

武汉华发长盛房地产开发有限公司

审计报告

大华审字[2018]001533号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

武汉华发长盛房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

(2017年1月1日至2017年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-21



审计报告

大华审字[2018]001533号

武汉华发长盛房地产开发有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的武汉华发长盛房地产开发有限公司(以下简称武汉华发长盛公司)财务报表,包括2017年12月31日的资产负债表,2017年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

我们认为,武汉华发长盛公司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,公允反映了武汉华发长盛公司2017年12月31日的财务状况以及2017年度的经营成果和现金流量。

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,我们独立于武汉华发长盛公司,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、 管理层和治理层对财务报表的责任

武汉华发长盛公司管理层(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，管理层负责评估武汉华发长盛公司的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算武汉华发长盛公司、终止营运或别无其他现实的选择。

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，就可能对武汉华发长盛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告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武汉华发长盛公司不能持续经营。

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. 就武汉华发长盛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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一八年二月十一日

武汉华发长盛房地产开发有限公司

资产负债表

2017年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	注释1	12,935,866.72	24,222,468.29
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	注释2	27,024.00	-
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释3	2,078,345,235.96	1,979,101.42
存货	注释4	1,745,679,624.65	1,614,801,404.71
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释5	4,655,310.00	677,122.71
流动资产合计		3,841,643,061.33	1,641,680,097.13
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
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	注释6	2,105,229.16	757,193.88
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,105,229.16	757,193.88
资产总计		3,843,748,290.49	1,642,437,291.01

(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:

武汉华发长盛房地产开发有限公司

资产负债表（续）

2017年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		111,932.70	
预收款项			
应付职工薪酬		49,680.08	12,009.83
应交税费		27,258.88	60,621.39
应付利息			
应付股利			
其他应付款	注释7	931,373.95	834,817,788.27
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		<u>1,120,245.61</u>	<u>834,890,419.49</u>
非流动负债：			
长期借款	注释8	800,000,000.00	800,000,000.00
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		<u>800,000,000.00</u>	<u>800,000,000.00</u>
负债合计		<u>801,120,245.61</u>	<u>1,634,890,419.49</u>
股东权益：			
股本	注释9	1,385,870,000.00	10,000,000.00
资本公积	注释10	1,663,260,000.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	注释11	-6,501,955.12	-2,453,128.48
股东权益合计		<u>3,042,628,044.88</u>	<u>7,546,871.52</u>
负债和股东权益总计		<u>3,843,748,290.49</u>	<u>1,642,437,291.01</u>

（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：

武汉华发长盛房地产开发有限公司

利润表

2017年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		10,781.66	
二、营业总成本		5,407,643.58	3,364,726.64
其中: 营业成本			
营业税金及附加	注释12	1,544,555.90	
销售费用		2,515,552.05	3,096,366.59
管理费用		1,638,316.15	296,417.73
财务费用		-290,830.52	-28,057.68
资产减值损失		50.00	
加: 公允价值变动收益			
投资收益			
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“-”填列)			
其他收益			
三、营业利润		-5,396,861.92	-3,364,726.64
加: 营业外收入			237,785.32
减: 营业外支出			
四、利润总额		-5,396,861.92	-3,126,941.32
减: 所得税费用	注释13	-1,348,035.28	-756,194.22
五、净利润		-4,048,826.64	-2,370,747.10
其中: 同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
(一) 按经营持续性分类			
持续经营净利润		-4,048,826.64	-2,370,747.10
终止经营净利润			
(二) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		-4,048,826.64	-2,370,747.10
少数股东损益		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于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			
3、.....			
(二) 以后能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、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
7、.....			
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		-4,048,826.64	-2,370,747.10
归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,048,826.64	-2,370,747.10
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(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:

