

债券代码：125628.SH	债券简称：15 协信 01
债券代码：135222.SH	债券简称：16 协信 01
债券代码：136307.SH	债券简称：16 协信 03
债券代码：135426.SH	债券简称：16 协信 04
债券代码：136432.SH	债券简称：16 协信 05
债券代码：136540.SH	债券简称：16 协信 06
债券代码：135695.SH	债券简称：16 协信 07
债券代码：136705.SH	债券简称：16 协信 08

重庆协信远创实业有限公司 公司债券 2016 年年度报告



二〇一七年四月

第一节 重要提示、目录和释义

一、公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司 2016 年年度财务报告经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2017CQA20295 号标准无保留意见的审计报告。

二、重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

（一）本期债券的投资风险

截至报告期末，本期债券的投资风险与募集说明书中“第二节风险因素”章节描述没有重大变化。

（二）公司相关风险

截至报告期末，公司相关风险与募集说明书中“第二节风险因素”章节描述没有重大变化

目录

第一节	重要提示、目录和释义	2
第二节	公司及相关中介机构简介	7
	一、公司信息	7
	二、联系人和联系方式	7
	三、信息披露及备置地点	7
	四、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
	五、相关中介机构情况	8
第三节	公司债券事项	9
	一、报告期内的公司债券情况	9
	二、本期债券募集资金运用	11
	三、本次债券跟踪评级情况	12
	四、本期债券增信机制、偿债计划及其他保障措施	13
	五、本期债券持有人会议情况	13
	六、本期债券受托管理人履职情况	13
第四节	财务和资产情况	15
	一、近两年的主要会计数据和财务指标	15
	二、公司年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计报告的说明	16
	三、资产、负债状况分析	16
第五节	业务和公司治理情况	22
	一、报告期内主要经营情况	22
	二、公司未来发展的展望	25
	三、与主要客户发生业务往来时是否有严重违约现象	34
	四、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况说明	34

五、是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形	34
六、公司治理、内部控制及募集说明书相关约定或承诺的执行情况说明...	36
第六节 重大事项	37
一、重大诉讼、仲裁和行政处罚事项	37
二、破产重整相关事项	37
三、年报披露后公司债券面临暂停上市或终止上市的情况	37
四、司法机关调查情形	37
五、其他重大事项	37
第七节 财务报告	39
一、公司审计报告	39
二、公司财务报表	39
第八节 备查文件目录	40

释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下涵义：

释义项		释义内容
重庆协信、公司、本公司、发行人	指	重庆协信远创实业有限公司
报告期、本年度	指	2016 年度（2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券交易所、交易所	指	上海证券交易所
西南证券、主承销商、受托管理人	指	西南证券股份有限公司
本次债券、本期债券	指	经中国证监会证监许可[2016]234 号文批准，向合格投资者公开发行的面值总额不超过人民币 48 亿元的公司债券及经上海证券交易所上证函[2015]2511 号文许可，向合格投资者非公开发行的面值总额不超过 60 亿元的公司债券。
募集说明书	指	《重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券募集说明书（第四期）》、《重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券募集说明书（第三期）》、《重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券募集说明书（第二期）》、《重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券募集说明书（第一期）》及《重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券募集说明书（第三期）》、《重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券募集说明书（第二期）》、《重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券募集说明书（第一期）》及《重庆协信远创房地产开发有限公司 2015 年非公开发行公司债券募集说明书（第一期）》
债券持有人会议规则	指	《重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公司债券债券持有人会议规则》及《重庆协信远创房地产开发有限公司 2015 年非公开发行公司债券债券持有人会议规则》
债券受托管理协议	指	《重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公司债券受托管理协议》及《重庆协信远

		创房地产开发有限公司 2015 年非公开发行公司债券受托管理协议》
本所、律师事务所	指	北京市竞天公诚律师事务所
本所、会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

注：本年度报告中除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均系四舍五入原因造成。

第二节 公司及相关中介机构简介

一、公司信息

公司的中文名称	重庆协信远创实业有限公司
公司的中文简称	协信远创
公司的外文名称	Chongqing Sincere YuanChuang Industrial Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	Sincere YuanChuang
公司的法定代表人	吴旭
公司注册地址	重庆市南岸区南坪南路 18 号
公司注册地址的邮编	400060
公司办公地址	重庆市江北区洋河一路 68 号协信中心 C 座 27 楼
公司办公地址的邮编	400020
公司网址	www.ccsland.com.cn
公司电子信箱	qiaozhensheng@ccsland.com.cn

二、联系人和联系方式

姓名	乔振生
联系地址	重庆市江北区洋河一路 68 号协信中心 C 座 27 楼
电话	023-67029643
传真	023-67029888
电子信箱	qiaozhensheng@ccsland.com.cn

三、信息披露及备置地点

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	重庆市江北区洋河一路 68 号协信中心 C 座 27 层

四、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内，本公司存在高级管理人员变更的情形，本公司分别于 2016 年 8 月 30 日及 2017 年 1 月 5 日在上海证券交易所网站公告了相关高级管理人员变动情况。除此之外，本公司控股股东、实际控制人、董事及监事均未在报告期内发

生变化。

五、相关中介机构情况

公司聘请的会计师事务所	名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层
	签字会计师姓名	侯黎明、阳伟
本次债券受托管理人	名称	西南证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层
	联系人	韩念龙、吴茂、钟杰、蔚爽、张旭、郭志超
	联系电话	010-57631070
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

第三节 公司债券事项

一、报告期内的公司债券情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人已发行公司债券情况如下表所示：

债券名称	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	重庆协信远创房地产开发有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）
债券简称	16 协信 07	16 协信 04	16 协信 01	15 协信 01
债券代码	135695.SH	135426.SH	135222.SH	125628.SH
发行日	2016 年 7 月 29 日	2016 年 4 月 21 日	2016 年 2 月 1 日	2015 年 12 月 24 日
到期日	2019 年 7 月 28 日	2019 年 4 月 20 日	2019 年 2 月 1 日	2018 年 12 月 23 日
债券规模	7.20 亿元	5 亿元	10 亿元	13.5 亿元
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
投资者适当性安排	合格投资者	合格投资者	合格投资者	合格投资者
债券付息兑付情况	本期债券于 2016 年 7 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2016 年 4 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2016 年 2 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2015 年 12 月发行，报告期内已按期足额兑付 2016 年度利息。
特殊条款	附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 1 年末及第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
特殊条款执行情况	本期债券于 2016 年 7 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2016 年 3 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2016 年 2 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2015 年 12 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。
票面利率	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%
主体信用等级	AA	AA	AA	AA
债项评级	AA	AA	AA	AA

债券名称	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券 (第四期)	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券 (第三期)	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券 (第二期)	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券 (第一期)
债券简称	16 协信 08	16 协信 06	16 协信 05	16 协信 03
债券代码	136705.SH	136540.SH	136432.SH	136307.SH
发行日	2016 年 9 月 19 日	2016 年 7 月 14 日	2016 年 5 月 12 日	2016 年 3 月 17 日
到期日	2021 年 9 月 18 日	2021 年 7 月 13 日	2021 年 5 月 11 日	2021 年 3 月 16 日
债券规模	5.4 亿元	10 亿元	12.6 亿元	20 亿元
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
投资者适当性安排	合格投资者	合格投资者	合格投资者	合格投资者
债券付息兑付情况	本期债券于 2016 年 9 月发行, 报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2016 年 7 月发行, 报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2016 年 3 月发行, 报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2016 年 3 月发行, 报告期内尚无本息兑付义务。
特殊条款	附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
特殊条款执行情况	本期债券于 2016 年 9 月发行, 报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2016 年 7 月发行, 报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2016 年 5 月发行, 报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2016 年 3 月发行, 报告期内尚无特殊条款执行情况。
票面利率	6.50%	6.5%	6.5%	6.5%
主体信用等级	AA	AA	AA	AA
债项评级	AA	AA	AA	AA

注: 本公司已于 2017 年 1 月更名为“重庆协信远创实业有限公司”, 并在上海证券交易所网站及时披露。上述公司债券存续期间, 重庆协信远创实业有限公司仍将按照原发行条款和约定认真履行信息披露、按期兑付债券本金及利息等义务。本次公司名称变更不改变原签订的与本公司发行公司债券相关的法律文件和有关申请文件的效力, 原签订的相关法律文件和有关申请文件对重庆协信远创实业有限公司继续具有法律效力。

二、本期债券募集资金运用

(一) 募集资金用途和使用计划

公司本次申请的面向合格投资者公开发行的公司债券总额不超过人民币 48 亿元，非公开发行的公司债券总额不超过人民币 60 亿元。主要目的在于拓宽公司融资渠道，优化公司债务期限结构，拟将 52.77 亿元用于偿还银行贷款，剩余资金用于补充公司流动资金。如公司无法直接以本次债券募集资金于募集说明书拟定贷款到期日进行偿还，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则通过自筹资金方式偿还相关贷款，待本次债券募集资金到位后予以替换。

(二) 募集资金专项账户运作情况

截至本报告批准报出日，发行人已发行公司债券募集资金扣除发行费用后已全部划入相关募集资金专户。因原计划偿还的借款部分已于申报期内到期，公司在债券发行前已自筹资金偿还部分银行贷款。本次发行公司债券募集资金的存储及使用程序均按照与主承销商西南证券股份有限公司、资金监管银行中国工商银行股份有限公司重庆市分行、中国建设银行股份有限公司重庆市分行等机构签订的募集资金监管协议执行，已募集资金使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金账户运作规范。

(三) 募集资金实际使用情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人已发行公司债券规模共计 83.70 亿元，扣除承销费后募集资金净额为 83.25 亿。经主承销商核查，发行人前次公司债券募集资金金额已使用完毕，募集资金主要用于归还金融机构借款和补充公司流动资金，符合募集说明书的约定。发行人前次公司债券募集资金具体情况如下(单位：万元)：

项目	金额 (万元)
补充流动资金	89,383.74
其中：支付工程款	64,024.00

配套费	2,550.00
税金	22,809.74
偿还金融机构借款本金及利息	743,103.26
合计	832,487.00

三、本次债券跟踪评级情况

(一) 定期跟踪评级情况

本次公司债券发行经由联合信用评级有限公司评级，根据联合[2015]761 号评级报告，发行人主体长期信用级别为 AA，评级展望为“稳定”，债券信用等级均为 AA。根据联合评级于 2016 年 6 月 7 日披露的《重庆协信远创房地产开发有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，主要关注点如下所示：

优势

1. 公司土地储备主要位于一二线城市，地理位置良好，升值空间较大，跟踪期内，公司在深圳和上海购地，继续优化项目区域布局。

2. 公司自持物业整体规模较大，地理位置优越，多为区域内标志性物业，跟踪期内，公司租赁业务收入继续增长。

3. 跟踪期内，公司物业管理业务随着规模的扩大开始显现规模效应，物业管理业务毛利率水平大幅上升。

关注

1. 公司主营房地产开发业务，业务较为单一；且 2015 年公司预期房市将回暖，加大了开工力度，但目前经济下行压力加大，房地产去库存压力较大，未来若房地产市场出现波动，公司将面临较大的经营风险。

2. 公司在建项目规模较大，在建项目需要持续的资金投入，公司外部融资需求较大。

3. 2015 年公司项目销售面积和销售收入同比有所下降，需关注公司项目去化情况。

4. 2015 年公司负债水平进一步提高，且未来面临一定集中偿付压力。

5. 公司存在较大规模对外担保，被担保企业多为房地产企业，公司存在一

定或有负债风险。

6、公司利润水平受投资性房地产公允价值变动影响较大，盈利能力较不稳定。

(二) 不定期跟踪评级情况

报告期内，联合信用评级有限公司尚未对公司及公司债券出具不定期跟踪评级报告。

(三) 报告期内评级差异情况

报告期内，不存在评级差异的情况。

四、本期债券增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次公司债券发行无增信机制，截至本报告批准报出日，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”相比没有重大变化。

五、本期债券持有人会议情况

2016 年度内，公司债券尚无债券持有人会议召开事项。

六、本期债券受托管理人履职情况

西南证券股份有限公司作为本次公司债券的主承销商和受托管理人，履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，在报告期内对发行人进行持续跟踪和监督。

(一) 存续期督导

西南证券持续关注 and 调查了解了发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。西南证券持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时偿付债券利息。

(二) 受托管理事务报告

按照受托管理协议中约定的受托管理人应当至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告，西南证券预计将于 2017 年 6 月 30 日之前在上海证券交易

所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露重庆协信远创实业有限公司各期公司债券的受托管理报告, 请投资者关注。

(三) 利益冲突及风险防范机制

西南证券受托管理人作为一家综合类证券经营机构, 在其 (含其关联实体) 通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时, 可能存在不同业务之间的利益或职责冲突, 进而导致与受托管理人在受托管理协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于双方之间、一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务。

针对上述可能产生的利益冲突, 受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求, 通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段, 防范发生与受托管理协议项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突, 并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则, 适当限制有关业务。

当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及受托管理协议的约定诚实、勤勉、独立地履行受托管理协议项下的职责, 发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行受托管理协议服务之目的而行事, 并确认受托管理人 (含其关联实体) 可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动 (包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等), 并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

截至本报告签署日, 受托管理人除同时担任公司债券的主承销商和受托管理人之外, 不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

第四节 财务和资产情况

一、近两年的主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：万元

主要会计数据	2016 年	2015 年	同比增 减(%)
总资产	6,296,199.61	5,914,277.02	6.46%
归属于母公司股东的净资产	1,220,174.81	1,381,636.61	-11.69%
营业收入	1,192,353.45	746,717.71	59.68%
归属于母公司股东的净利润	73,091.41	72,543.27	0.76%
息税折扣摊销前净利润 (EBITDA)	180,491.41	123,190.66	46.51%
经营活动产生的现金流量净额	-160,244.59	-108,478.80	-47.72%
投资活动产生的现金流量净额	-67,329.24	-60,654.60	-11.00%
筹资活动产生的现金流量净额	475,188.52	235,007.19	102.20%
期末现金及现金等价物余额	396,809.54	149,194.85	165.97%

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2016 年	2015 年	同比增 减(%)
流动比率	2.34	1.68	39.40%
速动比率	0.94	0.47	100.92%
资产负债率	79.27%	75.09%	5.57%
EBITDA 全部债务比	5.57%	4.89%	13.85%
利息保障倍数	0.65	0.61	6.33%
现金利息保障倍数	0.55	0.59	-6.56%
EBITDA 利息保障倍数	0.66	0.62	6.10%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注：①EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

②利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

③现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付

现) / 现金利息支出

④ EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化的利息支出)

⑤ 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额

⑥ 利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息

(三) 会计数据和财务指标同比变动超过 30% 以上项目的情况 (如有)

主要会计数据	同比增减 (%)	变动原因说明
营业收入	59.68%	营业收入增加主要由于本期交付较上期大幅增长的原因。
经营活动产生的现金流量净额	-47.72%	经营活动产生的现金净流出的增加主要是由于公司扩大整体规模增加了经营支出。
筹资活动产生的现金流量净额	102.20%	筹资活动产生的现金流量净额的增长主要是由于公司本期新发行公司债券所致。
期末现金及现金等价物余额	165.97%	货币资金受项目开发进度、新增土地储备销售回款情况以及借款等影响波动, 本期末较上年末的大幅增加主要由于年末借款增加和年底销售回款的原因。
主要财务指标	同比增减 (%)	变动原因说明
流动比率	39.40%	变动原因主要由于期末现金及现金等价物余额的增加, 另外公司本期优先偿付了部分一年内到期负债, 使得流动比率和速动比率增加。
速动比率	100.92%	

二、公司年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计报告的说明

适用 不适用

三、资产、负债状况分析

(一) 资产项目变动情况分析表

单位: 万元

资产项目	2016 年末		2015 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	646,759.54	10.27%	581,979.59	9.84%	11%	

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,012.30	0.05%	-	0.00%		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产系公司购买的基金产品。
应收票据	539.08	0.01%	78.60	0.00%	586%	应收票据的增加主要为银行和商业票据的增加。
应收账款	72,729.43	1.16%	31,203.46	0.53%	133%	本期应收账款的增加主要是由于上海项目大宗交易分期付款未到期。
预付款项	4,288.50	0.07%	3,558.68	0.06%	21%	
应收利息	33,909.66	0.54%	-	0.00%		应收利息主要为定期存单利息和对关联方的应收利息。
其他应收款	886,683.33	14.08%	438,511.18	7.41%	102%	本期其他应收款的增加主要因为本期新增对关联方的往来。
存货	2,499,696.20	39.70%	2,833,804.24	47.91%	-12%	
其他流动资产	34,064.73	0.54%	41,567.01	0.70%	-18%	
流动资产合计	4,181,682.76	66.42%	3,930,702.76	66.46%	6%	
可供出售金融资产	34,458.22	0.55%	-	0.00%		主要系对重庆中新壹号股权投资中心（有限合伙）和其他非股权投资。
长期股权投资	23,182.14	0.37%	6,341.15	0.11%	266%	本期长期股权投资增加主要是由于纳入长期股权投资的重庆新协文实业有限公司的投资性房地产公允价值增加。
投资性房地产	1,929,288.50	30.64%	1,839,774.10	31.11%	5%	
固定资产	53,557.11	0.85%	54,581.48	0.92%	-2%	
无形资产	237.05	0.00%	259.81	0.00%	-9%	
长期待摊费用	549.14	0.01%	740.34	0.01%	-26%	
递延所得税资产	73,244.69	1.16%	81,877.39	1.38%	-11%	

非流动资产合计	2,114,516.84	33.58%	1,983,574.27	33.54%	7%	
资产总计	6,296,199.61	100.00%	5,914,277.02	100.00%	6%	

注：重大变动说明为对金额变动 30% 以上项目的说明

(二) 负债项目变动情况分析表

单位：万元

	2016 年末		2015 年末		比重 增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总负债比例		
短期借款	306,000.00	4.86%	356,450.00	6.03%	-14%	
应付票据	4,417.17	0.07%	957.97	0.02%	361%	期末应付票据增加的原因是公司使用应付票据结算的次数较上年有所增加。
应付账款	399,386.49	6.34%	491,579.36	8.31%	-19%	
预收款项	503,093.12	7.99%	698,839.53	11.82%	-28%	
应付职工薪酬	6,499.89	0.10%	5,306.37	0.09%	22%	
应交税费	93,595.02	1.49%	75,170.90	1.27%	25%	
应付利息	50,470.17	0.80%	20,372.95	0.34%	148%	应付利息主要为应付债券利息，期末余额的增加是由于本期发行债券金额的增加。
其他应付款	266,631.53	4.23%	225,877.30	3.82%	18%	
一年内到期的非流动负债	154,687.00	2.46%	464,076.00	7.85%	-67%	本期对一年内到期的借款进行了偿付，故期末金额相比上期有所减少。
流动负债合计	1,784,780.40	28.35%	2,338,630.37	39.54%	-24%	
长期借款	1,942,177.20	30.85%	1,563,173.50	26.43%	24%	
应付债券	833,556.36	13.24%	133,650.00	2.26%	524%	变动主要由于本期新发行公司债券所致。
专项应付款	91.77	0.00%	-	0.00%		
递延所得税负债	430,303.37	6.83%	405,311.15	6.85%	6%	

