

进贤香江商业中心有限公司

2011年度、2012年1-9月审计报告

天健审〔2013〕7-1号



天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—6 页
(一) 资产负债表	第 3 页
(二) 利润表	第 4 页
(三) 现金流量表	第 5 页
(四) 所有者权益变动表	第 6 页
三、财务报表附注	第 7—25 页



审计报告

天健审(2013)7-1号

进贤香江商业中心有限公司全体股东:

我们审计了后附的进贤香江商业中心有限公司(以下简称进贤香江公司)财务报表,包括2011年12月31日、2012年9月30日的资产负债表,2011年度、2012年1-9月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表,以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，进贤香江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，公允反映了进贤香江公司 2011 年 12 月 31 日、2012 年 9 月 30 日的财务状况以及 2011 年度、2012 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

Handwritten signature of the first auditor and a red square seal with the characters "晶杨印".

中国注册会计师：

Handwritten signature of the second auditor and a red square seal with the characters "之斌印".

二〇一三年一月七日

资产负债表

2012年9月30日

会企01表

编制单位：进贤香江商业中心有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	2012年9月30日	2011年12月31日	负债和所有者权益	注释号	2012年9月30日	2011年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	480,674.89	590,763.66	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	615,138.13	45,915.40	应付账款	9	64,043.87	2,315,631.08
预付款项				预收款项	10	45,641.80	998,631.59
应收利息				应付职工薪酬	11		15,595.07
应收股利				应交税费	12	192,219.97	15,649,402.46
其他应收款	3	15,021,020.86	31,628,898.66	应付利息			
存货	4	6,961,630.54	7,488,456.71	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款	13	820,413.89	802,964.10
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		23,078,464.42	39,754,034.43	其他流动负债			
				流动负债合计		1,122,319.53	19,782,224.30
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款			
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资				专项应付款			
投资性房地产	5	38,735,235.31	39,404,148.88	预计负债			
固定资产	6	41,191.55	47,791.81	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
工程物资				非流动负债合计			
固定资产清理				负债合计		1,122,319.53	19,782,224.30
生产性生物资产				所有者权益(或股东权益)：			
油气资产				实收资本(或股本)	14	60,000,000.00	60,000,000.00
无形资产				资本公积			
开发支出				减：库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用				盈余公积	15	2,255,908.35	2,255,908.35
递延所得税资产	7	517,464.09	840,830.83	一般风险准备			
其他非流动资产				未分配利润	16	-1,005,872.51	-1,991,326.70
非流动资产合计		39,293,890.95	40,292,771.52	所有者权益合计		61,250,035.84	60,264,581.65
资产总计		62,372,355.37	80,046,805.95	负债和所有者权益总计		62,372,355.37	80,046,805.95

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

利润表

2012年1-9月

会企02表

编制单位：进贤香江商业中心有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	2012年1-9月	2011年度
一、营业收入	1	2,332,333.68	1,909,579.83
减：营业成本	1	1,195,739.74	830,248.46
营业税金及附加	2	153,444.89	102,142.46
销售费用		2,493.00	250,322.32
管理费用		1,389,052.34	2,285,702.61
财务费用	3	-1,636.03	-9,745.20
资产减值损失	4	39,870.95	2,756,954.47
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-446,631.21	-4,306,045.29
加：营业外收入	5	1,764,514.04	810,743.37
减：营业外支出	6	9,061.90	
其中：非流动资产处置净损失		7,168.30	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,308,820.93	-3,495,301.92
减：所得税费用	7	323,366.74	-801,295.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		985,454.19	-2,694,006.44
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		985,454.19	-2,694,006.44

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2012年1-9月

会企03表

编制单位：进贤香江商业中心有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	2012年1-9月	2011年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		775,074.49	2,024,688.97
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	16,821,701.28	87,810.31
经营活动现金流入小计		17,596,775.77	2,112,499.28
购买商品、接受劳务支付的现金		563,231.47	96,570.00
支付给职工以及为职工支付的现金		922,135.62	1,129,864.37
支付的各项税费		15,610,627.38	1,575,455.96
支付其他与经营活动有关的现金	2	460,480.61	1,995,962.10
经营活动现金流出小计		17,556,475.08	4,797,852.43
经营活动产生的现金流量净额		40,300.69	-2,685,353.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,900.00	17,010.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		7,900.00	17,010.00
投资活动产生的现金流量净额		-7,900.00	-17,010.00
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		32,400.69	-2,702,363.15
加：期初现金及现金等价物余额		150,160.43	2,852,523.58
六、期末现金及现金等价物余额			
		182,561.12	150,160.43

