

常州万泽天海置业有限公司
审计报告及财务报表
2016 年度、2017 年 1-11 月

审计报告

信会师报字[2018]第 ZA10501 号

常州万泽天海置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了常州万泽天海置业有限公司（以下简称常州天海）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日、2017 年 11 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2016 年、2017 年 1-11 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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企业会计准则的规定编制，公允反映了常州天海 2016 年 12 月 31 日、2017 年 11 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年、2017 年 1-11 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

本报告仅供常州万泽天海置业有限公司本次股权转让评估做价参考，不适用于其他目的，且不得用作任何其他用途。

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，我们独立于常州天海，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

常州天海管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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，管理层负责评估常州天海的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督常州天海的财务报告过程。。

四、 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，就可能导致对常州天海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常州天海不能持续经营。

（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）就常州天海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。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：郑斌

中国注册会计师：孙玮

中国·上海

二〇一八年三月二十三日

常州万泽天海置业有限公司
合并资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注六	2017.11.30	2016.12.31
流动资产:			
货币资金	(一)	24,705,860.04	54,819,986.90
结算备付金			
拆出资金			
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	(二)	2,100,000.00	3,939,147.00
应收账款	(三)	19,147,800.00	30,299,020.00
预付款项	(四)	26,100,650.61	22,116,784.37
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(五)	53,726,568.64	436,760,596.58
买入返售金融资产			
存货	(六)	528,743,218.60	610,348,660.64
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	1,883,403.78	
流动资产合计		656,407,501.67	1,158,284,195.49
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
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	(八)	14,994,916.80	16,857,140.60
投资性房地产			
固定资产	(九)	57,760,142.32	782,157.88
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	(十)	14,181.82	3,620.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十一)	1,103,326.09	1,331,912.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		73,872,567.03	18,974,831.13
资产总计		730,280,068.70	1,177,259,026.62

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:

常州万泽天海置业有限公司
合并资产负债表（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	附注六	2017.11.30	2016.12.31
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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	(十二)	15,243,279.55	25,402,240.47
预收款项	(十三)	9,758,096.99	15,093,505.02
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十四)	329,900.00	359,600.00
应交税费	(十五)	40,944,521.74	18,365,884.58
应付利息	(十六)		951,805.55
应付股利			
其他应付款	(十七)	181,403,250.86	318,223,447.16
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(十八)		350,000,000.00
其他流动负债	(十九)	1,704,940.00	2,965,321.84
流动负债合计		249,383,989.14	731,361,804.62
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		249,383,989.14	731,361,804.62
所有者权益：			
实收资本	(二十)	310,619,547.00	310,619,547.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(二十一)	2,086,284.99	2,086,284.99
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(二十二)	23,410,501.62	19,882,938.46
一般风险准备			
未分配利润	(二十三)	144,779,745.95	113,308,451.55
归属于母公司所有者权益合计		480,896,079.56	445,897,222.00
少数股东权益			
所有者权益合计		480,896,079.56	445,897,222.00
负债和所有者权益总计		730,280,068.70	1,177,259,026.62

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：

常州万泽天海置业有限公司
资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十一	2017.11.30	2016.12.31
流动资产:			
货币资金		17,039,237.42	49,954,287.92
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		2,100,000.00	3,939,147.00
应收账款	(一)	19,147,800.00	30,299,020.00
预付款项		26,100,650.61	22,116,784.37
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	61,407,394.88	441,634,474.06
存货		528,743,218.60	610,348,660.64
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,883,403.78	
流动资产合计		656,421,705.29	1,158,292,373.99
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	(三)	14,994,916.80	16,857,140.60
投资性房地产			
固定资产		57,760,142.32	782,157.88
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		14,181.82	3,620.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,103,326.09	1,331,912.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		73,872,567.03	18,974,831.13
资产总计		730,294,272.32	1,177,267,205.12

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:

常州万泽天海置业有限公司
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	2017.11.30	2016.12.31
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		15,243,279.55	25,402,240.47
预收款项		9,758,096.99	15,093,505.02
应付职工薪酬		329,900.00	359,600.00
应交税费		40,944,521.74	18,365,884.58
应付利息			951,805.55
应付股利			
其他应付款		181,403,250.86	318,223,447.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			350,000,000.00
其他流动负债		1,704,940.00	2,965,321.84
流动负债合计		249,383,989.14	731,361,804.62
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		249,383,989.14	731,361,804.62
所有者权益：			
实收资本		310,619,547.00	310,619,547.00
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		23,410,501.62	19,882,938.46
未分配利润		146,880,234.56	115,402,915.04
所有者权益合计		480,910,283.18	445,905,400.50
负债和所有者权益总计		730,294,272.32	1,177,267,205.12

