

深圳市广晟置业有限公司

2016 年度财务报表及审计报告

信会师报字[2017]第 ZE10048 号

深圳市广晟置业有限公司

财务报表及审计报告

(2016 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	5-6
三、	财务报表附注	1-26

审计报告

信会师报字[2017]第 ZE10048 号

深圳市广晟置业有限公司：

我们审计了后附的深圳市广晟置业有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
- (2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2016年12月31日的财务状况以及2016年度的经营成果和现金流量。

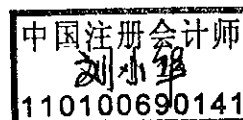
立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年三月二日

深圳市广晟置业有限公司
资产负债表
2016年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、(一)	13,639,825.58	3,080,696.12
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、(二)	30,000,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、(三)	477,434.44	164,393.65
存货	五、(四)	200,826,777.21	60,948,495.17
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、(五)	490.00	
流动资产合计		244,944,527.23	64,193,584.94
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、(六)	485,136.82	110,990.86
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		485,136.82	110,990.86
资产总计		245,429,664.05	64,304,575.80

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市广晟置业有限公司
资产负债表（续）
2016年12月31日
（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	年末余额	年初余额
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			
应付职工薪酬	五、（七）	168,419.90	168,419.90
应交税费	五、（八）	9,311.19	3,983.11
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、（九）	273,558,765.14	92,339,505.64
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		273,736,496.23	92,511,908.65
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		273,736,496.23	92,511,908.65
所有者权益：			
实收资本	五、（十）	10,000,000.00	10,000,000.00
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、（十一）	-38,306,832.18	-38,207,332.85
所有者权益合计		-28,306,832.18	-28,207,332.85
负债和所有者权益总计		245,429,664.05	64,304,575.80

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市广晟置业有限公司
利润表
2016年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	五、（十二）	85,895.21	
销售费用			
管理费用			87,034.30
财务费用	五、（十三）	-4,154.53	-5,797.26
资产减值损失	五、（十四）	17,759.21	8,401.30
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）		-99,499.89	-89,638.34
加：营业外收入	五、（十五）	0.56	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-99,499.33	-89,638.34
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-99,499.33	-89,638.34
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		-99,499.33	-89,638.34
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市广晟置业有限公司

现金流量表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		181,160,614.28	315,225,358.65
经营活动现金流入小计		181,160,614.28	315,225,358.65
购买商品、接受劳务支付的现金		168,378,179.80	3,233,817.96
支付给职工以及为职工支付的现金		1,130,890.78	887,447.44
支付的各项税费		177,880.51	128,033.58
支付其他与经营活动有关的现金		493,001.73	308,310,198.31
经营活动现金流出小计		170,179,952.82	312,559,497.29
经营活动产生的现金流量净额		10,980,661.46	2,665,861.36
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			
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		421,532.00	14,490.00
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		421,532.00	14,490.00
投资活动产生的现金流量净额		-421,532.00	-14,490.00
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			
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			
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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		10,559,129.46	2,651,371.36
加: 期初现金及现金等价物余额		3,080,696.12	429,324.76
六、期末现金及现金等价物余额		13,639,825.58	3,080,696.12

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市广晟置业有限公司
所有者权益变动表
2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	10,000,000.00									-38,207,332.85	-28,207,332.85
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	10,000,000.00										
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-38,207,332.85	-28,207,332.85
(一) 综合收益总额										-99,499.33	-99,499.33
(二) 所有者投入和减少资本										-99,499.33	-99,499.33
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	10,000,000.00									-38,306,832.18	-28,306,832.18

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市广晟置业有限公司
所有者权益变动表（续）
2016年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	10,000,000.00									-38,117,694.51	-28,117,694.51
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	10,000,000.00									-38,117,694.51	-28,117,694.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-89,638.34	-89,638.34
（一）综合收益总额										-89,638.34	-89,638.34
（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	10,000,000.00									-38,207,332.85	-28,207,332.85

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市广晟置业有限公司 二〇一六年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

