



审 计 报 告

众环审字（2017）012612 号

天津凯华奎恩房地产开发有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津凯华奎恩房地产开发有限公司（以下简称天津奎恩）财务报表，包括 2017 年 5 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-5 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天津奎恩管理层的责任，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。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，天津奎恩财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天津奎恩 2017 年 5 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-5 月的经营成果和现金流量。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 王明瑾

中国注册会计师 汪 燕

中国

武汉

2017 年 6 月 13 日

财务报表附注

(2017年5月31日)

(一) 公司的基本情况

1、公司历史沿革

天津凯华奎恩房地产开发有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)根据《中华人民共和国公司法》，经天津市工商行政管理局静海分局注册登记，于2007年10月29日批准成立，领取了统一社会信用代码为91120223666143219C的《企业法人营业执照》。公司设立情况如下：

(1) 设立

2007年10月29日，天津凯华奎恩投资有限公司经天津市工商行政管理局批准，由刘巨友、刘树森共同出资1000万元成立，设立时注册资本1000万元，实收资本1000万元，其股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资方式	所占比例(%)
1	刘巨友	500.00	货币	50.00
2	刘树森	500.00	货币	50.00
	合计	1,000.00	--	100.00

本次出资业经天津市津华有限责任会计师事务所审验，并出具津华验字(2007)第349号验资报告。

(2) 2008年3月5日，变更经营范围

2008年3月5日，天津凯华奎恩投资有限公司将经营范围变更为：房地产投资咨询、房地产信息咨询（中介除外），技术开发及转让、自有房屋租赁，房地产开发及销售（国家有专项、专营规定的，按规定执行）。

(3) 2008年9月9日，公司股权转让

2008年9月9日，股东刘树森、刘巨友签定了《股权转让协议》，约定刘树森将持有天津凯华奎恩投资有限公司50%的股权转让给刘巨友，转让完成后目标公司的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资方式	所占比例(%)
	刘巨友	1,000.00	货币	100.00
	合计	1,000.00	--	100.00

(4) 2009年2月12日，变更公司名称、经营范围

2009年2月12日，经公司股东会决议，天津凯华奎恩投资有限公司将名称变更为“天津凯华奎恩房地产开发有限公司”，同时将经营范围变更为：房地产开发、销售；对企业项目进行投资；房地产投资咨询、房地产信息咨询、自由房屋租赁。

(5) 2009年5月5日，增加注册资本，变更股东、公司性质

2009年4月15日，经天津市静海县发展和改革委员会下发《关于准予天津凯华奎恩房地产开发有限公司增资扩股项目核准的决定》（静发改许可【2009】40号）文件。2009年4月24日，经天津市静海县商务委员会下发《关于对天津凯华奎恩房地产开发有限公司扩股增资的批复》（静商务审【2009】28号）文件，天津凯华奎恩房地产开发有限公司的性质变更为有限责任公司（港澳台与境内合资），注册资本由1000万元增加至3001万元，本次出资业经永信有限责任会计师事务所审验，并出具津永会外验字(2009)第003号验资报告。增资后的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资方式	所占比例(%)
1	丁鲲华	1,001.00	货币	33.36
2	刘巨友	1,000.00	货币	33.32
3	刘树森	1,000.00	货币	33.32
	合计	3,001.00	--	100.00

截至2017年5月31日，本公司注册资本为人民币30,010,000.00元，实收资本人民币30,010,000.00元。

2、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：有限责任公司

本公司注册地址：天津市静海经济开发区聚海道东侧

本公司总部办公地址：天津市静海经济开发区聚海道东侧

3、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司主要经营：从事房地产开发、建设、经营（静海县开发区聚海道东侧，宗地编号为津静（挂）2007-06）；对企业项目进行投资咨询；房地产投资咨询、房地产信息咨询；自有房屋租赁***

(二) 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——

基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（三） 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及本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（四） 重要会计政策和会计估计

1、 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的时间，该营业周期通常长于一年。

3、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

5、 应收款项坏账准备

(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	应收款项期末余额中1,000万元（含1,000万元）以上，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额重大并单项计提坏账的应收款项。
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、有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试。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，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项:

确定组合的依据	
组合1	未按单项计提坏账准备的应收款项
组合2	有确凿证据能收回的应收款项不计提坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合1	账龄分析法
组合2	不计提坏账准备

组合1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）	5	5
1年至2年（含2年）	10	10
2年至3年（含3年）	30	30
3年至4年（含4年）	50	50
4年至5年（含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款项:

