时间：2017 年 4 月 5 日

3、各阶段主要工作内容

我们于 2016 至 12 月 31 日前对华侨城股份部分重大子公司进行预审，同时为华侨城股份 2016 年年审的前期调查及计划工作做准备，主要是了解各被审计单位基本情况，草拟总体审计策略，对内部控制进行符合性测试和初步评价。

2017 年 1 月 3 日正式进入现场审计，根据中国注册会计师审计准则及所内审计规程要求，实施审计程序。

2017 年 2 月末结束外勤工作，负责合伙人、高级经理、现场负责人等全程参与是次审计工作，做好现场审计工作指导、与各方沟通协调，并组织参与审计工作会议；复核合伙人负责审计外勤结束后的现场审计复核工作。

4、审计时间计划表

阶 段	时 间
审计计划	2016 年 12 月 21 日
内控审计（各公司时段不同）	2016 年 9 月 7 日—2016 年 12 月 16 日
外勤阶段（各参控股公司）	2017 年 1 月 3 日—2017 年 2 月 20 日
外勤阶段（股份公司本部）	2017 年 2 月 4 日—2017 年 3 月 20 日
内勤	2017 年 2 月 20 日—2017 年 3 月 20 日
合并	2017 年 2 月 20 日—3 月 5 日
报告初稿	2017 年 3 月 10 日—3 月 20 日
与公司的沟通	2017 年 2 月 4 日—3 月 20 日

与公司治理层沟通	2017 年 3 月 20 日—4 月 5 日
事务所内部复核	2017 年 2 月 4 日—4 月 5 日
审计报告签发	2017 年 4 月 5 日

5、职业道德规范的遵守与独立性的保持

重视职业道德教育，确保审计人员遵守职业道德规范，保持独立性。

6、项目实施情况

根据股份公司的实际情况，我们安排了具备相关行业审计经验的注册会计师分别负责股份公司及其子公司的审计，并及时与公司治理层、管理层分别就现场审计时间、重要的会计事项处理、审计中发现的应当调整的事项以及会计报表的披露等问题进行了充分沟通；没有出现与公司存在重大分歧的事项。

审计过程中没有遇到重大困难事项，总体而言，在审计过程中我们得到了股份公司的通力配合，包括提供办公场所等正常工作条件，以及提供审计所需的各项资料、接受审计人员访谈等。

（二）审计初步结果

1、拟出具审计报告类型

我们拟出具标准无保留意见的审计报告

2、审计后的 2016 年度公司主要财务数据及指标情况

项目	2016 年度	2015 年度	增长比率
资产总额（万元）	14,634,488.90	11,526,617.44	26.96%
营业收入（万元）	3,548,110.48	3,223,632.95	10.07%
归属母公司净利润（万元）	688,841.79	464,066.51	48.44%

净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	16.84	0.8395	0.8395
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	14.95	0.7450	0.7450

上述审计结果尚待本事务所质量控制部门最终复核及公司董事会审核通过。

三、重要的会计政策、会计估计

1、关于收入确认的会计政策：

1) 股份公司关于房地产销售收入的相关会计政策表述为：“房地产销售收入：签订了销售合同，房屋已竣工验收并达到可交付使用状态，同时房款已按合同规定全部收清时确认收入。”

2) 股份公司下属子公司文旅科技公司建造合同收入的相关会计政策：

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按经客户确认的形象进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

2、收入与成本的配比，主要指房地产销售业务方面成本的分摊中，配套成本的分摊应当以项目规划中所有的配套设施总成本进行分摊和结转。

3、资产减值及其测试

根据会计准则的要求，公司至少在年末应当对资产进行判断，是否存在减值的迹象，存在减值迹象的，应当估计其可收回金额，进行减值测试；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，每年都应当进行减值测试。

4、预收房款申报预缴的所得税的处理

按照所得税申报的要求,房地产企业预收房款应按照核定的利润率申报应纳税所得额并预缴所得税,并在以后确认收入的年度转回。会计处理为应当申报并预缴的所得税计入当期所得税费用和应交税金,同时对于预收款项中的预收房款按核定利润率计算的所得税做递延处理,计入递延所得税资产及递延所得税费用。

5、土地增值税的计提与列报

本公司根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径对尚未达到清算条件的地产项目计提了土地增值税,列报于其他应付款报表项目中。

6、本年会计估计变更

为了适应公司的发展需要,根据《企业会计准则》要求,使会计信息更科学地反映公司财务状况和经营成果,2016年12月28日公司第七届董事会第二次临时会议批准自2016年12月28日起调整应收款项坏账准备的会计估计,增加以应收备用金、押金及保证金等具有类似性质款项为信用风险特征划分的款项性质组合,经单独测试无特别风险的不计提坏账准备。该会计估计变更采用未来适用法

受影响的报表项目名称	2016年12月31日/2016年度影响金额(增加为正数)
母公司财务报表:	
其他应收款	2,055,784.92
递延所得税资产	-513,946.23
资产减值损失	-2,055,784.92
所得税费用	513,946.23
合并财务报表	
其他应收款	37,598,120.35
递延所得税资产	-8,371,539.96
资产减值损失	-37,598,120.35
所得税费用	8,371,539.96