武汉华发长盛房地产开发有限公司
现金流量表
2017年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
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		6,290.88	785.32
收到其他与经营活动有关的现金		1,098,069,913.70	838,691,946.49
经营活动现金流入小计		1,098,076,204.58	838,692,731.81
购买商品、接受劳务支付的现金		41,246,884.45	16,888,739.96
支付给职工以及为职工支付的现金		2,990,330.21	748,815.04
支付的各项税费		1,594,302.48	15,144.86
支付其他与经营活动有关的现金		4,062,105,733.46	806,499,423.28
经营活动现金流出小计		4,107,937,250.60	824,152,123.14
经营活动产生的现金流量净额		-3,009,861,046.02	14,540,608.67
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金			
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			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			790,000,000.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			790,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-790,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		3,039,130,000.00	
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			800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,039,130,000.00	800,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		40,555,555.55	4,000,000.00
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			
筹资活动现金流出小计		40,555,555.55	4,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		2,998,574,444.45	796,000,000.00
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		-11,286,601.57	20,540,608.67
加: 年初现金及现金等价物余额		24,222,468.29	3,681,859.62
六、期末现金及现金等价物余额		12,935,866.72	24,222,468.29

(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:

武汉华发长盛房地产开发有限公司

所有者权益变动表

2017年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	归属于母公司所有者权益 其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00							-2,453,128.48		7,546,871.52
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	10,000,000.00							-2,453,128.48		7,546,871.52
三、本年增减变动金额	1,375,870,000.00		1,663,260,000.00					-4,048,826.64		3,039,130,173.36
(一) 综合收益总额										
(二) 股东投入和减少资本	1,375,870,000.00		1,663,260,000.00					-4,048,826.64		3,039,130,000.00
1. 股东投入的普通股	1,375,870,000.00		1,663,260,000.00					-4,048,826.64		3,039,130,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	1,385,870,000.00		1,663,260,000.00					-6,501,955.12		3,042,628,044.88

(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:

武汉华发长盛房地产开发有限公司

所有者权益变动表

2017年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额									
	股本	其他权益工具	资本公积	归属于母公司所有者权益 减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00							-82,381.38		9,917,618.62
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、本年期初余额	10,000,000.00							-82,381.38		9,917,618.62
三、本年增减变动金额								-2,370,747.10		-2,370,747.10
(一) 综合收益总额								-2,370,747.10		-2,370,747.10
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(二) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划 净资产或净资产所产生的变动										
5. 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	10,000,000.00							-2,453,128.48		7,546,871.52

(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:

武汉华发长盛房地产开发有限公司 2017 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司历史沿革

武汉华发长盛房地产开发有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由武汉华发置业有限公司、珠海华浩置业发展有限公司共同出资组建，于 2015 年 7 月 14 日取得武汉市江岸区工商行政管理局核发的 91420102347196831M 号企业法人营业执照，注册资本 1000 万人民币，其中武汉华发置业有限公司以人民币出资 990 万元，占注册资本的 99%，珠海华浩置业发展有限公司以人民币出资 10 万元，占注册资本的 1%。该事项业经湖北立诚会计师事务所有限公司出具的《鄂立验字【2015】N8-6 号》验资报告审验确认。

根据股东会决议，武汉华发置业有限公司将本公司的 99% 的股权 990 万元出资转让给珠海华浩置业发展有限公司。变更后，珠海华浩置业发展有限公司以人民币出资 1000 万元，占注册资本的 100%。该事项业经湖北立诚会计师事务所有限公司出具的《鄂立验字【2015】N12-15 号》验资报告审验确认。

2017 年根据股东会决议及增资合同，珠海华融投资发展有限公司向本公司增资 153,913 万元，其中 69,679 万元增加注册资本，84,234 万元增加资本公积；国民信托有限公司向本公司增资 150,000 万元，其中 67,908 万元增加注册资本，82,092 万元增加资本公积。该事项业经湖北震元会计师事务所出具的鄂震元验字[2017]第 7-009 号验资报告审验确认。

