

泉州市上实置业有限公司

审计报告及财务报表

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止

泉州市上实置业有限公司

审计报告及财务报表

(2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	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	5-7
三、	财务报表附注	1-35

审计报告

信会师报字[2017]第 ZA10680 号

泉州市上实置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的泉州市上实置业有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的资产负债表，2014 年度、2015 年度、2016 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

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

张松和



中国注册会计师：

曹毅



中国·上海

二〇一七年四月七日



泉州市上实置业有限公司

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 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产:				
货币资金	(一)	198,672,835.26	465,102,067.55	500,580,665.52
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	(二)	1,360,955.36	657,655.72	302,750.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	(三)	758,088.77	754,838.99	19,986.12
存货	(四)	1,273,600,846.63	975,244,975.91	853,498,192.18
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)	3,123,944.04		
流动资产合计		1,477,516,670.06	1,441,759,538.17	1,354,401,593.82
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	(六)	209,917.46	62,904.40	84,190.92
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				
其他非流动资产				
非流动资产合计		209,917.46	62,904.40	84,190.92
资产总计		1,477,726,587.52	1,441,822,442.57	1,354,485,784.74

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:



泉州市上实置业有限公司
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 12 月 31 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				
预收款项	（七）	32,839,560.00		
应付职工薪酬	（八）			
应交税费	（九）	140,980.25	656,935.13	
应付利息				
应付股利				
其他应付款	（十）	915,911,966.85	878,028,875.28	1,350,218,254.05
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		948,892,507.10	878,685,810.41	1,350,218,254.05
非流动负债：				
长期借款				
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				
负债合计		948,892,507.10	878,685,810.41	1,350,218,254.05
所有者权益：				
实收资本	（十一）	705,806,098.00	705,806,098.00	117,640,000.00
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	（十二）	-176,972,017.58	-142,669,465.84	-113,372,469.31
所有者权益合计		528,834,080.42	563,136,632.16	4,267,530.69
负债和所有者权益总计		1,477,726,587.52	1,441,822,442.57	1,354,485,784.74

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：

财务报表 第 2 页

会计机构负责人：



泉州市上实置业有限公司
利润表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

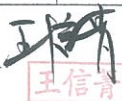
项目	附注	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
一、营业收入				
减: 营业成本				
税金及附加	(十三)	759,826.39		
销售费用	(十四)	13,123,055.00		
管理费用	(十五)	2,949,342.90	3,405,533.53	2,660,165.34
财务费用	(十六)	17,439,559.23	25,882,388.07	49,491,393.47
资产减值损失	(十七)	30,768.22	7,960.13	-428.12
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)				
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)		-34,302,551.74	-29,295,881.73	-52,151,130.69
加: 营业外收入				
其中: 非流动资产处置利得				
减: 营业外支出	(十八)		1,114.80	
其中: 非流动资产处置损失				
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-34,302,551.74	-29,296,996.53	-52,151,130.69
减: 所得税费用				
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-34,302,551.74	-29,296,996.53	-52,151,130.69
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		-34,302,551.74	-29,296,996.53	-52,151,130.69
七、每股收益:				
(一) 基本每股收益(元/股)				
(二) 稀释每股收益(元/股)				

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


王信青

会计机构负责人:



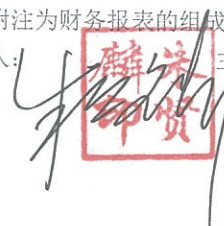


泉州市上实置业有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
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		32,839,560.00		
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	(十九)	1,053,122.41	1,811,515.24	16,832.83
经营活动现金流入小计		33,892,682.41	1,811,515.24	16,832.83
购买商品、接受劳务支付的现金		280,148,292.77	108,222,585.46	5,131,383.06
支付给职工以及为职工支付的现金		1,740,577.61	1,393,793.19	1,131,691.78
支付的各项税费		4,490,908.22	718,960.88	848,061.31
支付其他与经营活动有关的现金	(十九)	13,737,568.10	1,351,166.27	654,378.50
经营活动现金流出小计		300,117,346.70	111,686,505.80	7,765,514.65
经营活动产生的现金流量净额		-266,224,664.29	-109,874,990.56	-7,748,681.82
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		204,568.00	13,200.00	
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		204,568.00	13,200.00	
投资活动产生的现金流量净额		-204,568.00	-13,200.00	
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金			88,166,098.00	500,000,000.00
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	(十九)			8,500,000.00
筹资活动现金流入小计			88,166,098.00	508,500,000.00
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			13,756,505.41	
支付其他与筹资活动有关的现金	(十九)			500,000.00
筹资活动现金流出小计			13,756,505.41	500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			74,409,592.59	508,000,000.00
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		-266,429,232.29	-35,478,597.97	500,251,318.18
加: 期初现金及现金等价物余额		465,102,067.55	500,580,665.52	329,347.34
六、期末现金及现金等价物余额		198,672,835.26	465,102,067.55	500,580,665.52

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:



(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

2016 年度											
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、上期期末余额	705,806,098.00									-142,669,465.84	563,136,632.16
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	705,806,098.00									-142,669,465.84	563,136,632.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-34,302,551.74	-34,302,551.74
（一）综合收益总额										-34,302,551.74	-34,302,551.74
（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	705,806,098.00									-176,972,017.58	528,834,080.42

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:



泉州市上实置业有限公司
所有者权益变动表

所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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	117,640,000.00									-113,372,469.31	4,267,530.69
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	117,640,000.00									-113,372,469.31	4,267,530.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	588,166,098.00									-29,296,996.53	558,869,101.47
（一）综合收益总额										-29,296,996.53	-29,296,996.53
（二）所有者投入和减少资本	588,166,098.00										588,166,098.00
1. 股东投入的普通股	588,166,098.00										588,166,098.00
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（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	705,806,098.00									142,669,465.84	563,136,632.16

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:

泉州市上实置业有限公司
2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日
财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

泉州市上实置业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于 2010 年 9 月 25 日成立, 由泉州市工商行政管理局核发注册号为 350500100053234 企业法人营业执照; 法定代表人: 朱贤麟; 注册资本 705,806,098.00 元; 注册地址: 福建省泉州市丰泽区东海滨城东海大街南侧东海湾和园 7 号楼 2403 室。主要营业范围: 房地产开发经营; 对房地产业、滩涂围垦工程及建筑业等国家法律法规允许的项目进行投资; 物业管理; 酒店管理; 房产中介。(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)。

本财务报表业经公司管理层于 2017 年 4 月 7 日批准报出。

(二) 历史沿革

- 1、 泉州市上实置业有限公司由上海实业发展股份有限公司出资组建, 于 2010 年 9 月 25 日批准成立, 取得泉州市工商行政管理局核发注册号为 350500100053234 企业法人营业执照, 注册资本 1,000 万元人民币, 法人代表: 柴会民, 业经福建省久益华瑞会计师事务所有限公司出具的福久瑞内验字(2010)第 QH005 号验资报告验证。初始股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
上海实业发展股份有限公司	100.00%	10,000,000.00
合 计	100.00%	10,000,000.00

- 2、 2010 年 12 月, 公司股东会决议新增股东上海北方企业(集团)有限公司, 新增股本 9,000 万元, 变更后公司注册资本为 10,000 万元。法人代表变更为朱贤麟。本次验资业经泉州市久益华瑞会计师事务所有限公司出具的泉久瑞内验字(2011)第 QH007 号验资报告验证。工商变更后的股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
上海北方企业(集团)有限公司	90.00%	90,000,000.00
上海实业发展股份有限公司	10.00%	10,000,000.00
合 计	100.00%	100,000,000.00