深圳市广晟置业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系于 2003 年由法人股东广东省广晟资产经营有限公司和自然人股东许金杰共同设立的有限责任公司, 设立时名称为深圳市广晟农产品有限公司, 2006 年 10 月 8 日企业名称由深圳市广晟农产品有限公司变更为深圳市广晟置业有限公司, 经营范围由农产品的购销及其他国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品); 兴办实业(具体项目另行申报)变更为在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务(取得经营资质证书后方可经营); 物业管理(凭资质证书经营); 国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品); 兴办实业(具体项目另行申报)。2012 年 8 月珠海经济特区西海集团有限公司购买自然人许金杰持有的本公司 70% 股权, 变更后股权结构:

股东名称	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
珠海经济特区西海集团有限公司	70%	法人股东

2012 年 11 月珠海中珠集团股份有限公司购买西海集团有限公司持有的本公司 70% 股权, 变更后股权结构:

股东名称	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
珠海中珠集团股份有限公司	70%	法人股东

2012 年 12 月深圳市尚投管理顾问有限公司购买珠海中珠集团股份有限公司持有的本公司 70% 股权, 变更后股权结构:

股东名称	持股比例	性质
广东省广晟资产经营有限公司	30%	法人股东
深圳市尚投管理顾问有限公司	70%	法人股东

2012 年 12 月自然人李群购买广东省广晟资产经营有限公司持有的本公司 30% 股权, 变更后股权结构:

股东名称	持股比例	性质
李群	30%	自然人股东
深圳市尚投管理顾问有限公司	70%	法人股东

2013 年 12 月中珠控股股份有限公司购买深圳市尚投管理顾问有限公司持有的本公司 70% 股权, 变更后股权结构:

股东名称	持股比例	性质
李群	30%	自然人股东
中珠医疗控股股份有限公司	70%	法人股东

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

公司应评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力，若评价结果表明对持续经营能力产生重大怀疑的，公司应披露导致对持续经营能力产生重大怀疑的因素以及公司拟采取的改善措施。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 公司在编制和披露财务报告时应遵循重要性原则，并根据实际情况从性质和金额两方面判断重要性。
2. 对于需要根据实质重于形式原则作出专业判断的相关交易和事项，公司应充分披露具体情况、相关专业判断的理由及依据、以及与之相关的具体会计处理。
3. 公司应制定与实际生产经营特点相适应的具体会计政策，并充分披露报告期内采用的重要会计政策和会计估计。公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计，应在本节开始部分对相关事项进行提示

(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) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(七) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率（提示：如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（八） 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额在 100 万元(含 100 万元)以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	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, 结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例
组合 2	合并范围内的关联往来款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)		
其中: 6 个月以内 (含 6 个月)	2.00	2.00
6 个月-1 年	3.00	3.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	40.00	40.00
4-5 年	60.00	60.00
5 年以上	100.00	100.00

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并计提特别坏账准备
坏账准备的计提方法	采用个别认定法计提坏账准备

(九) 存货

1、 存货的分类

存货分类为: 生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、出租开发产品和低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

开发用土地按取得时实际成本入账。在项目开发时, 按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的开发成本, 不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按实际发生额核算, 能够认定到所属开发项目的公共配套设施, 直接计入所属开发项目的开发成本; 不能直接认定的公共配套设施先在开发成

本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

开发产品按实际开发成本入账，结转开发产品时采用加权平均法核算。出租的开发产品、周转房按开发完成后的实际成本入账，在预计可使用年限内分期摊销。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

房地产公司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。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

(十) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

(十一) 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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17
机器设备	10-12	5	7.92-9.5
运输设备	10	5	9.5
其他设备	8	5	11.88

(十二) 在建工程

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必要支出，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。

(十三) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认

为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加

权平均利率计算确定。

(十四) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
其他	5	

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：

- ①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；
- ②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利

益的期限。

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十五) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，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，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十六) 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。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

长期待摊费用根据受益期在 3-5 年内摊销。

(十七) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外,本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度(补充养老保险)/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