非流动负债合计	3,206,128.71	50.92%	2,102,134.65	35.54%	53%	
负债合计	4,990,909.10	79.27%	4,440,765.03	75.09%	12%	

注：重大变动说明为对金额变动 30% 以上项目的说明

(三) 逾期未偿还债项说明

适用 不适用

四、受限资产

截至 2016 年 12 月 31 日，公司所有权受限制的资产账面价值合计为 3,720,237.87 万元，占公司总资产的比例为 59.09%，其中存货为 1,562,965.71 万元、固定资产为 48,876.25 万元。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。受限资产具体情况如下：

单位：万元

项目	受限资产内容	金额	受限原因
货币资金	保证金、存单	277,155.63	保证金、存单
存货	用于担保的资产	1,562,965.71	用于担保的资产
固定资产	用于担保的资产	48,876.25	用于担保的资产
投资性房地产	用于担保的资产	1,831,240.28	用于担保的资产
	合计	3,720,237.87	

五、其他债务融资工具

报告期内，公司无其他债券和债务融资工具的付息兑付。

六、对外担保情况

被担保人	担保金额（单位：万元）		同比增减（%）
	2016 年	2015 年	
上海协信进瀚投资有限公	104,000.00	104,000.00	0.00%

司			
重庆品冠商贸发展有限公司	-	1,800.00	-100.00%
重庆瑞孚和房地产开发有限公司	-	90,000.00	-100.00%
重庆盛业科技发展有限公司	-	5,800.00	-100.00%
重庆市助友建筑高新技术开发有限公司	-	4,800.00	-100.00%
重庆塑美建材有限公司	7,000.00	1,400.00	400.00%
重庆协信远涪房地产开发有限公司	60,000.00	60,000.00	0.00%
重庆轩烽建材有限公司	4,000.00	8,600.00	-53.49%
重庆亿金铝业有限公司	0	16,400.00	-100.00%
启迪协信(天津南开)科技城开发有限公司	391,300.00	-	-
启迪协信科技城投资(北京)有限公司	152,282.00	-	-
青岛金恒力置业有限公司	43,200.00	-	-
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	30,000.00	-	-
重庆协信汽车公园有限公司	16,802.28	-	-
重庆驰盛汽车城有限公司	11,000.00	-	-
重庆天马工业设备安装有限公司	14,000.00	-	-
合计	833,584.28	292,800.00	184.69%

七、银行授信情况

截至 2016 年末,发行人拥有的授信总额为 423.23 亿元,其中银行授信 188.23 亿元,其他授信 235.00 亿元,公司已使用授信额度 354.06 亿元,未使用授信余额 69.17 亿元,具体情况如下表:

单位:元

金融机构	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度	期末借款余额
渤海信托	2,150,000,000	2,125,000,000	25,000,000	100,000,000

大连银行	4,000,000,000	4,000,000,000	-	125,000,000
大业信托	1,400,000,000	1,400,000,000	-	1,400,000,000
恒丰银行	595,000,000	595,000,000	-	300,000,000
华能贵诚信托有限公司	5,050,000,000	4,850,000,000	200,000,000	4,850,000,000
华夏银行	1,008,000,000	1,008,000,000	-	895,130,000
金谷信托	300,000,000	300,000,000	-	300,000,000
昆仑信托有限责任公司	1,000,000,000	1,000,000,000	-	1,000,000,000
民生银行	4,200,000,000	3,155,400,000	1,044,600,000	2,390,000,000
农业银行	1,300,000,000	1,020,000,000	280,000,000	28,000,000
平安银行	4,840,000,000	4,448,800,000	391,200,000	1,132,400,000
四川信托	800,000,000	800,000,000	-	800,000,000
苏州信托	300,200,000	300,200,000	-	300,200,000
苏州银行	220,000,000	220,000,000	-	220,000,000
兴业信托	2,000,000,000	1,880,000,000	120,000,000	1,880,000,000
长安国际信托股份有限公司	250,000,000	250,000,000	-	250,000,000
中国华融资产管理股份有限公司	1,500,000,000	1,080,500,000	419,500,000	1,080,500,000
中国投融资担保股份有限公司	450,000,000	450,000,000	-	450,000,000
中建投信托有限责任公司	5,000,000,000	904,600,000	4,095,400,000	904,600,000
中铁信托有限责任公司	1,100,000,000	758,920,000	341,080,000	758,920,000
中信信托	2,200,000,000	2,200,000,000	-	2,200,000,000
浦发银行	2,660,000,000	2,660,000,000	-	2,660,000,000
合计	42,323,200,000	35,406,420,000	6,916,780,000	24,024,750,000

第五节业务和公司治理情况

一、报告期内主要经营情况

(一) 公司主营业务情况

1、主营业务收入分析

单位：万元

业务种类	2016 年		2015 年		同比增 减 (%)
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	
房产销售收入	1,114,882.27	93.50%	685,770.92	91.84%	62.57%
物业管理收入	25,628.37	2.15%	25,558.48	3.42%	0.27%
租赁收入	26,846.33	2.25%	22,018.19	2.95%	21.93%
其他收入	16,269.03	1.36%	10,192.84	1.37%	59.61%
主营业务合计	1,183,626.00	99.27%	743,540.42	99.57%	59.19%
其他业务	8,727.45	0.73%	3,177.29	0.43%	174.68%
合计	1,192,353.45	100.00%	746,717.71	100.00%	59.68%

公司主要从事房地产开发业务。

公司本年度实现营业收入 1,192,353.45 万元，较 2015 年增加了 445,635.74 万元，主要系本期交付相比上期有较大幅增长。公司主营业务收入包括房地产开发，物业管理、租赁等，公司本年度实现主营业务收入 1,183,626.00 万元，占营业收入的 99.27%。公司主营业务收入中的其他收入主要包括物业其他经营收入（房屋租售代理、家政等）以及商场运营收入等，本年度较 2015 年有所增长的原因主要是随着公司在这几项业务的推广程度的加大，带来收入的增加。公司其他业务收入较 2015 年增长较大，主要是由于公司在今年拓展了新业务，通过在管项目中为业主、租户等提供能源费用代缴业务取得的收入。

2、主营业务成本分析

单位：万元

业务种类	2016 年	2015 年	同比增减 (%)
房产销售成本	892,877.31	510,812.91	74.80%
物业管理成本	20,155.51	19,291.67	4.48%
租赁成本	2,304.98	1,110.77	107.51%
其他成本	8,360.63	4,746.89	76.13%
主营业务合计	923,698.43	535,962.25	72.34%
其他业务	7,263.24	842.60	762.00%
合计	930,961.67	536,804.85	73.43%

本年度主营业务成本 923,698.43 万元，其中房产销售成本 892,877.31 万元，租赁成本 20,155.51 万元，其他成本 8,360.63 万元，均较 2015 年有所增长，主要是随着主营业务收入的增加而同步增加。本年度其他业务成本为 7,263.24 万元，比上年增加超过 30%，主要是公司在今年拓展的新业务，通过在管项目中为业主、租户等提供能源费用代缴业务取得收入的毛利较低，影响其他业务成本增长。

3、费用分析

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同比增减 (%)
销售费用	40,045.10	41,539.12	-3.60%
管理费用	47,298.74	42,440.12	11.45%
财务费用	24,450.87	10,506.74	132.72%
合计	111,794.71	94,485.98	18.32%

本年度财务费用为 24,450.87 万元，较 2015 年有大幅增加的原因是由于公司为长期的扩大经营生产，加强了融资和资金的储备。

4、现金流分析

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同比增减 (%)
----	--------	--------	----------

经营活动现金流入小计	1,080,361.90	845,937.07	27.71%
经营活动现金流出小计	1,240,606.49	954,415.86	29.99%
经营活动产生的现金流量净额	-160,244.59	-108,478.80	-47.72%
投资活动现金流入小计	233.01	150.63	54.70%
投资活动现金流出小计	67,562.25	60,805.23	11.11%
投资活动产生的现金流量净额	-67,329.24	-60,654.60	-11.00%
筹资活动现金流入小计	2,290,038.84	1,054,993.86	117.07%
筹资活动现金流出小计	1,814,850.32	819,986.66	121.33%
筹资活动产生的现金流量净额	475,188.52	235,007.19	102.20%
现金及现金等价物净增加额	247,614.69	65,873.80	275.89%

本年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-160,244.59 万元，投资活动产生的现金流量净额为-67,329.24 万元，筹资活动产生的现金流量净额 475,188.52 万元。其中，经营活动产生的现金净流出同比上年增长超过 30%，是由于公司经营规模的扩大的原因，筹资活动现金流入同比上年增长超过 30% 主要是因为本年公司由于业务发展的需要，新发行公司债券所致。

（二）公司利润情况

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同比增减 (%)
营业收入	1,192,353.45	746,717.71	59.68%
营业成本	930,961.67	536,804.85	73.43%
营业毛利	261,391.77	209,912.86	24.52%
期间费用	111,794.71	94,485.98	18.32%
投资净收益	3,734.08	-223.85	-1768.12%
营业利润	120,954.21	112,170.24	7.83%
利润总额	115,788.02	109,957.11	5.30%
净利润	73,724.65	75,361.59	-2.17%

本年度，公司实现营业收入 1,192,353.45，较去年增长 59.68%，主要是由于房地产销售收入增长所致；收入和公司规模的增长带来营业成本和各项期间费

用的增加，营业利润 120,954.21 万元，净利润 73,724.65，与去年基本持平。公司投资净收益较 2015 年有较大增长主要来自于对启迪协信科技城投资（北京）有限公司的投资收益。

本期公司利润构成或利润来源的一部分变化源自公允价值变动损益，即由投资性房地产公允价值变动所致，结合当前宏观经济情况与发行人未来发展战略，发行人目前持有的商业、产业地产及未来待开发的商业、产业地产均具有一定的增值潜力，发行人预计未来公允价值变动对利润的影响具有一定的可持续性。

单位：万元

项目	对本年度利润的影响金额	占利润总额的比例
公允价值变动损益	61,240.78	52.89%
资产减值	-9,430.86	-8.14%
营业外收入	1,354.24	1.17%
营业外支出	-6,520.44	-5.63%
合计	46,643.72	40.28%

（三）公司新增投资情况

单位：万元

新增投资项目	2016 年期末余额	2015 年期末余额	新增投资额
股权投资	17,141.15	6,341.15	10,800.00
非股权投资	24,458.22	0.00	24,458.22
合计	41,599.36	6,341.15	35,258.22

本年度公司对外投资期末余额 41,599.36 万元，其中，新增股权投资 10,800.00 万元，占 2016 年末净资产比例为 0.83%。

二、公司未来发展的展望

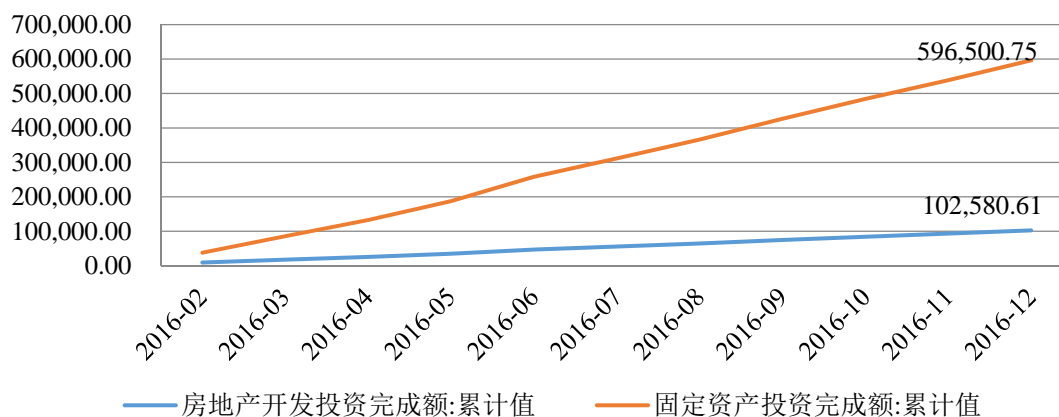
（一）行业发展趋势和竞争格局

（1）房地产行业伴随国民经济稳定增长

近年来，我国房地产行业与国民经济相互支持和影响，已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地

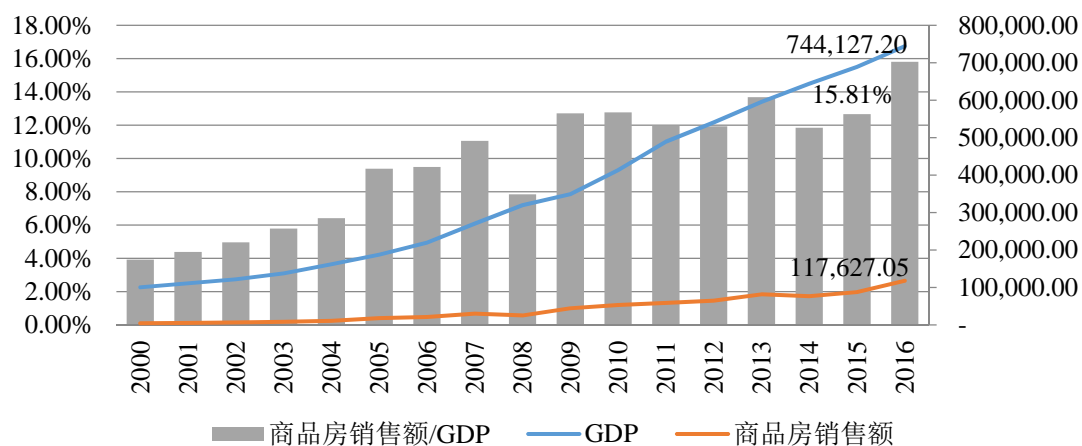
位。根据国家统计局数据，截至 2016 年，我国固定资产投资为 596,501 亿元，同比增长 8.1%；房地产开发投资为 102,581 亿元，同比增长 6.9%，房地产开发投资占固定资产投资总额的比重为 17.20%。此外，2016 年商品房销售额占国内生产总值（GDP）的比重达到了 15.81%。由此可见，房地产行业与国民经济相互促进和影响，伴随着我国经济总量的提升而得到较快发展。

2016年我国房地产开发投资总额与全社会固定资产投资总额



数据来源：Wind

图：2000年以来我国商品房销售额与GDP之间的关系



数据来源：国家统计局

(2) 住宅地产差异化调控政策日益严格

2005 年以来，为规范房地产行业，推动和引导行业合理发展，我国房地产相关主管部门连续出台了《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）、《关于继续做好房

地产市场调控工作的通知》(国办发[2013]17号)《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》等一系列指导、调控房地产行业发展的产业政策,重点是限制普通住宅领域的投资性需求,支持城镇居民的合理住宅需求,加强保障房建设力度,遏制部分地区房价过快上升势头,引导和促进房地产业持续稳定健康发展。

国家根据房地产开发行业的发展状况,利用行政、税收、金融、信贷等多种手段,从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控,限购、限贷、税收等监管政策陆续出台。同时,主管部门对土地、融资、资本投入等方面管理的日趋严格,对房地产开发企业的经营与发展将产生直接影响。

(3) 商业地产持续快速发展

最近几年来商业地产处于相对宽松的发展环境,销售金额不断上升。2014年度,全国商业营业用房销售金额继续维持增长,达到 8,906 亿元,同比增长 7.60% (数据来源:国家统计局),2016 年度,全国商业营业用房销售金额达到 10,581 亿元,同比上涨 19.5%。随着我国经济结构的不断调整,商业地产已经步入新一轮发展和增长周期,成为房地产企业重要的盈利来源。

(4) 市场竞争充分,行业集中度不高

按照中国证监会公布的《2016 年 1 季度上市公司行业分类结果》的分类,发行人所属的房地产(行业代码:K70)共有 A 股上市公司 137 家,数量众多,相互之间存在较为充分的市场竞争,在重点区域、项目开发类型、主要客户定位等方面形成了丰富的差异化竞争。

由于房地产的区域性特点和充分的竞争环境,行业的集中度较低。以 2016 年为例,当年全国商品房销售总额为 117,627 亿元,而万科企业股份有限公司作为全国最大房地产开发企业,当年销售金额 3,647.7 亿元,市场占有率仅为 3.10%。此外,根据国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构的最新研究数据显示,全国房地产百强企业 2015 年全年实现销售总额 48,027.1 亿元,销售面积 40,251.7 万平方米,分别同比增长 52.5%和

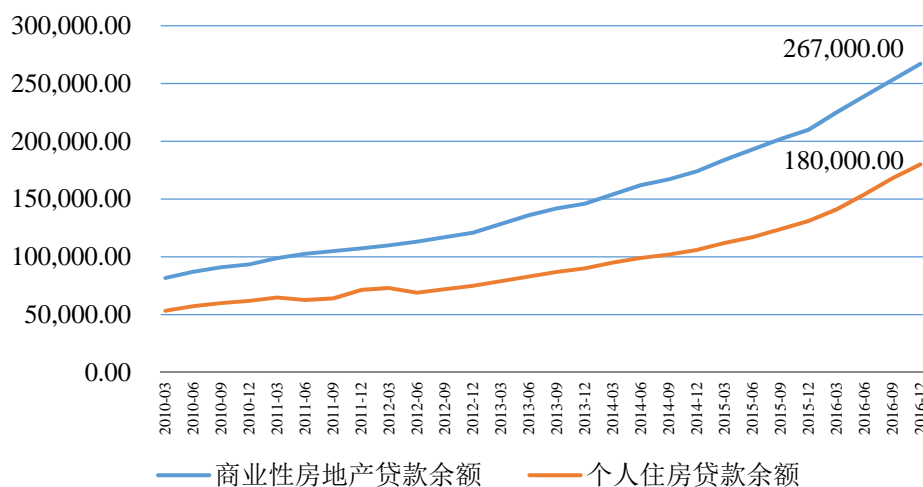
39.4%，分别高于全国平均增长水平 17.7 和 16.9 个百分点；以销售额来看，百强企业的市场占有率已从 2010 年的 25.2% 提高至 2016 年的 40.8%，行业集中度进一步提升。

随着房地产行业市场竞争的升级，行业分化日益明显。大型房地产企业将凭借较强的资金实力、融资能力、管理能力和品牌知名度在竞争中保持持续领先，小型房地产企业将在激烈的竞争中面临更加严峻的挑战。