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2012年1-9月

编制单位：进贤香江商业中心有限公司

单位：人民币元

项目	2012年1-9月						2011年度									
	实收资本 (或股本)	资本 公积	减： 库存股	专项 储备	盈余 公积	一般风 险准备	未分配 利润	所有者 权益合计	实收资本 (或股本)	资本 公积	减： 库存股	专项 储备	盈余 公积	一般风 险准备	未分配 利润	所有者 权益合计
一、上年年末余额	60,000,000.00				2,255,908.35		-1,991,326.70	60,264,581.65	60,000,000.00				2,255,908.35		702,679.74	62,958,588.09
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	60,000,000.00				2,255,908.35		-1,991,326.70	60,264,581.65	60,000,000.00				2,255,908.35		702,679.74	62,958,588.09
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)																
(一) 净利润							985,454.19	985,454.19							-2,694,006.44	-2,694,006.44
(二) 其他综合收益							985,454.19	985,454.19							-2,694,006.44	-2,694,006.44
上述(一)和(二)小计							985,454.19	985,454.19							-2,694,006.44	-2,694,006.44
(三) 所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
(四) 利润分配																
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																
4. 其他																
(五) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(七) 其他																
四、本期末余额	60,000,000.00				2,255,908.35		-1,005,872.51	61,250,035.84	60,000,000.00				2,255,908.35		-1,991,326.70	60,264,581.65

法定代表人：_____ 主管会计工作的负责人：_____

会计机构负责人：_____



进贤香江商业中心有限公司

财务报表附注

2011年1月1日至2012年9月30日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

进贤香江商业中心有限公司（以下简称公司或本公司）系经进贤县工商行政管理局批准，由深圳市南方香江实业有限公司、广州市金九千有限公司发起设立，于2003年8月21日在进贤县工商行政管理局登记注册，取得注册号为360124110000549的《企业法人营业执照》。经多次股权变更，截至2012年9月30日，公司现有注册资本6,000万元，深圳香江控股股份有限公司（以下简称香江控股公司）持有本公司60%的股权。南昌翠园生态工程有限公司（以下简称南昌翠园公司）持有本公司40%的股权。

本公司属房地产开发行业。经营范围：房地产开发、物业管理（凭资质证书经营），国内贸易、市场开办、仓储（国家有专项规定的除外）、商品批发、商务会展，休闲广场，餐饮、娱乐（下属企业凭许可证在有效期内经营）。主要产品：商铺、住宅。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）遵循企业会计准则的声明

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

（三）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2011年1月1日起至2012年9月30日止。

（四）记帐本位币

采用人民币为记帐本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	10万元以上（含10万元）且占应收款项帐面余额10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏帐准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其帐面价值的差额计提坏帐准备。

2. 按组合计提坏帐准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏帐准备的计提方法

确定组合的依据	
组合1	相同帐龄的应收款项具有类似信用风险特征
组合2	应收同一实际控制人控制的关联公司款项

按组合计提坏帐准备的计提方法

组合1	帐龄分析法
组合2	不计提坏帐准备，除有迹象显示存在不能全额收回的情形。

(2) 帐龄分析法

帐龄	应收帐款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内（含1年，以下同）	5.00	5.00
1-2年	15.00	15.00
2-3年	25.00	25.00
3年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备的应收款项

单项计提坏帐准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以帐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
坏帐准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其帐面价值的差额计提坏帐准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其帐面价值的差额计提坏帐准备。

(七) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、包装物和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

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

(2) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(3) 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，按有关开发项目的预算成本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，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个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

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(八) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出

租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产相同的方法计提折旧（折旧年限为 50 年减已完工年限，残值率为 5%）。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照帐面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(九) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入帐，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
通用设备	5.00	5.00	19.00
其他设备	5.00	5.00	19.00

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，有迹象表明固定资产发生减值的，按照帐面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十) 收入

1. 销售商品

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

2. 房地产销售收入

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

3. 提供劳务

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

4. 让渡资产使用权

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

（十一）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的帐面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的帐面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

（十二）经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际

发生时计入当期损益。

三、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
营业税	应纳税营业额	5.00
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	30.00-60.00
房产税	从租计征的，按租金收入的12%计缴	12.00
城市维护建设税	应缴流转税税额	5.00
教育费附加	应缴流转税税额	3.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