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：

常州万泽天海置业有限公司
合并利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2017 年 1-11 月	2016 年
一、营业总收入		242,407,067.08	158,187,396.01
其中: 营业收入	(二十四)	242,407,067.08	158,187,396.01
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		192,518,845.19	141,373,333.93
其中: 营业成本	(二十四)	129,874,202.88	100,668,952.08
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		22,559,529.41	9,024,463.29
销售费用		25,184,795.39	20,042,518.17
管理费用		4,283,467.94	2,804,054.51
财务费用	(二十五)	11,531,151.13	8,331,366.25
资产减值损失	(二十六)	-914,301.56	501,979.63
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)	(二十七)	-1,862,223.80	-2,142,859.40
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)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			27,272.75
其他收益		2,260.56	
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		48,028,258.65	14,698,475.43
加: 营业外收入		7,333.41	115,368.77
减: 营业外支出		542,140.67	561,709.00
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		47,493,451.39	14,252,135.20
减: 所得税费用	(二十八)	12,494,593.83	3,008,684.59
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		34,998,857.56	11,243,450.61
归属于母公司所有者的净利润		34,998,857.56	11,243,450.61
少数股东损益			
持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		34,998,857.56	11,243,450.61
终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		34,998,857.56	11,243,450.61
归属于母公司所有者的综合收益总额		34,998,857.56	11,243,450.61
归属于少数股东的综合收益总额			

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:

常州万泽天海置业有限公司
利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十一	2017 年 1-11 月	2016 年
一、营业收入	(四)	242,407,067.08	158,187,396.01
减：营业成本	(四)	129,874,202.88	100,668,952.08
税金及附加		22,559,529.41	9,024,463.29
销售费用		25,184,795.39	20,042,518.17
管理费用		4,279,937.94	2,800,034.51
财务费用		11,528,656.01	8,330,220.75
资产减值损失		-914,301.56	501,979.63
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）	(五)	-1,862,223.80	-2,142,859.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			27,272.75
其他收益		2,260.56	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		48,034,283.77	14,703,640.93
加：营业外收入		7,333.41	115,368.77
减：营业外支出		542,140.67	561,709.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		47,499,476.51	14,257,300.70
减：所得税费用		12,494,593.83	3,008,684.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		35,004,882.68	11,248,616.11
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		35,004,882.68	11,248,616.11

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：

常州万泽天海置业有限公司
合并现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	2017 年 1-11 月	2016 年度
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		262,772,315.44	133,830,579.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		415,141,397.85	229,333,451.66
经营活动现金流入小计		677,913,713.29	363,164,030.66
购买商品、接受劳务支付的现金		110,021,007.98	19,753,637.18
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		3,940,248.30	3,307,072.33
支付的各项税费		26,759,515.71	9,674,198.63
支付其他与经营活动有关的现金		197,920,339.42	691,795,343.65
经营活动现金流出小计		338,641,111.41	724,530,251.79
经营活动产生的现金流量净额		339,272,601.88	-361,366,221.13
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		142,219.41	47,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			76,950,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		142,219.41	76,997,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,050,892.59	481,192.36
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
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		1,050,892.59	481,192.36
投资活动产生的现金流量净额		-908,673.18	76,516,007.64
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			350,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,500,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,500,000.00	350,000,000.00
偿还债务支付的现金		350,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,978,055.56	7,441,388.89
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			3,500,000.00
筹资活动现金流出小计		371,978,055.56	10,941,388.89
筹资活动产生的现金流量净额		-368,478,055.56	339,058,611.11
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		-30,114,126.86	54,208,397.62
加：期初现金及现金等价物余额		54,819,986.90	611,589.28
六、期末现金及现金等价物余额		24,705,860.04	54,819,986.90

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：

常州万泽天海置业有限公司
现金流量表
2017 年 1-11 月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2017 年 1-11 月	2016 年
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		262,772,315.44	133,830,579.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		409,026,954.13	219,988,380.02
经营活动现金流入小计		671,799,269.57	353,818,959.02
购买商品、接受劳务支付的现金		110,021,007.98	19,753,637.18
支付给职工以及为职工支付的现金		3,940,248.30	3,307,072.33
支付的各项税费		26,759,515.71	9,674,198.63
支付其他与经营活动有关的现金		194,606,819.34	686,734,525.31
经营活动现金流出小计		335,327,591.33	719,469,433.45
经营活动产生的现金流量净额		336,471,678.24	-365,650,474.43
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		142,219.41	47,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			76,950,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		142,219.41	76,997,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,050,892.59	481,192.36
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		1,050,892.59	481,192.36
投资活动产生的现金流量净额		-908,673.18	76,516,007.64
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			350,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,500,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,500,000.00	350,000,000.00
偿还债务支付的现金		350,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,978,055.56	7,441,388.89
支付其他与筹资活动有关的现金			3,500,000.00
筹资活动现金流出小计		371,978,055.56	10,941,388.89
筹资活动产生的现金流量净额		-368,478,055.56	339,058,611.11
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		-32,915,050.50	49,924,144.32
加: 期初现金及现金等价物余额		49,954,287.92	30,143.60
六、期末现金及现金等价物余额		17,039,237.42	49,954,287.92

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:

常州万泽天海置业有限公司
合并所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2017 年 1-11 月												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	310,619,547.00				2,086,284.99				19,882,938.46		113,308,451.55		445,897,222.00
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	310,619,547.00				2,086,284.99				19,882,938.46		113,308,451.55		445,897,222.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									3,527,563.16		31,471,294.40		34,998,857.56
（一）综合收益总额											34,998,857.56		34,998,857.56
（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									3,527,563.16		-3,527,563.16		
1. 提取盈余公积									3,527,563.16		-3,527,563.16		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）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（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、本年年末余额	310,619,547.00				2,086,284.99				23,410,501.62		144,779,745.95		480,896,079.56