单项计提坏账准备的理由	应收款项期末余额中 1,000 万元以下，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额虽不重大但单项计提坏账的应收款项。
坏账准备的计提方法	对于单项金额不重大、有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试。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，计提坏账准备。

6、存货

本公司的存货主要包括主要材料、其他材料、周转材料、设备、低值易耗品、机械配件、库存商品、开发产品、开发成本、消耗性生物资产等。存货按实际成本计价，发出时按加权平均法进行核算。低值易耗品及包装物采用一次转销法进行摊销。

(1) 存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、在途材料、低值易耗品、委托加工材料、自制半成品、在产品、库存商品、开发产品、开发成本

等。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

存货盘存制度采用永续盘存制法。

7、固定资产的确认和计量

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。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- 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）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-30 年	5	3.17-4.75
机器设备	5 年	5	19
运输工具	3-5 年	5	19-31.67
其他设备	3-5 年	5	19-31.67

本公司在每个会计年度终了，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；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时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。

（4）固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

8、在建工程的核算方法

（1）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（2）本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提

折旧；待办理了竣工决算手续后，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，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

9、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本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生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- 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。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

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

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

10、收入确认

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

确认商品房的具体条件为：

A.商品房具备合同规定的交房条件；

B.已办理了房屋交接手续，对公司已通知买方在规定时间内（30天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现；

C.履行了合同规定的主要义务；

D.已经取得了价款或者确信可以取得价款；

E.成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本公司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：

A、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。

B、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。

（3）物业管理收入

本公司物业管理收入在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

①本公司在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时，确认让渡资产使用权收入。

具体确认方法：

A.利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

B.使用费收入金额，按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

11、主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

（五） 税项

1、主要税种及税率

（1） 营业税税率为营业收入的 5%。

根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，本公司房地产业务由原缴纳营业税（税率 5%），改为缴纳增值税（销项税率 11%）；合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日以前的房地产项目，按 5%的征收率计税。

（2） 城市维护建设费为应纳流转税额的 7%。

（3） 教育费附加为应纳流转税额的 3%。

（4） 城市堤防费为应纳流转税额的 2%。

（5） 地方教育发展费为应纳流转税额的 2%。

（6） 防洪费为应纳流转税额的 1%

（7） 企业所得税税率为 25%。

（六） 会计报表项目附注

（以下附注未经特别注明，期末余额指 2017 年 5 月 31 日账面余额，期初余额指 2016 年 12 月 31 日账面余额，单位为人民币元）

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	777,852.25	6,792,890.41
其中：人民币	777,852.25	6,792,890.41
合 计	777,852.25	6,792,890.41

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

种 类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合1	4,397,640.00	100.00	1,209,351.00	27.50	3,188,289.00
组合2					
组合小计	4,397,640.00	100.00	1,209,351.00	27.50	3,188,289.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	4,397,640.00	100.00	1,209,351.00	27.50	3,188,289.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	2,198,820.00	109,941.00	5.00
4年至5年（含5年）	2,198,820.00	1,099,410.00	50.00
合 计	4,397,640.00	1,209,351.00	27.50

注1：确定该组合的依据详见附注（四）5。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期转回坏账准备金额 1,209,351.00 元。

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	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					
组合1	119,882.00	100.00	90,061.00	75.12	29,821.00
组合2					
组合小计	119,882.00	100.00	90,061.00	75.12	29,821.00
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	119,882.00	100.00	90,061.00	75.12	29,821.00

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大未单项计提坏账准备的其他应收款	80,000,000.00	98.61			80,000,000.00
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	1,126,270.15	1.39	254,291.32	22.58	871,978.83
组合2					
组合小计	1,126,270.15	1.39	254,291.32	22.58	871,978.83
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	81,126,270.15	100	254,291.32	0.31	80,871,978.83

期末单项金额重大未单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	未计提理由
天津祥隆达建筑公司	30,000,000.00			关联公司担保，无风险
天津市三房建建筑公司	50,000,000.00			关联公司担保，无风险
合 计	80,000,000.00			

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	1,800.00	90.00	5
3年至4年（含4年）	56,222.00	28,111.00	50
5年以上	61,860.00	61,860.00	100
合 计	119,882.00	90,061.00	75.12

账 龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	585,141.11	29,257.06	5.00
1年至2年（含2年）	85,240.90	8,524.09	10.00
2年至3年（含3年）	161,744.50	48,523.35	30.00
3年至4年（含4年）	156,683.00	78,341.50	50.00
4年至5年（含5年）	95,630.64	47,815.32	50.00
5年以上	41,830.00	41,830.00	100.00
合 计	1,126,270.15	254,291.32	22.58