四、企业重大事项说明

(1) 2016 年 2 月，公司之子公司深圳华侨城房地产有限公司与华润置地（上海）有限公司联合通过公开竞拍方式，以 69.32 亿元竞得闸北区天目社区 C070102 单元 33-02、46-02 街坊及 44-01、46-01 街坊公共绿地地下空间开发地块，出让宗地面积共计 65692.40 平方米，其中 33-02 街坊地块 14845.1 平方米；46-02 街坊地块 10067.8 平方米；44-01 街坊地块水平投影占地范围为：26443.3 平方米地下土地使用权；46-01 街坊地块水平投影占地范围为：14336.2 平方米地下土地使用权，土地用途：办公、商业、住宅、街巷。2016 年 7 月 26 日，深圳华侨城房地产有限公司与华润置地（上海）有限公司按 50%:50%比例分别成立上海华合房地产开发有限公司（注册资本 15 亿）、上海华筵房地产开发有限公司（注册资本 20 亿）。

(2) 2016 年 5 月 12 日，公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券第一期上市，发行总额 35 亿元。

(3) 2015 年 12 月 14 日，经本公司第六届董事会第二十一临时会议决议，本公司向西安宏盛科技发展股份有限公司出售文化旅游科技 60%股权的资产，此外，西安宏盛科技发展股份有限公司以资产置换及发行股份并支付现金的方式向李坚、文红光、贾宝罗三名少数股东购买文化旅游科技剩余 40%股权。截至 2016 年 12 月 31 日，文化旅游科技与西安宏盛科技发展股份有限公司相关资产重组已终止。

(4) 2016 年 8 月 18 日，公司召开第六届董事会第六次会议。审议通过了《关于东部华侨城存量房出售给华侨城集团的决议》，同意公司将东部华侨城天麓地产中的莱茵庄园、莱茵堡、八区及五区房屋共 88 套，面积合计 23,046.51 平方米，按评估价格总货值约 17.165 亿元（含增值税价格，其账面存货价值为 5.53 亿元）出售给集团公司，以改善东部华侨城的资产结构，进一步做好东部华侨城旅游度假区各项经营管理工作。

(5) 公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司组成联合体（按照 50%:50%比例），共同参与竞买深圳国际会展中心（一期）及配套用地项目。目前，联合体已收到《中标通知书》，中标价格 310 亿人民币。标的位置位于深圳市宝安区大空港范围内。深圳国际会展中心（一期）配套商业用地包括 A222-0268、A222-0270、222-0271、A222-0272、A222-0273、A222-0274、A222-0275、A222-0276、A222-0277、A222-0278 和 A222-0279 共十一宗地，土地用途为商业用地，出让宗地总面积共计 528,183.95 平方米，规定总建筑面积 1,543,280 平方米。2016 年 10 月 20 日公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同成立深圳市招

华国际会展发展有限公司（注册资本 1.5 亿元）。

（6）2016 年 11 月 15 日，公司召开 2016 年第一次临时股东大会，以累积投票制方式选举段先念、王晓雯、王久玲为公司第七届董事会董事，以累积投票制方式选举许刚、余海龙、吴安迪、周纪昌为公司第七届董事会独立董事。以累积投票制方式选举宗坚、叶向阳为公司第七届监事会监事，通过关于修改公司章程的议案。

（7）2016 年 12 月 19 日第七届董事会第一次临时会议审议通过：审议通过了《关于转让哈克公司股权的议案》，同意以 2016 年 9 月 30 日为股权收购基准日，公司以 1409.74 万元人民币的价格将哈克公司 100%股权转让给华侨城集团公司。

（8）2016 年 12 月 26 日，公司召开第七届董事会第二次临时会议，决议通过《关于变更会计估计的议案》，将公司应收款项组合类型增加款项性质组合，已应收备用金、押金及保证金等具有类似性质款项为信用风险特征划分组合，经单独测试无特别风险不计提坏账。

（9）2016 年 12 月 28 日，公司之子公司香港华侨城有限公司通过公开竞拍方式，以 71.2857 亿元竞得南昌市西湖区 DABJ2016044、DABJ2016045、DABJ2016046、DABJ2016047、DABJ2016048、DABJ2016049 地块，出让宗地面积共计 1500.709 亩，土地用途：居住、商业、娱乐康体用地、中小学用地（不计规划指标）。

（10）2015 年 3 月 19 日，本公司与华侨城集团公司签订附条件生效的股权转让协议，协议约定华侨城集团公司将其持有的武汉华侨城实业发展有限公司 15.15%股权、上海华侨城投资发展有限公司 9.87%股权和深圳市华侨城国际酒店管理有限公司 38.78%股权转让给本公司，转让价格为人民币 98,517.59 万元，本公司采用非公开发行股票的方式募集资金支付股权转让款。根据本公司 2015 年 4 月 24 日第一次临时股东大会决议，并经中国证监会证监许可[2015]2880 号文《关于核准深圳华侨城股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司非公开发行股票募集资金已完成。截至 2016 年 12 月 31 日，相关股权转让款项已支付，工商变更手续已完成。

