

中洲投资控股(香港)有限公司

财务报表及审计报告

2017年1月1日至11月30日止期间

中洲投资控股(香港)有限公司

财务报表及审计报告

2017年1月1日至11月30日止期间

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 2
合并及母公司资产负债表	3 - 4
合并及母公司利润表	5
合并及母公司现金流量表	6
合并及母公司所有者权益变动表	7
财务报表附注	8 - 37

审计报告

德师深圳报(审)字(18)第S00002号
(第1页, 共2页)

中洲投资控股(香港)有限公司:

一、审计意见

我们审计了中洲投资控股(香港)有限公司(以下简称“中洲香港公司”)的财务报表, 包括2017年11月30日的合并及母公司资产负债表、2017年1月1日至11月30日止期间的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注(二)所述的编制基础编制, 公允反映了中洲香港公司2017年11月30日的合并及母公司财务状况以及2017年1月1日至11月30日止期间的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于中洲香港公司, 并履行了职业道德方面的其他责任。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、其他事项

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注(二)对编制基础的说明, 中洲香港公司编制财务报表是为了进行资产评估之需求。因此, 财务报表可能不适用于其他用途。我们的报告仅用于中洲香港公司及其管理层, 而不应分发至除中洲香港公司及其管理层之外的其他机构和人员或为其使用。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

中洲香港公司管理层负责按照财务报表附注(二)所述的编制基础编制财务报表, 使其实现公允反映, 并负责设计、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。

在编制财务报表时, 管理层负责评估中洲香港公司的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算中洲香港公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中洲香港公司的财务报告过程。

审计报告 - 续

德师深圳报(审)字(18)第S00002号
(第2页, 共2页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制, 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。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对中洲香港公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致中洲香港公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就中洲香港公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



中国注册会计师

中国注册会计师

2018年1月10日



资产负债表

2017年11月30日

Authorized Signature(s)

	附注	合并 期末数 人民币元	公司 期末数 人民币元
资产			
流动资产			
货币资金	1	173,994,517.31	150,135,323.90
预付款项	2	128,713,027.09	128,713,027.09
其他应收款	3	1,994,303.48	2,855,900,679.13
存货	4	5,052,674,638.06	-
流动资产合计		5,357,376,485.94	3,134,749,030.12
非流动资产			
长期股权投资	5	-	367,144,811.56
固定资产	6	2,302,959.01	-
长期待摊费用	7	2,702,484.46	-
递延所得税资产	8	18,181,286.16	-
非流动资产合计		23,186,729.63	367,144,811.56
资产总计		5,380,563,215.57	3,501,893,841.68

资产负债表 - 续

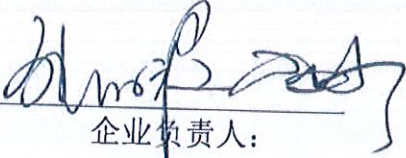
2017年11月30日

Authorized Signature(s)

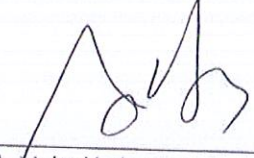
	附注	合并 期末数 人民币元	公司 期末数 人民币元
<u>负债及所有者权益</u>			
<u>流动负债</u>			
短期借款	9	1,887,544,006.07	1,570,369,006.07
应付账款		31,708.02	5,497.70
应付职工薪酬		-	-
应付利息	10	37,850,141.91	1,411,176.74
其他应付款	11	926,984,387.81	926,151,000.85
流动负债合计		2,852,410,243.81	2,497,936,681.36
<u>非流动负债</u>			
长期借款	12	2,569,069,364.57	963,864,282.21
非流动负债合计		2,569,069,364.57	963,864,282.21
负债合计		5,421,479,608.38	3,461,800,963.57
<u>所有者权益</u>			
实收资本	13	8,194.10	8,194.10
资本公积	14	40,951,653.57	40,951,653.57
未分配利润	15	(83,765,804.22)	(2,209,867.98)
其他综合收益		1,889,431.80	1,342,898.42
归属于母公司			
所有者权益合计		(40,916,524.75)	40,092,878.11
少数股东权益		131.94	-
所有者权益合计		(40,916,392.81)	40,092,878.11
负债和所有者权益总计		5,380,563,215.57	3,501,893,841.68

附注为财务报表的组成部分

第3页至第37页的财务报表由下列负责人签署:


企业负责人:


主管会计工作负责人:


会计机构负责人:

利润表

2017年1月1日至11月30日止期间

Authorized Signature(s)

	附注	合并 本期累计数 人民币元	公司 本期累计数 人民币元
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		-	-
管理费用	16	19,107,232.71	1,029,498.81
财务费用	17	13,002,153.11	(25,413.97)
资产减值损失		28,651.90	-
二、营业利润		(32,138,037.72)	(1,004,084.84)
减：营业外支出		405.98	-
三、利润总额		(32,138,443.70)	(1,004,084.84)
减：所得税费用	18	(4,683,294.11)	-
四、净利润		(27,455,149.59)	(1,004,084.84)
(一) 按经营持续性分类			
其中：持续经营净利润		(27,455,149.59)	(1,004,084.84)
终止经营净利润		-	-
(二) 按所有权归属分类			
其中：归属于母公司所有者的净利润		(27,455,149.59)	-
少数股东损益		-	-
五、其他综合收益的税后净额	19	1,579,509.92	(2,336,887.37)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,579,509.92	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
外币财务报表折算差额		1,579,509.92	(2,336,887.37)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(25,875,639.67)	(3,340,972.21)
归属于母公司所有者的综合收益总额		(25,875,639.67)	-
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

附注为财务报表的组成部分

现金流量表

2017年1月1日至11月30日止期间

Authorized Signature(s)

	附注	合并 本期累计数 人民币元	公司 本期累计数 人民币元
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金		41,420.39	41,235.63
经营活动现金流入小计		41,420.39	41,235.63
购买商品、接受劳务支付的现金		(2,970,129,591.09)	(51,061.54)
支付给职工以及为职工支付的现金		(8,352,884.24)	-
支付的各项税费		(860,273.33)	-
支付其他与经营活动有关的现金		(16,576,182.13)	(1,849,516,034.57)
经营活动现金流出小计		(2,995,918,930.79)	(1,849,567,096.11)
经营活动产生的现金流量净额	20	(2,995,877,510.40)	(1,849,525,860.48)
二、投资活动产生的现金流量			
支付其他与投资活动有关的现金		(128,735,752.04)	(128,735,752.04)
投资活动现金流出小计		(128,735,752.04)	(128,735,752.04)
投资活动产生的现金流量净额		(128,735,752.04)	(128,735,752.04)
三、筹资活动产生的现金流量			
借款所收到的现金		4,698,654,452.85	2,723,431,350.00
筹资活动现金流入小计		4,698,654,452.85	2,723,431,350.00
偿还债务所支付的现金		(1,347,075,617.18)	(645,061,617.18)
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		(122,683,025.59)	(35,720,607.97)
筹资活动现金流入小计		(1,469,758,642.77)	(680,782,225.15)
筹资活动使用的现金流量净额		3,228,895,810.08	2,042,649,124.85
四、汇率变动对现金的影响额		2,660,024.02	18,802,247.42
五、现金及现金等价物净增加额		106,942,571.66	83,189,759.75
加：期初现金及现金等价物余额		58,255,625.65	58,149,244.15
六、期末现金及现金等价物余额	21	165,198,197.31	141,339,003.90

附注为财务报表的组成部分

公司及合并所有者权益变动表

2017年1月1日至11月30日止期间

Authorized Signature(s)

	合并					公司				
	归属子母公司的所有者权益					所有者				
	实收资本	资本公积	其他综合收益	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本	资本公积	其他综合收益
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
一、2017年1月1日余额	8,194.10	40,951,653.57	309,921.88	(56,310,654.63)	(15,040,885.08)	-	(15,040,885.08)	8,194.10	40,951,653.57	3,679,785.79
二、本期增减变动金额	-	-	1,579,509.92	(27,455,149.59)	(25,875,639.67)	131.94	(25,875,507.73)	-	-	(2,336,887.37)
(一)净利润	-	-	-	(27,455,149.59)	(27,455,149.59)	-	(27,455,149.59)	-	-	-
(二)外币报表折算差异	-	-	1,579,509.92	-	1,579,509.92	-	1,579,509.92	-	-	-
(三)其他	-	-	-	-	-	131.94	131.94	-	-	(2,336,887.37)
三、2017年11月30日余额	8,194.10	40,951,653.57	1,889,431.80	(83,765,804.22)	(40,916,524.75)	131.94	(40,916,392.81)	8,194.10	40,951,653.57	1,342,898.42
										40,092,878.11