确定该组合的依据详见附注（四）5。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期转回坏账准备金额 164,230.32 元。

（3）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
其他往来	119,882.00	81,126,270.15

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
合 计	119,882.00	81,126,270.15

4、预付账款

预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	期末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内（含1年）			4,979,280.28	36.60
1年至2年（含2年）			3,377,976.34	24.82
2年至3年（含3年）			684,000.00	5.03
3年以上			4,563,933.60	33.55
合计			13,605,190.22	100.00

5、存货

（1）存货分类：

项 目	期末余额			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	235,838,335.24		235,838,335.24	173,942,681.21		173,942,681.21
开发产品				14,985,123.50		14,985,123.50
合 计	235,838,335.24		235,838,335.24	188,927,804.71		188,927,804.71

在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣 工时间	预计总 投资	年初余额	期末余额	跌价 准备
奎恩大厦 1 号楼	2009 年 5 月			173,942,681.21	235,838,335.24	
合 计				173,942,681.21	235,838,335.24	

（2）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，含有借款费用资本化金额合计数为 0 元。

6、固定资产

项 目	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	50,000.00	37,170.00	87,170.00
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
3. 本期减少金额		37,170.00	37,170.00
(1) 处置或报废		37,170.00	37,170.00
4. 期末余额	50,000.00		50,000.00
二、累计折旧			
1. 年初余额	47,500.20	35,311.50	82,811.70
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额		35,311.50	35,311.50
(1) 处置或报废		35,311.50	35,311.50
4. 期末余额	47,500.20		47,500.20
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	2,499.80		2,499.80
2. 年初账面价值	2,499.80	1,858.50	4,358.30

7、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	受限原因
----	--------	------

项目	期末账面余额	受限原因
存货	235,838,335.24	作为抵押物，见附注（六）13
合 计	235,838,335.24	

8、应付账款

（1）应付账款列示

项 目	期末余额	年初余额
工程款	27,178,245.00	25,551,788.60
合 计	27,178,245.00	25,551,788.60

9、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		174,131.30	174,131.30	
二、离职后福利—设定提存计划		12,633.07	12,633.07	
三、辞退福利				
合 计		186,764.37	186,764.37	

（2）短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		147,781.62	147,781.62	
2、职工福利费		7,432.83	7,432.83	
3、社会保险费		6,636.13	6,636.13	
其中：医疗保险费		6,323.59	6,323.59	
工伤保险费		89.29	89.29	
生育保险费		223.25	223.25	
4、住房公积金		9,200.00	9,200.00	
5、工会经费和职工教育经费		3,080.72	3,080.72	
合 计		174,131.30	174,131.30	

（3）设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----	------	------	------	------

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费		12,053.61	12,053.61	
2、失业保险费		579.46	579.46	
合 计		12,633.07	12,633.07	

10、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
企业所得税	-200,000.00	-200,000.00
个人所得税	173.75	288.39
土地增值税	314,355.01	227,500.95
增值税	785,887.53	104,705.71
城市维护建设税	55,012.13	7,329.40
教育费附加	23,576.63	3,141.17
河道管理费	15,717.75	2,094.11
防洪工程维护费	7,858.88	1,047.06
合 计	1,002,581.68	146,106.79

11、应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	70,237,228.00	63,335,260.00
合 计	70,237,228.00	63,335,260.00

重要的已逾期未支付的利息情况

贷款单位	逾期金额	逾期原因
天津信托有限责任公司	70,237,228.00	经营不善无力支付
合 计	70,237,228.00	

注：截至 2017 年 5 月 31 日，天津奎恩应付给天津信托回购价款 181,507,228.00 元，其中：本金 111,270,000.00 元，违约期间按年利率 14.4% 计算应承担的利息 70,237,228.00 元。

12、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
关联方往来	79,469,302.32	101,217,029.27
其他往来	705,771.60	32,285,868.74
合 计	80,175,073.92	133,502,898.01

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津林克森投资有限公司	7,864,000.00	未到付款时间
丁鲲华	10,739,740.50	未到付款时间
刘巨友	15,934,400.00	未到付款时间
刘树森	25,924,825.00	未到付款时间
合 计	60,462,965.50	

13、长期借款

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	利率区间	金额	利率区间
抵押并保证	111,270,000.00	14.40%	119,810,000.00	14.40%
合 计	111,270,000.00	14.40%	119,810,000.00	14.40%