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：

常州万泽天海置业有限公司
合并所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2016 年											
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益
	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	一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	310,619,547.00				2,086,284.99				18,736,376.18		103,211,563.22	434,653,771.39
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	310,619,547.00				2,086,284.99				18,736,376.18		103,211,563.22	434,653,771.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,146,562.28		10,096,888.33	11,243,450.61
（一）综合收益总额											11,243,450.61	11,243,450.61
（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									1,146,562.28		-1,146,562.28	
1. 提取盈余公积									1,146,562.28		-1,146,562.28	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）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（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、本年年末余额	310,619,547.00				2,086,284.99				19,882,938.46		113,308,451.55	445,897,222.00

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：

常州万泽天海置业有限公司
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	2017 年 1-11 月										
	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	310,619,547.00								19,882,938.46	115,402,915.04	445,905,400.50
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	310,619,547.00								19,882,938.46	115,402,915.04	445,905,400.50
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									3,527,563.16	31,477,319.52	35,004,882.68
(一) 综合收益总额										35,004,882.68	35,004,882.68
(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									3,527,563.16	-3,527,563.16	
1. 提取盈余公积									3,527,563.16	-3,527,563.16	
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、本年年末余额	310,619,547.00								23,410,501.62	146,880,234.56	480,910,283.18

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:

常州万泽天海置业有限公司
所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2016 年										
	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	310,619,547.00								18,736,376.18	105,300,861.21	434,656,784.39
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	310,619,547.00								18,736,376.18	105,300,861.21	434,656,784.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,146,562.28	10,102,053.83	11,248,616.11
（一）综合收益总额										11,248,616.11	11,248,616.11
（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									1,146,562.28	-1,146,562.28	
1. 提取盈余公积									1,146,562.28	-1,146,562.28	
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、本年年末余额	310,619,547.00								19,882,938.46	115,402,915.04	445,905,400.50

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：

常州万泽天海置业有限公司 财务报表附注

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司的基本情况：

常州万泽天海置业有限公司（以下简称“公司”或“公司”）成立于 2007 年 3 月 22 日。截至 2017 年 11 月 30 日，本公司注册资本为人民币 31,061.9547 万元人民币，实收资本为人民币 31,061.9547 万元，其中：万泽实业股份有限公司出资 31,061.9547 万元。本公司统一社会信用代码为 913204127990579989，注册地址为武进区雪堰镇雅浦村。本公司的经营范围：房地产开发、经营；住宿、食品经营（限《食品经营许可证》核定范围）（限分公司经营）；休闲垂钓；体育健身设施建设；物业管理和租赁服务。（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

本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、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二） 持续经营

公司不存在可能导致对公司自报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本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。

（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。本报告期自 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日止。

(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) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务

报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的,按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- iv. 一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的,在丧失控制权之前,按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理;在丧失控制权时,按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置

价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

(八) 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。

(九) 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（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。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：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。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：降幅累计超过 70%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：公允价值持续低于其成本超过一年；投资成本的计算方法为：取得可供出售权益工具对价及相关税费；持续下跌期间的确定依据为：自下跌幅度超过投资成本的 70%时计算。

（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。

（十） 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：单笔金额超过 1,000 万元。

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：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
单独测试按预计损失率计提	控制组合：以欠款企业间是否存在直接或间接控制、共同控制为信用风险特征划分组合
账龄分析法	账龄组合：除单独测试并单项计提减值准备以及控制组合形成的应收款项以外的应收帐款和其他应收款

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）	6	6
1—2 年	12	12
2—3 年	18	18
3—5 年	24	24
5 年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
控制组合	单独测试按预计损失率计提

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法：

根据预计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。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地、库存商品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；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，若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。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、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，则合并计提存货跌价准备。

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；
- （3）开发用土地的核算方法

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，一般按实际面积及相应比例分摊计入商品房成本。

- （4）公共配套设施费用的核算方法

预计未来能够产生现金流入、能有偿转让、或其他发生成本能够得到补偿的公共配套设施；以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本；反之：按受益比例确定标准分配计入商品房成本。

6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地政府的有关规定，决定是否计提维修基金及使用，计提的维修基金计入开发成本。

(十二) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和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长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，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长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十三) 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：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物(酒店装修除外)	直线摊销	30~35	5	2.71~3.17
房屋及建筑物-酒店装修	直线摊销	10	0	10
机器设备	直线摊销	6~15	0~5	6.33~16.67
运输设备	直线摊销	6~8	5	11.88~15.83
电子设备及其他设备	直线摊销	3~8	0~5	11.88~33.33

3、 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。

(十四) 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、使用寿命有限的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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产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) 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

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。

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。

(十七) 收入

1、 销售商品收入确认和计量原则

销售商品收入确认和计量的总体原则

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。

本公司房地产商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准：1）所售房产已签定相关预（现）售合同；2）全部或部分收取了房款或有证据表明价款可以取得；3）所售房产已经竣工，并经相关部门验收合格后完成竣工验收备案登记；4）所售房产通过客户验收并办理交付手续；5）相关成本能够可靠计量。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

（1）让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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。

（2）本公司确认让渡资产使用权收入的依据

相关资产已移交给承租人，按租赁合同或协议约定的收费时间和方法能够计算确定租赁收入。

(十七) 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。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、 确认时点

以实际收到政府补助的货币性资产与非货币性资产为确认时点。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(十八) 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。

(十九) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 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。	调增税金及附加 2016 年金额 322,048.17 元，调减管理费用 2016 年金额 322,048.17 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。	调增其他流动负债 2016 年 12 月 31 日余额 2,965,321.84 元，调减应交税费 2016 年 12 月 31 日余额 2,965,321.84 元。