附注为财务报表的组成部分

财务报表附注

2017年1月1日至11月30日止期间.....
Authorized Signature(s)

(一) 公司基本情况

中洲投资控股(香港)有限公司(以下简称“本公司”)系于2015年2月10日在中华人民共和国香港特别行政区注册成立,注册资本为10,000港币。本公司及本公司之子公司(以下简称“本集团”)经批准的经营范围为:房地产开发业务。

本公司的母公司为深圳市中洲投资控股股份有限公司,最终控股方为黄光苗先生。

(二) 财务报表的编制基础

本公司系香港设立之公司法人,应根据《香港财务报告准则》及《香港公司条例》编制其法定财务报表。鉴于本公司拟变更股权而进行资产评估之需求,本公司根据中华人民共和国财政部颁布的中国企业会计准则及相关规定(以下简称“企业会计准则”)编制本财务报表。同时,按照企业会计准则之规定,本财务报表应该披露比较期间的财务数据,但鉴于本公司之上述需求,本财务报表未按企业会计准则之规定披露比较期间的财务数据。

(三) 重要会计政策及会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据企业会计准则厘定。

会计年度

本集团的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

记账本位币

港币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及子公司以港币为记账本位币。如附注(二)所述,基于本财务报表之编制目的,本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

记账基础和计价原则 - 续

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短、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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

金融工具

在本集团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。

实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。本集团持有的金融资产主要是贷款和应收款项。

- 贷款和应收款项

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。本集团划分为贷款和应收款项的金融资产为货币资金和其他应收款。

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。

金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融资产减值 - 续

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或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。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

金融负债的分类、确认和计量

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团持有的金融负债主要是其他金融负债。

- 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。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除财务担保合同负债外的损失计入当期损益。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团(债务人)与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

存货

本集团的存货主要包括在建开发产品和拟开发土地等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

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。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。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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。

存货盘存制度为永续盘存制。

长期股权投资

确定对被投资单位具有控制的依据

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

长期股权投资 - 续

投资成本的确定

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。

后续计量及损益确认方法

成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

固定资产

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值，除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
电子设备及其他	5年	5%	19%

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

固定资产 - 续

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

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。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

职工薪酬

本集团在职工为其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。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为所有职工提供定额缴款退休计划，本集团按规定提取的金额在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例按雇员基本薪金的百分比计算。本集团向退休福利计划所缴纳的金额确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

收入确认

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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

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；当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。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。

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。

所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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。

递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

所得税 - 续

递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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。

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，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

租赁

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本集团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。

外币业务和外币报表折算

外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

外币业务和外币报表折算 - 续

外币业务 - 续

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售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资本公积外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以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，计入当期损益或所有者权益。

外币财务报表折算

为编制合并财务报表，如附注(三)记账本位币所述，本集团的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按交易发生日的即期汇率折算；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入所有者权益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

期初数和上期实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

(四) 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注(三)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是本集团管理层基于过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

(四) 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

于2017年11月30日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

递延所得税资产

递延所得税资产在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(五) 税项

主要税种

具体税率情况

利得税

按应纳税所得额的16.5%计缴。

印花税

按类别征收定额或从价印花税。定额印花税由港币3元至港币100元不等，从价印花税按照交易额的0.1%至8.5%缴纳。

(六) 合并财务报表范围

名称	企业类型	注册地	业务性质	取得方式	本公司合计 持股比例	本公司合计享有 表决权比例
中洲控股管理有限公司	有限责任公司	中国香港	房地产管理	设立	100%	100%
Ever Reality Limited	有限责任公司	BVI	房地产投资	购买	100%	100%
中洲(火炭)有限公司	有限责任公司	中国香港	房地产开发	购买	100%	100%
祥铭投资有限公司	有限责任公司	BVI	房地产投资	设立	100%	100%
Best Wisdom Group Limited (注)	有限责任公司	BVI	房地产投资	设立	80%	80%
Century Shiner Limited	有限责任公司	中国香港	房地产投资	收购	100%	100%
Angel River Holdings Limited	有限责任公司	BVI	房地产投资	设立	100%	100%
Asia Marvel Investment Limited	有限责任公司	中国香港	房地产投资	设立	100%	100%
Alpha Honour Limited	有限责任公司	BVI	房地产投资	设立	100%	100%
Grand River Group Limited	有限责任公司	BVI	房地产投资	设立	100%	100%