截止 2017 年 12 月 31 日，公司的注册资本为 138,587 万元，其中：珠海华融投资发展有限公司出资 69,679 万元，占注册资本的 50.278%；珠海华浩置业发展有限公司出资 1,000 万元，占注册资本的 0.722%；国民信托有限公司出资 67,908 万元，占注册资本的 49.00%；珠海华浩置业发展有限公司占注册资本的 0.722%。

法定代表人：向宇；公司住所：武汉市江岸区兰陵村 15 号；公司注册地：武汉市。

本公司的最终控制方为珠海华发实业股份有限公司。

(二) 经营范围

本公司经营范围：房地产开发；对商业项目的投资；装饰工程设计与施工。（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）。

（三）公司业务性质和主要经营活动

本公司属于房地产开发与经营行业。主要产品是住宅、车库及商铺等。

（四）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2018 年 2 月 11 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）财务报表的编制基础

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》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，并编制财务报表。

（二）持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司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、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）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（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五) 应收款项

1. 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项的确认标准：单项金额在 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。单项测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

2. 单项金额虽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为：对单项金额虽不重大，但与债务人存在争议、产生纠纷或涉及仲裁、诉讼的应收款项，以及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，亦应单项进行减值测试。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。单项测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对经单项测试后未发生减值的应收款项，按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

组合名称	计提方法	确定组合的依据
组合 1：合并范围内关联方组合	无需计提坏账准备	纳入合并范围内的公司之间的应收款项具有类似很低的信用风险特征
组合 2：合营、联营企业往来款组合	无需计提坏账准备	应收合营企业、联营企业款项具有类似很低的信用风险特征
组合 3：土地竞买保证金组合	无需计提坏账准备	应收政府部门土地竞买保证金具有类似很低的信用风险特征
组合 4：除组合 1、2、3 外的应收款项	账龄分析法	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征
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）	5%	5%

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1-2年(含2年)	10%	10%
2-3年(含3年)	40%	40%
3年以上	60%	60%

(六) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销。

2. 存货的计价方法

存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日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。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

6. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(七) 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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	30	10%	3%
运输工具	10	10%	9%
办公设备	5	10%	18%

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

（八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，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. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(九) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后继计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

(十一) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利,在职工为本公司提供服务的会计期间,将应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(十二)收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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。

合同或协议价款的收取采用递延方式,实质上具有融资性质的,按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:

- (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) 交易的完工进度能够可靠地确定;
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额,确认当期提供劳务收入;同时,按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额,结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

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,销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的,将销售商品的部分作为销售商品处理,将提供劳务的部分作为提供劳务处理。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,将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

4. 建造合同收入的确认依据和方法

(1) 当建造合同的结果能够可靠地估计时,与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法,是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例【或:已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例、或:实际测定的完工进度】确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:

- 1) 合同总收入能够可靠地计量;
- 2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业;
- 3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;
- 4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:

- 1) 与合同相关的经济利益很可能流入企业;
- 2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日,按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额,确认为当期合同收入;同时,按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额,确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计的,分别下列情况处理:

1) 合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

2) 合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。

(3) 如果合同总成本很可能超过合同总收入,则预期损失立即确认为费用。

5. 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时,与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议,

根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(十三) 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，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划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. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

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

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

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。

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易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。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

(1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
(2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项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）所形成的暂时性差异；

(3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(十五) 重要会计政策、会计估计的变更和前期差错更正

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

2017年9月，公司对应收款项的坏账准备之会计估计事宜做出调整，对信用风险特征组合的分类方案以及坏账准备计提比例进行变更。具体变更如下：

(1) 信用风险特征组合的分类认定原则、依据和计提方法的变更

根据公司现行业务情况，对应收款项按信用风险特征的分类组合分为“纳入合并范围内公司组合”及“非关联方组合及非控制关联方组合”，分类较为粗略，其中“非关联方组合及非控制关联方组合”中包含合营、联营企业的往来款以及土地竞买保证金，因其发生违约风险概率极低，故可以分别单独分类为一个组合。