(2) 财政部于 2017 年颁布了下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》（修订）、《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

本公司执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》（修订）和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》对本报告期财务报表的影响如下：

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) 根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》财会〔2017〕30 号的规定，在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	列示持续经营净利润 2017 年 1-11 月金额 34,998,857.56 元；持续经营净利润 2016 年金额 11,243,450.61 元

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
(2)根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》(财会【2017】15 号的规定，与企业日常活动有关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入，并且在利润表的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目。比较数据不调整。	1、2017 年 1-11 月营业外收入减少 2,260.56 元 2、2017 年 1-11 月其他收益增加 2,260.56 元
(3) 根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》财会〔2017〕30 号的规定，在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	2016 年营业外收入减少 27,272.75 元，重分类至资产处置收益。

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

本公司主要税种和税率

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	17、5
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
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	5
企业所得税	按应纳税所得额计缴	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	四级超率累进税率 30、40、50、60

五、 企业合并及合并财务报表：
本期纳入合并报表范围的子公司基本情况：
2017 年 1-11 月

金额单位：人民币万元								
企业名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	享有表决权（%）	投资额	取得方式
常州万泽太湖湾游艇俱乐部有限公司	境内非金融子企业	常州市	现代服务业	500.00	100.00	100.00	0.00	设立或投资

2016 年

金额单位：人民币万元								
企业名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	享有表决权（%）	投资额	取得方式
常州万泽太湖湾游艇俱乐部有限公司	境内非金融子企业	常州市	现代服务业	500.00	100.00	100.00	0.00	设立或投资

六、 合并财务报表主要项目注释：
(一) 货币资金

项 目	2017.11.30	2016.12.31
库存现金	90,480.34	22,235.57
银行存款	22,115,379.70	54,797,751.33
其他货币资金	2,500,000.00	
合 计	24,705,860.04	54,819,986.90

(二) 应收票据

项 目	2017.11.30	2016.12.31
银行承兑汇票	2,100,000.00	3,939,147.00
商业承兑汇票		
合 计	2,100,000.00	3,939,147.00

(三) 应收账款

类 别	2017.11.30					2016.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	20,370,000.00	100.00	1,222,200.00	6.00	19,147,800.00	32,233,000.00	100.00	1,933,980.00	6.00	30,299,020.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收账款										
合 计	20,370,000.00	100.00	1,222,200.00	6.00	19,147,800.00	32,233,000.00	100.00	1,933,980.00	6.00	30,299,020.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2017.11.30			2016.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	20,370,000.00	1,222,200.00	6.00	32,233,000.00	1,933,980.00	6.00
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 5 年						
5 年以上						
合 计	20,370,000.00	1,222,200.00	6.00	32,233,000.00	1,933,980.00	6.00

(四) 预付款项
预付款项按账龄列示

账 龄	2017.11.30		2016.12.31	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	7,881,939.85	30.20	5,314,686.66	24.03
1 至 2 年	517,353.79	1.98	2,295,244.11	10.38
2 至 3 年	3,194,503.37	12.24	13,035,770.74	58.94
3 年以上	14,506,853.60	55.58	1,471,082.86	6.65
合 计	26,100,650.61	100.00	22,116,784.37	100.00

(五) 其他应收款

类 别	2017.11.30					2016.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	53,904,153.41	94.71	177,584.77	0.33	53,726,568.64	437,140,702.91	99.32	380,106.33	0.09	436,760,596.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,013,601.26	5.29	3,013,601.26	100.00		3,013,601.26	0.68	3,013,601.26	100.00	
合 计	56,917,754.67	100.00	3,191,186.03	5.61	53,726,568.64	440,154,304.17	100.00	3,393,707.59	0.77	436,760,596.58

1、 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款
无

2、 按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 组合中，账龄组合按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2017.11.30			2016.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	413,068.53	24,784.11	6.00	3,540,046.48	212,402.79	6.00
1 至 2 年	47.65	5.72	12.00	60,900.00	7,308.00	12.00
2 至 3 年	50,900.00	9,162.00	18.00	119,100.00	21,438.00	18.00
3 至 5 年	390,137.23	93,632.94	24.00	370,656.43	88,957.54	24.00
5 年以上	50,000.00	50,000.00	100.00	50,000.00	50,000.00	100.00
合 计	904,153.41	177,584.77		4,140,702.91	380,106.33	

(2) 组合中，控制组合单独测试按预计损失率计提的其他应收款：

2017 年 11 月 30 日

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	受同一最终控制方控制	43,000,000.00	1 年以内：20,000,000.00	0.00	0.00	单独测试未发生减值
			1-2 年：23,000,000.00			
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	受同一最终控制方控制	10,000,000.00	1-2 年	0.00	0.00	单独测试未发生减值
合 计		53,000,000.00		0.00	0.00	

2016年12月31日

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	受同一最终控制方控制	73,000,000.00	1年以内	0.00	0.00	单独测试未发生减值
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	受同一最终控制方控制	360,000,000.00	1年以内	0.00	0.00	单独测试未发生减值
合 计		433,000,000.00		0.00	0.00	

3、 期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

2017年11月30日

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
“太湖庄园”业主	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00%	按账面余额与预计可收回金额现值的差异单独计提
合 计	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00%	

