

武汉中大十里房地产开发有限公司  
2016 年 1—3 月审计报告

---

## 目 录

一、审计报告 .....	第 1—2 页
二、财务报表 .....	第 3—6 页
(一) 资产负债表 .....	第 3 页
(二) 利润表 .....	第 4 页
(三) 现金流量表 .....	第 5 页
(四) 所有者权益变动表 .....	第 6 页
三、财务报表附注 .....	第 7—24 页

---

# 审计报告

天健审〔2016〕6939号

武汉中大十里房地产开发有限公司全体股东：

我们审计了后附的武汉中大十里房地产开发有限公司（以下简称武汉中大十里公司）财务报表，包括2016年03月31日的资产负债表，2016年1-3月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是武汉中大十里公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估

计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，武汉中大十里公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了武汉中大十里公司 2016 年 03 月 31 日的财务状况，以及 2016 年 1-3 月的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

吴克明



中国注册会计师：

陆瑾



二〇一六年六月二十八日

# 资产负债表

2016年3月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位: 武汉中大十里房地产开发有限公司

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	124,175,386.72	189,340,394.58	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	396,800.00		应付账款	10	90,389,273.86	172,539,685.34
预付款项	3	190,740.40	711,601.45	预收款项	11	543,125,776.00	405,131,796.00
应收利息				应付职工薪酬	12	281,052.92	2,178,087.35
应收股利				应交税费	13	2,550,517.53	258,270.91
其他应收款	4	96,354,843.33	342,905,106.47	应付利息	14	4,242,603.29	5,300,258.28
存货	5	1,751,075,930.32	1,743,229,581.26	应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款	15	21,623,246.16	27,642,979.74
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产	6	28,167,713.38	29,101,637.00	一年内到期的非流动负债	16	650,000,000.00	850,000,000.00
流动资产合计		2,000,361,414.15	2,305,288,320.76	其他流动负债			
				流动负债合计		1,312,212,469.76	1,463,051,077.62
				非流动负债:			
				长期借款	17	622,000,000.00	800,000,000.00
非流动资产:				应付债券			
可供出售金融资产				长期应付款			
持有至到期投资				长期应付职工薪酬			
长期应收款				专项应付款			
长期股权投资				预计负债			
投资性房地产				递延收益			
固定资产	7	1,099,092.73	1,183,117.03	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
工程物资				非流动负债合计		622,000,000.00	800,000,000.00
固定资产清理				负债合计		1,934,212,469.76	2,263,051,077.62
生产性生物资产				所有者权益:			
油气资产				实收资本	18	50,000,000.00	50,000,000.00
无形资产				资本公积			
开发支出				减: 库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用	8	1,081,712.75	1,109,942.75	专项储备			
递延所得税资产	9	354,841.51	349,359.51	盈余公积			
其他非流动资产				未分配利润	19	18,684,591.38	-5,120,337.57
非流动资产合计		2,535,646.99	2,642,419.29	所有者权益合计		68,684,591.38	44,879,662.43
资产总计		2,002,897,061.14	2,307,930,740.05	负债和所有者权益总计		2,002,897,061.14	2,307,930,740.05

法定代表人:

唐根印

主管会计工作的负责人:

位印

会计机构负责人:

位印

# 利 润 表

2016年1-3月

会企02表

编制单位：武汉中大十里房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年数
一、营业收入	1	163,060,198.00	934,032,219.00
减：营业成本	1	111,147,623.84	801,101,220.99
营业税金及附加	2	12,657,470.21	72,784,952.44
销售费用		3,759,577.69	15,803,978.66
管理费用		3,599,210.65	10,487,276.19
财务费用		87,651.78	276,189.19
资产减值损失	3	21,927.98	896,688.53
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		31,786,735.85	32,681,913.00
加：营业外收入			4,240,164.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	4	7,430.36	873,110.75
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		31,779,305.49	36,048,966.25
减：所得税费用	5	7,974,376.54	9,092,186.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		23,804,928.95	26,956,779.96
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或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
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		23,804,928.95	26,956,779.96
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