具体调整情况详见下表：

原信用风险特征分类组合	变更为
组合 1: 纳入合并范围内公司组合	组合 1: 合并范围内关联方组合
组合 2: 非关联方组合及非控制关联方组合	组合 2: 合营、联营企业往来款组合
	组合 3: 土地竞买保证金组合
	组合 4: 除组合 1、2、3 外的应收款项

对每个组合分类的计提方法重新估计如下:

①合并范围内关联方组合坏账计提方法变更: 原采用余额百分比法计提坏账准备, 随着公司经营情况的不断发展, 经营规模扩大, 内部往来余额增大, 各公司相应的坏账准备会增加, 但母公司对合并范围内各下属子公司实行统一的内控管理, 内部往来款项发生坏账的可能性极低, 为了更加客观、公允的反映各公司的财务状况和经营成果, 对合并范围内关联方应收款项不计提坏账准备。

②新增合营、联营企业往来款组合: 由于公司对合营、联营企业能够实施共同控制或者重大影响, 被投资企业故意逃避债务产生信用风险的可能性极低, 一般情况下无需计提坏账准备, 若因经营不善可能导致产生坏账损失的, 采取单独认定的方法计提坏账准备, 故可以单独分类为一个组合。

③新增土地竞买保证金组合: 土地竞买保证金是公司在土地招标采购挂牌出让活动中向政府国土部门缴纳的履约保证金。根据《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号) 第二十一条的相关规定, 竞拍不成交的, 保证金须在招拍挂活动结束后 5 个工作日内予以退还。根据行业操作惯例以及实际情况, 该类保证金自缴纳到收回一般不超过 3 个月、且发生坏账风险的可能性极低, 可以单独分类为一个组合, 无需计提坏账准备。

④除上述组合外的应收款项仍采用账龄分析法计提坏账准备。

(2) 账龄分析法计提坏账准备的计提比例变更

参考同行业上市公司可比信息, 结合公司应收款项风险管控实际, 对采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例进行如下变更:

账龄 1 年以内的: 计提比例由 10% 变更为 5%;

账龄 1-2 年的: 计提比例由 20% 变更为 10%。

3. 前期差错更正

本报告期未发现前期差错更正。

四、税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应纳税增值额	11%	-
城市维护建设税	应交流转税税额	7%	-
企业所得税	应纳税所得额	25%	-
教育费附加	应交流转税额	3%	-
地方教育费附加	应交流转税额	1.5%	-

五、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

注释1.货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	-	-
银行存款	12,935,866.72	24,222,468.29
合计	12,935,866.72	24,222,468.29

截至2017年12月31日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

注释2.预付账款

1.预付款项按账龄分析列示如下：

账龄结构	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	27,024.00	100.00	-	-
1年以上	-	-	-	-
合计	27,024.00	100.00	-	-

2.按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2017年12月31日	占预付账款总额的比例(%)	账龄	款项性质	未结算原因
上海三菱电梯有限公司湖北分公司	27,024.00	100.00	1年以内	电梯安装款	未到结算期
合计	27,024.00	100.00	-	-	-

3.预付款项的其他说明

期末预付款项中无预付关联方款项。

注释3.其他应收款

1.其他应收款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	2,078,345,285.96	100.00	50.00	-	2,078,345,235.96
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	2,078,345,285.96	100.00	50.00	-	2,078,345,235.96

续:

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	1,979,101.42	100.00	-	-	1,979,101.42
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	1,979,101.42	100.00	-	-	1,979,101.42

其他应收款分类说明:

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	1,000.00	50.00	5%
1~2 年(含 2 年)	-	-	10%
2~3 年(含 3 年)	-	-	40%
3 年以上	-	-	60%
合计	1,000.00	50.00	

2.其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末原值	期初原值
关联方资金	2,078,344,285.96	1,979,101.42
其他	1,000.00	-
合计	2,078,345,285.96	1,979,101.42