(十八) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(十九) 收入

收入是公司在日常活动中形成，会导致股东权益增加且与股东投入资产无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

1、 销售商品收入确认和计量原则

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得买方按销售合同约定交付房产的付款证明时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接受的，与书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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。

(二十)政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十一)递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十二) 租赁

1、 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，确认为租赁相关收入。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相关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。

(二十三) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《增值税会计处理规定》

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	审批程序	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。	不适用	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。	不适用	调增税金及附加本年金额 85,895.21 元，调减管理费用本年金额 85,895.21 元。
(3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。	不适用	无
(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。	不适用	调增其他流动资产期末余额 490 元，调增应交税费期末余额 490 元。

四、 税项

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%
营业税	按应税营业收入计缴(自 2016 年 5 月 1 日起，营改增缴纳增值税)	5%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%
企业所得税	按照应纳税所得额计征	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	1%-5%预缴预缴

说明：1、本公司房地产项目在全竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，按当地税务机关规定按预售收入的 1%-5%预缴预缴土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。

2、根据深圳市国家税务局增值税一般纳税人认定通知书，深圳税福认证[2016]8668 号，本公司被认定为增值税一般纳税人，该资格自 2016 年 5 月起生效。2016 年 5 月 27 日，本公司进行了增值税一般纳税人选择简易办法征收备案，由于本公司属于销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。

五、 财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	5,814.70	10,410.70
银行存款	13,634,010.88	3,070,285.42
合 计	13,639,825.58	3,080,696.12

(二) 预付账款

项目名称	期末余额	年初余额
国基建设集团有限公司	30,000,000.00	
合 计	30,000,000.00	

(三) 其他应收款

1、其他应收款分类披露：

类别	年末余额				年初余额			
	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 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	508,332.30	100.00	30,897.86	6.08	477,434.44	100.00	13,138.65	7.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款								
合计	504,332.30	100.00	30,897.86	6.08	477,434.44	100.00	13,138.65	7.40
								164,393.65

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
6 个月以内	230,000.00	4,600.00	2.00	
6 个月至 1 年	146,791.02	4,403.73	3.00	
1 至 2 年	44,141.28	4,414.13	10.00	
2 至 3 年	87,400.00	17,480.00	20.00	
合计	508,332.30	30,897.86		

2、 本期计提、转回或收回坏账准备情况

本报告期计提坏账准备金额 17,759.21 元;本报告期无收回或转回的坏账准备。

3、 本期实际核销的其他应收款情况

本报告期内不存在实际核销的其他应收款。

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	48,032.30	177,532.30
押金	460,300.00	
合计	508,332.30	177,532.30

5、 按欠款方归集的 2016 年 12 月 31 日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末数	账龄	占其他应收年末数日合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳供电局有限公司	押金	220,000.00	6 个月以内	43.28%	4,400.00
深圳市龙岗市政管理有限公司	押金	120,000.00	6 个月以内	23.61%	3,600.00
王敏	押金	68,800.00	2-3 年	13.53%	13,760.00
深圳市深水龙岗水务集团有限公司	押金	30,000.00	1-2 年	5.90%	3,000.00
周晓丹	往来款	26,791.02	6 个月至 1 年	5.27%	803.73
合计		465,591.02		91.59%	25,563.73

6、 涉及政府补助的应收款项

本报告期内不存在涉及政府补助的应收款项。

7、 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本报告期内不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

8、 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

本报告期内不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(四) 存货

1、 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	200,826,777.21		200,826,777.21	60,948,495.17		60,948,495.17
合计	200,826,777.21		200,826,777.21	60,948,495.17		60,948,495.17

2、 开发成本

项目名称	预计投资总额	年末数	年初数
深圳广晟项目	9.4 亿元	200,826,777.21	60,948,495.17
合计		200,826,777.21	60,948,495.17