- 3、 2011年11月8日,公司股东会决议通过同意公司股东上海实业发展股份有限公司将持有的公司10%股权转让给股东上海北方企业(集团)有限公司。工商变更后的股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
上海北方企业(集团)有限公司	100.00%	100,000,000.00
合 计	100.00%	100,000,000.00

- 4、 2011年11月,公司股东决定新增股东厦门达沃斯投资管理有限公司,新增注册资本1,764万元,变更后的注册资本为人民币11,764万元。本次增资业经泉州市久益华瑞会计师事务所有限公司出具的泉久瑞内验字(2011)第QH103号验资报告验证。工商变更后的股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
上海北方企业(集团)有限公司	85.01%	100,000,000.00
厦门达沃斯投资管理有限公司	14.99%	17,640,000.00
合 计	100.00%	117,640,000.00

- 5、 2013年1月,公司股东会决议同意股东上海北方企业(集团)有限公司将其持有的公司45%股权,共计5,293.80万元股本转让给新股东西藏城市发展投资股份有限公司。工商变更后的股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
西藏城市发展投资股份有限公司	45.00%	52,938,000.00
上海北方企业(集团)有限公司	40.01%	47,062,000.00
厦门达沃斯投资管理有限公司	14.99%	17,640,000.00
合 计	100.00%	117,640,000.00

- 6、 2014年11月,公司股东会决议同意股东上海北方企业(集团)有限公司将其持有的公司40.01%股权,共计4,706.20万元股本转让给新股东西藏城市发展投资股份有限公司。工商变更后的股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
西藏城市发展投资股份有限公司	85.01%	100,000,000.00
厦门达沃斯投资管理有限公司	14.99%	17,640,000.00
合 计	100.00%	117,640,000.00

- 7、 2014 年 12 月，公司股东会决议同意双方共同增资 588,166,098.00 元，其中西藏城投增资 5 亿元，厦门达沃斯按出资比例同比例增资 88,166,098.00 元。2015 年 1 月 23 日，厦门达沃斯投资管理有限公司增资款 88,166,098.00 元一次性支付到位，相应的工商变更于 2015 年 1 月 26 日完成。本次增资由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字（2016）第 116234 号予以验证。工商变更后的股东明细如下：

股东名称	出资比例	出资金额（人民币）
西藏城市发展投资股份有限公司	85.01%	600,000,000.00
厦门达沃斯投资管理有限公司	14.99%	105,806,098.00
合 计	100.00%	705,806,098.00

（三） 经营范围

房地产开发经营；对房地产业、滩涂围垦工程及建筑业等国家法律法规允许的项目进行投资；物业管理；酒店管理；房产中介。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

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

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

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。

(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) 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：

单项金额重大的具体标准为：金额在 1,000 万元及以上的应收款项。

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：

确定组合的依据	
组合 1	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2	按关联方划分组合
组合 3	期后已经收回或者有确凿证据未发生减值的，不计提坏账准备
组合 4	年末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，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。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

按组合计提坏账准备的计提方法

组合 1	按账龄分析法
组合 2	单独进行减值测试
组合 3	单独进行减值测试
组合 4	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收帐款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3-4 年	30	30
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由

有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试。

坏账准备的计提方法

结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(七) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、低值易耗品、拟开发土地等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

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

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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。

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、 开发用地的土地核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8、 维修基金的核算方法

按《上海市商品住宅维修基金管理办法》及其他各地的维修基金管理办法提取维修基金，计入开发成本。

(八) 投资性房地产

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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(九) 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提供经济利益，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）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17
通用设备	5	5	19.00
运输设备	5	5	19.00
其他设备	5	5	19.00

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

(1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

(十) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础

确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(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。

(十二) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

其中：房地产销售

- 1) 工程已建造完工，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；
- 2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，价款已经取得或确信可以取得；
- 3) 办理了交房手续；
- 4) 成本能够可靠地计量。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易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。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确