注：2013 年 6 月 19 日，天津信托有限责任公司（以下简称“天津信托”）与天津凯华奎恩房地产开发有限公司（以下简称天津奎恩）、天津市凯华安达房地产开发有限公司（以下简称“安达公司”）、丁鲲华、刘巨友、刘树森签订合同编号为 141345002 号的《天津信托-奎恩公司资产收益权转让（回购）合同》（以下简称“主合同”），约定天津信托向天津奎恩支付 1.8 亿元转让款，回购年溢价为 14.4%，回购总价款为 233,064,000 元，借款期限自 2013 年 7 月 9 日至 2015 年 7 月 16 日，逾期还款按年溢价率加收 150%的违约金。

为了保障主合同的正常履行，天津奎恩与天津信托于 2013 年 6 月 19 日签订了合同编号为 141345002-1 号的《抵押担保合同》，合同约定天津奎恩以在建的奎恩大厦 1 号楼为履行主合同项下债务提供抵押担保。另安达公司在主合同项下约定以在建的游龙逸海庭院 4 号楼等 29 套公寓为履行主合同项下债务提供抵押担保，且安达公司、丁鲲华、刘巨友、刘树森为履行主合同项下债务提供不可撤销的连带保证担保。

14、实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
丁鲲华	10,010,000.00	33.36			10,010,000.00	33.36
刘巨友	10,000,000.00	33.32			10,000,000.00	33.32
刘树森	10,000,000.00	33.32			10,000,000.00	33.32
合 计	30,010,000.00	100.00			30,010,000.00	100.00

注：2009年4月15日，经天津市静海县发展和改革委员会下发《关于准予天津凯华奎恩房地产开发有限公司增资扩股项目核准的决定》（静发改许可【2009】40号）文件。2009年4月24日，经天津市静海县商务委员会下发《关于对天津凯华奎恩房地产开发有限公司扩股增资的批复》（静商务审【2009】28号）文件，天津凯华奎恩房地产开发有限公司的注册资本由成立时的10,000,000.00元增加至30,010,000.00元人民币，股东丁鲲华以1,466,700美元出资，折算人民币金额为10,023,276.76元，股东丁鲲华认缴注册资本为10,010,000.00元人民币，差额13,276.76元形成资本公积。本次出资业经永信有限责任会计师事务所审验，并出具津永会外验字(2009)第003号验资报告。

15、资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	13,277.33			13,277.33
其他资本公积				
合 计	13,277.33			13,277.33

注：详见实收资本批注。

16、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	-78,978,819.26	
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润		

项 目	金 额	提取或分配比例
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-4,259,078.38	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
期末未分配利润	-83,237,897.64	

17、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,186,721.90	14,703,511.10	2,094,114.29	1,777,611.25
合计	17,186,721.90	14,703,511.10	2,094,114.29	1,777,611.25

18、税金及附加

项目	本年发生额	上期发生额
营业税		116,724.77
土地使用税	16,564.39	33,128.78
残疾人保障金		7,373.66
土地增值税	158,115.78	2,400.00
城市维护建设税	60,153.55	7,329.40
教育费附加	25,780.08	3,141.17
河道管理费	17,186.72	2,094.11
防洪工程维护费	8,593.36	1,047.06
印花税	734.50	
合计	287,128.38	173,238.95

19、销售费用

项 目	本年发生额	上期发生额
办公费	2,000.00	3,534.00

项 目	本年发生额	上期发生额
其他		1,121.76
合 计	2,000.00	4,655.76

20、管理费用

项 目	本年发生额	上期发生额
办公费	17,205.00	289,656.72
差旅费	67,072.30	178,078.01
职工薪酬	154,212.83	449,934.32
业务招待费	7,110.00	15,356.70
诉讼费	679,141.50	
其他		111,696.00
合 计	924,741.63	1,044,721.75

21、财务费用

项 目	本年发生额	上期发生额
利息支出	6,901,968.00	26,427,260.00
减：利息收入	3,610.01	1,870.06
手续费及其他	1,784.00	2,755.06
合 计	6,900,141.99	26,428,145.00

22、资产减值损失

项 目	本年发生额	上期发生额
坏账损失	-1,373,581.32	-1,339,081.11
合 计	-1,373,581.32	-1,339,081.11

23、营业外支出

项目	本年发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本年发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	1,858.50	
其中：固定资产处置损失	1,858.50	
其他		
合计	1,858.50	

24、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	26,764,874.07	53,830,118.57
其中：利息收入	3,610.01	1,870.06
往来款	26,761,264.06	53,828,248.51