3.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额的比例(%)
珠海华发实业股份有限公司	关联方往来款	2,076,442,500.00	99.91
武汉华发长茂房地产开发有限公司	关联方往来款	1,899,805.96	0.09
武汉华耀房地产开发有限公司	关联方往来款	1,980.00	-
武汉华发长盛房地产开发有限公司 工会委员会	其他	1,000.00	-
合计		2,078,345,285.96	100.00

注释 4.存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,745,679,624.65	-	1,745,679,624.65	1,614,801,404.71	-	1,614,801,404.71
合计	1,745,679,624.65	-	1,745,679,624.65	1,614,801,404.71	-	1,614,801,404.71

注释 5.其他流动资产

类别	期末余额	期初余额	备注
预交增值税	4,655,310.00	677,122.71	
合计	4,655,310.00	677,122.71	

注释 6.递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
未弥补亏损	5,299,944.37	1,324,986.09	82,691.60	20,672.90
广告费用抵扣	3,120,922.28	780,230.57	2,946,083.92	736,520.98
应收款项减值准备	50.00	12.50		
合计	8,420,916.65	2,105,229.16	3,028,775.52	757,193.88

注释 7. 其他应付账款

1. 按款项性质列的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方资金	26,288.27	834,583,788.27

款项性质	期末余额	期初余额
工程保证金	903,160.00	234,000.00
其他	1,925.68	
合计	931,373.95	834,817,788.27

2.其他应付款的说明

截止 2017 年 12 月 31 日，其他应付款中应付关联方单位的款项详见附注六、关联方及关联交易（三）。

注释 8.长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	800,000,000.00	800,000,000.00
合计	800,000,000.00	800,000,000.00

注释 9.实收资本

股东明细	年初账面余额		本期增加 金额	本期减少 金额	年末账面余额	
	金额	比例%			金额	比例%
珠海华融投资发展有 限公司			696,790,000.00	-	696,790,000.00	50.278
珠海华浩置业发展有 限公司	10,000,000.00	100.00		-	10,000,000.00	49.00
国民信托有限公司			679,080,000.00		679,080,000.00	0.722
合计	10,000,000.00	100.00	1,375,870,000.00	-	1,385,870,000.00	100.00

本期实收资本变动情况详见附注一（一）。

注释 10. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本公积（股本溢价）		1,663,260,000.00		1,663,260,000.00
其他资本公积				
合计		1,663,260,000.00		1,663,260,000.00

本期资本公积变动情况详见附注一（一）。

注释 11.未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	-2,453,128.48	-
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	-2,453,128.48	-

项 目	金 额	提取或分配比例(%)
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,048,826.64	-
减：提取法定盈余公积	-	10
加：盈余公积弥补亏损	-	-
期末未分配利润	-6,501,955.12	-

注释 12.税金及附加

项目	本期金额	上期金额
印花税	1,544,555.90	-
合计	1,544,555.90	-

注释 13.所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-1,348,035.28	-756,194.22
合计	-1,348,035.28	-756,194.22

注释 14.现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-4,048,826.64	-2,370,747.10
加：资产减值准备	50.00	-
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)	-	-
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)	-1,348,035.28	-
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)	-90,322,664.39	-1,609,565,645.71
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,393,344,321.83	789,020,898.58
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-520,797,247.88	837,456,102.90
其 他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-3,009,861,046.02	14,540,608.67

项 目	本期发生额	上期发生额
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	12,935,866.72	24,222,468.29
减：现金的期初余额	24,222,468.29	3,681,859.62
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-11,286,601.57	20,540,608.67

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现金	12,935,866.72	24,222,468.29
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	12,935,866.72	24,222,468.29
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	12,935,866.72	24,222,468.29

六、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)
珠海华融投资发展有限公司	珠海	房地产	1,068,000,000.00	50.278	50.278