定。

(2) 使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时,确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度,依据已完工作的测量确定。

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。

(十三) 经营租赁

经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

(2) 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。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(十四) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响,以及两方或两方以上同受一

方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(十四) 重要会计政策变更

1、重要会计政策变更

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额 759,826.39 元，调减管理费用本年金额 759,826.39 元。
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额 1,194,725.69 元，调增应交税费期末余额 1,194,725.69 元。

四、 税项

公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率(%)
企业所得税	按应纳税所得额计征	25
营业税	按营业收入计征	5
增值税（注）	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、11

注：C-3-1 地块为房地产老项目，按照简易征收的方式纳税，征收率为 5%

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）

（一） 货币资金

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
现金	66,511.20	20,095.36	18,653.34
银行存款	198,606,324.06	465,081,972.19	500,562,012.18
合 计	198,672,835.26	465,102,067.55	500,580,665.52

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司货币资金不存在抵押、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） 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账 龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	1,360,955.36	100.00	357,655.72	54.38	302,750.00	100.00
1-2 年（含 2 年）			300,000.00	45.62		
合 计	1,360,955.36	100.00	657,655.72	100.00	302,750.00	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额较大者的预付款情况

预付对象	2016-12-31	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
厦门丝路文化传播有限公司	700,000.00	51.43
厦门君和房地产策划行销有限公司	660,955.36	48.57
合计	1,360,955.36	100.00

(三) 其他应收款:

1、其他应收款分类披露:

种 类	2016年12月31日				2015年12月31日				2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	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												
按信用风险特征组合计提坏账准备												
的其他应收款												
组合 1	797,019.00	100.00	38,930.23	4.88	758,088.77	100.00	8,162.01	1.07	20,188.00	100.00	201.88	1.00
组合 2												
组合 3												
组合小计	797,019.00	100.00	38,930.23	4.88	758,088.77	100.00	8,162.01	1.07	20,188.00	100.00	201.88	1.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备												
的其他应收款												
合 计	797,019.00	100.00	38,930.23	4.88	758,088.77	100.00	8,162.01	1.07	20,188.00	100.00	201.88	1.00

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	36,518.00	365.18	1.00
1 至 2 年	749,701.00	37,485.05	5.00
2 至 3 年	10,800.00	1,080.00	10.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	797,019.00	38,930.23	

账 龄	2015 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	749,701.00	7,497.01	1.00
1 至 2 年	13,300.00	665.00	5.00
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	763,001.00	8,162.01	

账 龄	2014 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	20,188.00	201.88	1.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	20,188.00	201.88	

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
计提坏账准备	30,768.22	7,960.13	-428.12
合计	30,768.22	7,960.13	-428.12

3、 本期无实际核销的其他应收款

(四) 存货

1、 存货分类

项目	2016年12月31日			2015年12月31日			2014年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	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	855,372,164.72		855,372,164.72	559,006,145.53		559,006,145.53			
拟开发土地(注)	418,238,681.91		418,238,681.91	416,238,830.38		416,238,830.38	853,498,192.18		853,498,192.18
合计	1,273,600,846.63		1,273,600,846.63	975,244,975.91		975,244,975.91	853,498,192.18		853,498,192.18

注：抵押情况详见附注八。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
泉州市东海组团 C-3-1 地块	2015年4月	2018年7月	2,942,808,924.95	855,372,164.72	559,006,145.53	
合 计			2,942,808,924.95	855,372,164.72	559,006,145.53	

(2) 拟开发土地：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
泉州市东海组团 C-3-1 地块	2015年4月	2018年7月	2,942,808,924.95			437,259,361.80
泉州市东海组团 B-1/C-3-2 地块	2017年	2020年	2,763,742,732.95	418,228,681.91	416,238,830.38	416,238,830.38

2、 报告期末存货资本化余额为 32,988,378.19 元。

(五) 其他流动资产

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预交及待抵扣进项税	1,194,725.69		
预交税金及附加	1,929,218.35		
合计	3,123,944.04		