注：2017年11月10日，本公司与Circle Win Limited 签订股权转让协议，转让本公司持有的Best Wisdom Group Limited 20%股权，截止2017年11月30日，上述股权转让相关的手续已办理完成。

(七) 合并及公司财务报表项目附注

1. 货币资金

合并

	期末数		
	原币金额	折算汇率	人民币元
银行存款			
港币	195,315,910.75	0.8458	165,198,197.31
其他货币资金(注)			
港币	10,400,000.00	0.8458	8,796,320.00
合计			173,994,517.31

财务报表附注

2017年1月1日至11月30日止期间

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

1. 货币资金 - 续

公司

	原币金额	期末数 折算汇率	人民币元
银行存款			
港币	167,106,885.67	0.8458	141,339,003.90
其他货币资金(注)			
港币	10,400,000.00	0.8458	8,796,320.00
合计			150,135,323.90

注：本集团及本公司期末其他货币资金余额系保函保证金。

2. 预付款项

合并及公司

预付款项按账龄列示：

	期末数 人民币元
预付款项(注)	128,713,027.09

注：该笔款为预付××有限公司用于收购××(中国)有限公司股权的预付款项。

3. 其他应收款

合并

其他应收款账龄分析如下：

账龄	金额 人民币元	比例 %	期末数 坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	271,050.14	11.87	2,597.03	268,453.11
1至2年	1,799,270.00	78.80	179,927.00	1,619,343.00
3年以上	213,014.73	9.33	106,507.36	106,507.37
合计	2,283,334.87	100.00	289,031.39	1,994,303.48

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

3. 其他应收款 - 续

合并 - 续

其他应收款按类别披露如下：

类别	期末数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项(注)	1,525,019.35	66.79	152,501.93	1,372,517.42
其他不重大的款项	758,315.52	33.21	136,529.46	621,786.06
合计	2,283,334.87	100.00	289,031.39	1,994,303.48

注：重大款项是指单项金额在人民币1,000,000.00元以上的款项。

公司

其他应收款账龄分析如下：

账龄	期末数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	1,754,077,782.33	61.42	-	1,754,077,782.33
1至2年	1,101,822,896.80	38.58	-	1,101,822,896.80
合计	2,855,900,679.13	100.00	-	2,855,900,679.13

其他应收款按类别披露如下：

类别	期末数			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
单项金额重大的款项(注)	2,855,837,585.83	100.00	-	2,855,837,585.83
其他不重大的款项	63,093.30	0.00	-	63,093.30
合计	2,855,900,679.13	100.00	-	2,855,900,679.13

注：重大款项是指单项金额在人民币1,000,000.00元以上的款项。

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

4. 存货

合并

	期末数		
	账面余额 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
拟开发土地 - 香港大坑道项目	735,670,321.85	-	735,670,321.85
在建开发产品 - 香港火炭项目(注)	4,317,004,316.21	-	4,317,004,316.21
合计	5,052,674,638.06	-	5,052,674,638.06

其中：已被抵押的金额为人民币5,052,674,638.06元。详见附注(七) 9，及附注(七) 12。

注：本期借款费用资本化金额为人民币58,930,047.48元。

5. 长期股权投资

公司

长期股权投资详细情况如下：

按成本法核算对子公司的投资

被投资公司名称	期初数 人民币元	本期增加 人民币元	本期减少 人民币元	其他变动 人民币元	期末数 人民币元
Ever Reality Limited (注1)	388,283,945.48	-	-	(21,139,669.15)	367,144,276.33
中洲控股管理有限公司 (注1)	0.89	-	-	(0.04)	0.85
Best Wisdom Group Limited (注2)	-	659.72	131.94	-	527.78
Angel River Holdings Limited (注3)	-	6.60	-	-	6.60
样铭投资有限公司	-	-	-	-	-
Grand River Group Limited	-	-	-	-	-
Alpha Honour Limited	-	-	-	-	-
减：减值准备	-	-	-	-	-
长期股权投资净额	388,283,946.37	666.32	131.94	(21,139,669.19)	367,144,811.56