四、财务报表项目注释

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项目	2012-9-30			2011-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
库存现金：						
人民币			9,086.44			2,133.45
小计			9,086.44			2,133.45
银行存款：						
人民币			173,474.68			148,026.98
小计			173,474.68			148,026.98
其他货币资金：						
人民币			298,113.77			440,603.23
小计			298,113.77			440,603.23
合计			480,674.89			590,763.66

(2) 期末其他货币资金系未结按揭贷款余额保证金，其使用受限。

2. 应收帐款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	2012-9-30				2011-12-31			
	帐面余额		坏帐准备		帐面余额		坏帐准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏帐准备								
按组合计提坏帐准备								
帐龄分析法组合	652,601.40	100.00	37,463.27	5.74	48,332.00	100.00	2,416.60	5.00
关联方组合								
小计	652,601.40	100.00	37,463.27	5.74	48,332.00	100.00	2,416.60	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备								
合计	652,601.40	100.00	37,463.27	5.74	48,332.00	100.00	2,416.60	5.00

2) 组合中, 采用帐龄分析法计提坏帐准备的应收帐款

帐龄	2012-9-30			2011-12-31		
	帐面余额		坏帐准备	帐面余额		坏帐准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	604,269.40	92.59	30,213.47	48,332.00	100.00	2,416.60
1-2年	48,332.00	7.41	7,249.80			
小计	652,601.40	100.00	37,463.27	48,332.00	100.00	2,416.60

(2) 无应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

(3) 应收帐款金额前 5 名情况

项目	款项性质	帐面余额	帐龄	占应收帐款余额的比例 (%)
一号楼三层 01.02 号	租金	73,600.00	1 年以内	11.28
B-1 大卖场二层	租金	67,095.84	1 年以内	10.28
B-1、B-2 大卖场三层	租金	65,445.00	1 年以内	10.03
B-4 大卖场二层	租金	59,484.92	1 年以内	9.12
B-2 大卖场二层	租金	58,949.28	1 年以内	9.03
小计		324,575.04		49.74

3. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	2012-9-30				2011-12-31			
	帐面余额		坏帐准备		帐面余额		坏帐准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏帐准备								
按组合计提坏帐准备								
帐龄分析法组合	57,308.21	0.38	8,312.16	14.50	55,655.54	0.18	3,487.88	6.27
关联方组合	14,972,024.81	99.62			31,576,731.00	99.82		
小计	15,029,333.02	100.00	8,312.16	0.06	31,632,386.54	100	3,487.88	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备								
合计	15,029,333.02	100.00	8,312.16	0.06	31,632,386.54	100	3,487.88	0.01

2) 组合中，采用帐龄分析法计提坏帐准备的其他应收款

帐龄	2012-9-30			2011-12-31		
	帐面余额		坏帐准备	帐面余额		坏帐准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	9,891.67	17.26	494.58	48,604.54	87.33	2,430.23
1-2年	40,365.54	70.44	6,054.83	7,051.00	12.67	1,057.65
2-3年	7,051.00	12.30	1,762.75			
3年以上						
小计	57,308.21	100.00	8,312.16	55,655.54	100.00	3,487.88

(2) 应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项

单位名称	2012-9-30		2011-12-31	
	帐面余额	坏帐准备	帐面余额	坏帐准备
深圳香江控股股份有限公司	14,972,024.81		31,576,731.00	
小计	14,972,024.81		31,576,731.00	

4. 存货

(1) 明细情况

项目	2012-9-30			2011-12-31		
	帐面余额	跌价准备	帐面价值	帐面余额	跌价准备	帐面价值
开发产品	6,961,630.54		6,961,630.54	7,488,456.71		7,488,456.71
合计	6,961,630.54		6,961,630.54	7,488,456.71		7,488,456.71

2) 存货-开发产品

项目	2012-9-30	2011-12-31
一期商铺:		
财富南路商铺		336,848.41
黄金商业街商铺	3,479,717.58	3,479,717.58
中心商业街商铺	50,148.93	50,148.94
2号楼一层独立商铺	2,308,890.38	2,498,168.13
一期商铺小计	5,838,756.89	6,364,883.06
二期住宅:		
6号楼住宅	1,122,873.65	1,123,573.65
二期住宅小计	1,122,873.65	1,123,573.65
合计	6,961,630.54	7,488,456.71