(六) 固定资产：

项 目	通用设备	合计
1. 账面原值		
(1) 2014 年 1 月 1 日	173,808.00	173,808.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2014 年 12 月 31 日	173,808.00	173,808.00
2. 累计折旧		
(1) 2014 年 1 月 1 日	56,593.56	56,593.56
(2) 本期增加金额	33,023.52	33,023.52
—计提	33,023.52	33,023.52
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2014 年 12 月 31 日	89,617.08	89,617.08
3. 减值准备		
(1) 2014 年 1 月 1 日		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2014 年 12 月 31 日		
4. 账面价值		
(1) 2014 年 12 月 31 日账面价值	84,190.92	84,190.92
(2) 2014 年 1 月 1 日账面价值	117,214.44	117,214.44

项 目	通用设备	合计
1. 账面原值		
(1) 2014 年 12 月 31 日	173,808.00	173,808.00
(2) 本期增加金额	13,200.00	13,200.00
—购置		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2015 年 12 月 31 日	187,008.00	187,008.00
2. 累计折旧		
(1) 2014 年 12 月 31 日	89,617.08	89,617.08
(2) 本期增加金额	34,486.52	34,486.52
—计提	34,486.52	34,486.52
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2015 年 12 月 31 日	124,103.60	124,103.60
3. 减值准备		
(1) 2014 年 12 月 31 日		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2015 年 12 月 31 日		
4. 账面价值		
(1) 2015 年 12 月 31 日账面价值	62,904.40	62,904.40
(2) 2014 年 12 月 31 日账面价值	84,190.92	84,190.92

项 目	通用设备	合计
1. 账面原值	187,008.00	187,008.00
(1) 2015 年 12 月 31 日	187,008.00	187,008.00
(2) 本期增加金额	204,568.00	204,568.00
—购置	204,568.00	204,568.00
(3) 本期减少金额		

项 目	通用设备	合计
—处置或报废		
(4) 2016 年 12 月 31 日	391,576.00	391,576.00
2. 累计折旧	124,103.60	124,103.60
(1) 2015 年 12 月 31 日	124,103.60	124,103.60
(2) 本期增加金额	57,554.94	57,554.94
—计提	57,554.94	57,554.94
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2016 年 12 月 31 日	181,658.54	181,658.54
3. 减值准备		
(1) 2015 年 12 月 31 日		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2016 年 12 月 31 日		
4. 账面价值		
(1) 2016 年 12 月 31 日账面价值	209,917.46	209,917.46
(2) 2015 年 12 月 31 日账面价值	62,904.40	62,904.40

(七) 预收款项:

1、 预收款项情况

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	预计竣工时 间	预售比例
海宸尊域	32,839,560.00			2018 年 7 月	9.09%
合 计	32,839,560.00				9.09%

注: 预售许可证已于 2016 年 7 月 4 日办理完成。

2、 期末数中无预收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项

(八) 应付职工薪酬:

1、 应付职工薪酬列示

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		1,025,460.51	1,025,460.51	
离职后福利-设定提存计划		18,447.00	18,447.00	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计		1,043,907.51	1,043,907.51	

项 目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
短期薪酬		1,284,258.61	1,284,258.61	
离职后福利-设定提存计划		35,270.00	35,270.00	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计		1,319,528.61	1,319,528.61	

项 目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
短期薪酬		1,671,775.11	1,671,775.11	
离职后福利-设定提存计划		68,802.50	68,802.50	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计		1,740,577.61	1,740,577.61	

2、 短期薪酬列示

项 目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		998,007.00	998,007.00	
(2) 职工福利费		22,252.34	22,252.34	
(3) 社会保险费		4,001.17	4,001.17	