(5) 货币政策逐步放松，房地产信贷支持有所加强

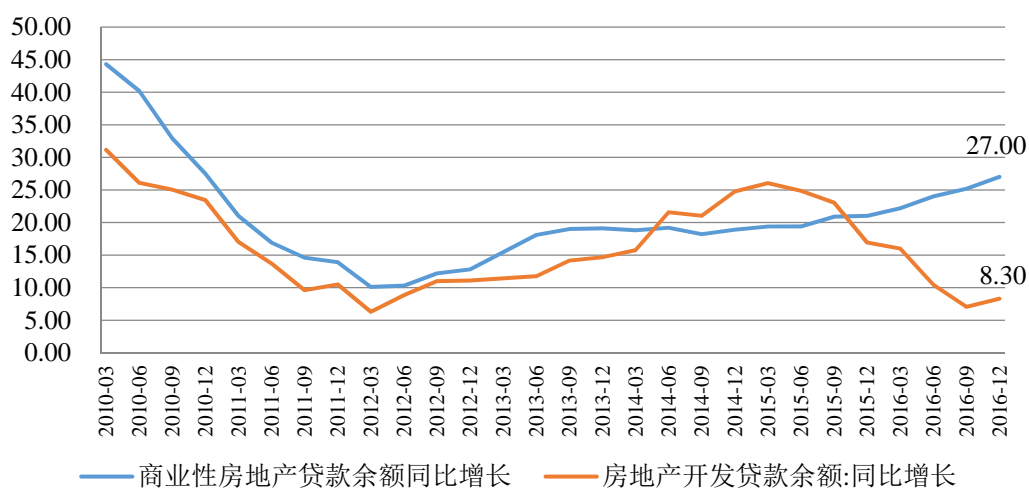
自 2014 年下半年以来，央行针对宏观经济运行情况，继续实施稳健的货币政策，同时更加注重松紧适度，适时适度预调微调。在房地产行业领域，进一步完善个人住房信贷政策，支持居民自住和改善型住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，对房地产的信贷支持有所加强。根据央行货币政策执行报告显示，截至 2016 年末，主要商业性房地产贷款余额为 26.7 万亿元，同比增长 27.0%，增速较上季度高 3.0 个百分点。其中，个人住房贷款余额为 18 万亿元，同比增长 38.1%，增速较上年末高 5.9 百分点；房地产开发贷款余额为 5.66 万亿元，同比增长 8.30%。总体来看，房地产信贷的支持力度有所回升，对行业销售和投融资都带来促进作用。

图：房地产开发贷款余额与购房贷款余额



数据来源：WIND

图: 商业性房地产贷款余额同比增速 (季度数据)



数据来源: WIND

(6) 商品房价格开始企稳

2014 年房地产市场由于受到行业调控、信贷偏紧、供应量较大和需求放缓等多重因素影响, 房地产价格疲软; 自 2014 年 5 月起, 70 个大中城市新建商品住宅价格指数出现连续 11 个月的环比下滑。但随着利率和首付的下调、信贷的放松, 销售逐步回暖, 房地产价格开始企稳。根据国家统计局数据, 2014 年 10 月开始, 70 个大中城市新建商品住宅价格指数月环比跌幅开始显著收窄, 并于 2015 年 4 月结束了连续 11 个月的环比下滑。自 2016 年年中开始 70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比迅速上升, 而到 2016 年 9 月 30 日, 全国重点城市房地产市场均加大了调控政策力度, 受此影响 70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比开始有所回落。

70个大中城市新建住宅价格指数:环比



数据来源：WIND

(二) 公司发展战略

1、商住产集成，发展模式重中有轻

未来,公司将继续坚持商住产集成开发模式,培育完善商住产运营服务能力,通过“投资驱动,结合轻资产驱动”的发展模式,提升发展速度和业务规模。

在商业地产板块,公司致力于成为中国领先的商业资产管理与运营专家。未来五年内仍将在满足现金流的基础上,以投资开发业务为驱动,做大销售额,提升利润,降低负债,做好业态创新,在增加自持商业的同时,拓展商业运营业务的轻资产输出,以保证五年后以商业运营为支撑,真正成为卓有成效的商业资产管理集团。在商管运营业务层面,除重点运营自持商业项目以外,公司还将受托管理运营其他类型的商业项目,从而实现该业务的利润最大化,同时也扩大品牌影响力,促进集团自身业务的发展。公司商管运营业务以购物中心运营能力为核心,进行全方位的商业资产管理运营服务。公司轻资产项目将充分依托协信体系内外的合作伙伴,针对一二线城市的优质物业进行布局,通过轻重资产业务双轮驱动,实现商业地产板块收入的快速增长。

同时,公司将跟随我国十三五期间创新发展的主线,紧抓科技产业快速发展的历史机遇,通过模式创新、产品创新、服务创新,致力于成为中国第一流的科技城投资运营商。根据目前公司发展的现状,科技地产业务将在满足现金流的基

基础上，以投资开发业务和产业运营服务业务为重点，加强战略合作，集聚资源，布局全国，做大做强，提高利润。为企业客户提供“产城融合、三生平衡”的空间发展环境，以及包含创新服务、金融服务、商业消费、物业服务与产业投资在内的服务支撑体系，全面满足客户需求，降低客户成本，推动客户创新，帮助客户发展，致力于成为科技企业的空间提供商，时间合伙人与生活配套商。十三五期间，公司将以科技城、科技园、科技谷和特色小镇为重点产品，与各地地方政府展开广泛合作，在全国一二线城市特别是北上广深等中心城市实现布局，推动科技地产业务的快速增长，从而带动商业与住宅业务的发展。

随着中心城市城镇化水平的提高，二孩家庭增多，住宅市场主力将向改善类需求逐步转变，协信住宅板块未来将以中高端住宅市场为目标客户群体，对其价值诉求进行细分，并设计、提供全方位的产品线满足目标客户的多样化需求。公司将凭借良好的产品品质，满足正在崛起的高端精英阶层的要求，为企业获得更高的溢价空间，也将带来更为长久的发展。

2、深耕一线城市开发，并向全国重点二、三线城市辐射

公司将以西南区域、长三角区域、环渤海区域、珠三角区域等为核心，实施区域聚焦的战略布局，因地制宜地调整优化我们的产品线以满足不同区域、不同消费群体以及不同租户的需求。公司将秉持“品质地产，品质生活”的品牌理念，专注于城市综合体的投资开发和运营，通过对商业、居住与办公三大功能的集成开发与运营，打造城市综合功能区，彰显城市品味，降低交易成本、工作成本和生活成本，提高生活品质和社会效率。随着一线城市经济的持续发展，以及二、三线城市化水平的逐步提高和城市基础设施的不断完善，城市居民改善居住条件的需求越来越强烈，公司具有较好的发展潜力，为持续盈利能力提供了保障。

3、坚持适度增长土地储备规模的发展战略

公司未来将在把握开发节奏的基础上，抓住新型城镇化快速推进、城市功能布局演进与消费升级、以及科技地产进入快速发展时期等契机，以公司业已形成的集成商业运营、产业服务、生活的核心竞争力，与各级地方政府合作或利

用行业并购，继续适度增加相关土地或项目储备，为公司的后续发展奠定坚实的基础。

4、全方位开放合作，通过资源汇聚和治理优化，提升企业能级

根据商住产集成发展的需要，从房地产空间营造转向商业、产业、生活功能的填充和实现，通过针对性引入金融类、商业类、科技服务类战略合作伙伴，称为股权合作伙伴，并进行业务协同和治理结构的优化，建立规范有效的管理系统，深度结合资本市场，提升经营规模和绩效。

5、互联网战略推进物业服务迈向全新未来

公司致力于成为全息生活服务运营商。发行人子公司重庆天骄爱生活服务股份有限公司，以品质精细化、服务现代化、管理科学化、运营高效化、社区人文化为内核，结合社区终端客户需求，以集团“商住产”整体资源为依托，以产品（基础物业服务，社区商业 O2O，社区半养老、资产管理、社区车管家、产业园区运营体系、酒店管理、社区金融）为平台，构建商住产资源共享生态系统。未来，天骄股份将在做实物业管理基础服务能力的同时，加大对外拓展步伐，深化与同行的合作，精心构建“互联网+物业管理”的思维模式，以科技助力发展，实现物业管理服务从量变到质变的飞跃。

（三）公司 2017 年度经营计划

2017 年，公司将以科技城、科技园、科技谷和科技小镇为重点产品，与各地地方政府展开广泛合作，在全国一二线城市特别是北上广深及重点二三线城市实现布局，借助公司在科技领域的相关资源和整合能力，推动科技地产业务的快速增长，从而带动商业与住宅业务的发展。

在商业地产开发及运营方面，公司将针对一二线城市的优质物业进行布局，通过轻重资产业务双轮驱动，实现商业地产板块收入的快速增长。同时，公司拟在深圳、北京、天津、南京及国内其他有竞争力的一二线城市进行投资开发及土地项目储备。

科技谷及科技小镇项目主要立足于科技细分领域，形成具有产业集聚效应的

特色产业园区，公司将持续加大在该领域的投资力度，争取形成一批具有明显产业特色的高端科技产业化园区，集孵化与培育、推动相关技术产业化。

整体来看，公司将继续坚持商住产集成开发模式，同时兼顾未来产业园发展趋势，形成多种类型科技产业园区相配套科技园区。培育完善商住产运营服务能力，通过“投资驱动，结合轻资产驱动”的发展模式，提升发展速度和业务规模。

(四) 公司可能面临的风险和对策

1、土地成本上涨给企业带来经营压力

土地是房地产企业的核心生产资料，其在房地产开发成本中占有相当大的比重，对房地产开发企业具有重要影响。自 2003 年以来，土地政策呈收缩趋势，出让管理日趋严格。同时，随着房地产行业的发展和耕地保护政策的实施，可用于开发的土地资源持续减少，房地产企业对土地资源的争夺也在一定程度上推高了土地的市场价格。长期来看，土地成本存在不断上涨的趋势。对策：集团在拿地策略上关注核心地块，所拿地块大部分位于全国一二线城市主城区或者核心商圈，良好的区域优势有利于项目去化及溢价。同时，围绕地块提供更多的后续运营增值类服务，提供多元化、个性化服务、全面提升产品品质，提高产品附加值，降低高地价对项目运营的影响。

2、融资渠道较少

房地产行业属于典型的资金密集型行业，融资渠道的丰富有利于解决房地产企业的资金需求，实现行业持续健康发展。而目前，我国房地产业仍然以银行、信托贷款等间接渠道为主要融资方式，导致房地产融资成本过高，增大了市场整体发展压力。2015 年以来，证监会针对房地产企业发行公司债券渠道的放开有利于改变房企融资渠道单一的状况。对策：公司将运用自身优质资产，积极借助资本市场拓展多样化的融资途径，引入战略合作方，为项目开发建设募集足额资金。

3、市场竞争加剧

我国房地产企业数量众多，相互之间存在较为充分的市场竞争，在重点区域、

项目开发类型、主要客户定位等方面形成了差异化竞争态势。伴随着国内大型房地产企业的跨地区发展以及境外房地产企业的不断进入,房地市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来的竞争将是在土地储备、融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合竞争,市场竞争加剧会影响房地产开发企业的盈利能力。对策:利用公司强大的招商能力,丰富的科技创新资源,深耕商住产一体化战略,将公司打造成为 3D 城市运营商、全息生活服务商。通过提供产业服务、创新服务、生活服务等多方位的服务,全面提升产品竞争力,整合多方资源,通过对城市中央板块的发掘,对城市稀有景观资源的占用,对优质地产资源的运营把控,协信以多重身份不懈追求着其永不妥协的理想居住,也在为成为“城市品质营造商”而不懈努力。

三、与主要客户发生业务往来时是否有严重违约现象

报告期内,本公司与主要客户发生业务往来时,均遵守合同约定,未发生过违约现象。

四、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况说明

报告期内,公司与实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

五、是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形,或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

截至 2016 年 12 月末,发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下:

单位:万元

性质分类	金额	占其他应收款比例
经营性	309,062.01	34.86%
非经营性	577,621.32	65.14%
合计	886,683.33	100.00%

截至 2016 年 12 月末,发行人非经营性其他应收款余额及其所占发行人总资产比重均较小,款项形成原因和回款安排如下表所示:

单位：万元

单位名称	性质	金额	占其他应收款比例	回款安排
重庆协信控股（集团）有限公司	资金往来款	206,882.93	23.33%	拟于 2017、2018 年用经营所得和借款进行归还。
华富控股有限公司	资金往来款	112,160.94	12.65%	拟于 2018 年用经营所得和借款进行归还。
协信地产控股有限公司	资金往来款	108,590.85	12.25%	拟于 2018 年用经营所得和借款进行归还。
重庆瑞孚和房地产开发有限公司	资金往来款	79,060.07	8.92%	拟于 2017、2018 年用经营所得和借款进行归还。
汉威重庆房地产开发（香港）有限公司	资金往来款	52,030.02	5.87%	拟于 2017、2018 年用股权转让所得进行归还。
无锡光电新材料科技园发展有限公司	资金往来款	18,896.50	2.13%	拟于 2018 年用经营所得和借款进行归还。
合计		577,621.32	65.14%	

发行人制定了内部管理制度，设置了不同的非经营性资金往来决策权限，其往来占款或者资金拆借等均通过了公司有权机构审议通过，不存在被违规占用资金的情况。

截至报告期末，公司对关联方担保情况如下：

被担保人	担保金额（单位：万元）		同比增减（%）
	2016 年	2015 年	
上海协信进瀚投资有限公司	104,000.00	104,000.00	0.00%
重庆瑞孚和房地产开发有限公司	-	90,000.00	-100.00%
重庆协信远涪房地产开发 有限公司	60,000.00	60,000.00	0.00%
启迪协信（天津南开）科技城 开发有限公司	391,300.00	-	-
启迪协信科技城投资（北京） 有限公司	152,282.00	-	-
深圳龙岗区启迪协信科技	30,000.00	-	-

园发展有限公司			
重庆协信汽车公园有限公司	16,802.28	-	-
合计	754,384.28	254,000.00	

以上担保均已通过公司董事会审批通过，不存在违规对外担保的情形。

六、公司治理、内部控制及募集说明书相关约定或承诺的执行情况说明

报告期内，在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况；募集说明书相关约定或承诺的执行情况良好，不存在违反约定或承诺的情况。

第六节 重大事项

一、重大诉讼、仲裁和行政处罚事项

报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁和行政处罚事项情形。

二、破产重整相关事项

报告期内，公司不存在破产重整相关事项。

三、年报披露后公司债券面临暂停上市或终止上市的情况

公司年报披露后不存在公司债券面临暂停上市或终止上市的情况。

四、司法机关调查情形

报告期内，不存在公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

五、其他重大事项

报告期内，有关重大事项发生情况汇总如下：

重大事项	是否发生
(一) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
(二) 债券信用评级发生变化；	否
(三) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
(四) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
(五) 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	是
(六) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
(七) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
(八) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否
(九) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。	是

1、发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的情形；

报告期内，本公司存在当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十情形，本公司分别于 2016 年 4 月 28 日、8 月 30 日、9 月 28 日以及 2017 年 1 月 13 日在上海证券交易所网站进行了公告。

2、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

本公司已于 2016 年 4 月 28 日、8 月 30 日、9 月 30 日以及 2017 年 1 月 16 日、3 月 10 日在上海证券交易所网站披露了新增非经营性往来款的相关公告，于 2016 年 7 月 25 日在上海证券交易所网站披露了《重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年重大投资公告》，于 2016 年 11 月 19 日上海证券交易所网站披露了《关于绿地控股集团有限公司拟投资入股重庆协信远创房地产开发有限公司的公告》，具体说明了其他可能对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

第七节财务报告

一、公司审计报告

审计意见类型	标准无保留意见
审计报告签署日期	2017 年 4 月 26 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	XYZH/2017CQA20295
注册会计师姓名	侯黎明、阳伟

审计报告正文（附后）。

二、公司财务报表

公司财务报表及附注（附后）。

第八节备查文件目录

(一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

(三) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

(四) 按照境内外其他监管机构、交易场所等要求公开披露的年度报告、年度财务信息（不适用）

(本页无正文，为《重庆协信远创实业有限公司公司债券 2016 年年度报告》盖章页。)



重庆协信远创实业有限公司

2017年4月28日

重庆协信远创实业有限公司
财务报表和审计报告
2016 年 12 月 31 日止年度

重庆协信远创实业有限公司
2016 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-2
公司财务报表	
— 合并资产负债表	3-4
— 母公司资产负债表	5-6
— 合并利润表	7
— 母公司利润表	8
— 合并现金流量表	9
— 母公司现金流量表	10
— 合并所有者权益变动表	11-12
— 母公司所有者权益变动表	13-14
— 财务报表附注	15-68



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告



XYZH/2017CQA20295

重庆协信远创实业有限公司:

我们审计了后附的重庆协信远创实业有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，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，贵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，公允反映了贵公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月二十六日

合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：重庆协信远创实业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	6,467,595,350.23	5,819,795,900.60
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	六、2	30,123,000.00	
衍生金融资产			
应收票据	六、3	5,390,845.00	786,031.00
应收账款	六、4	727,294,282.24	312,034,613.16
预付款项	六、5	42,885,015.28	35,586,821.52
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	六、6	339,096,587.41	
应收股利			
其他应收款	六、7	8,866,833,266.43	4,385,111,762.77
买入返售金融资产			
存货	六、8	24,996,961,959.43	28,338,042,350.95
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、9	340,647,318.76	415,670,072.33
流动资产合计		41,816,827,624.78	39,307,027,552.83
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、10	344,582,151.10	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、11	231,821,391.66	63,411,498.10
投资性房地产	六、12	19,292,885,000.00	18,397,741,000.00
固定资产	六、13	535,571,132.07	545,814,771.05
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	六、14	2,370,473.46	2,598,070.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、15	5,491,375.59	7,403,441.80
递延所得税资产	六、16	732,446,917.14	818,773,900.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		21,145,168,441.02	19,835,742,681.50
资产总计		62,961,996,065.80	59,142,770,233.83

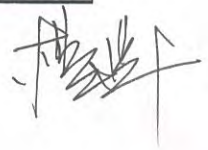
法定代表人：



主管会计工作负责人：

-3-

会计机构负责人：



合并资产负债表 (续)

2016年12月31日

编制单位: 重庆协信远创实业有限公司

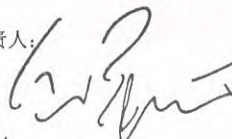
单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	六、18	3,060,000,000.00	3,564,500,000.00
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	六、19	44,171,680.17	9,579,663.79
应付账款	六、20	3,993,864,930.16	4,915,793,578.20
预收款项	六、21	5,030,931,229.10	6,988,395,346.06
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、22	64,998,930.77	53,063,679.73
应交税费	六、23	935,950,180.58	751,709,034.85
应付利息	六、24	504,701,738.22	203,729,480.61
应付股利			
其他应付款	六、25	2,666,315,294.35	2,258,772,966.22
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、26	1,546,870,000.00	4,640,760,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		17,847,803,983.35	23,386,303,749.46
非流动负债:			
长期借款	六、27	19,421,772,000.00	15,631,735,000.00
应付债券	六、28	8,335,563,581.95	1,336,500,000.00
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	六、29	917,731.00	
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、16	4,303,033,737.99	4,053,111,500.99
其他非流动负债			
非流动负债合计		32,061,287,050.94	21,021,346,500.99
负债合计		49,909,091,034.29	44,407,650,250.45
所有者权益:			
实收资本	六、30	237,000,000.00	237,000,000.00
其他权益工具	六、31		2,400,000,000.00
其中: 优先股			
永续债	六、31		2,400,000,000.00
资本公积	六、32	205,614,779.56	196,005,396.16
减: 库存股			
其他综合收益	六、33	3,279,504,534.51	3,132,726,026.90
专项储备			
盈余公积	六、34	17,996,553.97	17,996,553.97
一般风险准备			
未分配利润	六、35	8,461,632,201.63	7,832,638,132.87
归属于母公司股东权益合计		12,201,748,069.67	13,816,366,109.90
少数股东权益		851,156,961.84	918,753,873.48
股东权益合计		13,052,905,031.51	14,735,119,983.38
负债和股东权益总计		62,961,996,065.80	59,142,770,233.83