注 1：本期其他变动系由于外币报表折算产生的汇率变动影响。

注 2：系本公司本期新设立的子公司。2017 年 11 月 10 日，本公司与 Circle Win Limited 签订股权转让协议，转让本公司持有的 Best Wisdom Group Limited 20%的股权，转让价格为港币 156.00 元(折合人民币 131.94 元)。

注 3：系本公司本期新设立的子公司。

财务报表附注

2017年1月1日至11月30日止期间

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

6. 固定资产

合并

固定资产本期变动情况如下:

	电子设备及其他 人民币元
原值	
期初数	3,527,422.29
本期购置	-
外币报表折算差额	(192,046.36)
期末数	3,335,375.93
累计折旧	
期初数	476,645.46
本期计提额	581,721.86
外币报表折算差额	(25,950.40)
期末数	1,032,416.92
净额	
期初数	3,050,776.83
期末数	2,302,959.01

7. 长期待摊费用

合并

	期初数 人民币元	本期增加 人民币元	本期减少 人民币元	期末数 人民币元
办公室装修	4,950,245.17	-	2,247,760.71	2,702,484.46

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

8. 递延所得税资产

合并

已确认递延所得税资产：

	期末数 人民币元
资产减值准备	22,287.32
可抵扣亏损	18,158,998.84
合计	<u>18,181,286.16</u>

9. 短期借款

合并

类别

	期末数 人民币元
保证并抵押借款(注1)	1,888,955,182.81
减：未确认融资费用(注2)	1,411,176.74
合计	<u>1,887,544,006.07</u>

注1： 上述借款均为浮动利率借款，且由本集团之母公司深圳市中洲投资控股股份有限公司提供担保。

其中，本金为港币1,200,000,000.00元(折合人民币1,014,960,000.00元)的借款以深圳市中洲投资控股股份有限公司提供的人民币保函作抵押，保函金额为人民币1,105,000,000.00元。

其中，本金为港币387,335,520.00元(折合人民币327,608,382.81元)及港币271,000,000.00元(折合人民币229,211,800.00元)的借款，以深圳市中洲投资控股股份有限公司所持有的位于深圳市南山区的中洲控股大厦A座16-18层及32-34层物业作为抵押担保。

其中，本金为港币375,000,000.00元(折合人民币317,175,000.00元)的借款，以本集团持有的香港大坑道项目土地作为抵押担保，并由本公司和祥铭投资有限公司提供担保。

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

9. 短期借款 - 续

注2: 系分别支付给中国工商银行(亚洲)有限公司及招商银行股份有限公司的贷款融资顾问费, 按照实际利率在贷款期限内进行摊销。

公司

类别

期末数
人民币元

保证并抵押借款	1,571,780,182.81
减: 未确认融资费用	1,411,176.74
合计	<u>1,570,369,006.07</u>

10. 应付利息

合并

期末数
人民币元

应付利息(注)	<u>37,850,141.91</u>
---------	----------------------

注: 于2017年11月30日, 本集团应付利息主要为应付中国工商银行(亚洲)有限公司、招商银行股份有限公司和银团的融资顾问费及计提的借款利息。

公司

期末数
人民币元

应付利息(注)	<u>1,411,176.74</u>
---------	---------------------

注: 于2017年11月30日, 本公司应付利息为应付中国工商银行(亚洲)有限公司和招商银行股份有限公司的融资顾问费。

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

11. 其他应付款

合并

	期末数 人民币元
关联方往来	926,984,048.64
其他	339.17
合计	<u>926,984,387.81</u>

于2017年11月30日, 本集团应付关联方往来款详见附注(八)(2)(a)。

公司

	期末数 人民币元
关联方往来款	926,151,000.00
其他	0.85
合计	<u>926,151,000.85</u>

12. 长期借款

合并

类别

	期末数 人民币元
保证并抵押借款(注1)	2,656,234,900.00
减: 未确认融资费用(注2)	87,165,535.43
减: 一年内到期的长期借款	-
合计	<u>2,569,069,364.57</u>

注1: 上述借款均为浮动利率借款, 且由本集团之母公司深圳市中洲投资控股股份有限公司提供担保。

其中, 本金为港币800,000,000.00元(折合人民币676,640,000.00元)的借款, 以深圳市中洲投资控股股份有限公司所持有的位于深圳市南山区的中洲控股大厦A座35-40层物业作为抵押担保。

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

12. 长期借款 - 续

其中，本金为港币343,500,000.00元(折合人民币290,532,300.00元)的借款，以深圳市中洲投资控股股份有限公司提供的人民币保函作抵押，保函金额为人民币500,000,000.00元。