项 目	2014年1月1 日	本期增加	本期减少	2014年 12月31日
其中：医疗保险费		2,433.92	2,433.92	
工伤保险费		794.50	794.50	
生育保险费		551.95	551.95	
(4) 住房公积金		1,200.00	1,200.00	
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合 计		1,025,460.51	1,025,460.51	

项 目	2014年12月 31日	本期增加	本期减少	2015年12月 31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		1,064,239.02	1,064,239.02	
(2) 职工福利费		185,074.69	185,074.69	
(3) 社会保险费		13,344.90	13,344.90	
其中：医疗保险费		11,513.10	11,513.10	
工伤保险费		1,030.07	1,030.07	
生育保险费		801.73	801.73	
(4) 住房公积金		21,600.00	21,600.00	
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合 计		1,284,258.61	1,284,258.61	

项 目	2015年12月 31日	本期增加	本期减少	2016年12月 31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		1,386,099.20	1,386,099.20	
(2) 职工福利费		204,419.55	204,419.55	
(3) 社会保险费		33,721.36	33,721.36	
其中：医疗保险费		27,378.60	27,378.60	
工伤保险费		1,524.37	1,524.37	
生育保险费		978.39	978.39	

项 目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
(4) 住房公积金		47,535.00	47,535.00	
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合 计		1,671,775.11	1,671,775.11	

3、 设定提存计划列示

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		17,056.00	17,056.00	
失业保险费		1,391.00	1,391.00	
企业年金缴费				
合计		18,447.00	18,447.00	

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
基本养老保险		32,386.00	32,386.00	
失业保险费		2,884.00	2,884.00	
企业年金缴费				
合计		35,270.00	35,270.00	

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
基本养老保险		64,530.00	64,530.00	
失业保险费		4,272.50	4,272.50	
企业年金缴费				
合计		68,802.50	68,802.50	

(九) 应交税费

税费项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
土地使用税	70,594.50	423,567.00	
印花税	51,635.75	233,368.13	
房产税	18,750.00		
合计	140,980.25	656,935.13	

(十) 其他应付款

1、 按款项性质列示其他应付款:

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
股东借款	915,537,832.78	878,028,875.28	1,350,218,254.05
其他	374,134.07		
合 计	915,911,966.85	878,028,875.28	1,350,218,254.05

2、 账龄超过一年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
股东借款	592,802,899.04	项目尚未销售

3、 截止 2016 年 12 月 31 日其他应付款中欠关联方单位情况如下:

关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
上海北方企业(集团)有限公司 (注 1)	463,692,683.15	444,695,523.25	430,757,702.21
厦门达沃斯投资管理有限公司 (注 2)	154,438,998.39	148,107,375.79	143,451,688.94
西藏城市发展投资股份有限公司 (注 3)	297,406,151.24	285,225,976.24	776,008,862.90

注 1: 包含上海北方企业(集团)有限公司的股东借款 381,341,450.00 元及应付股东利息 82,351,233.15 元。

注 2: 包含厦门达沃斯投资管理有限公司的股东借款 127,098,480.00 元及应付股东利息 27,340,518.39 元。

注 3: 包含西藏城市发展投资股份有限公司的股东借款 244,500,000.00 元及应付股东利息 52,906,151.24 元。

(十一) 实收资本

投资者名称	2014 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
西藏城市投资发展股份有限公司	52,938,000.00	47,062,000.00		100,000,000.00
上海北方企业(集团)有限公司	47,062,000.00		47,062,000.00	
厦门达沃斯投资管理有限公司	17,640,000.00			17,640,000.00
合计	117,640,000.00	47,062,000.00	47,062,000.00	117,640,000.00

投资者名称	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
西藏城市投资发展股份有限公司	100,000,000.00	500,000,000.00		600,000,000.00
厦门达沃斯投资管理有限公司	17,640,000.00	88,166,098.00		105,806,098.00
合计	117,640,000.00	588,166,098.00		705,806,098.00