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中无资本化借款费用。

(五)其他流动资产

项目名称	年末余额	年初余额
增值税	490.00	
合计	490.00	

(六) 固定资产

项目	运输工具	其他	合计
1. 账面原值			
(1) 2015 年 12 月 31 日	127,600.00	202,230.00	329,830.00
(2) 本期增加金额			
—购置	370,100.00	51,432.00	47,386.04
(3) 本期减少金额			
(4) 2016 年 12 月 31 日	497,700.00	253,662.00	751,362.00
2. 累计折旧			
(1) 2015 年 12 月 31 日	42,546.59	176,292.55	218,839.14
(2) 2016 年度增加金额	29,978.54	17,407.50	47,386.04
—计提	29,978.54	17,407.50	47,386.04
(3) 2016 年度减少金额			
(4) 2016 年 12 月 31 日	72,525.13	193,700.05	266,225.18
3. 减值准备			
(1) 2015 年 12 月 31 日			
(2) 2016 年度增加金额			
(3) 2016 年度减少金额			
(4) 2016 年 12 月 31 日			

4. 账面价值			
(1) 2016 年 12 月 31 日	425,174.87	59,961.95	485,136.82
(2) 2015 年 12 月 31 日	85,053.41	25,937.45	110,990.86

(七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
短期薪酬	168,419.90	1,096,892.92	1,096,892.92	168,419.90
离职后福利-设定提存计划		33,997.86	33,997.86	
合计	168,419.90	1,130,890.78	1,130,890.78	168,419.90

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	168,419.90	963,738.00	963,738.00	168,419.90
(2) 职工福利费		56,809.52	56,809.52	
(3) 社会保险费		24,745.40	24,745.40	
其中：医疗保险费		21,207.88	21,207.88	
工伤保险费		1,244.76	1,244.76	
生育保险费		2,292.76	2,292.76	
(4) 住房公积金		51,600.00	51,600.00	
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 其他				
合计	168,419.90	1,096,892.92	1,096,892.92	168,419.90

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
基本养老保险		30,857.19	30,857.19	
失业保险费		3,140.67	3,140.67	
合计		33,997.86	33,997.86	

(八) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
个人所得税	9,311.19	3,983.11
合计	9,311.19	3,983.11

(九) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	273,558,765.14	92,339,505.64
合 计	273,558,765.14	92,339,505.64

(十) 实收资本

股东名称	年末余额		年初余额	
	出资额	比例(%)	出资额	比例(%)
李群	3,000,000.00	30.00	3,000,000.00	30.00
中珠医疗控股股份有限公司	7,000,000.00	70.00	7,000,000.00	70.00
合 计	10,000,000.00	100.00	10,000,000.00	100.00

(十一) 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	-38,207,332.85	-38,117,694.51
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	-38,207,332.85	-38,117,694.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-99,499.33	-89,638.34
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	-38,306,832.18	-38,207,332.85

(十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	85,895.21	
合 计	85,895.21	

(十三) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	8,649.72	8,858.65
汇兑损益		
手续费支出	4,495.19	3,061.39

其他		
合计	-4,154.53	-5,797.26

(十四)资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	17,759.21	8,401.30
合计	17,759.21	8,401.30

(十五)营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
其他	0.56	
合计	0.56	

(十六) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-99,499.33	-89,638.34
加：资产减值准备	17,759.21	8,401.30
固定资产等折旧	47,386.04	21,953.44
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)		
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)	-139,878,282.04	-4,442,864.34
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	134,064,744.37	314,854,930.62
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-142,379,544.47	-307,686,921.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	10,980,661.46	2,665,861.36
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		

补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	13,639,825.58	3,080,696.12
减：现金的年初余额	3,080,696.12	429,324.76
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	10,559,129.46	2,651,371.36

2、 现金和现金等价物的构成：

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	13,639,825.58	3,080,696.12
其中：库存现金	5,814.70	10,410.70
可随时用于支付的银行存款	13,634,010.88	3,070,285.42
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	13,639,825.58	3,080,696.12

六、 关联方及关联交易

(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)	母公司对本公司的 持股比例(%)	对本公司的 表决权比例(%)
中珠医疗控股 股份有限公司	湖北省 潜江市	医疗产业	71,173.92	70.00	70.00

(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
珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司	受同一方控制
珠海市桥石贸易有限公司	受同一方控制