其中，本金为港币1,997,000,000.00元(折合人民币1,689,062,600.00元)的银团建筑贷款，以本集团持有的香港火炭项目土地作为抵押担保，并由本公司提供担保。

注2：系分别支付给中国银行股份有限公司澳门分行及银团的贷款融资顾问费，按照实际利率在贷款期限内进行摊销。

公司

类别

期末数
人民币元

保证并抵押借款	967,172,300.00
减：未确认融资费用	3,308,017.79
减：一年内到期的长期借款	-
合计	<u>963,864,282.21</u>

13. 实收资本

合并及公司

本公司实收资本为港币10,000.00元，折合人民币8,194.10元，截止2017年11月30日已全部到位。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

<u>投资者名称</u>	期末数	
	<u>金额</u> 人民币元	<u>持股比例</u> %
深圳市中洲投资控股股份有限公司	<u>8,194.10</u>	<u>100.00</u>

中洲投资控股(香港)有限公司

财务报表附注

2017年1月1日至11月30日止期间

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

14. 资本公积

合并及公司

类别

期末数
人民币元

资本溢价(注) 40,951,653.57

注：系本公司成立时，深圳市中洲投资控股股份有限公司一次性投入人民币5,000万元，其中港币10,000.00元作为实收资本，剩余金额扣除汇兑差异后计入资本公积。

15. 未分配利润

合并

本期
人民币元

期初未分配利润 (56,310,654.63)

加：本期归属于母公司所有者的净利润 (27,455,149.59)

期末未分配利润 (83,765,804.22)

公司

本期
人民币元

期初未分配利润 (1,205,783.14)

加：本期净利润 (1,004,084.84)

期末未分配利润 (2,209,867.98)

财务报表附注

2017年1月1日至11月30日止期间

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

16. 管理费用

合并

本期累计数
人民币元

人工费用	7,803,350.87
租赁费	5,196,587.74
长期待摊费用摊销	2,247,760.71
其他	3,859,533.39
合计	19,107,232.71

公司

本期累计数
人民币元

聘请中介机构费用	981,141.07
其他	48,357.74
合计	1,029,498.81

17. 财务费用

合并

本期累计数
人民币元

利息支出	71,956,455.33
减：已资本化的利息费用	58,930,047.48
减：利息收入	41,420.39
银行手续费	17,165.65
合计	13,002,153.11

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

17. 财务费用 - 续

公司

本期累计数
人民币元

利息支出

减：利息收入

银行手续费

合计

-
41,235.63
15,821.66

(25,413.97)

18. 所得税

合并

本期累计数
人民币元

当期所得税费用

递延所得税费用

合计

-
(4,683,294.11)

(4,683,294.11)

所得税费用与会计利润的调节表如下：

本期累计数
人民币元

会计利润

按16.5%的税率计算的所得税费用

不可抵扣费用的纳税影响

未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响

所得税费用

(32,138,443.70)
(5,302,843.22)
438,838.25
180,710.86

(4,683,294.11)

公司

本期累计数
人民币元

当期所得税费用

递延所得税费用

合计

-
-
-

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

18. 所得税 - 续

公司

所得税费用与会计利润的调节表如下:

	<u>本期累计数</u> 人民币元
会计利润	(1,004,084.84)
按16.5%的税率计算的所得税费用	(165,674.00)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	165,674.00
所得税费用	<u>-</u>

19. 其他综合收益及其他综合收益的税后净额

(1) 其他综合收益项目

合并

	<u>期末数</u> 人民币元
以后不能重分类进损益的其他综合收益	
外币财务报表折算差额	<u>1,889,431.80</u>

公司

	<u>期末数</u> 人民币元
以后不能重分类进损益的其他综合收益	
外币财务报表折算差额	<u>1,342,898.42</u>

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

19. 其他综合收益及其他综合收益的税后净额 - 续

(2) 其他综合收益变动情况

合并

	外币财务 报表折算差额 人民币元
期初金额	309,921.88
本期增减变动金额	1,579,509.92
期末金额	<u>1,889,431.80</u>

公司

	外币财务 报表折算差额 人民币元
期初金额	3,679,785.79
本期增减变动金额	(2,336,887.37)
期末金额	<u>1,342,898.42</u>