5. 投资性房地产

项目	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-9-30
1) 帐面原值小计	43,361,371.56			43,361,371.56
房屋及建筑物	43,361,371.56			43,361,371.56
2) 累计折旧和累计摊销小计	3,957,222.68	668,913.57		4,626,136.25
房屋及建筑物	3,957,222.68	668,913.57		4,626,136.25
3) 帐面净值小计	39,404,148.88			38,735,235.31
房屋及建筑物	39,404,148.88			38,735,235.31
4) 减值准备累计金额小计				
房屋及建筑物				
5) 帐面价值合计	39,404,148.88			38,735,235.31
房屋及建筑物	39,404,148.88			38,735,235.31

本期折旧和摊销额 668,913.57 元；本期减值准备计提额 0 元。

6. 固定资产

项目	2011-12-31	本期增加		本期减少	2012-9-30
		本期转入	本期计提		
1) 帐面原值小计	283,117.00		7,900.00	143,366.00	147,651.00
通用设备	277,717.00		7,900.00	140,866.00	144,751.00
其他设备	5,400.00			2,500.00	2,900.00
	—	本期转入	本期计提	—	—
2) 累计折旧小计	235,325.19		7,331.96	136,197.70	106,459.45
通用设备	230,195.19		7,331.96	133,822.70	103,704.45
其他设备	5,130.00			2,375.00	2,755.00
3) 帐面净值小计	47,791.81				41,191.55
通用设备	47,521.81				41,046.55
其他设备	270.00				145.00
4) 减值准备小计					
通用设备					

项目	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-9-30
其他设备		—	—	
5) 帐面价值合计	47,791.81	—	—	41,191.55
通用设备	47,521.81	—	—	41,046.55
其他设备	270.00	—	—	145.00

本期折旧额为 7,331.96 元。

7. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	2012-9-30	2011-12-31
递延所得税资产：		
资产减值准备	11,443.86	1,476.12
以后年度可弥补亏损	506,020.23	839,354.71
合计	517,464.09	840,830.83

(2) 可抵扣差异项目明细

项目	暂时性差异金额
可抵扣暂时性差异	
资产减值准备	45,775.43
以后年度可弥补亏损	2,024,080.93
小计	2,069,856.36

8. 资产减值准备明细

项目	2011-12-31	本期计提	本期减少		2012-9-30
			转回	转销	
坏帐准备	5,904.48	39,870.95			45,775.43
合计	5,904.48	39,870.95			45,775.43

9. 应付帐款

(1) 明细情况

项目	2012-9-30	2011-12-31
材料及工程款	64,043.87	2,315,631.08
合计	64,043.87	2,315,631.08

(2) 无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况。

(3) 帐龄超过 1 年的大额应付帐款情况的说明

单位名称	2012-9-30	未支付原因
厦门准信机电工程有限公司	49,452.53	尚未结算
王宣模	13,767.78	尚未结算
小计	63,220.31	

10. 预收款项

(1) 明细情况

项目	2012-9-30	2011-12-31
预售房款	45,641.80	865,469.70
预收租金		133,161.89
合计	45,641.80	998,631.59

(2) 无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况。

11. 应付职工薪酬

项目	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-9-30
工资、奖金、津贴和补贴		845,442.02	845,442.02	
职工福利费		3,900.00	3,900.00	
社会保险费		47,258.53	47,258.53	
住房公积金		9,940.00	9,940.00	
职工教育经费	15,595.07		15,595.07	
合计	15,595.07	906,540.55	922,135.62	

12. 应交税费

项目	2012-9-30	2011-12-31
营业税	69,018.10	19,736.20
企业所得税		4,045,868.96
个人所得税	5,161.43	2,488.77
城市维护建设税	3,450.91	-81.27
土地增值税	34,689.62	11,366,491.03
房产税	78,729.83	13,680.19
土地使用税	-900.46	194,275.62
教育费附加	2,070.54	71.26
堤围防洪费		5,069.63
印花税		1,802.07
合计	192,219.97	15,649,402.46

13. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	2012-9-30	2011-12-31
押金保证金	661,610.24	752,501.06
其他	158,803.65	50,463.04
合计	820,413.89	802,964.10

(2) 无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况。

(3) 帐龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	2012-9-30	未支付原因
租赁定金	661,610.24	合同尚未到期