唐根印

会计机构负责人：

唐根印

# 现金流量表

2016年1-3月

会企03表

单位：人民币元

编制单位：武汉中天十里房地产开发有限公司

项 目	本期数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	300,654,178.00	829,058,478.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	246,531,535.16	4,240,164.00
经营活动现金流入小计	547,185,713.16	833,298,642.00
购买商品、接受劳务支付的现金	176,166,508.68	62,306,592.85
支付给职工以及为职工支付的现金	3,142,715.12	8,071,927.30
支付的各项税费	19,863,194.51	71,978,723.03
支付其他与经营活动有关的现金	7,598,990.96	469,017,025.91
经营活动现金流出小计	206,771,409.27	611,374,269.09
经营活动产生的现金流量净额	340,414,303.89	221,924,372.91
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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		
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	2,380.00	1,209,655.15
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	2,380.00	1,209,655.15
投资活动产生的现金流量净额	-2,380.00	-1,209,655.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		900,000,000.00
偿还债务支付的现金	378,000,000.00	700,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,994,853.89	340,770,159.96
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	402,994,853.89	1,040,770,159.96
筹资活动产生的现金流量净额	-402,994,853.89	-140,770,159.96
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		
加：期初现金及现金等价物余额	87,657,813.40	7,713,255.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		
	25,074,883.40	87,657,813.40

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)


## 所有者权益变动表

2016年1-3月

编制单位：武汉中大十里房地产开发有限公司

会企04表  
单位：人民币元

项	本期数									上年数										
	实收资本	其他权益工具	资本	减：	其他综	专项	盈余	未分配	所有者	实收资本	其他权益工具			资本	减：	其他综	专项	盈余	未分配	所有者
		其他	公积	库存股	合收益	储备	公积	利润	权益合计		优先股	永续债	其他	公积	库存股	合收益	储备	公积	利润	权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00							-5,120,337.57	44,879,662.43	50,000,000.00									-32,077,117.53	17,922,882.47
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	50,000,000.00							-5,120,337.57	44,879,662.43	50,000,000.00									-32,077,117.53	17,922,882.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”								23,804,928.95	23,804,928.95										26,956,779.96	26,956,779.96
（一）综合收益总额								23,804,928.95	23,804,928.95										26,956,779.96	26,956,779.96
（二）所有者投入和减少资本																				
1. 所有者投入资本																				
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. 对所有者的分配																				
3. 其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本																				
2. 盈余公积转增资本																				
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、本期期末余额	50,000,000.00							18,684,591.38	68,684,591.38	50,000,000.00									-5,120,337.57	44,879,662.43

法定代表人：  


主管会计工作的负责人：

*任印东*

会计机构负责人：  
*任印东*



# 武汉中大十里房地产开发有限公司

## 财务报表附注

2016年1-3月

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

武汉中大十里房地产开发有限公司（以下简称公司或本公司）系由武汉中大永丰房地产有限公司、湖北十里投资发展股份有限公司共同投资设立，于2007年11月15日在武汉市工商行政管理局汉阳分局登记注册，现持有统一社会信用代码为91420105666797917X的营业执照，注册资本5,000万元，中大房地产集团有限公司（以下简称中大地产）持有本公司85%的股权，汤建良等十位自然人股东合计持有本公司15%的股权。

本公司经营范围：房地产开发、商品房销售；物业管理。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、重要会计政策和会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至03月31日止。

#### （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

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、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。

#### (五) 金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和在初始确认时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)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

##### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 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。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 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，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积

摊销额后的余额。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

### 4. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

#### (3) 可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，

计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

#### (六) 应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项(包括应收账款和其他应收款)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项(包括应收账款和其他应收款)，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内(含，下同)的，按其余额的 0.8%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 30%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 80%计提；账龄 3 年以上的，按其余额的 100%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