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

20. 现金流量表补充资料

合并

	<u>本期累计数</u> 人民币元
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润(亏损)	(27,455,149.59)
加: 资产减值准备	28,651.90
固定资产折旧	581,721.86
长期待摊费用摊销	2,247,760.71
财务费用	13,026,407.85
存货的减少(增加)	(2,940,374,460.85)
递延所得税资产减少(增加)	(3,768,880.07)
经营性应收项目的减少(增加)	(155,185.55)
经营性应付项目的增加(减少)	(40,008,376.66)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(2,995,877,510.40)</u>
(2) 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	165,198,197.31
减: 现金的期初余额	58,255,625.65
现金及现金等价物净增加额	<u>106,942,571.66</u>

公司

	<u>本期累计数</u> 人民币元
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润(亏损)	(1,004,084.84)
加: 投资性房地产折旧	-
财务费用	-
经营性应收项目的减少(增加)	(1,314,233,081.44)
经营性应付项目的增加(减少)	(534,288,694.20)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,849,525,860.48)</u>
(2) 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	141,339,003.90
减: 现金的期初余额	58,149,244.15
现金及现金等价物的净增加额	<u>83,189,759.75</u>

(七) 合并及公司财务报表项目附注 - 续

21. 现金及现金等价物

合并

期末数
人民币元

货币资金

其中：银行存款	165,198,197.31
---------	----------------

现金及现金等价物余额	165,198,197.31
------------	----------------

公司

期末数
人民币元

货币资金

其中：银行存款	141,339,003.90
---------	----------------

现金及现金等价物余额	141,339,003.90
------------	----------------

22. 所有权或使用权受到限制的资产

类别	期末账面价值	受限原因
货币资金	8,796,320.00	保函保证金
存货	5,052,674,638.06	抵押借款

(八) 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地点	主营业务	与本公司关系	经济性质或类型
深圳市中洲投资控股股份有限公司	深圳	房地产开发	母公司	股份有限公司

(八) 关联方关系及其交易 - 续

(2) 本集团与关联方本年度发生了如下重大关联交易

(a) 债权债务往来余额

本公司与关联方之间的债权债务往来资料如下：

科目	关联方名称	期末数 人民币元
其他应付款	深圳市中洲投资控股股份有限公司	926,984,048.64

(b) 资金拆借

本集团与关联方之间的资金拆借明细资料如下：

	年利率 %	本期发生额 人民币元	期末余额 人民币元
借入			
深圳市中洲投资控股股份有限公司	-	410,416,488.50	926,984,048.64

(3) 关联担保

	期末数 人民币元
担保余额	
短期借款	1,888,955,182.81
长期借款	2,656,234,900.00

注：关联方担保情况详见附注(七)9和附注(七)12。

(九) 金融工具及风险管理

本集团的主要金融工具包括银行存款、应收账款等，各项金融工具的详细情况说明见相应附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

(九) 金融工具及风险管理 - 续

风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 利率风险

本集团的因利率变动引起现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见附注(七) 9和12)有关。

本集团密切关注利率变动对本集团利率风险的影响。本集团目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。

(2) 信用风险

2017年11月30日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

(3) 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

公允价值

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十) 承诺及或有事项

经营租赁承诺

至资产负债表日止，公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

	本期累计数 人民币元
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：	
资产负债表日后第1年	5,476,886.55
资产负债表日后第2-5年	16,887,066.87



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403000589780442

名称 德勤华永会计师事务所(普通合伙)深圳分所
主体类型 外商投资特殊普通合伙企业分支机构
经营场所 深圳市罗湖区桂园街道深南东路5001号华润大厦1201-06, 1301-03单元
负责人 邓迎章
成立日期 2012年11月30日

重要提示

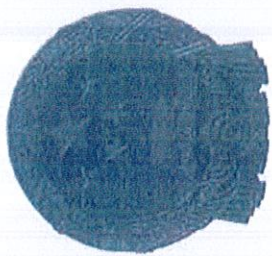
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年08月15日





证书序号: NO. 505147

说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

执业证书

名称:

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
深圳分所

负责人:

邓迎章

办公场所:

深圳市罗湖区桂园街道深南东路 5001 号
华润大厦 1201-06, 1301-03 单元

分所编号:

310000124701

批准设立文号:

财会函[2012]40 号

批准设立日期:

2012 年 9 月 14 日

发证机关



中华人民共和国财政部制