(三) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	年末数	年初数
其他应付款	中珠医疗控股股份有限公司	130,268,405.64	268,405.64
其他应付款	珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司	92,000,000.00	92,000,000.00
其他应付款	珠海市桥石贸易有限公司	51,000,000.00	

七、 或有事项

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大或有事项。

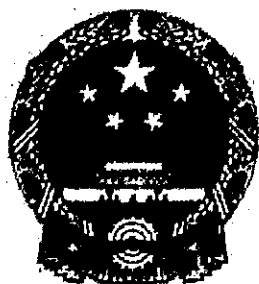
八、 承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

九、 资产负债表日后事项

截至 2017 年 3 月 2 日止，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

深圳市广晟置业有限公司
二〇一七年三月二日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011 年 1 月 24 日

合伙期限 2011 年 1 月 24 日至 不约定期限

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

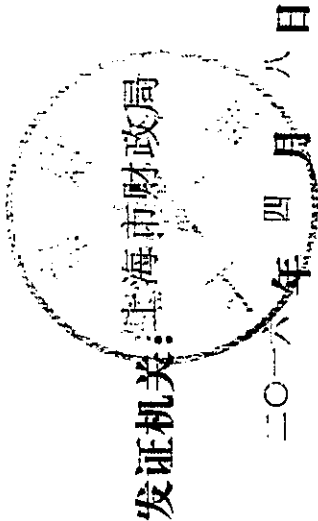


登记机关

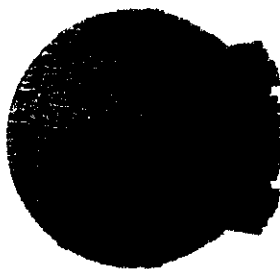


说明

- 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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师:朱建弟

办公场所:上海市黄浦区南京路
会计师事务所
(特殊普通合伙)

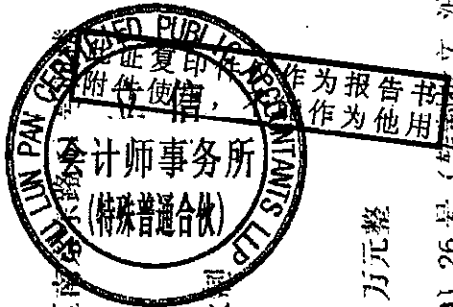
组织形式:特殊普通合伙企业

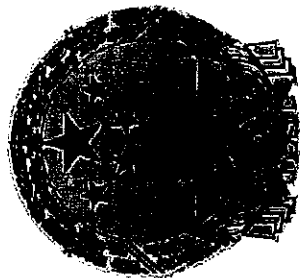
会计师事务所编号:31000006

注册资本(出资额):人民币10700万元整

批准设立文号:沪财会(2000)26号(转制批文沪财会(2010)82号)

批准设立日期:2000年6月13日(转制日期2010年12月31日)





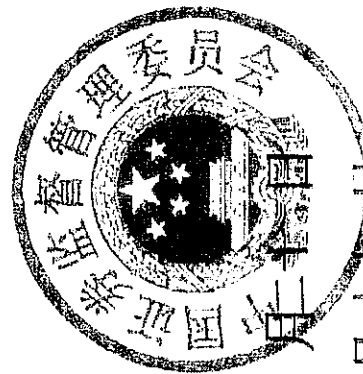
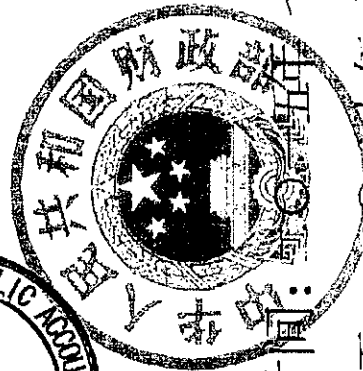
证书序号: 000373

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人:

朱建弟



证复印件使用, 不能作为报告使用

证书号: 34

发证时间: 二〇〇七年七月十九日

证书有效期至: 二〇〇七年七月十九日