投资者名称	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
西藏城市投资发展股份有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00
厦门达沃斯投资管理有限公司	105,806,098.00			105,806,098.00
合计	705,806,098.00			705,806,098.00

(十二) 未分配利润

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
年初未分配利润	-142,669,465.84	-113,372,469.31	-61,221,338.62
加：本期净利润	-34,302,551.74	-29,296,996.53	-52,151,130.69
减：提取法定盈余公积			
期末未分配利润	-176,972,017.58	-142,669,465.84	-113,372,469.31

(十三) 税金及附加

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
土地使用税	564,756.00		
房产税	138,750.00		
印花税	56,320.39		
合 计	759,826.39		

(十四) 销售费用

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
合 计	13,123,055.00		
其中：咨询、企划费	1,528,301.86		
售楼处费用（物业管理费）	1,707,641.83		
广告费	9,096,763.29		
物业管理费	1,707,641.83		

(十五) 管理费用

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
合 计	2,949,342.90	3,405,533.53	2,660,165.34
其中：土地使用税	282,378.00	847,134.00	847,134.00
职工薪酬	1,740,577.61	1,319,528.61	1,043,907.51
业务招待费	203,207.77	276,846.34	236,751.47

(十六) 财务费用

类 别	2016 年度	2015 年度	2014 年度
利息支出	18,399,683.30	27,688,022.65	49,501,093.70
减：利息收入	983,122.25	1,811,515.24	12,132.83
其 他	22,998.18	5,880.66	2,432.60
合 计	17,439,559.23	25,882,388.07	49,491,393.47

(十七) 资产减值损失

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
坏账损失	30,768.22	7,960.13	-428.12

(十八) 营业外支出

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度	计入当期非经常性损益的金额		
				2016 年度	2015 年度	2014 年度
其他支出		1,114.80			1,114.80	
合 计		1,114.80			1,114.80	

(十九) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
利息收入	983,122.25	1,811,515.24	12,132.83
企业间往来	70,000.16		4,700.00
合 计	1,053,122.41	1,811,515.24	16,832.83

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售费用现金支出	12,818,921.09		
管理费用现金支出	861,630.83	601,357.81	648,057.90
财务费用现金支出	22,998.18	5,880.66	2,432.60
营业外现金支出		1,114.80	
企业间往来	34,018.00	742,813.00	3,888.00
合 计	13,737,568.10	1,351,166.27	654,378.50

3、 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收到股东方筹资金			8,500,000.00
合 计			8,500,000.00

4、 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
归还股东方筹资金			500,000.00
合 计			500,000.00

(二十) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-34,302,551.74	-29,296,996.53	-52,151,130.69
加：资产减值准备	30,768.22	7,960.13	-428.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物	57,554.94	34,486.52	33,023.52

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
资产折旧			
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）	18,399,683.30	27,688,022.65	49,501,093.70
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）			
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）	-279,246,596.52	-107,867,679.74	-4,828,633.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,861,261.68	-1,097,718.72	-301,938.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	32,697,739.19	656,935.13	-669.17
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-266,224,664.29	-109,874,990.56	-7,748,681.82
二、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			
三、现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	198,672,835.26	465,102,067.55	500,580,665.52
减：现金的期初余额	465,102,067.55	500,580,665.52	329,347.34
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	-266,429,232.29	-35,478,597.97	500,251,318.18

2、 现金和现金等价物的构成：

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、现 金	198,672,835.26	465,102,067.55	500,580,665.52
其中：库存现金	66,511.20	20,095.36	18,653.34
可随时用于支付的银行存款	198,672,835.26	465,081,972.19	500,562,012.18
可随时用于支付的其他货币资金			

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
二、现金等价物		-	
三、期末现金及现金等价物余额	198,672,835.26	465,102,067.55	500,580,665.52
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、或有事项：