2016年12月31日

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
“太湖庄园”业主	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00%	按账面余额与预计可收回金额现值的差异单独计提
合 计	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00%	

(六) 存货

项 目	2017.11.30			2016.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	21,840.36		21,840.36			
开发成本	434,914,748.42		434,914,748.42	335,743,353.35		335,743,353.35
开发产品	93,806,629.82		93,806,629.82	274,605,307.29		274,605,307.29
合 计	528,743,218.60		528,743,218.60	610,348,660.64		610,348,660.64

(七) 其他流动资产

项 目	2017.11.30	2016.12.31
增值税留抵税额	1,883,403.78	
合 计	1,883,403.78	

(八) 长期股权投资

2017 年 11 月 30 日

被投资单位	2016.12.31	本期增减变动							2017.11.30
		增加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	其他	
常州万泽置地房地产开发有限公司	16,857,140.60			-1,862,223.80					14,994,916.80
合 计	16,857,140.60			-1,862,223.80					14,994,916.80

2016 年 12 月 31 日

被投资单位	2015.12.31	本期增减变动							2016.12.31
		增加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	其他	
常州万泽置地房地产开发有限公司	19,000,000.00			-2,142,859.40					16,857,140.60
合 计	19,000,000.00			-2,142,859.40					16,857,140.60

(九) 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
1. 账面原值					
(1) 2015.12.31		602,288.01	643,334.96	1,051,379.98	2,297,002.95
(2) 本期增加金额			44,800.00	430,962.36	475,762.36
—购置			44,800.00	430,962.36	475,762.36
—自建					
(3) 本期减少金额			398,545.00		398,545.00
—处置或报废			398,545.00		398,545.00
—合并转出					
(4) 2016.12.31		602,288.01	289,589.96	1,482,342.34	2,374,220.31
2. 累计折旧					
(1) 2015.12.31		572,173.61	574,862.16	620,874.41	1,767,910.18
(2) 本期增加金额			30,273.44	172,496.56	202,770.00
—计提			30,273.44	172,496.56	202,770.00
(3) 本期减少金额			378,617.75		378,617.75
—处置或报废			378,617.75		378,617.75
—合并转出					
(4) 2016.12.31		572,173.61	226,517.85	793,370.97	1,592,062.43
3. 减值准备					
(1) 2015.12.31					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 2016.12.31					
4. 账面价值					
(1)2016.12.31 账面价值		30,114.40	63,072.11	688,971.37	782,157.88
(2)2015.12.31 账面价值		30,114.40	68,472.80	430,505.57	529,092.77

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
1. 账面原值					
(1) 2016.12.31		602,288.01	289,589.96	1,482,342.34	2,374,220.31

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
(2) 本期增加金额	58,628,321.44		4,200.00	178,667.63	58,811,189.07
—购置			4,200.00	178,667.63	182,867.63
—自建	58,628,321.44				58,628,321.44
(3) 本期减少金额				314,760.40	314,760.40
—处置或报废				314,760.40	314,760.40
—合并转出					
(4) 2017.11.30	58,628,321.44	602,288.01	293,789.96	1,346,249.57	60,870,648.98
2. 累计折旧					
(1) 2016.12.31		572,173.61	226,517.85	793,370.97	1,592,062.43
(2) 本期增加金额	1,456,069.85		15,065.52	218,469.50	1,689,604.87
—计提	1,456,069.85		15,065.52	218,469.50	1,689,604.87
(3) 本期减少金额				171,160.64	171,160.64
—处置或报废				171,160.64	171,160.64
—合并转出					
(4) 2017.11.30	1,456,069.85	572,173.61	241,583.37	840,679.83	3,110,506.66
3. 减值准备					
(1) 2016.12.31					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 2017.11.30					
4. 账面价值					
(1) 2017.11.30 账面价值	57,172,251.59	30,114.40	52,206.59	505,569.74	57,760,142.32
(2) 2016.12.31 账面价值		30,114.40	63,072.11	688,971.37	782,157.88

(十) 无形资产

项 目	电脑软件	合计
1. 账面原值		
(1) 2015.12.31 余额		
(2) 本期增加金额	5,430.00	5,430.00
—购置	5,430.00	5,430.00
(3) 本期减少金额		
—合并转出		

项 目	电脑软件	合计
(4) 2016.12.31 余额	5,430.00	5,430.00
2. 累计摊销		
(1) 2015.12.31 余额		
(2) 本期增加金额	1,809.96	1,809.96
—计提	1,809.96	1,809.96
(3) 本期减少金额		
—合并转出		
(4) 2016.12.31 余额	1,809.96	1,809.96
3. 减值准备		
(1) 2015.12.31 余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 2016.12.31 余额		
4. 账面价值		
(1) 2016.12.31 账面价值	3,620.04	3,620.04
(2) 2015.12.31 账面价值		

项 目	电脑软件	合计
1. 账面原值		
(1) 2016.12.31 余额	5,430.00	5,430.00
(2) 本期增加金额	12,500.00	12,500.00
—购置	12,500.00	12,500.00
(3) 本期减少金额		
—合并转出		
(4) 2017.11.30 余额	17,930.00	17,930.00
2. 累计摊销		
(1) 2016.12.31 余额	1,809.96	1,809.96
(2) 本期增加金额	1,938.22	1,938.22
—计提	1,809.96	1,809.96
(3) 本期减少金额		
—合并转出		
(4) 2017.11.30 余额	3,748.18	3,748.18