(二) 其他关联方情况

关联方名称	与本企业关系
国民信托有限公司	股东
珠海华浩置业发展有限公司	股东
珠海华发实业股份有限公司	实际控制人
武汉华发中城房地产开发有限公司	拥有同一控制人
武汉华耀房地产开发有限公司	拥有同一控制人
武汉华发长茂房地产开发有限公司	拥有同一控制人
珠海铨国商贸有限公司	拥有同一控制人

(三) 关联方往来款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	珠海华发实业股份有限公司	-	521,557,500.00
其他应付款	武汉华发中城房地产开发有限公司	26,288.27	26,288.27
其他应付款	珠海华浩置业发展有限公司	313,000,000.00	313,000,000.00
其他应收款	珠海华发实业股份有限公司	2,389,442,500.00	-
其他应收款	武汉华耀房地产开发有限公司	1,980.00	-
其他应收款	武汉华发长茂房地产开发有限公司	1,899,805.96	1,979,101.42
应付账款	珠海铨国商贸有限公司	111,932.70	

七、承诺及或有事项

(一) 重大承诺事项

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的或有事项

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的或有事项。

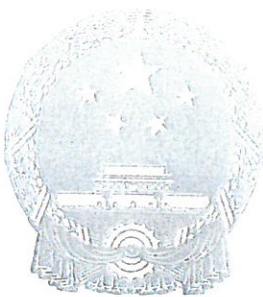
八、资产负债表日后事项

截止本报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

武汉华发长盛房地产开发有限公司

(公章)

二〇一八年二月十一日



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务; 无(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

告专用, 复印无效。

登记机关



2017 年 10 月 19 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



证书序号: 000123

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

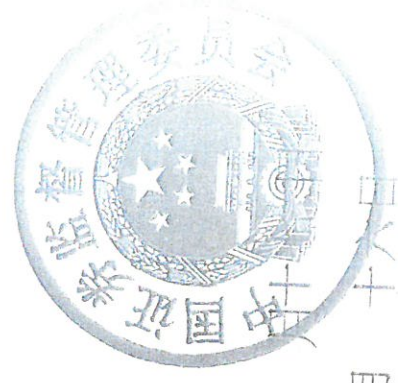
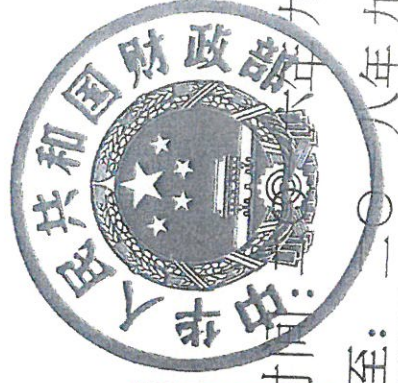
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
大华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务



首席合伙人: 梁春

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书有效期至: 二〇一〇年九月十六日



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.



2014年7月8日

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.



2013年4月6日



姓名 Full name 刘涛
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1975-09-15
工作单位 Working unit 天健正信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 13025750915219



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
天健正信
天健正信会计师事务所
Beijing Institute of Certified Public Accountants
同意调入
Agree the holder to be transferred to
天健正信
天健正信会计师事务所
Beijing Institute of Certified Public Accountants

1. When the certificate holder has been transferred to another firm, the certificate shall be allowed to be used by the holder, transfer or alienation shall be allowed.
2. This certificate shall not be used by the holder in any other way.
3. The CPA shall immediately report to the competent authority of CPAs when the CPA stops conducting stationary business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent authority of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

证书编号: 110001640003
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇六年五月七日
Date of Issuance





年度检验登
Annual Renewal Regit

本证书经检验合格，2017
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2017-03-31



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.



姓名 张海龙
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1980-06-24
Date of birth
工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
Working unit
石家庄分所
身份证号码 13233619800624201X
Identity card No.



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
2017 03 16

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
2017 03 16

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
2017 03 16

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
2017 03 16

证书编号: 110001680113
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年 12月 18日
Date of Issuance



