

30

北京侨禧投资有限公司

专项审计报告

瑞华粤专审字[2017]44040006号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表	3
2、 利润表	5
3、 现金流量表	6
4、 所有者权益变动表	7
5、 财务报表附注	8



审 计 报 告

瑞华粤专审字[2017]44040006 号

深圳华侨城股份有限公司：

我们审计了后附的北京侨禧投资有限公司（以下简称“北京侨禧公司”）的财务报表，包括 2016 年 11 月 30 日的资产负债表，2016 年 1-11 月的利润表、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北京侨禧公司管理层的责任。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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北京侨禧投资有限公司 2016 年 11 月 30 日的财务状况以及 2016 年 1-11 月的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一七年一月十日

资产负债表

2016年11月30日

编制单位：北京侨禧投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末金额
流动资产：		—
货币资金	七、1	37,467,474.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-
应收票据		-
应收账款		-
预付款项		-
应收利息		-
应收股利		-
其他应收款	七、2	21,100.00
存货	七、3	8,755,038,708.85
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	七、4	348,767.60
流动资产合计		8,792,876,051.09
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		-
固定资产		-
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		-
资产总计		8,792,876,051.09

资产负债表(续)

2016年11月30日

编制单位: 北京侨禧投资有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末金额
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		-
应付票据		-
应付账款	七、5	16,240.52
预收款项		-
应付职工薪酬		-
应交税费		-
应付利息	七、6	45,125,000.00
应付股利		-
其他应付款	七、7	46,000.00
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		45,187,240.52
非流动负债:		—
长期借款	七、8	9,000,000,000.00
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		-
其他非流动负债		-
非流动负债合计		9,000,000,000.00
负 债 合 计		9,045,187,240.52
所有者权益:		—
实收资本		
资本公积		-
其他综合收益		-
盈余公积		-
未分配利润	七、9	-252,311,189.43
所有者权益合计		-252,311,189.43
负债和所有者权益总计		8,792,876,051.09

载于第8页至第20页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第7页的财务报表由以下人士签署:

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2016年1-11月

编制单位：北京侨禧投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额
一、营业收入		-
减：营业成本		-
营业税金及附加	七、10	4,489,530.27
销售费用	七、11	1,277,706.52
管理费用	七、11	15,699.00
财务费用	七、11	246,528,253.64
资产减值损失		-
其他		-
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		-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-252,311,189.43
加：营业外收入		-
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）		-252,311,189.43
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-252,311,189.43
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		-
其中：1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-
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		-
其中：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		-
六、综合收益总额		-252,311,189.43

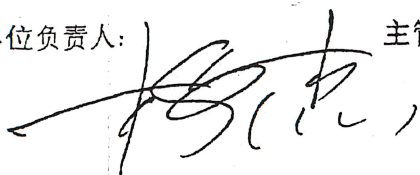
载于第8页至第20页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第7页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表

2016年1-11月

编制单位：北京侨禧投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额
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	七、12	119,804.38
经营活动现金流入小计		119,804.38
购买商品、接受劳务支付的现金		4,868,134.95
支付给职工以及为职工支付的现金		-
支付的各项税费		254,689,530.27
支付其他与经营活动有关的现金	七、12	1,443,309.58
经营活动现金流出小计		261,000,974.80
经营活动产生的现金流量净额	七、13	-260,881,170.42
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所收回的现金净额		-
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所支付的现金		-
投资支付的现金		-
支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		-
投资活动产生的现金流量净额		-
三、筹资活动产生的现金流量：		—
吸收投资收到的现金		-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-
取得借款收到的现金	七、12	9,000,000,000.00
发行债券收到的现金		-
收到其他与筹资活动有关的现金	七、12	268,240,000.00
筹资活动现金流入小计		9,268,240,000.00
偿还债务所支付的现金		-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		361,651,354.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-
支付其他与筹资活动有关的现金	七、12	8,608,240,000.00
筹资活动现金流出小计		8,969,891,354.94
筹资活动产生的现金流量净额		298,348,645.06
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	七、13	37,467,474.64
加：期初现金及现金等价物余额		-
六、期末现金及现金等价物余额	七、13	37,467,474.64

载于第8页至第20页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第7页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2016年1-11月

编制单位：北京侨禧投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额				
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	-	-	-	-	-
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-252,311,189.43
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-252,311,189.43
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-
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、提取一般风险准备	-	-	-	-	-
3、对所有者的分配	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	-	-	-	-	-252,311,189.43

载于第8页至第20页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第7页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