根据物产中大集团股份有限公司统一会计政策，对应收物产中大集团股份有限公司合并财务报表范围内关联方款项不计提坏账准备。

#### (七) 存货

1. 存货包括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。

2. 发出存货采用的计价方法。

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

#### (八) 固定资产

##### 1. 固定资产的确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输工具	年限平均法	8	3	12.13
电子设备	年限平均法	5	3	19.40
其他设备	年限平均法	5	3	19.40

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (九) 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，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

##### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

##### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存

入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

#### (十) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账,在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (十一) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定,维修基金在开发产品销售(预售)时,向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本,并统一上缴维修基金管理部门。

#### (十二) 质量保证金核算方法

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。

#### (十三) 收入

##### 1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

出售自用房屋:自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方,公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

##### 2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认:(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制;(3) 收入的金额能够可靠地计量;(4) 相关的经济利益很可能流入;(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### 3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

### 4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### (十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## 四、税（费）项

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物	按超率累进税率 30%-60%计

	和其他附着物产权产生的增值额	缴
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2016 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2016 年 3 月 31 日财务报表数，本期指 2016 年 1 月 1 日—2016 年 3 月 31 日，上年指 2015 年 1 月 1 日—2015 年 12 月 31 日。

### （一）资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### （1）明细情况

项 目	期末数
库存现金	65,171.60
银行存款	124,110,215.12
合 计	124,175,386.72

（2）抵押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项的说明  
银行存款中有 99,100,503.32 元预售房款使用受监管。

#### 2. 应收账款

##### （1）账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	400,000.00	100.00	3,200.00	396,800.00
合 计	400,000.00	100.00	3,200.00	396,800.00

（2）期末无应收关联方账款。

#### 3. 预付款项



(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	190,740.40	100.00		190,740.40
合 计	190,740.40	100.00		190,740.40

(2) 期末无预付关联方款项。

4. 其他应收款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	96,003,701.66	98.19	42,569.87	95,961,131.79
1-2 年	80,500.00	0.08	24,150.00	56,350.00
2-3 年	1,686,807.70	1.73	1,349,446.16	337,361.54
合 计	97,771,009.36	100.00	1,416,166.03	96,354,843.33

(2) 应收关联方款项

关联方名称	期末数
中大地产	90,682,467.80
小 计	90,682,467.80

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,493,026,902.36		1,493,026,902.36
开发产品	258,049,027.96		258,049,027.96
合 计	1,751,075,930.32		1,751,075,930.32

(2) 存货期末余额中含利息资本化金额 573,340,135.17 元。

(3) 存货开发成本

项目名称	开工时间	预计最后一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	期末数
武汉十里新城	2012 年	2018 年	420,450.00	1,493,026,902.36

小 计				1,493,026,902.36
-----	--	--	--	------------------

(4) 存货开发产品

项目名称	最近一期 竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
武汉中大水墨兰轩	2010 年	22,142,902.68		70,000.00	22,072,902.68
武汉十里新城一期	2015 年	347,053,749.12		111,077,623.84	235,976,125.28
小 计		369,196,651.80		111,147,623.84	258,049,027.96

(5) 期末存货中已有 653,113,590.15 元用于长期借款抵押担保。

6. 其他流动资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
预缴或待抵扣的税金	28,167,713.38		28,167,713.38
合 计	28,167,713.38		28,167,713.38

7. 固定资产

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
运输工具	2,045,957.88			2,045,957.88
电子设备	252,315.50	2,380.00		254,695.50
其他设备	256,340.00			256,340.00
小 计	2,554,613.38	2,380.00		2,556,993.38

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
运输工具	1,125,964.41	64,150.80		1,190,115.21
电子设备	129,827.89	10,026.24		139,854.13
其他设备	115,704.05	12,227.26		127,931.31
小 计	1,371,496.35	86,404.30		1,457,900.65