14. 实收资本

投资者名称	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-9-30
深圳香江控股股份有限公司	60,000,000.00		24,000,000.00	36,000,000.00
南昌翠园生态工程有限公司		24,000,000.00		24,000,000.00
合计	60,000,000.00	24,000,000.00	24,000,000.00	60,000,000.00

15. 盈余公积

项目	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-9-30
法定盈余公积	2,255,908.35			2,255,908.35
合计	2,255,908.35			2,255,908.35

16. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-1,991,326.70	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后期初未分配利润	-1,991,326.70	—
加：本期净利润	985,454.19	—
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	-1,005,872.51	—

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项目	2012年1-9月	2011年度
营业收入	2,332,333.68	1,909,579.83
营业成本	1,195,739.74	830,248.46

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分业务）

行业名称	2012年1-9月		2011年度	
	收入	成本	收入	成本
地产收入	818,356.00	526,826.17		
租金收入	1,459,185.32	668,913.57	1,678,389.19	830,248.46
管理费收入	54,792.36		231,190.64	
小计	2,332,333.68	1,195,739.74	1,909,579.83	830,248.46

2. 营业税金及附加

项目	2012年1-9月	2011年度	计缴标准
营业税	109,958.59	94,576.35	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	5,497.93	4,728.82	
教育费附加	3,298.75	2,837.29	
土地增值税	34,689.62		
合计	153,444.89	102,142.46	

3. 财务费用

项目	2012年1-9月	2011年度
利息支出		
减：利息收入	3,102.53	11,493.67
银行手续费	1,466.50	1,748.47
合计	-1,636.03	-9,745.20

4. 资产减值损失

项目	2012年1-9月	2011年度
坏帐损失	39,870.95	2,756,954.47
合计	39,870.95	2,756,954.47

5. 营业外收入

项目	2012年1-9月	2011年度
无需支付款项	1,688,355.74	
其他	76,158.30	810,743.37
合计	1,764,514.04	810,743.37

6. 营业外支出

项目	2012年1-9月	2011年度
非流动资产处置损失合计	7,168.30	
其中：固定资产处置损失	7,168.30	
罚款支出	1,793.60	
其他	100.00	
合计	9,061.90	

7. 所得税费用

项目	2012年1-9月	2011年度
按税法及相关规定计算的当期所得税		
递延所得税调整	323,366.74	-801,295.48
合计	323,366.74	-801,295.48

(三) 现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2012年1-9月	2011年度
收到的往来款	16,608,000.00	61,066.94
其他	213,701.28	26,743.37
合计	16,821,701.28	87,810.31

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2012年1-9月	2011年度
支付押金、保证金	93,800.00	200,946.00
支付的业务招待费、差旅费、车辆费	85,901.12	259,036.30
支付的往来款	205,563.19	1,500,000.00
支付的低值易耗品	49,334.00	4,995.90
其他	25,882.30	30,983.90
合计	460,480.61	1,995,962.10

3. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2012年1-9月	2011年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	985,454.19	-2,694,006.44
加: 资产减值准备	39,870.95	2,756,954.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	676,245.53	837,465.44
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	7,168.30	

补充资料	2012年1-9月	2011年度
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	323,366.74	-801,295.48
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-
存货的减少(增加以“-”号填列)	526,826.17	-37,182.35
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	14,310,428.38	-771,265.06
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-16,829,059.57	-1,976,023.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	40,300.69	-2,685,353.15
2)不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3)现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	182,561.12	150,160.43
减: 现金的期初余额	150,160.43	2,852,523.58
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	32,400.69	-2,702,363.15

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2012-9-30	2011-12-31
1) 现金	182,561.12	150,160.43
其中: 库存现金	9,086.44	2,133.45
可随时用于支付的银行存款	173,474.68	148,026.98
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 期末现金及现金等价物余额	182,561.12	150,160.43

(3) 现金流量表补充资料的说明

2012年9月30日其他货币资金余额298,113.77元、2011年12月31日其他货币资金余额440,603.23元为受限资产,系未结按揭贷款余额保证金。

七、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
深圳香江控股股份有限公司	本公司之母公司	股份公司	深圳	翟美卿	房地产开发行业

(续上表)

母公司名称	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
深圳香江控股股份有限公司	76,781.3 万元	100.00	100.00	刘志强、翟美卿	267146826