项 目	电脑软件	合计
3. 减值准备		
(1) 2016.12.31 余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 2017.11.30 余额		
4. 账面价值		
(1) 2017.11.30 账面价值	14,181.82	14,181.82
(2) 2016.12.31 账面价值	3,620.04	3,620.04

(十一) 递延所得税资产

项 目	2017.11.30		2016.12.31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,413,304.38	1,103,326.09	5,327,650.45	1,331,912.61
合 计	4,413,304.38	1,103,326.09	5,327,650.45	1,331,912.61

(十二) 应付账款

1、 应付账款列示：

项 目	2017.11.30	2016.12.31
1 年以内	4,811,170.03	16,836,670.94
1 年以上	10,432,109.52	8,565,569.53
合 计	15,243,279.55	25,402,240.47

2、 本报告期末无账龄超过一年的重要应付账款。

(十三) 预收款项

1、 预收款项列示

项 目	2017.11.30	2016.12.31
预收房款	9,758,096.99	15,093,505.02
合 计	9,758,096.99	15,093,505.02

2、 本报告期末无账龄超过一年的重要预收款项

(十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
短期薪酬	317,000.00	3,163,370.69	3,120,770.69	359,600.00
离职后福利-设定提存计划		185,811.69	185,811.69	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	317,000.00	3,349,182.38	3,306,582.38	359,600.00

项 目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.11.30
短期薪酬	359,600.00	3,689,192.00	3,718,892.00	329,900.00
离职后福利-设定提存计划		224,972.44	224,972.44	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	359,600.00	3,914,164.44	3,943,864.44	329,900.00

2、 短期薪酬列示

项 目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	317,000.00	2,834,981.74	2,792,381.74	359,600.00
(2) 职工福利费		126,386.95	126,386.95	
(3) 社会保险费		82,658.60	82,658.60	
其中：医疗保险费		74,380.17	74,380.17	
工伤保险费		3,260.83	3,260.83	
生育保险费		5,017.60	5,017.60	
(4) 住房公积金		118,513.40	118,513.40	
(5) 工会经费和职工教育经费		830.00	830.00	
合 计	317,000.00	3,163,370.69	3,120,770.69	359,600.00

项 目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.11.30
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	359,600.00	3,282,411.82	3,312,111.82	329,900.00
(2) 职工福利费		139,440.99	139,440.99	
(3) 社会保险费		103,927.28	103,927.28	
其中：医疗保险费		90,039.36	90,039.36	

项 目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.11.30
工伤保险费		5,478.14	5,478.14	
生育保险费		8,409.78	8,409.78	
(4) 住房公积金		152,409.76	152,409.76	
(5) 工会经费和职工教育经费		11,002.15	11,002.15	
合 计	359,600.00	3,689,192.00	3,718,892.00	329,900.00

3、 设定提存计划列示

项 目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
基本养老保险		177,733.81	177,733.81	
失业保险费		8,077.88	8,077.88	
合 计		185,811.69	185,811.69	

项 目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.11.30
基本养老保险		219,527.72	219,527.72	
失业保险费		5,444.72	5,444.72	
合 计		224,972.44	224,972.44	

(十五) 应交税费：

税费项目	2017.11.30	2016.12.31
增值税	218,039.90	1,199,252.49
营业税	-21,279.50	-141,161.35
企业所得税	12,917,534.50	4,513,931.56
个人所得税	22,055.47	10,066.81
城市维护建设税	80,410.14	201,211.61
房产税	68,673.47	85,210.97
土地增值税	27,345,917.48	11,744,546.73
教育费附加	81,130.65	205,080.89
土地使用税	232,039.63	445,508.60
印花税		97,541.10
其他		4,695.17
合 计	40,944,521.74	18,365,884.58

(十六) 应付利息

项 目	2017.11.30	2016.12.31
分期付息到期还本的长期借款利息		951,805.55
合 计		951,805.55

(十七) 其他应付款

账 龄	2017.11.30	2016.12.31
1 年以内（含 1 年）	96,284,660.68	318,223,447.16
1 年以上	85,118,590.18	
合 计	181,403,250.86	318,223,447.16

金额较大的其他应付款：

2017 年 11 月 30 日

项 目	期末余额	性质或内容
万泽实业股份有限公司	67,366,465.00	关联方往来款项余额
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	48,382,000.00	关联方往来款项余额
深圳市万泽精密铸造科技有限公司	61,730,000.00	关联方往来款项余额

2016 年 12 月 31 日

项 目	期末余额	性质或内容
万泽实业股份有限公司	232,366,465.00	关联方往来款项余额
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	48,382,000.00	关联方往来款项余额
深圳市万泽精密铸造科技有限公司	35,500,000.00	关联方往来款项余额

(十八) 一年内到期的非流动负债

项 目	2017.11.30	2016.12.31
一年内到期的长期借款		350,000,000.00
合 计		350,000,000.00

(十九) 其他流动负债

项 目	2017.11.30	2016.12.31
计提的增值税	1,704,940.00	2,965,321.84
合 计	1,704,940.00	2,965,321.84

(二十) 实收资本

投资者名称	2015.12.31		本期 增加	本期 减少	2016.12.31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
万泽实业股份有限公司	310,619,547.00	100.00			310,619,547.00	100.00
合 计	310,619,547.00	100.00			310,619,547.00	100.00