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



母公司资产负债表

2016年12月31日

编制单位：重庆协信远创实业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,743,418,549.81	2,736,716,581.36
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	十五、1	2,883,789.13	
预付款项			152,000.00
应收利息		339,096,587.41	
应收股利			
其他应收款	十五、2	14,158,725,202.57	5,019,127,218.05
存货		77,826,663.10	339,548,873.33
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		17,321,950,792.02	8,095,544,672.74
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	十五、3	5,938,721,504.52	150,000,275.96
投资性房地产		206,580,000.00	5,886,090,900.00
固定资产		65,091.17	2,393,291.59
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		15,825,223.21	1,906,778.38
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,161,191,818.90	6,040,391,245.93
资产总计		23,483,142,610.92	14,135,935,918.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

-5-

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：重庆协信远创实业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		2,660,000,000.00	950,000,000.00
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		340,290.08	163,080,141.40
预收款项		7,104,279.71	2,867,455.71
应付职工薪酬		59,940.52	59,940.52
应交税费		206,097,149.99	233,014,883.95
应付利息		393,000,444.45	
应付股利			
其他应付款		2,577,752,638.98	393,513,877.37
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		75,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		5,919,354,743.73	1,742,536,298.95
非流动负债：			
长期借款		4,125,000,000.00	3,410,000,000.00
应付债券		8,335,563,581.95	1,336,500,000.00
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		1,251,292,702.21	1,251,292,702.21
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,711,856,284.16	5,997,792,702.21
负 债 合 计		19,631,211,027.89	7,740,329,001.16
所有者权益：			
实收资本		237,000,000.00	237,000,000.00
其他权益工具			2,400,000,000.00
其中：优先股			
永续债			2,400,000,000.00
资本公积		63,792.00	63,792.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		6,191,587.97	6,191,587.97
未分配利润		3,608,676,203.06	3,752,351,537.54
股东权益合计		3,851,931,583.03	6,395,606,917.51
负债和股东权益总计		23,483,142,610.92	14,135,935,918.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

-6-

会计机构负责人：

合并利润表
2016年度

编制单位：重庆协信远创实业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		11,923,534,469.65	7,467,177,117.91
其中：营业收入	六、36	11,923,534,469.65	7,467,177,117.91
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,363,740,965.65	7,062,254,448.67
其中：营业成本	六、36	9,309,616,732.11	5,368,048,520.33
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	六、37	841,868,506.48	738,090,550.42
销售费用	六、38	400,451,038.63	415,391,248.48
管理费用	六、39	472,987,400.21	424,401,157.55
财务费用	六、40	244,508,672.34	105,067,383.20
资产减值损失	六、41	94,308,615.88	11,255,588.69
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、42	612,407,779.03	719,018,200.00
投资收益（损失以“-”号填列）	六、43	37,340,826.38	-2,238,501.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、43	9,416,821.54	-3,238,501.90
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,209,542,109.41	1,121,702,367.34
加：营业外收入	六、44	13,542,442.64	5,815,665.67
其中：非流动资产处置利得	六、44	85,240.48	191,874.83
减：营业外支出	六、45	65,204,390.19	27,946,892.92
其中：非流动资产处置损失	六、45	288,696.47	32,913.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,157,880,161.86	1,099,571,140.09
减：所得税费用	六、46	420,633,621.34	345,955,223.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		737,246,540.52	753,615,916.65
归属于母公司股东的净利润		730,914,068.76	725,432,657.23
少数股东损益		6,332,471.76	28,183,259.42
六、其他综合收益的税后净额		146,778,507.61	16,465,081.80
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		146,778,507.61	16,465,081.80
（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		146,778,507.61	16,465,081.80
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		150,993,072.00	
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		-4,214,564.39	16,465,081.80
6.投资性房地产转换公允价值			
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		884,025,048.13	770,080,998.45
归属于母公司股东的综合收益总额		877,692,576.37	741,897,739.03
归属于少数股东的综合收益总额		6,332,471.76	28,183,259.42
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2016年度

编制单位：重庆协信远创实业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本金额	上年金额
一、营业收入	十五、4	115,474,031.50	141,011,669.71
减：营业成本	十五、4	4,786,176.03	9,189,967.03
税金及附加		9,834,102.98	16,584,506.42
销售费用		7,321,043.16	5,071,979.38
管理费用		4,973,987.52	4,796,065.23
财务费用		166,884,896.62	72,024,163.91
资产减值损失		1,377,558.00	69,309.92
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			53,461,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	43,010,478.56	275.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	15,210,052.60	275.96
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-36,693,254.25	86,736,953.78
加：营业外收入		99,011.65	30,842.89
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		19,079,536.71	4,213,290.36
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-55,673,779.31	82,554,506.31
减：所得税费用		-13,918,444.83	20,638,626.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-41,755,334.48	61,915,879.73
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		-41,755,334.48	61,915,879.73
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2016年度

编制单位：重庆协信远创实业有限公司

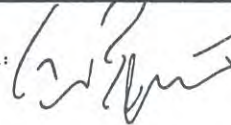
单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,804,840,136.13	7,772,707,486.03
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			
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		998,778,867.55	686,663,176.35
经营活动现金流入小计		10,803,619,003.68	8,459,370,662.38
购买商品、接受劳务支付的现金		5,867,132,276.09	4,837,641,463.28
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		628,754,094.22	590,911,077.52
支付的各项税费		818,887,180.96	883,227,394.69
支付其他与经营活动有关的现金		5,091,291,340.14	3,232,378,682.01
经营活动现金流出小计		12,406,064,891.40	9,544,158,617.50
经营活动产生的现金流量净额		-1,602,445,887.72	-1,084,787,955.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,000,000.00	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金		573,515.37	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,756,606.96	506,266.00
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		2,330,122.33	1,506,266.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		300,917,391.55	658,441,597.53
投资支付的现金		374,705,151.10	17,650,000.00
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			-68,039,342.95
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		675,622,542.65	608,052,254.58
投资活动产生的现金流量净额		-673,292,420.32	-606,545,988.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		14,080,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,080,000.00	
取得借款所收到的现金		15,910,612,000.00	9,213,438,569.00
发行债券收到的现金		6,975,696,415.11	1,336,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		22,900,388,415.11	10,549,938,569.00
偿还债务所支付的现金		15,705,465,000.00	6,003,095,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,443,038,215.71	2,196,771,628.45
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		18,148,503,215.71	8,199,866,628.45
筹资活动产生的现金流量净额		4,751,885,199.40	2,350,071,940.55
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			
加：期初现金及现金等价物余额		2,476,146,891.35	658,737,996.85
加：期初现金及现金等价物余额		1,491,948,458.88	833,210,462.03
六、期末现金及现金等价物余额		3,968,095,350.23	1,491,948,458.88

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2016年度

编制单位：重庆协信远创实业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		119,709,163.47	139,232,441.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,032,773,201.94	1,771,881,132.15
经营活动现金流入小计		3,152,482,365.41	1,911,113,574.09
购买商品、接受劳务支付的现金		24,167,244.65	40,118,155.63
支付给职工以及为职工支付的现金		10,400.00	257,122.39
支付的各项税费		57,664,938.49	46,448,266.12
支付其他与经营活动有关的现金		9,378,892,439.55	2,612,716,549.79
经营活动现金流出小计		9,460,735,022.69	2,699,540,093.93
经营活动产生的现金流量净额		-6,308,252,657.28	-788,426,519.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			11,718.02
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			11,718.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
投资支付的现金		96,000,000.00	99,900,000.00
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		96,000,000.00	99,900,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-96,000,000.00	-99,888,281.98
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		6,860,000,000.00	1,250,000,000.00
发行债券收到的现金		6,975,696,415.11	1,336,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		13,835,696,415.11	2,586,500,000.00
偿还债务支付的现金		6,760,000,000.00	1,070,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		661,355,119.92	410,934,189.68
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		7,421,355,119.92	1,480,934,189.68
筹资活动产生的现金流量净额		6,414,341,295.19	1,105,565,810.32
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			
加：期初现金及现金等价物余额		233,829,911.90	16,578,903.40
六、期末现金及现金等价物余额			
		243,918,549.81	233,829,911.90

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表
2016年度

单位：人民币元

编制单位：重庆协信远创置业有限公司

项目	本年金额										少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	股本		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	其他										
一、上年年末余额	237,000,000.00		2,400,000,000.00		196,005,396.16		3,132,726,026.90		17,996,553.97		7,832,638,132.87	918,753,873.48	14,735,119,983.38
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	237,000,000.00		2,400,000,000.00		196,005,396.16		3,132,726,026.90		17,996,553.97		7,832,638,132.87	918,753,873.48	14,735,119,983.38
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					9,609,383.40		146,778,507.61				628,994,068.76	-67,596,911.64	-1,682,214,951.87
（一）综合收益总额					9,609,383.40		146,778,507.61				730,914,068.76	6,332,471.76	884,025,048.13
（二）股东投入和减少资本					9,609,383.40							4,470,616.60	-2,385,920,000.00
1. 股东投入普通股					9,609,383.40							4,470,616.60	14,080,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													-2,400,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配											-101,920,000.00	-78,400,000.00	-180,320,000.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-101,920,000.00	-78,400,000.00	-101,920,000.00
4. 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. 其他													
（五）专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	237,000,000.00				205,614,779.56		3,279,504,534.51		17,996,553.97		8,461,632,201.63	851,156,961.84	13,052,905,031.51

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴旭

（手印）

（手印）

合并所有者权益变动表
2016年度

单位：人民币元

编制单位：重庆协信通创实业有限公司

项目	上年金额											
	归属于母公司所有者权益											
	股本	优先股	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	少数股东权益	所有者权益合计
		永续债										
一、上年年末余额	237,000,000.00		2,400,000,000.00	285,360,118.00		3,116,260,945.10		11,804,966.00		7,303,197,063.61	1,310,974,153.08	14,664,597,245.79
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他				-30,869,030.15								-30,869,030.15
二、本年年初余额	237,000,000.00		2,400,000,000.00	254,491,087.85		3,116,260,945.10		11,804,966.00		7,303,197,063.61	1,310,974,153.08	14,633,728,215.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-58,485,691.69		16,465,081.80		6,191,587.97		529,441,069.26	-392,220,279.60	101,391,767.74
（一）综合收益总额						16,465,081.80				725,432,657.23	28,183,259.42	770,080,998.45
（二）股东投入和减少资本				-58,485,691.69							-420,403,539.02	-478,889,230.71
1. 股东投入普通股												
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				-58,485,691.69								
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积								6,191,587.97		-195,991,587.97		-497,751,493.21
2. 提取一般风险准备								6,191,587.97		-6,191,587.97		-189,800,000.00
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 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. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	237,000,000.00		2,400,000,000.00	196,005,396.16		3,132,726,026.90		17,996,553.97		7,832,638,132.87	918,753,873.48	14,735,119,983.38



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表
2016年度

编制单位：重庆协信创业投资有限公司

单位：人民币元

项目	本年金额						所有者权益合计				
	股本		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
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	237,000,000.00		2,400,000,000.00		63,792.00				6,191,587.97	3,752,351,537.54	6,395,606,917.51
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	237,000,000.00		2,400,000,000.00		63,792.00				6,191,587.97	3,752,351,537.54	6,395,606,917.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-2,400,000,000.00							-143,675,334.48	-2,543,675,334.48
（一）综合收益总额										-41,755,334.48	-41,755,334.48
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积										-101,920,000.00	-101,920,000.00
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. 其他											
（五）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	237,000,000.00				63,792.00				6,191,587.97	3,608,676,203.06	3,851,931,583.03



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表
2015年度

单位：人民币元

项目	上年金额						所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股		其他综合收益
		优先股	永续债	其他				
一、上年年末余额	237,000,000.00		2,400,000,000.00		63,792.00		3,886,427,245.78	
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	237,000,000.00		2,400,000,000.00		63,792.00		3,886,427,245.78	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额							-127,884,120.27	
（二）股东投入和减少资本							61,915,879.73	
1. 股东投入普通股								
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								
（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. 其他								
（五）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	237,000,000.00		2,400,000,000.00		63,792.00		3,752,351,537.54	



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

重庆协信远创实业有限公司（以下简称“本公司”）成立于 1999 年 3 月 30 日，注册资本 23,700.00 万元，法定代表人：吴旭，注册地址：重庆市南岸区南坪南路 18 号，经营范围：园林景观设计，从事建筑相关业务（以上均须取得相关行政许可后方可开展经营活动）；销售：建筑材料、装饰材料（均不含化学危险品）；工艺品设计；设计、制作、代理、发布国内外广告；商务信息咨询；房地产企业营销策划；房地产中介（不含房地产评估）；房地产信息咨询。（以上经营范围涉及行政许可的，在许可核定的范围和期限内经营，未取得许可或超过许可核定范围和期限的不得经营）

本公司原名“重庆机动车交易市场有限公司”，成立于 1999 年 3 月 30 日，本公司由重庆协信控股（集团）有限公司（以下简称“协信集团”）、周涛与陈渝康出资设立，注册资本为 500.00 万元，出资形式为货币和实物出资，实物出资部分在本公司成立后 3 个月内转入。股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
协信集团	465.00	93.00
周涛	25.00	5.00
陈渝康	10.00	2.00
合 计	500.00	100.00

2000 年 1 月 3 日，陈渝康与张楠签署《重庆机动车交易市场有限公司股东转让出资协议》，约定陈渝康将持有的公司 2% 的股权转让给张楠。本次变更完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
协信集团	465.00	93.00
周涛	25.00	5.00
张楠	10.00	2.00
合 计	500.00	100.00

2003 年 8 月 29 日，张楠与朱晓东签署《重庆机动车交易市场有限公司股份转让协议书》，约定张楠将持有的公司 2% 的股权转让给朱晓东，同时吴蕾对本公司增加出资 4,500.00 万元，本公司注册资本增加至 5,000.00 万元。本次变更完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
吴蕾	4,500.00	90.00
协信集团	465.00	9.30
周涛	25.00	0.50

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
朱晓东	10.00	0.20
合 计	5,000.00	100.00

2004 年 3 月 1 日，协信集团与邱建英签署《重庆机动车交易市场有限公司股份转让协议书》，约定协信集团将持有的公司 9.3% 的股权转让给邱建英。本次变更完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
吴蕾	4,500.00	90.00
邱建英	465.00	9.30
周涛	25.00	0.50
朱晓东	10.00	0.20
合 计	5,000.00	100.00

2004 年 3 月 20 日，吴蕾与黄钟仪签署《股份转让协议》，约定吴蕾将持有的公司 90% 的股权转让给黄钟仪。同日，朱晓东、邱建英分别与石锐签署《股份转让协议》，约定朱晓东将持有的公司 0.2% 的股权转让给石锐，邱建英将持有的公司 9.3% 的股权转让给石锐。本次变更完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
黄钟仪	4,500.00	90.00
石锐	475.00	9.50
周涛	25.00	0.50
合 计	5,000.00	100.00

2004 年 12 月 8 日，根据公司股东会决议，新增股东吴蕾，并增资 3,000.00 万元，石锐与邹淑媛签署《股份转让协议》，约定石锐将持有的公司 9.5% 的股权转让给邹淑媛。同日，黄钟仪与王谦签署《股份转让协议》，约定黄钟仪将持有的本公司 90% 的股权转让给王谦。本次变更完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
王谦	4,500.00	56.25
吴蕾	3,000.00	37.50
邹淑媛	475.00	5.94
周涛	25.00	0.31
合 计	8,000.00	100.00

2005 年 8 月 27 日，本公司股东会通过决议，同意吴蕾将持有的 27.5%、10% 股权转让给周涛、重庆鸿宸建筑工程有限公司（以下简称“鸿宸建工”），王谦将持有的 16.25% 股权转让给周涛，邹淑媛将持有的 5.94% 的股权转让给周涛。本次变更完成后，

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	股权比例 (%)
周涛	4,000.00	50.00
王谦	3,200.00	40.00
鸿宸建工	800.00	10.00
合 计	8,000.00	100.00

2007 年 11 月 19 日,周涛、王谦、鸿宸建工分别与协信集团签署《重庆机动车交易市场有限公司股权转让协议》,约定周涛将其持有的公司 50%的股权、王谦将其持有的本公司 40%的股权、鸿宸建工将其持有的公司 10%的股权转让给协信集团。本次变更完成后,股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	股权比例 (%)
协信集团	8,000.00	100.00
合 计	8,000.00	100.00

2008 年 1 月 21 日,协信集团作出股东决定,将本公司的注册资本由 8,000.00 万元增加至 8,700.00 万元,并同意修改公司章程。本次变更完成后,其股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	股权比例 (%)
协信集团	8,700.00	100.00
合 计	8,700.00	100.00

2008 年 2 月 1 日,协信集团作出股东决定,本公司名称由“重庆机动车交易市场有限公司”更名为“重庆协信远创房地产开发有限公司”。

2008 年 1 月 26 日,协信集团与汉威重庆房地产开发(香港)有限公司(HCP Chongqing Property Development (HK) Co., Limited)(以下简称“汉威香港”)签署《股权转让协议》,汉威香港以 23,700.00 万元等额美元购买协信集团所持有本公司 100%的股权。2008 年 2 月 26 日,协信集团将持有的本公司 100%股权转让给汉威香港。

2008 年 4 月 28 日,重庆市对外贸易经济委员会作出渝外经贸发[2008]151 号《重庆市外经贸委关于重庆协信远创房地产开发有限公司变更设立为外商投资企业的批复》,同意上述股权转让,本公司变更为外资企业,投资总额为 46,000.00 万元,注册资本增加至 23,700.00 万元。本次股权变更完成后,本公司成为汉威香港的全资子公司。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,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》及相关规定,并基于本附注三“重要会计政策和会计估计”所述会

计政策和会计估计编制。

三、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方, 在同一控制下企业合并中取得的资产和负债, 在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和 (通过多次交易分步实现的企业合并, 其合并成本为每一单项交易的成本之和)。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, 首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核, 经复核后, 合并成本仍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, 将其差额计入合并当期营业外收入。

5. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本公司将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

(2) 合并财务报表编制的原则、程序及方法

在编制合并财务报表时, 子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的, 按

照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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；与其相关的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外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，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。

本公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本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，如果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，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投资损益。

6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

7. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用各年度或期间平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他

综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

9. 金融资产和金融负债

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产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、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

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，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，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，并将因转移而

收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

3) 金融资产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其他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。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的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负债和其他金融负债。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，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。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

10. 应收款项坏账准备

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。

对应收款项可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 单项金额重大并单项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	指金额为人民币 1000 万元（含 1000 万元）以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1) 具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 1：账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
组合 2：特定交易对象组合	关联方及支付保证金
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1：账龄组合	账龄分析法计提坏账准备
组合 2：特定交易对象组合	不计提

2) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

房地产板块账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例

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, 以下同)	1	1
1—2 年 (含 2 年)	5	5
2—3 年 (含 3 年)	20	20
3—5 年 (含 5 年)	50	50
5 年以上	100	100

物业管理板块账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例

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, 以下同)	5	5
1—2 年 (含 2 年)	10	10
2—3 年 (含 3 年)	30	30
3—4 年 (含 4 年)	50	50
4—5 年 (含 5 年)	80	80
5 年以上	100	100

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
-------------	-------------------------------------------------

坏账准备的计提方法	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。
-----------	------------------------------

对应收票据、应收利息等其他应收款项，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。

11. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括开发产品、开发成本、原材料、低值易耗物等。

(2) 发出存货的计价方法

- 1) 原材料：存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。
- 2) 项目开发时，开发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) 开发产品按建筑面积平均法核算。

4) 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) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按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。

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品摊销方法

低值易耗品采用一次转销法摊销。

12. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本公司子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；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投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会

计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

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可供出售金融资产核算，剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，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；处置后的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，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权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投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，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交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的范围

本公司投资性房地产包括已出租的建筑物和正在建造开发、将来准备出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- 1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- 2) 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

公司对投资性房地产不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

14. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋建筑物、运输设备、机器设备、电子设备及其他等。

(2) 固定资产分类和折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20-50	1	1.98-4.95
2	运输设备	4	1	24.75
3	机器设备	5	1	19.8
4	电子设备及其他	3	1	33.00

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

15. 在建工程

在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

16. 借款费用

(1) 发生的可直接归属于需要经过 1 年以上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的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或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，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果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、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(2) 本公司借入资金以后统一调度使用，对借款利息费用按照建设投资支出所占用的借款金额乘以本公司借款资本化率，确定资本化金额。资本化率根据本公司所有借款加权平均利率计算确定。

(3) 本公司从项目规划开始建设支付土地出让金时开始资本化，项目竣工时（在尚未获得竣工报告但实际已全部施工完成达到使用条件时可视为项目竣工）停止资本化。

17. 无形资产

本公司无形资产主要系软件使用权和其他无形资产等，为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。无形资产按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核, 如发生改变, 则作为会计估计变更处理。

18. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查, 当存在减值迹象时, 本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年末均进行减值测试。

减值测试后, 若该资产的账面价值超过其可收回金额, 其差额确认为减值损失, 上述资产的减值损失一经确认, 在以后会计期间不予转回。

19. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出, 但受益期限在一年以上(不含一年)的各项费用, 主要包括房屋装修费、过道维护费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若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。

20. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、职工福利、医疗保险、工伤保险、生育保险、住房公积金、工会经费、教育经费和短期带薪缺勤等, 在职工提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等, 按照公司承担的风险和义务, 分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债, 并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

本公司向职工提供辞退福利时, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益: (1) 企业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。(2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

21. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

22. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、租赁收入、物业管理收入和其他收入，收入确认政策如下：

(1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入：

- 1) 商品房竣工并办理竣工验收合格文件；
- 2) 业主在收到收房通知后，验收房屋，签收收房确认书，或虽未签收收房确认书，但是已经达到了约定的验收房屋的最后期限，视同收房；
- 3) 客户履行了销售合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；
- 4) 成本能够可靠计量。

(2) 租赁收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(3) 物业管理费收入

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 其他收入在满足以下条件时确认收入：

- 1) 已将产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- 2) 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

- 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企业;
- 5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

23. 政府补助

(1) 政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

(2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 并在相关资产使用寿命内平均分配, 计入当期损益; 按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。与收益相关的政府补助, 分别下列情况处理: ①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, 并在确认相关费用的期间, 计入当期损益; ②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。

24. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司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。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。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。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认递延所得税资产。

25. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益, 以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外, 其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当年发生的交易和事项, 应纳给税务部门的金额, 即应交所得税; 递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

四、 会计政策和会计估计变更的说明

1. 会计政策变更及影响

本公司报告期无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更及影响

本公司报告期无会计估计变更事项。

3. 前期差错更正和影响

本公司报告期无重大前期差错更正事项。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	11%、17%
营业税	营业税应税收入	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%、5%
教育费附加	缴纳的增值税、营业税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税、营业税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
土地增值税	按清算土地增值额或按预计的土地增值额	四级超率累进税率、预征率
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%、20%

2. 税收优惠及批文

根据财政部海关总署国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年12号)文件规定，对西部地区以国家鼓励类产业目录中规定的产业项目为主营业务，且主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业，减按15%的税率征企业所得税。

重庆天骄爱生活服务股份有限公司、重庆新域物业管理有限公司、重庆协信信之尚物业服务股份有限公司主要从事物业管理服务，符合《西部地区鼓励类产业目录》中规定的

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

产业项目为主营业务且鼓励类收入占总收入的 70%以上。2016 年度企业所得税优惠事项备案工作尚未完成，以上公司 2016 年度仍暂减按 15%税率预缴企业所得税，最终税率以税务核准的为准。

无锡天骄企业运营管理有限公司与重庆渝信保安服务有限公司为小型微利企，根据《财政部 国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》（财税(2015)34号）第一条规定，自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 20 万元（含 20 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

六、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2016 年 1 月 1 日，“期末”系指 2016 年 12 月 31 日，“本年”系指 2016 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2015 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现金	719,193.50	2,527,640.05
银行存款	3,695,319,838.82	1,488,634,765.83
其他货币资金	2,771,556,317.91	4,328,633,494.72
合计	6,467,595,350.23	5,819,795,900.60

注：截止 2016 年 12 月 31 日，其他货币资金 2,771,556,317.91 元，其中定期存单金额为 2,499,500,000.00 元、各类保证金 272,056,317.91 元。2,499,500,000.00 元定期存单用于银行贷款质押，质押将于 2017 年 5 月到期。

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末余额	年初余额
交易性金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他		
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	30,123,000.00	
其中：债务工具投资		
权益工具投资	30,123,000.00	

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项 目	期末余额	年初余额
交易性金融资产		
其他		
合 计	30,123,000.00	

3. 应收票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	5,390,845.00	786,031.00
合 计	5,390,845.00	786,031.00

4. 应收账款

(1) 应收账款分类

类 别	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 (%)	
单项金额重大并单项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	740,051,076.47	100.00	12,756,794.23	1.72	727,294,282.24
其中：账龄组合	736,717,714.06	99.55	12,756,794.23	1.73	723,960,919.83
特定交易对象组合	3,333,362.41	0.45			3,333,362.41
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	740,051,076.47	100.00	12,756,794.23	1.72	727,294,282.24

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项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	316,539,712.74	100.00	4,505,099.58	1.42	312,034,613.16
其中：账龄组合	300,956,933.65	95.08	4,505,099.58	1.50	296,451,834.07
特定交易对象组合	15,582,779.09	4.92			15,582,779.09
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	316,539,712.74	100.00	4,505,099.58	1.42	312,034,613.16

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	677,663,721.53	9,502,574.83	1.40
1-2 年 (含 2 年)	57,905,886.09	2,895,294.30	5.00
2-3 年 (含 3 年)	936,168.76	187,233.76	20.00
3-4 年 (含 4 年)	76,744.68	38,372.34	50.00
4-5 年 (含 5 年)	3,748.00	1,874.00	50.00
5 年以上	131,445.00	131,445.00	100.00
合 计	736,717,714.06	12,756,794.23	1.73

(3) 截止 2016 年 12 月 31 日, 应收账款金额前五位单位情况

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
客户 1	86,937,500.00	1 年以内	11.75	869,375.00
客户 3	80,303,020.00	1 年以内	10.85	803,030.20
客户 4	72,704,032.00	1 年以内	9.82	727,040.32
客户 2	64,463,170.00	1 年以内	8.71	644,631.70
客户 5	49,890,000.00	1-2 年	6.74	2,494,500.00

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	8,547,019.91	19.93	34,733,720.44	97.60
1-2 年	33,504,645.09	78.13	269,350.80	0.76
2-3 年	249,600.00	0.58	500,805.80	1.41
3 年以上	583,750.28	1.36	82,944.48	0.23
合 计	42,885,015.28	100.00	35,586,821.52	100.00

(2) 截止 2016 年 12 月 31 日, 预付款项金额前五位单位情况

单位名称	金额	账龄	占预付款项总额的比例 (%)
富民县土地开发复垦收购储备交易中心	22,634,929.30	1-2 年	52.78
富民县交通运输局	6,000,000.00	1-2 年	13.99
陈欣	4,230,000.00	1-2 年	9.86
重庆润星商业管理有限公司	1,453,328.00	1 年以内	3.39
上海今日在线科技发展有限公司	901,135.88	1 年以内	2.10

6. 应收利息

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项 目	年末余额	年初余额
启迪协信科技城投资(北京)有限公司利息	46,129,920.74	
定期存单利息	292,966,666.67	
合 计	339,096,587.41	

7. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类 别	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,931,570,124.95	100.00	64,736,858.52	0.72	8,866,833,266.43
其中: 账龄组合	1,358,327,592.92	15.21	64,736,858.52	4.77	1,293,590,734.40
特定交易对象组合	7,573,242,532.03	84.79			7,573,242,532.03
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	8,931,570,124.95	100.00	64,736,858.52	0.72	8,866,833,266.43

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,420,071,450.31	99.94	34,959,687.54	0.79	4,385,111,762.79
其中: 账龄组合	1,407,851,353.38	31.83	34,959,687.54	2.48	1,372,891,665.84
特定交易对象组合	3,012,220,096.93	68.11			3,012,220,096.92
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,556,901.09	0.06	2,556,901.09	100.00	
合 计	4,422,628,351.40	100.00	37,516,588.63	0.85	4,385,111,762.77

(2) 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)	858,418,592.33	9,032,038.38	1.05
1-2 年 (含 2 年)	405,849,265.89	20,381,001.46	5.02
2-3 年 (含 3 年)	60,166,150.19	12,136,968.73	20.17
3-4 年 (含 4 年)	16,362,168.42	8,181,084.23	50.00
4-5 年 (含 5 年)	5,147,332.75	2,621,682.38	50.93

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	12,384,083.34	12,384,083.34	100.00
合 计	1,358,327,592.92	64,736,858.52	4.77

(3) 截止 2016 年 12 月 31 日, 其他应收款金额前五位单位情况

单位名称	金额	账龄	占其他应收款总 额的比例 (%)
重庆协信控股(集团)有限公司	2,068,829,345.05	1 年以内	23.16
Splendid Wealth Holdings Limited (华富控股有限公司)	1,121,609,414.81	2 年以内	12.56
Sincere Property Holdings Limited (协信地产控股有限公司)	1,085,908,506.20	4 年以内	12.16
重庆瑞孚和房地产开发有限公司	790,600,719.19	1 年以内	8.85
启迪协信科技城投资(北京)有限公司	643,980,000.00	1-2 年	7.21
合 计	5,710,927,985.25		63.94

8. 存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	18,359,328,402.93		18,359,328,402.93
开发产品	6,689,894,230.14	58,836,651.34	6,631,057,578.80
其他	6,575,977.70		6,575,977.70
合 计	25,055,798,610.77	58,836,651.34	24,996,961,959.43

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	20,225,926,955.25		20,225,926,955.25
开发产品	8,015,183,751.85		8,015,183,751.85
其他	96,931,643.85		96,931,643.85
合 计	28,338,042,350.95		28,338,042,350.95

(2) 开发产品前十位项目情况

项目名称	期末余额	年初余额
中环·协信天地	1,174,189,647.92	
虹桥·协信中心	575,784,217.39	
星都会	499,310,356.75	349,896,288.84
无锡阿卡迪亚	498,140,791.40	820,918,726.10
重庆阿卡迪亚	472,325,355.51	246,166,952.47

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	期末余额	年初余额
协信公馆	427,964,230.83	919,765,674.42
学府·协信天地	398,633,593.57	
重庆总部城	386,013,633.05	996,337,172.55
无锡协信中心	324,616,166.72	347,652,880.55
嘉州协信中心	218,871,508.78	219,398,961.55
合计	4,975,849,501.92	3,900,136,656.48

9. 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣进项税	582,649.78	
预缴税费	338,037,277.10	415,670,072.33
其他	2,027,391.88	
合计	340,647,318.76	415,670,072.33

注: 公司对于未结转收入的商品房预收销售款按照法定税率计缴的营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及土地增值税与待抵扣增值税进项税作为其他流动资产列报。

10. 可供出售金融资产

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
按公允价值计量的						
按成本计量的	344,582,151.10		344,582,151.10			
合计	344,582,151.10		344,582,151.10			

11. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	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
一、联营企业						
重庆新协文实业有限公司	14,411,222.14	8,000,000.00		-5,793,507.02	150,993,072.00	
启迪协信科技城投资(北京)有限公司	49,000,275.96			15,210,328.58		
合计	63,411,498.10	8,000,000.00		9,416,821.56	150,993,072.00	

(续表)

被投资单位	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
一、联营企业					

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

重庆新协文实业有限公司				167,610,787.12	
启迪协信科技城投资（北京）有限公司				64,210,604.54	
合 计				231,821,391.66	

12. 投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	年初余额	本年增加			本年减少		期末余额
		自建	自用房地产 或 存货转入	公允价值 变动	处 置	转为自 用房地 产	
成本合计	4,419,911,554.31	282,859,220.97					4,702,770,775.28
房屋、建筑物	4,419,911,554.31	282,859,220.97					4,702,770,775.28
公允价值变动	13,977,829,445.69			612,284,779.03			14,590,114,224.72
房屋、建筑物	13,977,829,445.69			612,284,779.03			14,590,114,224.72
账面价值	18,397,741,000.00						19,292,885,000.00
房屋、建筑物	18,397,741,000.00						19,292,885,000.00

13. 固定资产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	637,812,094.54	18,196,438.40	12,061,228.76	643,947,304.18
其中：房屋及建筑物	558,251,057.00	270,976.00		558,522,033.00
机器设备	91,450.00	92,307.69		183,757.69
运输设备	31,155,715.79	8,330,872.42	1,016,991.60	38,469,596.61
电子设备及其他	48,313,871.75	9,502,282.29	11,044,237.16	46,771,916.88
二、累计折旧合计	91,997,323.49	24,841,261.63	8,462,413.01	108,376,172.11
其中：房屋及建筑物	36,811,264.38	12,281,931.02		49,093,195.40
机器设备	58,641.11	2,538.46		61,179.57
运输设备	25,292,046.18	4,007,649.04	845,770.85	28,453,924.37
电子设备及其他	29,835,371.82	8,549,143.11	7,616,642.16	30,767,872.77
三、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备及其他				
四、账面价值合计	545,814,771.05			535,571,132.07
其中：房屋及建筑物	521,439,792.62			509,428,837.6
机器设备	32,808.89			122,578.12
运输设备	5,863,669.61			10,015,672.24
电子设备及其他	18,478,499.93			16,004,044.11

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：本年计提的折旧为 24,841,261.63 元。

14. 无形资产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	4,864,678.93	298,402.18	34,358.97	5,128,722.14
其中：软件	4,837,241.49	298,402.18	34,358.97	5,101,284.70
其他	27,437.44			27,437.44
二、累计摊销合计	2,266,608.65	491,640.03		2,758,248.68
其中：软件	2,255,977.50	488,552.74		2,744,530.24
其他	10,631.15	3,087.29		13,718.44
三、减值准备合计				
其中：软件				
其他				
四、账面价值合计	2,598,070.28			2,370,473.46
其中：软件	2,581,263.99			2,356,754.46
其他	16,806.29			13,719.00

15. 长期待摊费用

项目	期末余额	年初余额
咨询服务费		2,000,000.00
装修费	4,017,268.80	2,479,882.50
其他	1,474,106.79	2,923,559.30
合计	5,491,375.59	7,403,441.80

16. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		年初余额	
	暂时性差异	递延所得税资产/负债	暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	56,800,229.95	13,734,591.17	30,780,000.94	7,091,098.03
存货跌价准备	58,836,651.34	14,709,162.84		
可弥补亏损	2,232,734,233.30	558,183,558.32	2,562,082,844.37	640,520,711.09
预提利息	100,857,777.78	25,214,444.45		
所得税汇算差异	482,420,641.45	120,605,160.36	684,648,364.65	171,162,091.15
小计	2,931,649,533.82	732,446,917.14	3,277,511,209.96	818,773,900.27
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动	14,590,114,224.72	3,647,528,556.18	13,977,829,445.69	3,494,457,361.42
存货计税基础与账面	2,622,020,727.24	655,505,181.81	2,234,616,558.27	558,654,139.57

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项 目	期末余额		年初余额	
	暂时性差异	递延所得税 资产/负债	暂时性差异	递延所得税 资产/负债
价值差异				
小 计	17,212,134,951.96	4,303,033,737.99	16,212,446,003.96	4,053,111,500.99

17. 资产减值准备明细表

项 目	年初余额	本年增加	本期减少		期末余额
			转回	其他转出	
坏账准备	42,021,688.21	35,471,964.54			77,493,652.75
存货跌价准备		58,836,651.34			58,836,651.34
合 计	42,021,688.21	94,308,615.88			136,330,304.09

18. 短期借款

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	2,660,000,000.00	1,834,000,000.00
抵押借款		1,730,500,000.00
保证借款	400,000,000.00	
合 计	3,060,000,000.00	3,564,500,000.00

19. 应付票据

票据种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	31,400,000.00	9,579,663.79
商业承兑汇票	12,771,680.17	
合 计	44,171,680.17	9,579,663.79

20. 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内	2,399,558,114.51	3,687,482,737.21
1-2 年	1,091,967,473.10	915,592,373.31
2-3 年	356,363,600.86	247,017,966.15
3 年以上	145,975,741.69	65,700,501.53
合 计	3,993,864,930.16	4,915,793,578.20

(2) 截止 2016 年 12 月 31 日，应付账款金额前五位单位情况

单位名称	金额	账龄	占应付账款总 额的比例 (%)
中兴建设有限公司	121,478,584.66	1-2 年	3.04
重庆建工集团有限责任公司	47,574,382.87	2 年以内	1.19

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	金额	账龄	占应付账款总额的比例(%)
无锡市亨利富建设发展有限公司	47,332,670.00	1年以内	1.19
江苏江都建设集团有限公司	45,672,103.82	1年以内	1.14
江苏五星建设集团有限公司	44,148,293.04	2年以内	1.11

21. 预收款项

(1) 预收账款按性质列示

项目	期末余额	年初余额
预收购房款	4,985,587,102.40	6,969,765,924.16
预收物管费	31,587,938.76	7,094,987.77
预收租金	8,312,006.75	9,965,449.56
其他	5,444,181.19	1,568,984.57
合计	5,030,931,229.10	6,988,395,346.06

(2) 预售商品房收款情况 (按项目列示前十位)

项目名称	期末余额	年初余额
无锡北塘	979,725,854.25	583,999,158.50
长沙协信星澜汇	727,563,537.27	467,052,673.49
镇江太古山	535,915,070.00	
青岛总部园	421,624,683.00	
上海中环协信中心	408,379,292.00	1,036,045,050.00
星都会	337,504,733.33	74,095,736.55
春山台	256,960,983.95	
星澜汇	188,847,435.11	155,409,080.86
上海虹桥协信中心	146,725,461.00	1,963,334,456.87
永川古镇	119,903,007.40	543,501,138.55

22. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	52,184,393.62	557,145,994.91	545,441,036.93	63,889,351.60
离职后福利-设定提存计划	822,948.41	45,564,201.25	45,333,908.19	1,053,241.47
辞退福利及其他	56,337.70	20,466.00	20,466.00	56,337.70
合计	53,063,679.73	602,730,662.16	590,795,411.12	64,998,930.77

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	49,571,303.71	503,939,391.02	493,711,339.42	59,799,355.31
职工福利费		7,964,899.15	7,964,899.15	
社会保险费	1,161,548.78	20,298,005.00	20,028,410.52	1,431,143.26
其中: 医疗保险费	1,096,167.09	17,844,026.06	17,600,964.17	1,339,228.98
工伤保险费	32,601.98	1,156,398.47	1,140,718.26	48,282.19
生育保险费	32,779.71	1,297,580.47	1,286,728.09	43,632.09
住房公积金	1,100,395.33	23,937,963.00	22,721,257.47	2,317,100.86
工会经费和职工教育经费	351,145.80	1,005,736.74	1,015,130.37	341,752.17
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
合 计	52,184,393.62	557,145,994.91	545,441,036.93	63,889,351.60

(3) 设定提存计划

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	781,831.20	43,894,535.02	43,677,095.26	999,270.96
失业保险费	41,117.21	1,669,666.23	1,656,812.93	53,970.51
合 计	822,948.41	45,564,201.25	45,333,908.19	1,053,241.47

23. 应交税费

项 目	期末余额	年初余额
增值税	68,618,214.48	57,873.02
营业税	18,615,152.86	
企业所得税	326,156,308.91	376,392,375.40
个人所得税	3,562,704.76	2,430,617.66
城建税	13,201,343.10	
教育费附加	8,177,566.15	
房产税	5,369,653.89	997,939.39
土地使用税	754,224.81	1,209,944.54
地方教育费附加	4,069,198.67	1,528,427.91
土地增值税	487,010,265.71	366,927,562.33
其他税费	415,547.24	2,164,294.60
合 计	935,950,180.58	751,709,034.85

24. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
借款利息	184,428,266.00	203,729,480.61
债券利息	320,273,472.22	
合 计	504,701,738.22	203,729,480.61

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

25. 其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
非金融机构借款	1,492,749,176.76	680,870,456.23
保证金、押金等	212,900,817.83	177,383,247.35
暂收款	67,463,092.81	84,912,999.05
代扣代缴费用	99,322,336.86	95,871,622.57
其他	793,879,870.09	1,219,734,641.02
合 计	2,666,315,294.35	2,258,772,966.22

截止 2016 年 12 月 31 日, 其他应付款金额前五位单位情况

单位名称	金额	账龄	占其他应付款 总额的比例 (%)
启迪协信科技城投资(北京)有限公司	1,305,817,494.93	1 年以内	48.97
重庆协信远涪房地产开发有限公司	292,087,425.87	1 年以内	10.95
张一平	78,178,251.62	1-2 年以内	2.93
无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	77,103,741.26	2-3 年、3 年以上	2.89
重庆市江北区启迪协信企业管理咨询有限公司	71,950,000.00	1 年以内	2.70

26. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,546,870,000.00	4,640,760,000.00
其中: 质押借款		365,000,000.00
抵押借款	1,461,870,000.00	4,177,160,000.00
保证借款	75,000,000.00	98,600,000.00
信用借款	10,000,000.00	
一年内到期的应付债券		
合 计	1,546,870,000.00	4,640,760,000.00

27. 长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	568,140,000.00	2,450,000,000.00
抵押借款	11,425,620,000.00	12,831,735,000.00
保证借款	5,988,012,000.00	350,000,000.00
信用借款	1,440,000,000.00	
合 计	19,421,772,000.00	15,631,735,000.00

28. 应付债券

(1) 应付债券分类

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项 目	期末余额	年初余额
15 协信 01	1,341,094,434.31	1,336,500,000.00
16 协信 01	995,480,839.42	
16 协信 03	1,992,804,898.01	
16 协信 04	498,464,351.01	
16 协信 05	1,255,852,323.60	
16 协信 06	996,577,927.11	
16 协信 07	717,667,614.37	
16 协信 08	537,621,194.12	
合 计	8,335,563,581.95	1,336,500,000.00

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
15 协信 01	1,350,000,000.00	2015 年 12 月 24 日	3 年	1,350,000,000.00	1,336,500,000.00
16 协信 01	1,000,000,000.00	2016 年 2 月 1 日	3 年	1,000,000,000.00	
16 协信 03	2,000,000,000.00	2016 年 3 月 17 日	5 年	2,000,000,000.00	
16 协信 04	500,000,000.00	2016 年 4 月 21 日	3 年	500,000,000.00	
16 协信 05	1,260,000,000.00	2016 年 5 月 12 日	5 年	1,260,000,000.00	
16 协信 06	1,000,000,000.00	2016 年 7 月 14 日	5 年	1,000,000,000.00	
16 协信 07	720,000,000.00	2016 年 7 月 29 日	3 年	720,000,000.00	
16 协信 08	540,000,000.00	2016 年 9 月 27 日	5 年	540,000,000.00	
合计	8,370,000,000.00			8,370,000,000.00	1,336,500,000.00

(续表)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	期末余额
15 协信 01		104,906,250.00	-8,905,565.69		1,341,094,434.31
16 协信 01	1,000,000,000.00	69,583,333.34	-4,519,160.58		995,480,839.42
16 协信 03	2,000,000,000.00	104,361,111.11	-7,195,101.99		1,992,804,898.01
16 协信 04	500,000,000.00	26,458,333.33	-1,535,648.99		498,464,351.01
16 协信 05	1,260,000,000.00	53,007,500.00	-4,147,676.40		1,255,852,323.60
16 协信 06	1,000,000,000.00	30,694,444.44	-3,422,072.89		996,577,927.11
16 协信 07	720,000,000.00	23,250,000.00	-2,332,385.63		717,667,614.37
16 协信 08	540,000,000.00	9,262,500.00	-2,378,805.88		537,621,194.12
合计	7,020,000,000.00	421,523,472.22	-34,436,418.05		8,335,563,581.95

注: 截止 2016 年 12 月 31 日本公司累计应支付债券利息 421,523,472.22 元, 2016 年已经支付 101,250,000.00 元。
公司发行债券利率 6.5%至 7.5%。

29. 专项应付款

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
绿色建筑发展基金		917,731.00		917,731.00	
合计		917,731.00		917,731.00	

注：本期收到专项应付款系根据上海虹桥商务区管理委员会沪虹商管（2015）135 号关于上海虹桥商务区核心区北片区 12 号地块上海协信中心收到的专项用于绿色建筑实施项目的专项经费。

30. 实收资本

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
汉威重庆房地产开发（香港）有限公司	237,000,000.00			237,000,000.00
合计	237,000,000.00			237,000,000.00

31. 其他权益工具

项目	期末余额	年初余额
永续债		2,400,000,000.00
合计		2,400,000,000.00

注：近两年本公司融资成本持续降低，公司管理层为了进一步降低资金成本，选择归还永续债。

32. 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本公积	196,005,396.16	9,609,383.40		205,614,779.56
合计	196,005,396.16	9,609,383.40		205,614,779.56

33. 其他综合收益

项目	年初余额	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益
外币报表折算差	17,972,505.81	-5,619,419.19	
投资性房地产转换日公允价值变动	3,114,753,521.09		
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		201,324,096.00	
合计	3,132,726,026.90	195,704,676.81	

(续表)

项目	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	期末余额
外币报表折算差	-1,404,854.80	-4,214,564.39		13,757,941.42
投资性房地产转换日公允价值变动				3,114,753,521.09
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	50,331,024.00	150,993,072.00		150,993,072.00

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

合 计	48,926,169.20	146,778,507.61	3,279,504,534.51
-----	---------------	----------------	------------------

34. 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	17,996,553.97			17,996,553.97
合 计	17,996,553.97			17,996,553.97

35. 未分配利润

项 目	本年	上年
上年年末余额	7,832,638,132.87	7,303,197,063.61
加：会计政策变更		
前期差错更正		
同一控制下企业合并		
本年年初余额	7,832,638,132.87	7,303,197,063.61
本年增加	730,914,068.76	725,432,657.23
其中：本年归属于母公司所有者的净利润转入	730,914,068.76	725,432,657.23
其他调整因素		
本年减少	101,920,000.00	195,991,587.97
其中：本年提取盈余公积数		6,191,587.97
本年提取一般风险准备数		
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少	101,920,000.00	189,800,000.00
本年年末余额	8,461,632,201.63	7,832,638,132.87

注：其他减少为偿付永续债利息 101,920,000.00 元。

36. 营业收入、营业成本

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入	11,836,259,956.69	7,435,404,231.82
其他业务收入	87,274,512.96	31,772,886.09
合 计	11,923,534,469.65	7,467,177,117.91
主营业务成本	9,236,984,307.59	5,359,622,483.99
其他业务成本	72,632,424.52	8,426,036.34
合 计	9,309,616,732.11	5,368,048,520.33

主营业务、成本按行业分项列示

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入		
其中：房产销售收入	11,148,822,742.33	6,857,709,243.07

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项 目	本年金额	上年金额
物业管理收入	256,283,692.54	255,584,773.13
租赁收入	268,463,311.30	220,181,858.10
其他收入	162,690,210.52	101,928,357.52
合 计	11,836,259,956.69	7,435,404,231.82
主营业务成本		
其中: 房产销售成本	8,928,773,130.09	5,108,129,128.04
物业管理成本	201,555,149.75	192,916,706.39
租赁成本	23,049,766.46	11,107,733.87
其他成本	83,606,261.29	47,468,915.69
合 计	9,236,984,307.59	5,359,622,483.99

37. 税金及附加

项 目	本年金额	上年金额
营业税	403,152,081.53	376,940,985.38
城建税	40,096,533.22	26,240,892.69
教育费附加	18,409,878.72	12,102,508.66
地方教育费附加	11,312,148.60	5,521,745.59
土地增值税	336,064,339.31	305,111,678.66
房产税	24,782,409.29	11,992,471.77
其他税费	8,051,115.81	180,267.67
合 计	841,868,506.48	738,090,550.42

38. 销售费用

项 目	本年金额	上年金额
销售代理费	37,572,326.82	76,582,976.24
活动推广费及营销费用	89,614,766.00	77,191,658.73
产权交易税费	10,707,505.35	19,018,787.25
职工薪酬	79,770,330.42	83,874,162.38
广告费	37,483,326.76	55,019,400.50
场景包装费	17,538,411.48	17,581,101.39
示范区物业服务费	71,180,763.42	32,748,193.02
水电物管费	4,578,833.05	6,280,873.73
售楼部包装费	5,568,833.06	6,394,212.24
业务招待费	2,746,213.99	1,787,791.41
其他	43,689,728.28	38,912,091.59
合 计	400,451,038.63	415,391,248.48

39. 管理费用

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项 目	本年金额	上年金额
职工薪酬	190,757,963.66	210,269,101.14
租赁费	36,577,653.13	32,466,951.26
办公费	8,513,212.19	4,747,416.88
车辆使用费	10,483,462.30	9,579,337.13
折旧费	22,624,718.79	14,767,268.90
差旅费	9,827,845.10	11,544,883.94
运营费用	25,634,239.36	28,997,504.33
审计服务费	8,049,305.28	7,445,968.91
业务招待费	13,445,444.03	16,286,370.83
税金	40,041,727.55	31,066,500.49
低值易耗品摊销及维修费	15,399,101.23	522,418.03
企业宣传费	4,911,105.42	3,001,409.44
咨询费	44,211,021.54	22,745,168.44
诉讼仲裁费	1,635,768.38	721,014.19
其他费用	40,874,832.25	30,239,843.64
合 计	472,987,400.21	424,401,157.55

40. 财务费用

项 目	本年金额	上年金额
利息支出	621,701,085.83	117,442,990.72
减: 利息收入	388,864,952.44	19,701,282.17
减: 汇兑收益	3,519.21	5,778.20
加: 汇兑损失		28,529.77
加: 手续费及其他支出	11,676,058.16	7,302,923.08
合 计	244,508,672.34	105,067,383.20

41. 资产减值损失

项 目	本年金额	上年金额
坏账损失	35,471,964.54	11,255,588.69
存货跌价损失	58,836,651.34	
合 计	94,308,615.88	11,255,588.69

42. 公允价值变动损益

项 目	本年金额	上年金额
按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动损益	612,284,779.03	719,018,200.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	123,000.00	
合 计	612,407,779.03	719,018,200.00

43. 投资收益

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项 目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	9,416,821.54	-3,238,501.90
处置长期股权投资产生的投资收益	27,800,150.00	1,000,000.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-449,660.53	
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	573,515.37	
合 计	37,340,826.38	-2,238,501.90

44. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项 目	本年金额	上年金额
非流动资产处置利得合计	85,240.48	191,874.83
其中: 固定资产处置利得	85,240.48	191,874.83
无形资产处置利得		
政府补助	5,840,922.89	823,100.00
违约金及其他	7,616,279.27	4,800,690.84
合 计	13,542,442.64	5,815,665.67

(2) 政府补助明细

项 目	本年金额	上年金额
代收代付代缴税费的补贴	302,128.89	
南岸区商贸流通扶持	1,650,200.00	
稳岗补贴	377,464.00	
街道办奖励	91,200.00	
绿化建设补贴	474,500.00	519,500.00
渝中区推动创新驱动发展扶持补贴	200,000.00	
桃蹊街道办奖励		252,800.00
上市扶持资金	2,500,000.00	
激励经费	244,700.00	
其他	730.00	50,800.00
合 计	5,840,922.89	823,100.00

45. 营业外支出

项 目	本年金额	上年金额
非流动资产处置损失合计	288,696.47	32,913.42
其中: 固定资产处置损失	288,696.47	32,913.42
无形资产处置损失		
公益性捐赠支出	1,100,000.00	4,273,347.00
滞纳金	25,606,042.55	6,255,133.86
罚款支出	3,280,748.51	

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项 目	本年金额	上年金额
赔偿支出	24,254,895.78	
违约金及其他	10,674,006.88	17,385,498.64
合 计	65,204,390.19	27,946,892.92

46. 所得税费用

项 目	本年金额	上年金额
当年所得税费用	84,384,401.21	260,167,774.34
递延所得税费用	336,249,220.13	85,787,449.10
合 计	420,633,621.34	345,955,223.44

47. 现金流量表项目

(1) 合并现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	737,246,540.52	753,615,916.65
加: 资产减值准备	94,308,615.88	11,255,588.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,841,261.63	26,799,562.49
无形资产摊销	491,640.03	468,478.26
长期待摊费用摊销	6,493,887.00	9,084,003.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	28,003,605.99	-158,961.41
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-612,407,779.03	-719,018,200.00
财务费用(收益以“-”填列)	621,701,085.83	117,442,990.72
投资损失(收益以“-”填列)	-37,340,826.38	2,238,501.90
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	86,326,983.13	-93,967,100.86
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	249,922,237.00	179,754,550.00
存货的减少(增加以“-”填列)	3,282,243,740.18	-729,360,030.13
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-5,247,980,767.91	-1,098,584,179.18
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-836,296,111.59	455,640,924.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,602,445,887.72	-1,084,787,955.12
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:		
现金的年末余额	3,968,095,350.23	1,491,948,458.88

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项 目	本年金额	上年金额
减：现金的年初余额	1,491,948,458.88	833,210,462.03
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,476,146,891.35	658,737,996.85

(2) 现金和现金等价物

项 目	期末余额	年初余额
现金	3,968,095,350.23	1,491,948,458.88
其中：库存现金	719,193.50	2,527,640.05
可随时用于支付的银行存款	3,695,319,838.82	1,488,634,765.83
可随时用于支付的其他货币资金	272,056,317.91	
年末现金和现金等价物余额	3,968,095,350.23	1,491,162,405.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、 合并范围的变化

(一) 非同一控制下企业合并

无。

(二) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制实际控制人	开始纳入合并日期	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
重庆协信远希投资顾问有限公司	归属于同一实际控制人	吴旭	2016-3		-5,616.30	-16.3
无锡协信远信房地产开发有限公司	归属于同一实际控制人	吴旭	2016-3	139,947.00	-1,049,670.70	72,920,479.02

2. 其他原因的合并范围变动

公司名称	合并范围变动原因	表决权比例(%)	开始纳入合并的日期	纳入合并当期期末净资产	纳入合并当期净利润
重庆协信星光时代商业管理有限公司	本期新设立	100.00	2016-3	944,138,084.63	-1,834,715.37
重庆协信远泓商业管理有限公司	本期新设立	100.00	2016-4	9,999,679.52	-320.48
重庆协信远睿商业管理有限公司	本期新设立	100.00	2016-4	9,999,672.52	-327.48
上海重岭实业有限公司	本期新设立	100.00	2016-12	-994.00	-994.00
上海饰安企业管理咨询有限公司	本期新设立	100.00	2016-12	-994.00	-994.00