账面价值

项 目	期初数	期末数
运输工具	919,993.47	855,842.67

电子设备	122,487.61	114,841.37
其他设备	140,635.95	128,408.69
合 计	1,183,117.03	1,099,092.73

#### 8. 长期待摊费用

项 目	期末数
装修费	1,081,712.75
合 计	1,081,712.75

#### 9. 递延所得税资产

##### (1) 明细情况

项 目	期末数
坏账准备	354,841.51
合 计	354,841.51

##### (2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	暂时性差异金额
坏账准备	1,419,366.03
小 计	1,419,366.03

#### 10. 应付账款

期末无应付关联方账款。

#### 11. 预收款项

##### (1) 明细情况

项 目	期末数
商品房预售款	543,125,776.00
合 计	543,125,776.00

##### (2) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	预计竣工时间	预售比例(%)
武汉中大十里新城一期	108,457,973.00	已完工	90.84

武汉中大十里新城二期	434,667,803.00	2016年	37.64
小计	543,125,776.00		

12. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期末数
短期薪酬	281,052.92
合计	281,052.92

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期末数
工会经费和职工教育经费	281,052.92
小计	281,052.92

13. 应交税费

项目	期末数
企业所得税	1,393,315.86
房产税	858,320.00
土地使用税	228,623.72
代扣代缴个人所得税	70,257.95
合计	2,550,517.53

14. 应付利息

(1) 明细情况

项目	期末数
一年内到期非流动负债应付利息	1,266,666.67
长期借款应付利息	2,975,936.62
合计	4,242,603.29

(2) 应付关联方款项

关联方名称	期末数
中大地产	1,283,333.33

浙江中大元通实业有限公司	2,150,000.00
浙江元通汽车有限公司	550,000.00
小 计	3,983,333.33

15. 其他应付款

期末无应付关联方款项。

16. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数
委托贷款	650,000,000.00
合 计	650,000,000.00

17. 长期借款

借款条件	期末数
委托借款	450,000,000.00
抵押借款	172,000,000.00
合 计	622,000,000.00

18. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
中大地产	42,500,000.00			42,500,000.00
汤建良	2,000,000.00			2,000,000.00
梁誉德	1,500,000.00			1,500,000.00
雷尚全	500,000.00			500,000.00
杨彤	500,000.00			500,000.00
张先庚	500,000.00			500,000.00
江建波	500,000.00			500,000.00
陈伟	500,000.00			500,000.00
杨秀丰	500,000.00			500,000.00
金伟民	500,000.00			500,000.00

岳进	500,000.00			500,000.00
合 计	50,000,000.00			50,000,000.00

19. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额
期初未分配利润	-5,120,337.57
加：本期净利润	23,804,928.95
期末未分配利润	18,684,591.38

(2) 其他说明

本期增加均系本期净利润转入。

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

项 目	本期数
主营业务收入	163,060,198.00
合 计	163,060,198.00

成本

项 目	本期数
主营业务成本	111,147,623.84
合 计	111,147,623.84

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数		
	收 入	成 本	利 润
房地产销售	163,060,198.00	111,147,623.84	51,912,574.16
小 计	163,060,198.00	111,147,623.84	51,912,574.16

2. 营业税金及附加

项 目	本期数
营业税	8,273,401.57
土地增值税	3,391,260.45
城市维护建设税	579,138.11
教育费附加	248,202.05
地方教育附加	165,468.03
合 计	12,657,470.21