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	774,312.80	1,301,809.15
其中：以现金支付的管理费用、销售费用和财务费用	774,312.80	602,198.25
往来款等		699,610.90

25、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项 目	本年金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-4,259,078.38	-25,995,177.31
加：资产减值准备	-1,373,581.32	-1,339,081.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
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		

项 目	本年金额	上期金额
以“—”号填列)		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	1,858.50	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	6,901,968.00	1,704,000.00
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）	-46,910,530.53	-3,156,821.03
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	106,056,991.01	41,199,623.03
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-66,432,665.44	32,216,538.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,015,038.16	44,629,081.83
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	777,852.25	6,792,890.41
减：现金的期初余额	6,792,890.41	136,808.58
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	-6,015,038.16	6,656,081.83

（2）现金和现金等价物的构成

项 目	本年金额	上期金额
一、现金	777,852.25	6,792,890.41
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	777,852.25	6,792,890.41
可随时用于支付的其他货币资金		
二、期末现金及现金等价物余额	777,852.25	6,792,890.41

项 目	本年金额	上期金额
其中：公司内使用受限制的现金和现金等价物		

（七） 关联方关系及其交易

1、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
天津市凯华安达房地产开发有限公司	同一实际控制人
天津凯华投资咨询有限公司	同一实际控制人
天津林克森投资有限公司	刘树森参股的公司
丁鲲华	股东之一
刘巨友	股东之一
刘树森	股东之一

2、关联担保

本年度，关联方为本公司担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起 始日	担保到 期日	担保是否 已经履行 完毕
天 津 市 凯 华 安 达 房 地 产 开 发 有 限 公 司	天津凯华奎 恩房地产开发 有限公司	232,560,000.00	182,186,369.50	2013.7.9	至今	否
丁鲲华	天津凯华奎 恩房地产开发 有限公司	232,560,000.00	182,186,369.50	2013.7.9	至今	否
刘巨友	天津凯华奎 恩房地产开发 有限公司	232,560,000.00	182,186,369.50	2013.7.9	至今	否
刘树森	天津凯华奎 恩房地产开发 有限公司	232,560,000.00	182,186,369.50	2013.7.9	至今	否

3、关联方应收应付款项余额

（1）应付关联方款项

项 目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款：	天津市凯华安达房地产开发有限公司	19,006,336.82	48,621,308.06
	天津林克森投资有限公司	7,864,000.00	7,900,000.00
	丁鲲华	10,739,740.50	9,863,595.50
	刘巨友	15,934,400.00	15,955,073.35
	刘树森	25,924,825.00	25,924,825.00

（八） 资产负债表日后事项

2016 年 5 月，原告天津信托因《天津信托-奎恩公司资产收益权转让（回购）合同》纠纷起诉天津奎恩、安达公司、丁鲲华、刘巨友、刘树森合，天津市第二中级人民法院于 2016 年 5 月 25 日立案，天津信托于 2016 年 6 月向法院申请财产保全，要求冻结被告 2.6 亿元财产，法院裁定批准。2017 年 3 月 20 日天津市第二中级人民法院作出民事调解书(2016)津 02 民初 375 号，经法院主持调解，双方当事人自行和解，截止 2017 年 5 月 31 日，天津奎恩应给付天津信托回购价款 182,186,369.50 元，包括本金 111,270,000.00 元，按 14.4%年利率计算的违约金 70,237,228.00 元和诉讼保全费 679,141.50 元。

2017 年 6 月 8 日，天津奎恩提交了《申请函》，天津信托针对申请事项的核心内容回复确认如下：天津奎恩应于 2017 年 6 月 20 日（含当日）归还天津信托的债权金额 181,507,228 元以及诉讼保全费 679,141.50 元，共计 182,186,369.50 元（以下简称合计金额）。如果天津奎恩按该期限支付合计金额，则天津信托不再向天津奎恩主张民事调解书和债权文件项下的其他任何权利或款项； 如果天津奎恩未按该期限支付合计金额，但在 2017 年 6 月 30 日（含当日）之前支付，则除合计金额之外，还需支付自 2017 年 6 月 21 日起至支付完毕日期期间的违约金，违约金每日按合计金额的万分之五计算，除此之外天津信托不再向天津奎恩主张民事调解书和债权文件项下的其他任何权利或款项； 如果天津奎恩在 2017 年 6 月 30 日（含当日）之前未全额支付合计金额和违约金，则天津信托保留民事调解书和债权文件项下的全部权利。

截止报告日，该诉讼尚在执行过程中。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共 30 页第 30 页