北京侨禧投资有限公司 2016 年 1-11 月财务报表附注

一、企业的基本情况

北京侨禧投资有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由深圳华侨城股份有限公司出资，于 2015 年 12 月 16 日在北京市注册成立的有限责任公司。统一社会信用代码为 91110106MA002KKD62，注册资本为 1,000 万元，截至财务报告批准报出日深圳华侨城股份有限公司的出资金额 1,000 万元注册资本尚未收到。

本公司注册地址为北京市丰台区南苑西路 68 号。

本公司经营范围为：项目投资；投资管理；资产管理；房地产开发；销售自主开发后商品房；物业管理；景区规划；园林规划；组织文化艺术交流活动；经济信息咨询；销售照相器材、通讯器材、工艺品、日用品；承办展览展示；技术开发；公园管理；舞台设计；摄影业务；设计、制作、代理、发布广告；机动车公共停车场服务；电影放映；出版物零售。

本公司的母公司为深圳华侨城股份有限公司，所属的集团总部（最终母公司）为华侨城集团公司。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，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、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 2016 年 11 月 30 日的财务状况及 2016 年 1-11 月的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

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。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、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公

司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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。

4、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

5、金融工具

在本公司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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

贷款和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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和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。

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。

6、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款

(如偿付利息或本金发生违约或逾期等); ③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组; ④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将单项金额占期末余额的比例超过 10%的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试, 单独测试未发生减值的金融资产, 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。单项测试已确认减值损失的应收款项, 不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项, 按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力, 并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以与本公司的关联关系为信用风险特征划分组合
款项性质组合	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组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时, 坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	经单独测试无特别风险的不计提
款项性质组合	经单独测试无特别风险的不计提

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法:

账龄	应收账款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	2.00
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00

4-5年	50.00
5年以上	100.00

其他应收款采用余额百分比法，按账龄组合期末余额 5%计提坏账准备。

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，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，确认减值损失，计提坏账准备。如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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应收款项在转回日的摊余成本。

7、存货

(1) 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品（开发成本）。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

① 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

② 在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。房地产开发产品发出和计价方法如下：

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

房地产开发产品发出和计价方法如下：

① 公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施并能单独出售和计量的计入“投资性房地产”。

② 为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注四、11“借款费用”

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入

当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

8、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的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。

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。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

9、收入

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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，确认商品销售收入的实现。

(2) 房地产销售收入的确认方法

签订了销售合同，房地产已完工验收合格，并达到销售合同约定的可交付使用条件，同时房款已按销售合同约定全部收清时确认销售收入的实现。

(3) 提供劳务收入

在提供劳务交易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提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务

成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

10、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，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。

11、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时

性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来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,则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。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

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,本公司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,本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

12、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化,在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益;其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更

本公司2016年1-11月无会计政策变更。

2、会计估计变更

本公司2016年1-11月无会计估计变更。

3、重要前期差错更正

本公司2016年1-11月无重要前期差错更正。

六、税项

1、主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按11%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	教育费附加按实际缴纳的流转税的3%计缴；地方教育费附加按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	房产原值的70%为计税依据，适用税率为1.2%。
土地增值税	按增值额的超率累进税率计缴。

七、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“期末”指2016年11月30日，“本期”指2016年1-11月。

1、货币资金

项 目	期末余额
库存现金	4,980.00
银行存款	37,462,494.64
合 计	37,467,474.64

2、其他应收款

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	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	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的	21,100.00	100.00	---	---

其他应收款				
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	21,100.00	100.00		

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	21,100.00	100.00	
合 计	21,100.00	100.00	

(2) 按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
王慧	备用金	21,100.00	1年以内	100.00%	
合 计		21,100.00		100.00%	

3、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目：				
开发成本	8,755,038,708.85	160,230,807.50		8,755,038,708.85
合 计	8,755,038,708.85	160,230,807.50		8,755,038,708.85

4、其他流动资产

项 目	期末余额
待抵扣增值税进项税额	348,767.60
合 计	348,767.60

5、应付账款

账 龄	期末余额
1年以内(含1年)	16,240.52
合 计	16,240.52

6、应付利息

项 目	期末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	45,125,000.00
合 计	45,125,000.00

7、其他应付款

项 目	期末余额
1年以内(含1年)	46,000.00
合 计	46,000.00

8、长期借款

借款类别	期末余额	期末利率区间
委托借款	9,000,000,000.00	4.75%
合 计	9,000,000,000.00	4.75%

注：关联方借款见附注十、2（1）关联方资金拆借情况。

9、未分配利润

项 目	本期金额
本年初余额	---
本期增加额	-252,311,189.43
其中：本期净利润转入	-252,311,189.43
其他调整因素	---
本期少额	---
本期期末余额	-252,311,189.43