截止 2016 年 12 月 31 日公司无需要披露的或有事项。

七、资产负债表日后事项：

截止报告日公司无需要披露的资产负债表日后事项。

八、承诺事项

抵押资产情况

资产名称	账面原值	抵押日期	抵押物	借款人	借款银行	借款金额	合同编号	产权证编号
丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内 B-1、C-3-2 地块	41,822.87 万元	2013-1-11 至 2018-1-11	丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内 B-1、C-3-2 地块	西藏城市发展投资股份有限公司	兴业银行股份有限公司	27,365 万元	BG20130101G1DB21611017601	原国用（2010）第 200476 号、 原国用（2010）第 200477 号

九、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	组织机构代码
西藏城市发展投资股份有限公司	控股股东	股份有限公司	西藏自治区拉萨市金珠西路 75 号 2 楼	85.01	85.01	219664071

(二) 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
上海北方企业(集团)有限公司	母公司同一法定代表人
厦门达沃斯投资管理有限公司	股东
陈卫东	母公司董事
谢小英	母公司监事长
吴素芬	母公司监事
王柏东	母公司高管

(三) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海北方企业(集团)有限公司	375,341,450.00	2013-1-23	实际还款日	五年期贷款基准利率
上海北方企业(集团)有限公司	6,000,000.00	2014-1-14	实际还款日	五年期贷款基准利率
厦门达沃斯投资管理有限公司	127,098,480.00	2013-1-23	实际还款日	五年期贷款基准利率
西藏城市发展投资股份有限公司	242,000,000.00	2013-1-23	实际还款日	五年期贷款基准利率
西藏城市发展投资股份有限公司	2,500,000.00	2014-12-10	实际还款日	五年期贷款基准利率
西藏城市发展投资股份有限公司	500,000.00	2013-1-23	2014-2-14	五年期贷款基准利率

(四) 关联方资金拆借利息

项目名称	关联方	2016 年度	2015 年度	2014 年度
资金占用费	上海北方企业(集团)有限公司	18,997,159.90	20,922,058.89	25,140,011.34
资金占用费	厦门达沃斯投资管理有限公司	6,331,622.60	6,970,046.92	8,384,086.53
资金占用费	西藏城市发展投资股份有限公司	12,180,175.00	13,675,020.83	15,976,995.83

(五) 关联方往来

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预收账款	陈卫东	447,450.00		
预收账款	谢小英	256,090.00		
预收账款	吴素芬	292,460.00		
预收账款	王柏东	440,330.00		
其他应付款	上海北方企业(集团)有限公司	463,692,683.15	444,695,523.25	430,757,702.21
其他应付款	厦门达沃斯投资管理有限公司	154,438,998.39	148,107,375.79	143,451,688.94

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付款	西藏城市发展投资股份有限公司	297,406,151.24	285,225,976.24	776,008,862.90

十、 其他重要事项说明

(一) 根据 2014 年 6 月 30 日公司与泉州市国土资源局签订的土地出让补充协议约定，东海滩涂整理 B-1 地块、C-3-1 地块、C-3-2 地块需在 2015 年 7 月 1 日之前取得施工许可证并开工建设，在 2018 年 7 月 1 日之前竣工并通过验收。截止报告日，B-1、C-3-2 地块尚未取得施工许可证。

(二) 根据 2011 年股东厦门达沃斯投资管理有限公司与上海北方企业（集团）有限公司签订的股权质押协议，双方约定厦门达沃斯投资管理有限公司将其持有的本公司 1,764 万元的股权质押给上海北方企业（集团）有限公司作为 1.27 亿元借款担保。2014 年增资后，根据 2015 年股东厦门达沃斯投资管理有限公司与上海北方企业（集团）有限公司签订的股权质押协议，双方约定厦门达沃斯投资管理有限公司将其持有的本公司 7,058.06 万元的股权质押给上海北方企业（集团）有限公司作为 2.25 亿元借款担保。

截止报告日，上述股权质押已撤销。

泉州市上实置业有限公司
二〇一七年四月七日