八、 在其他主体中的权益

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

(一) 企业集团的构成

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	主营业务范围	注册资本(万元)	期末实际出资额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
1	重庆君高投资管理有限公司	有限公司	重庆市渝北区龙溪街道新南路9号碧海金都1幢1-1	投资管理咨询	100.00	100.00	100.00	100.00
2	北京天鸿铭基房地产开发有限公司	有限公司	北京市石景山区八大处高科技园区西进路三号三号楼3层6127房间	房地产开发	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00
3	上海渝岚房地产开发有限公司	有限公司	上海市嘉定区安亭镇曹安公路5666号107室-3	房地产开发	3,000.00	3,000.00	100.00	100.00
4	重庆远涑投资管理有限公司	有限公司	重庆市渝中区新华路4号附1号	投资管理咨询	100.00	100.00	100.00	100.00
5	重庆远沛房地产开发有限公司	有限公司	重庆市巴南区南泉迎宾路99号	房地产开发	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00
6	重庆远淼投资顾问有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢物理层11层	投资管理咨询	100.00	100.00	100.00	100.00
7	重庆远溯房地产开发有限公司	有限公司	重庆市永川区红河大道116号3幢附3-18号	房地产开发	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00
8	重庆远淳投资管理有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢物理层34层	投资管理咨询	100.00	100.00	100.00	100.00
9	重庆远澜房地产开发有限公司	有限公司	重庆市永川区红河大道116号3幢附3-18号	房地产开发	9,000.00	9,000.00	100.00	100.00
10	重庆协信远创商业管理有限公司	有限公司	重庆市南岸区江南大道24号(金信大厦)四层	房屋租赁 房屋销售	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00
11	重庆远沐投资顾问有限公司	有限公司	重庆市渝中区电视塔村2号第4层	投资管理咨询	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00
12	重庆远沃投资管理有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢物理层11层	投资管理咨询	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00
13	协信地产(中国)有限公司	有限公司	重庆市九龙坡区科城路166号2、4幢	房地产开发	13,500.00	13,500.00	100.00	100.00
14	重庆远友房地产开发有限公司	有限公司	重庆市渝中区新华路4号附1号2801#	房地产开发	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00
15	重庆远轩房地产开发有限公司	有限公司	重庆市渝北区金开大道58号附1-20号	房地产开发	3,334.00	3,334.00	100.00	100.00
16	重庆远久房地产开发有限公司	有限公司	重庆市渝北区金开大道58号6幢	房地产开发	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00
17	重庆远丰股权投资合伙企业	合伙企业	重庆市渝北区金开大道58号附1-20号	投资管理咨询	183,000.00	183,000.00	100.00	100.00
18	重庆远沁投资有限公司	有限公司	渝中区新华路4号附1号	投资管理咨询	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00
19	重庆渝中总部经济建设投资有限公司	有限公司	渝中区新华路4号附1号	房地产开发	10,000.00	6,500.00	65.00	65.00
20	重庆协信远浩房地产开发有限公司	有限公司	沙坪坝区凤天大道65号	房地产开发	58,567.20	58,567.20	100.00	100.00
21	重庆远域房地产开发有限公司	有限公司	重庆市渝中区新华路4号附1号正2层	房地产开发	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00
22	重庆协信远泽投资顾问有限公司	有限公司	重庆市渝中区新华路4号附1号4楼	投资管理咨询	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00
23	无锡协信华晟投资有限公司	有限公司	无锡光电新材料科技园会岸路88号	投资管理咨询	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00
24	无锡天骄企业运营管理有限公司	有限公司	无锡市光电新材料科技园会北路28-171号	投资管理咨询服务	300.00	60.00	75.00	75.00
25	重庆协信远达商业投资发展有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27楼	投资管理咨询	50,000.00	50,000.00	100.00	100.00
26	上海远运投资管理有限公司	有限公司	上海市闸北区共和新路3201、3155号253幢510室	投资管理咨询	21,000.00	21,000.00	100.00	100.00
27	重庆协信远逸投资发展有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27楼	投资管理咨询	100.00	100.00	100.00	100.00
28	重庆协信远航投资顾问有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27楼	投资管理咨询	60,000.00	60,000.00	100.00	100.00
29	上海协信远定房地产开发有限公司	有限公司	上海市闵行区宁虹路1199号52幢三层19室	房地产开发	22,000.00	22,000.00	100.00	100.00
30	长沙远沛置业有限公司	有限公司	长沙市岳麓区银杉路1号观沙岭街道办事处501房	房地产开发	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	主营业务范围	注册资本(万元)	期末实际出资额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
31	长沙远宏房地产开发有限公司	有限公司	长沙市岳麓区银杉路1号观沙岭街道办事处501号	房地产开发	2,000.00	2,000.00	80.00	80.00
32	重庆协信远澎投资发展有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27-3	投资管理咨询	100.00		100.00	100.00
33	重庆协信远引投资发展有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27-1	投资管理咨询	100.00		100.00	100.00
34	重庆远济投资管理有限公司	有限公司	重庆市渝中区新华路4号附1号正2层	投资管理咨询	100.00	100.00	100.00	100.00
35	云南龙鼎置业有限公司	有限公司	昆明市建设路180号	房地产开发	3,000.00	3,000.00	60.00	60.00
36	重庆置尚房地产开发有限公司	有限公司	江北区建新北路68号	房地产开发	5,000.00	5,000.00	70.00	70.00
37	重庆新置尚酒店管理有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢4-3	酒店管理	3,600.00	3,600.00	100.00	100.00
38	重庆尚座购物中心有限公司	有限公司	重庆市江北区建新北路9号	房屋租赁	500.00	500.00	70.00	70.00
39	重庆协信信之尚物业服务服务有限公司	有限公司	重庆市江北区建新北路68号	物业管理	600.00	600.00	75.00	75.00
40	重庆协信远智商业投资发展有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27楼	投资业务	1,000.00	1,000.00	100.00	100.00
41	重庆协信购物中心发展管理有限公司	有限公司	渝中区新华路4号附1号	物业管理	4,000.00	4,000.00	100.00	100.00
42	上海协信星光商业投资管理有限公司	有限公司	上海市静安区延安中路596号弄21号二层203G室	投资管理咨询	600.00	600.00	100.00	100.00
43	重庆协信远汇房地产开发有限公司	有限公司	重庆市渝中区新华路4号附1号时代天骄1919号	房地产开发	54,000.00	54,000.00	100.00	100.00
44	富民协信文化旅游开发有限责任公司	有限公司	昆明市富民县永定街道办事处环城南路黎明小区44幢	旅游项目开发及管理	3,000.00	3,000.00	60.00	60.00
45	重庆江峰公馆餐饮管理有限公司	有限公司	重庆市渝中区胜利路132号	餐饮服务	100.00	100.00	100.00	100.00
46	YuenChitTradingCompanyLimited (远捷贸易有限公司)	有限公司	china insurance group building no.141 des voeux road central	tdg of electrical equipment & construction materials	0.13 美元	0.13 美元	100.00	100.00
47	重庆天骄爱生活服务股份有限公司	股份有限公司	渝中区新华路4号附1号二楼	物业管理	2,409.64	2,409.64	75.00	75.00
48	重庆新域物业管理服务有限公司	有限公司	重庆市渝中区新华路4号附1号2楼	物业管理	100.00	100.00	100.00	100.00
49	重庆恒捷源楼宇智能化有限公司	有限公司	重庆市渝中区新华路4号附1号2801	建筑业	300.00	300.00	100.00	100.00
50	苏州协信圆融房地产开发有限公司	有限公司	苏州工业园区万盛街8号圆融大厦19-20F	房地产开发	36,255.00	36,255.00	100.00	100.00
51	无锡协信远岚房地产开发有限公司	有限公司	无锡市新区和风路19号星光商业中心6号楼9楼	房地产开发	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00
52	重庆协信远涵投资发展有限公司	有限公司	重庆市渝中区经纬大道780号15层	投资管理咨询	1,000.00	1,000.00	100.00	100.00
53	青岛协信远海置业有限公司	有限公司	青岛市市北区洛阳路11号36号楼108室	房地产开发	10,000.00	5,000.00	100.00	100.00
54	北京协信远征置业有限公司	有限公司	北京市通州区台湖高端总部基地辅西路12号	房地产开发	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00
55	镇江协信房地产开发有限公司	有限公司	镇江市中山西路98号明珠大厦一层	房地产开发	58,500.00	58,500.00	100.00	100.00
56	无锡协信远诚房地产开发有限公司	有限公司	无锡太科园净慧东道77号-8-3-14	房地产开发	40,000.00	40,000.00	100.00	100.00
57	重庆长信房地产开发有限公司	有限公司	长寿区凤城校园路23号	房地产开发	12,000.00	12,000.00	100.00	100.00
58	重庆协信远通投资发展有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27-2	投资管理咨询	100.00		100.00	100.00
59	重庆协信控股集团城市建设发展有限公司	有限公司	渝中区朝千路99、101号时代天骄三楼	房地产开发	9,430.00	9,430.00	100.00	100.00
60	重庆协信控股集团远都房地产开发有限公司	有限公司	渝中区新华路4号附1号2801号	房地产开发	6,200.00	6,200.00	100.00	100.00
61	重庆协信控股集团阿卡迪亚房地产开发有限公司	有限公司	渝中区新华路4号附1号2楼	房地产开发	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00
62	成都协信置业有限公司	有限公司	成都市成华区二环路东一段29号	房地产开发	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	主营业务范围	注册资本(万元)	期末实际出资额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
63	无锡协信太科地产开发有限公司	有限公司	无锡市新区净慧东道77号	房地产开发	5,000.00	5,000.00	80.00	80.00
64	上海远锦房地产开发有限公司	有限公司	上海市闵行区宁虹路1199号	房地产开发	1,000.00	1,000.00	100.00	100.00
65	重庆远洋企业管理咨询有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号	企业管理咨询	1,000.00		100.00	100.00
66	重庆协信远派企业管理咨询有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27-4	企业管理咨询	1,000.00		100.00	100.00
67	重庆协信商厦物业管理有限公司	有限公司	重庆市渝中区陕西路33号	销售商品房	300.00	300.00	75.00	75.00
68	重庆天骄宏宇汽车服务有限公司	有限公司	重庆市巴南区渝南大道20号	汽车美容	500.00	100.00	75.00	75.00
69	重庆渝信保安服务有限公司	有限公司	重庆市渝中区新华路4号	门卫、巡逻等	100.00	100.00	75.00	75.00
70	重庆进浩企业管理咨询有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27-5	企业管理咨询	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00
71	青岛协信远滨置业有限公司	有限公司	青岛市四方区商水路16号-66	房地产开发	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00
72	富民小水井新农村产业开发经营有限公司	有限公司	云南省昆明市富民县永定街道办事处黎阳小区44栋	项目投资、旅游景区(景点)及旅游产品开发	5,000.00	5,000.00	60.00	60.00
73	重庆协信远希投资顾问有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27楼	企业投资管理; 企业项目投资咨询	500.00	500.00	100.00	100.00
74	无锡协信远信房地产开发有限公司	有限公司	无锡市会岸路88	房地产开发、物业管理	3,000.00	3,000.00	100.00	100.00
75	重庆协信星光时代商业管理有限公司	有限公司	重庆市南岸区江南大道28号7层	商场经营管理; 停车场管理; 房屋租赁;	50,000.00	50,000.00	100.00	100.00
76	重庆海阔企业服务有限公司	有限公司	重庆市渝中区经纬大道780号1幢附16号、附17号	企业管理咨询; 企业形象设计; 企业营销策划; 房屋租赁; 房地产经纪	300.00		100.00	100.00
77	重庆协信远泓商业管理有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27层	房屋租赁; 商场经营管理; 停车场管理	1,000.00	1,000.00	100.00	100.00
78	重庆协信远睿商业管理有限公司	有限公司	重庆市渝中区新华路4号附1号5楼	商场经营管理; 房屋租赁; 停车场服务	1,000.00	1,000.00	100.00	100.00
79	上海重岭实业有限公司	有限公司	上海市崇明县庙镇宏海公路98号8192室	房地产开发经营, 房地产经纪, 建筑装饰	1,000.00		100.00	100.00
80	上海饰安企业管理咨询有限公司	有限公司	上海市崇明县庙镇宏海公路98号8193室	房地产开发经营, 房地产经纪, 企业管理	1,000.00		100.00	100.00
81	无锡润高商业管理有限公司	有限公司	无锡市会北路28-172	企业管理服务; 物业管理	100.00		100.00	100.00
82	成都远沛置业有限公司	有限公司	成都市金牛区金丰路6号7栋1层6号	房地产开发经营; 房屋建筑工程施工	5,000.00		100.00	100.00
83	重庆远溢实业有限公司	有限公司	重庆市北部新区星光大道90号8-办公	销售; 电子产品	2,000.00		100.00	100.00
84	重庆远澆企业管理咨询有限公司	有限公司	重庆市江北区洋河一路68号1幢27层	企业管理咨询	100.00		100.00	100.00

注: 本公司与启迪协信科技城投资(北京)有限公司签署地产业战略整合协议, 双方投入地产项目股权对启迪协信北京公司进行同比例增资, 截止2016年12月31日, 本公司投入的股权包括: 重庆进浩企业管理咨询有限公司及其下属子公司重庆远汇、苏州远致、重庆阿卡迪亚、成都置业、无锡太科、无锡远诚、重庆远轩、重庆远友、重庆远域、无锡华晟、北京远征、云南龙鼎、无锡远岚、北京天鸿铭基、重庆远沁、重庆远丰、重庆远济、长沙远沛、重庆远涿、重庆远

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

涵、重庆远希、青岛远滨、富民小水井、重庆远通、重庆远澎已办理工商变更登记, 启迪北京科技城投入的股权除 1 家单位外, 已全部办理工商变更登记。截止报告日, 此项交易尚在国资部门备案进程中, 因此本公司编制 2016 年度合并财务报表时的合并范围为此项交易前的原合并范围, 即将重庆进浩管理公司及其下属子公司纳入合并范围。

(二) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	2016 年归属于少数股东的损益	2016 年向少数股东宣告分派的股利	2016 年少数股东权益余额
重庆渝中总部经济建设投资有限公司	35.00	65,460,434.10		343,990,502.12
长沙远宏房地产开发有限公司	20.00	-3,664,771.44		47,266,905.18
云南龙鼎置业有限公司	40.00	-57,553,821.46		-67,628,285.89
重庆置尚房地产开发有限公司	30.00	668,394.29		415,597,125.17
重庆天骄爱生活服务股份有限公司	27.49	15,188,353.33		43,301,071.98
富民协信文化旅游开发有限责任公司	40.00	-4,557.19		11,249,304.00
无锡协信太科地产开发有限公司	20.00	-4,376,665.19		40,793,696.34
富民小水井新农村产业开发经营有限公司	40.00	-2,599,333.54		16,586,642.94

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	2015 年归属于少数股东的损益	2015 年向少数股东宣告分派的股利	2015 年少数股东权益余额
重庆渝中总部经济建设投资有限公司	35.00	4,201,915.14		278,530,068.01
长沙远宏房地产开发有限公司	20.00	-2,626,104.59		50,931,676.62
云南龙鼎置业有限公司	40.00	-6,905,133.80		-10,074,464.43
重庆置尚房地产开发有限公司	30.00	31,827,806.40		511,375,357.91
重庆天骄爱生活服务股份有限公司	25.00	4,940,853.02		12,381,036.17
富民协信文化旅游开发有限责任公司	40.00	-157,341.28		11,253,861.19
无锡协信太科地产开发有限公司	20.00	-10,550,784.05		45,170,361.53
富民小水井新农村产业开发经营有限公司	40.00	-783,438.98		19,185,976.48

九、与金融工具相关风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等, 各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险, 以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡, 将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平, 使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标, 本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险, 建

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 汇率风险

本公司承受汇率风险主要与美元汇率相关，本公司除少量美元存款外，其它主要业务活动以人民币计价结算。2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债的余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该美元借款的汇率风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

项 目	期末余额	年初余额
货币资金—美元	60,244.38	65,572.44

2) 利率风险

本公司的利率风险产生于人民币银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险。于 2016 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要为人民币浮动利率银行借款，金额合计为 21,368,642,000.00 元 (2015 年 12 月 31 日为 18,161,235,000.00 元)。

(2) 信用风险

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。本公司无其他重大信用集中风险。

(3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司有充裕的营运资金，流动性风险较低。

2. 敏感性分析

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

利率风险敏感性分析

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本公司的带息债务为人民币的浮动利率借款合同，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	利率变动	2016 年度		2015 年度	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
浮动利率	增加 1%	-98,062,692.13	-98,062,692.13	-181,612,350.00	-181,612,350.00
浮动利率	减少 1%	98,062,692.13	98,062,692.13	181,612,350.00	181,612,350.00

十、公允价值的披露

1. 年末以公允价值计量的资产和负债的金额和公允价值计量层次

项目	期末余额			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续以公允价值计量的资产总额	30,123,000.00		19,293,388,800.00	19,323,511,800.00
投资性房地产			19,293,388,800.00	19,293,388,800.00
交易性金融资产	30,123,000.00			30,123,000.00

项目	年初余额			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续以公允价值计量的资产总额			18,397,741,000.00	18,397,741,000.00
投资性房地产			18,397,741,000.00	18,397,741,000.00

2. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

(1) 公司已完工并且用于出租的建筑物，均为商业性房地产及其配套的车库，其成本不足以表现其公允价值，故未采用成本法进行估值；根据出租建筑物的实际情况，对于体量较小的商业物业，因其所在区域附近交易市场比较活跃，且易找到类似房地产的交易案例，故采用市场法进行估值；对于体量大、不易找到交易案例的商业物业，因其所在区域附近类似房地产租赁情况较活跃，且部分出租建筑物受长期租赁合同限制，故采用收益法进行估值。

(2) 对于持有并准备出租的未完工房屋建筑物，由于可以获取其已经完工部分与预计达到可使用状态的未完工部分成本，且可以从房地产交易市场获得与估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用假设开发法进行估值，以此确定报告期末投资性房地产公允价值。

十一、关联方及关联交易

1. 控股股东及最终控制方

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	对本企业的持股比例(%)	对本企业的表决权比例(%)
汉威重庆房地产开发(香港)有限公司	控股股东	境外公司	香港	投资控股	100.00HKD	100.00	100.00
HCP Chongqing Property Development Co Ltd (CAYMAN)	汉威重庆控股股东	境外公司	CAYMAN	投资控股	100.00USD	100.00 (间接持有)	100.00 (间接持有)
协信地产控股有限公司 Sincere Property Holdings Limited (CAYMAN)	HCP 控股股东	境外公司	CAYMAN	投资控股	152,624,482.73 USD	100.00 (间接持有)	100.00 (间接持有)
华富控股有限公司 Splendid Wealth Holdings Limited (HK)	协信地产控股股东	境外公司	香港	投资控股	10,000.00HKD	100.00 (间接持有)	100.00 (间接持有)

本公司最终控制方为吴旭。

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、(一)企业集团的构成”相关内容。

3. 合营企业及联营企业

详见本附注六、8 长期股权投资。

4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
世纪星光百货(重庆)有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆协信远涪房地产开发有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆瑞孚和房地产开发有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆通驰投资顾问有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆两江新区通融小额贷款有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆市携通企业管理咨询有限责任公司	实际控制人控制的其他企业
重庆市远携企业管理咨询有限责任公司	实际控制人控制的其他企业
无锡光电新材料科技园发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
成都协信远通园林有限公司	实际控制人控制的其他企业
无锡协信远航投资发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆协信汽车公园有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆协信宏亚汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆协信机动车驾驶员培训学校有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆宏捷汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆驰威汽车城管理有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆协信控股(集团)有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆市涪陵协信实业有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆璞玥商贸发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
协信地产投资有限公司 Sincere Property Investments Ltd (BVI)	实际控制人控制的其他企业
世丰有限公司 Epoch Harvest Limited (BVI)	实际控制人控制的其他企业