10、税金及附加

项 目	本期发生额
土地使用税	307,599.30
印花税	4,181,930.97
合 计	4,489,530.27

11、销售费用、管理费用、财务费用

(1) 销售费用

项 目	本期发生额
中介顾问费	1,277,706.52
合 计	1,277,706.52

(2) 管理费用

项 目	本期发生额
国内差旅费	699.00
其他	15,000.00
合 计	15,699.00

(3) 财务费用

项 目	本期发生额
利息支出	246,545,547.44
减：利息收入	17,804.38
汇兑损益	---
其他	510.58
合 计	246,528,253.64

12、现金流量表

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生数
银行存款利息收入	17,804.38
押金	102,000.00
合 计	119,804.38

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生数
押金	56,000.00
管理费用支付的现金	15,699.00
销售费用支付的现金	1,371,100.00
银行手续费支出	510.58
合 计	1,443,309.58

(3) 取得借款收到的现金

项 目	本期发生数
深圳华侨城股份有限公司	9,000,000,000.00
合 计	9,000,000,000.00

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生数
深圳华侨城股份有限公司	256,560,000.00
北京世纪华侨城实业有限公司	11,680,000.00
合 计	268,240,000.00

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生数
深圳华侨城股份有限公司	8,596,560,000.00
北京世纪华侨城实业有限公司	11,680,000.00
合 计	8,608,240,000.00

13、现金流量表补充资料

(1) 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-252,311,189.43
加：资产减值准备	---
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）	246,545,547.44
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）	-254,807,901.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-21,100.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-286,527.08
其他	---
经营活动产生的现金流量净额	-260,881,170.42
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	37,467,474.64
减：现金的年初余额	---
加：现金等价物的期末余额	---
减：现金等价物的年初余额	---
现金及现金等价物净增加额	37,467,474.64

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额
一、现金	37,467,474.64
其中：库存现金	4,980.00

项 目	期末余额
可随时用于支付的银行存款	37,462,494.64
二、期末现金及现金等价物余额	37,467,474.64

八、或有事项

截止2016年11月30日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截止2017年1月10日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

1、母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
深圳华侨城股份有限公司	深圳	旅游业、地产业	8,205,681,415.00	100.00	100.00

注：本公司的母公司为深圳华侨城股份有限公司，所属的集团总部（最终母公司）为华侨城集团公司。

2、关联方交易

（1）关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆入：				
深圳华侨城股份有限公司	6,500,000,000.00	2016-10-24	2019-10-23	利率 4.75%
深圳华侨城股份有限公司	2,500,000,000.00	2016-10-24	2019-10-23	利率 4.75%

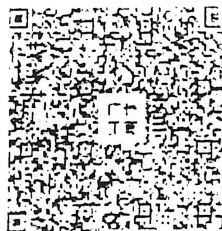
注：2016年10月24日本公司与深圳华侨城股份有限公司签订委托贷款协议，向其借款90亿元，借款期限三年。截止2016年11月30日，借款余额90亿元。

THE
L
N
S

(副本)

統一社會主義

名	型
类	型
雪	业
造	所
卖	人
成	立
品	三
业	期
限	范



张 江 江

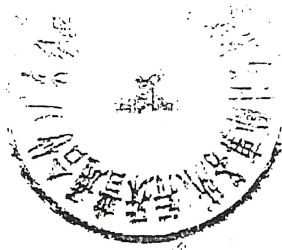
1. 年 月 日

说明



广州市人民政府

广州市人民政府



广州市人民政府

广州市人民政府

广州市人民政府

负责人：

办公场所：

广州市天河区珠江新城

发展概况：

11010130401

分 别 号：

粤府会[2010]2号

批准设立及号：

2010年1月

批准设立日期：

2010年 1月 1日

中华人民共和国民政部



Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration



此证书有效期限为一年，期满前须办理登记手续。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

440300390720

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013年10月17日
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中瑞华会计师事务所

丁东分所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年10月17日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所

丁东分所

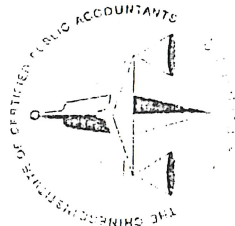
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年10月17日

注意事项

1. 注册会计师执行业务，应当出示本证书。
2. 本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
3. 注册会计师如被吊销执业证书，应当立即交回原注册机构。
4. 本证书遗失，应当立即向原注册机构报告，并按规定办理挂失、补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss in the newspaper.



姓名: _____
Full name: _____
性别: _____
Sex: _____
出生日期: _____
Date of birth: _____
工作单位: _____
Working unit: _____
身份证号码: _____
Identity card No: _____



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日
Date of Issuance: _____ y _____ m _____ d

_____ 年 _____ 月 _____ 日
_____ y _____ m _____ d

2013年4月换发.