投资者名称	2016.12.31		本期 增加	本期 减少	2017.11.30	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
万泽实业股份有限公司	310,619,547.00	100.00			310,619,547.00	100.00
合 计	310,619,547.00	100.00			310,619,547.00	100.00

(二十一) 资本公积

项 目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本				
（2）收购少数股东股权的影响				
（3）同一控制下企业合并的影响	2,086,284.99			2,086,284.99
（4）少数股东对子公司增资形成				
（5）其他				
合计	2,086,284.99			2,086,284.99

项 目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.11.30
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本				
（2）收购少数股东股权的影响				
（3）同一控制下企业合并的影响	2,086,284.99			2,086,284.99
（4）少数股东对子公司增资形成				
（5）其他				
合计	2,086,284.99			2,086,284.99

(二十二) 盈余公积

项 目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
法定盈余公积	18,736,376.18	1,146,562.28		19,882,938.46
合 计	18,736,376.18	1,146,562.28		19,882,938.46

项 目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.11.30
法定盈余公积	19,882,938.46	3,527,563.16		23,410,501.62
合 计	19,882,938.46	3,527,563.16		23,410,501.62

(二十三) 未分配利润

项 目	2017.11.30	2016.12.31
年初未分配利润	113,308,451.55	103,211,563.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	34,998,857.56	11,243,450.61
减：提取法定盈余公积	3,527,563.16	1,146,562.28
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付股利		
转增资本		
期末未分配利润	144,779,745.95	113,308,451.55

(二十四) 营业收入和营业成本

项 目	2017年1-11月		2016年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	242,407,067.08	129,874,202.88	158,187,396.01	100,668,952.08
其他业务				
合 计	242,407,067.08	129,874,202.88	158,187,396.01	100,668,952.08

(二十五) 财务费用

项 目	2017年1-11月	2016年
利息支出	11,975,886.66	8,393,194.44
减：利息收入	485,037.04	98,674.36
汇兑损益		
手续费	40,301.51	36,846.17

项 目	2017 年 1-11 月	2016 年
合 计	11,531,151.13	8,331,366.25

(二十六) 资产减值损失

项 目	2017 年 1-11 月	2016 年
坏账损失	-914,301.56	501,979.63
合 计	-914,301.56	501,979.63

(二十七) 投资收益

项 目	2017 年 1-11 月	2016 年
权益法核算的长期股权投资收益	-1,862,223.80	-2,142,859.40
处置长期股权投资产生的投资收益		
合 计	-1,862,223.80	-2,142,859.40

(二十八) 所得税费用

项 目	2017 年 1-11 月	2016 年
当期所得税费用	12,266,005.88	4,340,597.20
递延所得税费用	228,587.95	-1,331,912.61
合 计	12,494,593.83	3,008,684.59

七、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	股本 (单位：元)	母公司对本公司的 持股比例 (%)
万泽实业股份有限公司	汕头市	房地产业、制造业	491,785,096.00	100.00

(二) 本公司的子公司情况：

见附注五。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务 性质	持股比例(%)		对联营企业投资 的会计处理方法
				直接	间接	
常州万泽置地房	常州市	常州市	房 地 产	10.00		以权益法核算

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
产开发有限公司			业			

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
深圳市万泽精密铸造科技有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	与本公司受同一最终控制方控制
万泽集团有限公司	本公司母公司的控股股东
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	原与本公司受同一最终控制方控制—2016年底变更为非关联方
林伟光	本公司最终控制方

(五) 关联方交易情况：

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

2017年1-11月

关联方名称	类别	本期金额	占同类交易比例(%)
采购商品（接受劳务）			
深圳市万泽物业管理有限公司	前期物业费	2,586,997.64	100.00

2016年

关联方名称	类别	本期金额	占同类交易比例(%)
采购商品（接受劳务）			
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	采购商品	796,460.66	0.42
深圳市万泽物业管理有限公司	前期物业费	3,364,676.29	100.00

2、 关联方担保

(1) 关联方为本公司担保情况

2016年12月31日

担保方	被担保方	担保主债务余额	主债务起始日	主债务到期日	担保是否已经履行完毕
北京万泽碧轩房地产开发有限公司、万泽实业股份有限公司、万泽集团有限公司、林伟光	本公司	350,000,000.00	2016/8/24	2017/11/23	否

(2) 本公司为关联方担保情况

2016 年 12 月 31 日

担保方	被担保方	担保主债务余额	主债务起始日	主债务到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	万泽实业股份有限公司	60,000,000.00	2016/8/26	2017/8/26	否

3、 关联方应收应付余额：

项目名称	关联方	2017.11.30
应付账款	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	233,488.37
其他应收款	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	70,000.00
其他应收款	深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	43,000,000.00
其他应收款	深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	10,000,000.00
其他应付款	万泽集团有限公司	205,587.38
其他应付款	汕头市万泽置地房地产开发有限公司	48,382,000.00
其他应付款	万泽实业股份有限公司	67,366,465.00
其他应付款	深圳市万泽精密铸造科技有限公司	61,730,000.00
其他应付款	常州万泽置地房产开发有限公司	18,195.68