### 3. 资产减值损失

项 目	本期数
坏账损失	21,927.98
合 计	21,927.98

### 4. 营业外支出

项 目	本期数
罚款及税收滞纳金	7,430.36
合 计	7,430.36

### 5. 所得税费用

项 目	本期数
当期所得税费用	7,979,858.54
递延所得税费用	-5,482.00
合 计	7,974,376.54

## (三) 现金流量表项目注释

### 1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	23,804,928.95	26,956,779.96
加: 资产减值准备	21,927.98	896,688.53

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	86,404.30	338,521.92
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	28,230.00	293,851.40
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)	-5,482.00	7,833,239.86
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)	16,090,849.84	566,300,541.76
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	250,168,397.69	-332,156,000.06
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	50,219,047.13	-48,539,250.46
其他		
经营活动产生的现金流量净额	340,414,303.89	221,924,372.91
(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	25,074,883.40	87,657,813.40
减: 现金的期初余额	87,657,813.40	7,713,255.60
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	-62,582,930.00	79,944,557.80
2. 现金和现金等价物		
项 目	期末数	期初数
(1) 现金	25,074,883.40	87,657,813.40



其中：库存现金	65,171.60	227,500.98
可随时用于支付的银行存款	25,009,711.80	87,430,312.42
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	25,074,883.40	87,657,813.40

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

期初银行存款中预售房款 101,682,581.18 元使用受限，不作为现金及现金等价物。

期末银行存款中预售房款 99,100,503.32 元使用受限，不作为现金及现金等价物。

## 六、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
中大地产	母公司
湖北金杭钢材有限公司	同受控制
浙江物产元通汽车集团有限公司	同受控制
浙江元通汽车有限公司	同受控制
浙江中大元通实业有限公司	同受控制

### (二) 关联方交易情况

#### 1. 采购货物

关联方名称	金 额
湖北金杭钢材有限公司	6,445,176.00
小 计	6,445,176.00

2. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

#### 3. 让渡资金

(1) 关联方为本公司提供的委托贷款期末余额（单位：万元）

关联方名称	贷款金融机构	借款金额	借款日	到期日	年利率
浙江元通汽车有限公司	渤海银行杭州分行	20,000.00	2014-4-18	2016-4-17	9.00%
中大地产	杭州银行浣纱	15,000.00	2014-9-2	2016-8-26	6.00%[注 1]

	支行	20,000.00	2014-9-29	2016-9-27	6.00%[注1]
		35,000.00	2015-7-13	2017-7-12	6.00%[注1]
浙江中大元通实业有限公司	北京银行股份有限公司杭州平海支行	10,000.00	2015-9-29	2016-9-29	9.00%
		10,000.00	2015-7-10	2017-7-9	9.00%
小计		110,000.00			

[注1]原利率均为6.5%，自2016年1月1日起执行利率为6.00%。

(2) 本期本公司归还关联方委托贷款情况（单位：万元）

关联方名称	贷款金融机构	借款金额	借款日	到期日	年利率
浙江物产元通汽车集团有限公司	渤海银行杭州分行	20,000.00	2014-2-20	2016-2-19	9.00%[注2]

[注2]原利率均为10%，自2016年1月1日起执行利率为6.00%。

(3) 本期本公司计提关联方委托贷款利息的情况（单位：元）

关联方名称	贷款方	委托贷款利息
浙江元通汽车有限公司	本公司	4,550,000.00
浙江物产元通汽车集团有限公司		2,500,000.00
中大地产		10,616,666.67
浙江中大元通实业有限公司		4,550,000.00
小计		22,216,666.67

(4) 本期本公司向中大地产计提资金拆借款利息收入2,407,833.33元。

## 七、其他重要事项

(一) 本公司分别与工商银行汉阳支行、建设银行汉阳支行、招商银行循礼门支行、邮储银行首义支行、中国银行省直支行签约，为申请按揭贷款的购房户在发放贷款之日起至购房人办妥抵押登记手续、取得他项权证、房屋所有权证时止提供阶段性连带责任保证。

(二) 截至2016年3月31日，本公司不存在其他需要披露的重大或有事项、承诺事项及其他重要事项。

  
 武汉中大十里房地产开发有限公司  
 二〇一六年六月二十八日