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
鹏志投资有限公司 Top Heritage Investments Limited(HK)	实际控制人控制的其他企业
世纪星光投资(控股)有限公司 Uni-Starlight Investment (Holding) Limited;(HK)	实际控制人控制的其他企业
HCP Since (Cayman) Co Ltd(CAYMAN)	实际控制人控制的其他企业
协信控股(香港)有限公司 Since Holding (HK) Company Limited (HK)	实际控制人控制的其他企业
悦满国际有限公司 Moonhigh International Limited(BVI)	实际控制人控制的其他企业
翔荣控股有限公司 Flying Glory Holdings Limited(BVI)	实际控制人控制的其他企业
鑫信投资有限公司 Alpha Start Investments Limited(HK)	实际控制人控制的其他企业
领辉控股有限公司 Ling Bright Holdings Limited(BVI)	实际控制人控制的其他企业
东凯国际有限公司 East Victory International Limited(HK)	实际控制人控制的其他企业
HCP Chongqing XTD Co Ltd;(CAYMAN)	实际控制人控制的其他企业
如轩有限公司 Coast Town Limited;(HK)	实际控制人控制的其他企业
嘉好发展有限公司 PRAISE GAIN DEVELOPMENT LIMITED (BVI)	实际控制人控制的其他企业
荣泽投资有限公司 REGAL CHAIN INVESTMENTS LIMITED (HK)	实际控制人控制的其他企业
Talent Idea Holdings Limited(HK)	实际控制人控制的其他企业
诚康企业有限公司 REAL HEALTH ENTERPRISES LIMITED (BVI)	实际控制人控制的其他企业
恒傑投资有限公司 SUCCESS APEX INVESTMENTS LIMITED (HK)	实际控制人控制的其他企业
协信投资有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆市渝中城市建设投资有限公司	子公司少数股东
湖南协创资产管理有限公司	子公司少数股东
昆明龙鼎商道投资有限公司	子公司少数股东
重庆润一江投资控股(集团)有限公司	子公司少数股东
无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	子公司少数股东
张一平	子公司少数股东
重庆鼎盛典当有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆协信美威行汽车销售服务有限公司	实际控制人控制的其他企业
重庆新协文实业有限公司	联营企业
重庆新远同实业有限公司	联营企业子公司
深圳启迪协信科技园发展有限公司	联营企业子公司
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	联营企业子公司
启迪协信科技城投资(北京)有限公司	联营企业
启迪协信(天津)科技城发展有限公司	联营企业子公司
启迪协信(天津南开)科技城开发有限公司	联营企业子公司

5. 关联方担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	起始日期	到期日	担保是否履行完毕
重庆协信远创实业有限公司	上海远运投资管理有 限公司	220,000.00	2016-6-2	2018-6-1	否

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

重庆协信远创实业有限公司	重庆远域房地产开发有限公司	90,000.00	2015-7-5	2018-7-4	否
重庆协信远创实业有限公司	上海协信远定房地产开发有限公司	85,000.00	2016-11-14	2018-11-29	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆置尚实业有限公司	85,000.00	2014-10-13	2024-10-13	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆远澜房地产开发有限公司	80,000.00	2016-8-12	2017-3-20	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆远溯房地产开发有限公司	78,000.00	2016-7-13	2018-7-12	否
重庆协信远创实业有限公司	上海渝岚房地产开发有限公司	65,000.00	2016-5-16	2018-9-30	否
重庆协信远创实业有限公司	长沙远宏房地产开发有限公司	60,000.00	2014-12-23	2017-12-23	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆远沛房地产开发有限公司	58,000.00	2016-1-21	2021-1-14	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆置尚实业有限公司	55,000.00	2014-10-13	2024-10-13	否
重庆协信远创实业有限公司	青岛协信远海置业有限公司	50,000.00	2016-6-30	2019-6-29	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆置尚实业有限公司	40,000.00	2014-10-13	2024-10-13	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆远澜房地产开发有限公司	20,000.00	2015-2-10	2018-2-10	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆渝中总部经济建设投资有限公司	9,000.00	2016-3-24	2019-3-24	否
重庆协信远创实业有限公司	苏州协信远致房地产开发有限公司	5,000.00	2016-6-29	2017-8-21	否
重庆协信远创商业管理有限公司	重庆协信远创房地产开发有限公司	840,000.00	2015-12-29	2021-9-26	否
重庆协信控股（集团）有限公司、吴旭	重庆渝中总部经济建设投资有限公司	9,730.00	2015-1-8	2018-1-5	否
重庆协信控股（集团）有限公司、吴旭	重庆渝中总部经济建设投资有限公司	4,398.00	2014-12-26	2017-12-26	否
吴旭	重庆协信远创房地产开发有限公司	240,000.00	2014-3-21	2017-3-20	否
吴旭	长沙远宏房地产开发有限公司	55,900.00	2014-12-23	2017-12-23	否
协信地产（中国）有限公司	重庆协信远涪房地产开发有限公司	10,000.00	2014-1-29	2017-1-29	否
协信地产（中国）有限公司	重庆协信远涪房地产开发有限公司	50,000.00	2013-11-29	2017-5-28	否
吴旭	重庆远域房地产开发有限公司	35,000.00	2014-3-31	2017-3-31	否
重庆协信远创实业有限公司	上海协信进瀚投资有限公司	104,000.00	2015-12-4	2018-12-3	否
协信地产（中国）有限公司	云南龙鼎置业有限公司	50,000.00	2015-6-18	2017-6-14	否
协信地产（中国）有限公司	重庆协信控股集团远都房地产开发有限公司	39,600.00	2014-1-2	2023-12-29	否
协信地产（中国）有限公司	重庆置尚实业有限公司	35,000.00	2015-4-13	2024-10-12	否
协信地产（中国）有限公司	无锡协信华晟投资有限公司	10,400.00	2014-11-13	2017-11-12	否
协信地产（中国）有限公司	重庆协信控股集团远都房地产开发有限公司	6,200.00	2014-1-2	2023-12-29	否

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	司				
协信地产（中国）有限公司	重庆协信控股集团远都房地产开发有限公司	5,000.00	2014-1-2	2023-12-29	否

6. 关联方应收应付款项

科目名称	关联方名称	期末余额	年初余额
应收账款	重庆瑞孚和房地产开发有限公司	85,663.76	12,183,337.80
	重庆协信控股（集团）有限公司		355,539.59
	世纪星光百货（重庆）有限公司		319,909.08
	重庆协信远涪房地产开发有限公司	839,710.81	2,723,992.62
	重庆新远同实业有限公司	24,272.22	
	深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	228,040.63	
其他应收款	Sincere Property Holdings Limited（协信地产控股有限公司）	1,085,908,506.20	1,056,828,254.90
	HCP Chongqing Property Development (HK) Co. Limited（汉威重庆房地产开发（香港）有限公司）	520,300,200.00	520,300,200.00
	重庆协信控股（集团）有限公司	2,068,829,345.05	416,780,794.09
	成都协信远通园林有限公司	4,564,500.00	4,169,887.53
	湖南协创资产管理有限公司	105,700,000.00	118,143,426.73
	启迪协信科技城投资（北京）有限公司	643,980,000.00	57,293,789.06
	无锡光电新材料科技园发展有限公司	188,965,000.00	54,450,000.00
	协信投资有限公司	2,651,300.00	2,651,300.00
	重庆日报报业集团大厦项目	6,137,584.93	18,002,694.25
	重庆润一江投资控股（集团）有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
	重庆新协文实业有限公司	159,177,247.68	153,622,717.60
	重庆协信机动车驾驶员培训学校有限公司	60,688.32	60,688.32
	重庆瑞孚和房地产开发有限公司	790,600,719.19	
	启迪协信（天津南开）科技城开发有限公司	1,335,989.35	
	Splendid Wealth Holdings Limited（华富控股有限公司）	1,121,609,414.81	
	启迪协信（天津）科技城发展有限公司	486,000,000.00	
	重庆新远同实业有限公司	71,552,433.38	
	重庆润一江物业发展有限公司	35,566,123.87	
	Since Holding (HK) Company Limited（协信控股（香港）有限公司）	40,028.67	
	世纪星光百货（重庆）有限公司	16,469.00	
	深圳启迪协信科技园发展有限公司	1,781.64	
	重庆两江新区通融小额贷款有限公司	645,671.00	
	Talent Idea holdings limited	10,554.70	
	Sincere Property Investments Ltd（协信地产投资有限公司）	1,576,420.00	

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

科目名称	关联方名称	期末余额	年初余额
应付账款	成都协信远通园林有限公司	1,548,488.00	1,246,033.00
	重庆协信控股(集团)有限公司	5,946,938.96	
	启迪协信科技城投资(北京)有限公司	170,547.38	
	重庆润川商业管理有限公司	39,250.00	
预收账款	世纪星光百货(重庆)有限公司		6,765,000.00
其他应付款	昆明龙鼎商道投资有限公司	9,924,614.67	31,878,359.67
	启迪协信科技城投资(北京)有限公司	1,305,817,494.93	
	重庆市江北区启迪协信企业管理咨询有限公司	71,950,000.00	
	CoastTownLimited(如轩有限公司)	1,094,311.20	
	重庆启迪协信科技城发展有限公司	7,950,000.00	
	无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	77,103,741.26	80,103,741.26
	无锡协信远航投资发展有限公司	1,021,994.50	730,000.00
	重庆市渝中城市建设投资有限公司		143,481,247.11
	张一平	78,178,251.62	78,178,251.62
	重庆协信远涪房地产开发有限公司	292,087,425.87	

7. 关联方交易

(1) 关联交易

关联方名称	关联交易类型	本年金额	定价方式
世纪星光百货(重庆)有限公司	房屋出租	2,154,641.27	协议定价
重庆协信控股(集团)有限公司	房屋租赁	16,944.33	协议定价
重庆瑞孚和房地产开发有限公司	提供劳务	3,057,836.06	协议定价
重庆协信远涪房地产开发有限公司	提供劳务	2,853,278.86	协议定价
启迪协信科技城投资(北京)有限公司	提供劳务	105,407.24	协议定价
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	提供劳务	941,630.69	协议定价
重庆新远同实业有限公司	提供劳务	87,899.36	协议定价

关联方名称	关联交易类型	上年金额	定价方式
世纪星光百货(重庆)有限公司	房屋出租	36,745,000.00	协议定价
重庆协信控股(集团)有限公司	支付利息	3,494,780.35	协议定价
重庆协信控股(集团)有限公司	房屋租赁	2,270,700.02	协议定价
重庆两江新区通融小额贷款有限公司	房屋出租	5,778,372.85	协议定价
协信地产(中国)有限公司	提供劳务	412,102.27	协议定价
重庆瑞孚和房地产开发有限公司	提供劳务	11,542,580.15	协议定价
重庆协信控股(集团)有限公司	提供劳务	156,610.46	协议定价
重庆协信远涪房地产开发有限公司	提供劳务	2,149,579.58	协议定价
世纪星光百货(重庆)有限公司	提供劳务	2,189,255.00	协议定价

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

关联方名称	关联交易类型	上年金额	定价方式
成都协信远通园林有限公司	采购商品	747,847.40	协议定价

(2) 关联租赁

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	定价方式	2016 年度确认租赁费
重庆协信控股(集团)有限公司	重庆天骄爱生活服务股份有限公司	房屋租赁	2016/1/1	2016/12/31	协议定价	857,951.94

十二、或有事项

(一) 截至 2016 年 12 月 31 日, 本公司为其他单位提供担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	起始日期	到期日	担保是否履行完毕
重庆协信远创实业有限公司	启迪协信(天津南开)科技城开发有限公司	391,300.00	2016-11-9	2018-11-8	否
重庆协信远创实业有限公司	上海协信进翰投资有限公司	104,000.00	2015-12-4	2018-12-3	否
重庆协信远创实业有限公司	启迪协信科技城投资(北京)有限公司	98,000.00	2016-9-23	2017-9-27	否
重庆协信远创实业有限公司	青岛金恒力置业有限公司	43,200.00	2016-4-29	2020-10-25	否
重庆协信远创实业有限公司	深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	20,000.00	2016-11-18	2019-7-10	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆协信汽车公园有限公司	16,802.28	2016-7-1	2019-6-20	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆驰盛汽车城有限公司	11,000.00	2016-11-30	2018-11-29	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆天马工业设备安装有限公司	8,000.00	2016-10-11	2017-10-11	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆塑美建材有限公司	7,000.00	2016-9-22	2017-9-22	否
重庆协信远创实业有限公司	重庆天马工业设备安装有限公司	6,000.00	2016-8-1	2017-8-1	否
重庆协信远创实业有限公司	深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	5,000.00	2016-7-13	2019-7-12	否
重庆协信远创实业有限公司	深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	5,000.00	2016-7-13	2019-7-12	否
重庆协信控股集团阿卡迪亚房地产开发有限公司	重庆轩烽建材有限公司	4,000.00	2016-3-17	2017-3-17	否
重庆协信远创实业有限公司	启迪协信科技城投资(北京)有限公司	14,700.00	2016-9-23	2017-9-27	否
重庆协信远创实业有限公司	启迪协信科技城投资(北京)有限公司	9,800.00	2016-9-23	2017-9-27	否
重庆协信远创实业有限公司	启迪协信科技城投资(北京)有限公司	5,782.00	2016-9-23	2017-9-27	否
重庆协信远创实业有限公司	启迪协信科技城投资(北京)有限公司	24,000.00	2016-11-8	2018-11-7	否
协信地产(中国)有限公司	重庆协信远济房地产开发有限公司	10,000.00	2014-1-29	2017-1-29	否
协信地产(中国)有限公司	重庆协信远济房地产开发有限公司	50,000.00	2013-11-29	2017-5-28	否

(二) 截至 2016 年 12 月 31 日, 本公司的未决诉讼、仲裁形成情况

截止 2016 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的重大未决诉讼、仲裁。

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十三、 资产负债表日后事项

1、重庆协信远创实业有限公司及其控股股东汉威重庆房地产开发（香港）有限公司与绿地控股集团有限公司于 2016 年 11 月 9 日订立了《关于重庆协信远创房地产开发有限公司股权转让、增资及相关资产重组之合作协议》，绿地集团有意通过股权转让及增资的方式最终持有本公司 40% 股权，最终交易价格为人民币 49.666 亿元。在股权转让、增资及相关资产重组完成后，绿地集团和汉威香港将并列为本公司第一大股东。

2、2017 年 1 月本公司更名为重庆协信远创实业有限公司，2017 年 2 月公司注册资本由 2.37 亿元变更为 20 亿元，截止目前，新增出资尚未到位。

十四、 其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项

十五、 母公司主要财务报表项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	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 (%)	
单项金额重大并单项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	2,912,918.31	100.00	29,129.18	1.00	2,883,789.13
其中：账龄组合	2,912,918.31	100.00	29,129.18	1.00	2,883,789.13
特定交易对象组合					
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	2,912,918.31	100.00	29,129.18	1.00	2,883,789.13

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,912,918.31	29,129.18	1.00
合计	2,912,918.31	29,129.18	1.00

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,160,936,274.61	100.00	2,211,072.04	0.02	14,158,725,202.57
其中：账龄组合	38,039,245.82	0.27	2,211,072.04	5.81	35,828,173.78
特定交易对象组合	14,122,897,028.79	99.73			14,122,897,028.79
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	14,160,936,274.61	100.00	2,211,072.04	0.02	14,158,725,202.57

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,019,989,861.27	100.00	862,643.22	0.02	5,019,127,218.05
其中：账龄组合	23,151,604.65	0.46	862,643.22	3.73	22,288,961.43
特定交易对象组合	4,996,838,256.62	99.54			4,996,838,256.62
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	5,019,989,861.27	100.00	862,643.22	0.02	5,019,127,218.05

(2) 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)	15,509,257.21	155,092.56	1.00
1—2 年 (含 2 年)	21,192,544.46	1,059,627.22	5.00
2—3 年 (含 3 年)	97,284.40	19,456.88	20.00
3—4 年 (含 4 年)	417,957.74	208,978.87	50.00
4—5 年 (含 5 年)	108,571.00	54,285.50	50.00
5 年以上	713,631.01	713,631.01	100.00
合计	38,039,245.82	2,211,072.04	5.81

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

对子公司投资	5,874,510,900.00		5,874,510,900.00	101,000,000.00		101,000,000.00
对联营、合营企业投资	64,210,328.56		64,210,328.56	49,000,275.96		49,000,275.96
合计	5,938,721,504.52		5,938,721,504.52	150,000,275.96		150,000,275.96

(2) 长期股权投资明细情况

1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额	本年计提减值准备	减值准备期末余额
重庆远洋企业管理咨询有限公司		1,000,000.00	1,000,000.00			
重庆远森投资顾问有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
重庆协信远创商业管理有限公司	100,000,000.00	5,679,510,900.00		5,779,510,900.00		
重庆皓吉物业管理有限公司		1,000,000.00	1,000,000.00			
重庆远沛房地产开发有限公司		95,000,000.00		95,000,000.00		
合计	101,000,000.00	5,776,510,900.00	3,000,000.00	5,874,510,900.00		

2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
一、联营企业					
启迪协信科技城投资(北京)有限公司	49,000,275.96			15,210,328.56	
合计	49,000,275.96			15,210,328.56	

(续表)

被投资单位	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
一、联营企业						
启迪协信科技城投资(北京)有限公司					64,210,328.56	
合计					64,210,328.56	

4. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	115,474,031.50	141,011,669.71
合计	115,474,031.50	141,011,669.71
主营业务成本	4,786,176.03	9,189,967.03
合计	4,786,176.03	9,189,967.03

主营业务、成本按行业分项列示

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入		

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项 目	本年金额	上年金额
其中: 房产销售收入	2,662,988.48	29,360,276.57
租赁收入	112,811,043.02	111,651,393.14
合 计	115,474,031.50	141,011,669.71
主营业务成本		
其中: 房产销售成本	1,750,584.92	8,952,052.23
租赁成本	3,035,591.11	237,914.80
合 计	4,786,176.03	9,189,967.03

5. 投资收益

项 目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	15,210,052.60	275.96
长期股权投资转让收益	27,800,150.00	
合 计	43,010,202.60	275.96

十六、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2017 年 4 月 26 日决议批准。

重庆协信远创实业有限公司

二〇一七年四月二十六日





营业执照

(副本)⁽³⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110101592354581W

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人 叶韶勋

成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日

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。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年01月22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: NO. 019726

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 叶韶勋

办公场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010136

注册资本(出资额): 3583.2万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0056号

批准设立日期: 2011-07-07



证书序号：000170

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
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人：张克



证书号：16

发证时间：二〇一七年十月十九日

证书有效期至：二〇一七年十月十九日

姓名: 侯黎明
 Full name: 侯黎明
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1971-05-15
 Date of birth: 1971-05-15
 工作单位: 北京正义会计师事务所
 Working unit: 北京正义会计师事务所
 身份证号码: 3025710515711
 Identity card No.: 3025710515711



110000642309

证书编号:
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2004-12-01

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2016.3.31

同意调出 中瑞岳华 2010.10.11
 注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

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

同意调入 利安达会计师事务所
 NOTES (庆) 2012.12.31

1. When practicing the CPA shall show the certificate to the client.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder and shall not be transferred.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



年 月 日
/y /m /d

2015.3.31

同意调入 利安达会计师事务所
 2010.11.19

姓名: 刘永
 Full name: Liu Yong
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1974-07-01
 Date of birth: 1974-07-01
 工作单位: 北京中和会计师事务所有限公司
 Working unit: Beijing Zhonghe Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 312223740701817
 Identity card No: 312223740701817



证书编号:
 No. of Certificate

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
 Date of issuance: / /



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

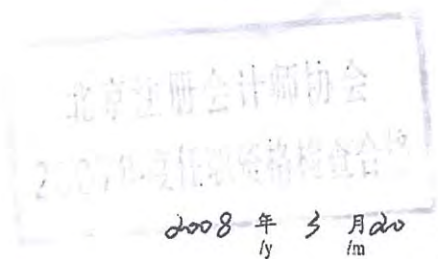
2016.3.31

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

NOTES

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

2014.3.31



2008年 3月 20日
 / /

北京中和会计师事务所有限公司
 刘永 2010.10.16