八、 或有事项：

截至 2017 年 11 月 30 日，本公司为购房者贷款进行担保，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自借款合同保证条款生效之日起至抵押登记已办妥且抵押财产的他项权利证书、抵押登记证明文件正本及其他权利证书交由贷款人核对无误、收执之日止。本公司旗下“太湖庄园”项目 2014 年发生的业主按揭贷款恶意违约已由本公司代为清偿银行债务，出于稳健性考虑本公司将暂未追索收回的代偿款计提了坏账准备 3,013,601.26 元。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司已评估了相关担保的风险和对财务报表的影响，并充分计提了相应预计损失。除上述情况发生的预计损失以外，本公司历年没有由于承担担保连带责任而发生实际损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

九、 资产负债表日后事项:

无需要披露的资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项:

无需要披露的其他重要事项。

十一、 母公司财务报表的主要项目附注

(一) 应收账款

类 别	2017.11.30					2016.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	20,370,000.00	100.00	1,222,200.00	6.00	19,147,800.00	32,233,000.00	100.00	1,933,980.00	6.00	30,299,020.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合 计	20,370,000.00	100.00	1,222,200.00	6.00	19,147,800.00	32,233,000.00	100.00	1,933,980.00	6.00	30,299,020.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2017.11.30			2016.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	20,370,000.00	1,222,200.00	6.00	32,233,000.00	1,933,980.00	6.00
1 至 2 年						
2 至 3 年						

账 龄	2017.11.30			2016.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
3 至 5 年						
5 年以上						
合 计	20,370,000.00	1,222,200.00	6.00	32,233,000.00	1,933,980.00	6.00

(二) 其他应收款

种 类	2017.11.30				2016.12.31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款	61,584,979.65	95.33	177,584.77	0.29	442,014,580.39	99.32	380,106.33	0.09
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,013,601.26	4.67	3,013,601.26	100.00	3,013,601.26	0.68	3,013,601.26	100.00
合 计	64,598,580.91	100.00	3,191,186.03	4.94	445,028,181.65	100.00	3,393,707.59	0.76

1、 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款
无

2、 按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 组合中，账龄组合按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2017.11.30			2016.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	413,068.53	24,784.11	6.00	3,540,046.48	212,402.79	6.00
1 至 2 年	47.65	5.72	12.00	60,900.00	7,308.00	12.00
2 至 3 年	50,900.00	9,162.00	18.00	119,100.00	21,438.00	18.00
3 至 5 年	390,137.23	93,632.94	24.00	370,656.43	88,957.54	24.00
5 年以上	50,000.00	50,000.00	100.00	50,000.00	50,000.00	100.00
合 计	904,153.41	177,584.77		4,140,702.91	380,106.33	

(2) 组合中，控制组合单独测试按预计损失率计提的其他应收款：

2017 年 11 月 30 日

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	坏账准备	计提比例	计提理由
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	受同一最终控制方控制	43,000,000.00	1 年以内：20,000,000.00	0.00	0.00	
			1-2 年：23,000,000.00			
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	受同一最终控制方控制	10,000,000.00	1-2 年	0.00	0.00	单独测试未发生减值
常州万泽太湖湾游艇俱乐部有限公司	受本公司控制	7,680,826.24	1 年以内：5,060,010.85 元，	0.00	0.00	单独测试未发生减值
			1-2 年：2,620,815.39 元			
合计		60,680,826.24		0.00	0.00	

2016 年 12 月 31 日						
单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	坏账准备	计提比例	计提理由
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	受同一最终控制方控制	73,000,000.00	1 年以内	0.00	0.00	单独测试未发生减值
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	受同一最终控制方控制	360,000,000.00	1 年以内	0.00	0.00	单独测试未发生减值
常州万泽太湖湾游艇俱乐部有限公司	受本公司控制	4,873,877.48	1 年以内	0.00	0.00	单独测试未发生减值
合 计		437,873,877.48		0.00	0.00	

3、 期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

2017 年 11 月 30 日				
其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
“太湖庄园”业主	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00%	按账面余额与预计可收回金额现值的差异单独计提
合 计	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00%	

2016 年 12 月 31 日				
其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
“太湖庄园”业主	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00%	按账面余额与预计可收回金额现值的差异单独计提
合 计	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00%	

(三) 长期股权投资：

项 目	2017.11.30			2016.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资						
对联营、合营企业投资	14,994,916.80		14,994,916.80	16,857,140.60		16,857,140.60
合 计	14,994,916.80		14,994,916.80	16,857,140.60		16,857,140.60

对联营、合营企业投资：

2017年11月30日

被投资单位	2016.12.31	本期增减变动							2017.12.31
		增加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	其他	
常州万泽置地房地产开发有限公司	16,857,140.60			-1,862,223.80					14,994,916.80
合 计	16,857,140.60			-1,862,223.80					14,994,916.80

2016年12月31日

被投资单位	2015.12.31	本期增减变动							2016.12.31
		增加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	其他	
常州万泽置地房地产开发有限公司	19,000,000.00			-2,142,859.40					16,857,140.60
合 计	19,000,000.00			-2,142,859.40					16,857,140.60

(四) 营业收入和营业成本

项 目	2017 年 1-11 月		2016 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	242,407,067.08	129,874,202.88	158,187,396.01	100,668,952.08
其他业务				
合 计	242,407,067.08	129,874,202.88	158,187,396.01	100,668,952.08

(五) 投资收益

项 目	2017 年 1-11 月	2016 年
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-1,862,223.80	-2,142,859.40
处置长期股权投资产生的投资收益		
合 计	-1,862,223.80	-2,142,859.40

常州万泽天海置业有限公司
二〇一八年三月二十三日