（11）2016 年 5 月 30 日，本公司之子公司华侨城房地产与花伴里修订股权转让及合作协议，协议约定：除股权转让款 661.716 万元以外，华侨城房地产另向花伴里支付 1.5 亿元作为对花伴里放弃目标公司控制权的补偿；双方按照持股比例向目标公司增资 1.1 亿元，其中花伴里增资 5,390 万元，华侨城房地产增资 5,610 万元，双方向目标公司增资 1.1 亿元后，双方同意由华侨城房地产单方向恒祥基公司增资人民币 8.9 亿元；华侨城房地产按协议约定

向花伴里支付保证金 170,228.284 万元。同时花伴里保证在 2017 年 6 月 18 日前首批项目应全部取得政府部门实施主体确认书。花伴里同意将持有的目标公司 49%股权在华侨城房地产支付第一笔保证金之前质押给华侨城房地产。如在 2017 年 6 月 18 日前首批项目未能全部取得政府部门实施主体确认书的，华侨城房地产有权选择继续执行本协议，或者要求花伴里归还华侨城房地产已付的所有保证金或者该项目已付的保证金并按约定价格回购标的股权或相关项目公司股权。

五、重要的审计调整以及会计事项

1、财务报表审计方面的问题

我们未发现股份公司所采用的会计政策、会计估计和财务报表披露存在重大问题，审计工作中也未遇到重大困难。审计中发现的问题已建议公司调整并与相关公司确认。

根据目前已与被审计单位沟通后，建议主要审计调整事项：

（1）、股份本部

本年度股份本部对泰州华侨城新增了 2.5 亿长期股权投资，因泰州华侨城持续亏损，对其补提了 2.5 亿长期股权投资减值准备，并同时根据超额亏损的变化调减了预计负债金额 3 亿元；因 2016 年 12 月已签订哈克公司股权转让协议，根据转让价格与账面长期股权投资金额的差额补提减值准备 6590 万元；

本年度资产管理公司成为本部分公司，本部盈利能力增加，经测算本年需缴纳企业所得税，补提当期所得税费用 6,121 万，同时对暂时性差异等确认递延所得税资产 1.31 亿。

（2）下属公司

a. 对减值进行测试，并补提相关减值、跌价准备

泰州华侨城补提固定资产减值准备 1,978 万元；武汉华侨城对深圳龙日涉及到的存货补提存货跌价准备 1,444 万元；

b. 对资本化利息进行测算，主要涉及：

北京侨禧冲回利息资本化金额 768.62 万元相应增加财务费用；华侨城房地产冲回利息资本化金额 874.07 万元，相应增加财务费用并调减营业成本 401.33 万元及调减存货 472.74 万元；上海天祥冲回利息资本化金额 1,016.22 万元，相应调增财务费用调减存货；南京置地冲回利息资本化金额 2,350.14 万元，相应调增财务费用调减存货；

c. 按照财会[2016]22 号 财政部关于印发《增值税会计处理规定》的通知，将土地使用税、房产税、印花税、车船税重分类至“税金及附加”科目；

d. 对各公司所得税费用进行重新测算，根据测算结果予以调整。

六、内部控制审计情况

股份公司总体上会计核算较为规范，包括对于会计凭证的填制、审核；会计账簿的登记核对；会计报表的编审；会计档案的保管等会计核算基本工作。会计人员基本上有效遵守职业道德，恪尽职守，客观公正，实事求是，如实地根据审核无误的原始凭证进行报账、算账、记账，真实准确地编制会计报表，安全妥善地保管好会计档案。另外，股份公司同时亦建立了较健全的与财务相关的内控制度和审计监督体系，日常加大监督力度，确保会计资料的真实完整，提高会计信息质量。但发现仍存在以下一般内控缺陷：

1、流程执行方面

（1）内部单位往来核对

关联公司仍存在单边挂账情况，双方入账金额不一致，其相关单位余额核对不一致

（2）供应商管理

部分供应商的联系方式未及时更新。

七、其他事项

1、 与管理层之争议

对于上述的各项重大事项和重要的审计调整，以及公司截至2016年12月31日的年度合并财务数据，我们均与公司管理层进行了沟通，与管理层并没有重大争议。

2、 于审计时遇到的困难

根据我们的判断，我们在进行审计时得到公司管理层及员工的通力合作，并能不受限制地与他们接触。

3、 于留任前与管理层之争议

对于在已发生或将发生的交易中应用会计准则或审计准则，以及对当前环境的重新评估，我们与管理层进行了例行的讨论。按我们的判断，我们未发现任何影响我们留任的事项。

4、 舞弊及不合法行为

于截至2016年12月31日止之年度，没有事项导致我们注意到任何舞弊行为以导致重要的错报。

瑞华会计师事务所

关于深圳华侨城股份有限公司 2016 年度会计报表

审计工作的总结报告

10 / 10

于截至2016年12月31日止之年度，没有事项导致我们注意到任何不合法行为。

瑞华会计师事务所

华侨城股份审计小组

2017年4月5日