本企业最终控制方为刘志强先生、翟美卿女士（两人为夫妻关系）。

(二) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2012-9-30		2011-12-31	
		帐面余额	坏帐准备	帐面余额	坏帐准备
其他应收款	深圳香江控股股份有限公司	14,972,024.81		31,576,731.00	
小计		14,972,024.81		31,576,731.00	

八、或有事项

根据行业经营惯例，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限：从《楼宇按揭合同》生效之日起，至贷款银行为购房人办妥正式产权证并移交贷款行保管之日止。截至资产负债表日，本公司为商品房承购人提供贷款担保的余额为 2,651,000.00 元。

九、承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的承诺事项。

十、其他重要事项

1. 2012 年 1 月 29 日，本公司、香江控股公司与南昌翠园公司签订《股权转让协议》，约定香江控股公司将所持本公司 100%股权转让给南昌翠园公司，转让价款 8500 万元。

2012年7月6日，香江控股公司履行上述股权转让协议，将所持本公司40%股权转让给南昌翠园公司，并收取相应股权转让款，剩余60%股权待南昌翠园公司付清第二期股权转让款并提供2年后支付剩余股权转让款的有效担保（银行保函）、经香江控股公司认可后予以转让。上述股权转让完成后，公司股本结构变更为：香江控股公司持有60%股权，南昌翠园公司持有40%股权，公司已于2012年7月6日办妥工商变更登记手续。

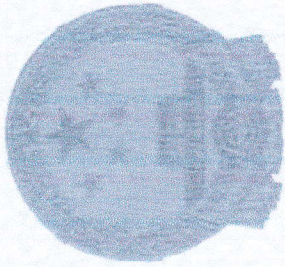
2012年12月24日，就转让本公司股权所涉及的其他资产、债权债务清算等后续事宜，本公司、香江控股公司与南昌翠园公司签订了《补充协议》。根据《补充协议》的约定，《股权转让协议》签订前本公司所产生的债权债务、应收款项（含银行按揭保证金）由香江控股公司享有或承担。

2. 公司2011年度财务报表业经江西华夏会计师事务所审计，并由其出具赣华夏审字(2012)408号标准审计报告，公司已对2011年报表数作适当调整。

进贤香江商业中心有限公司

二〇一三年一月七日

证书序号: NO. 016250



会计师事务所 执业证书

名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 胡少先

办公场所: 杭州市西溪路128号新湖商务大厦9楼

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 33000001

注册资本(出资额): 人民币6000万元

批准设立文号: 浙财会〔2011〕25号

批准设立日期: 2011年6月28日



说明

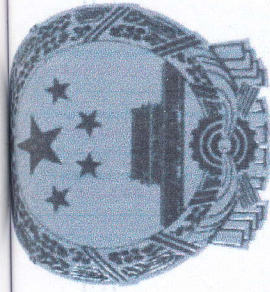
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



2012年7月18日

中华人民共和国财政部制

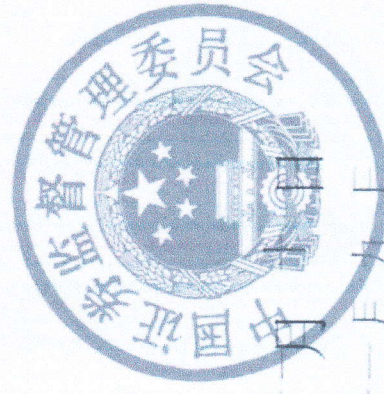
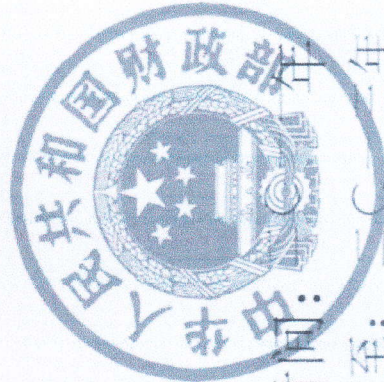


证书序号:000494

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
天健会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

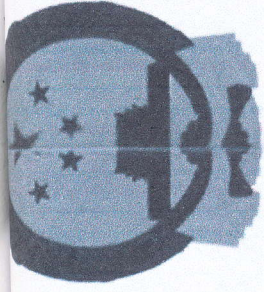
主任会计师：胡少先



证书号：44

发证时间：

证书有效期至：



合伙企业营业执照

注册号 330000000058762

名称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所 杭州市西溪路128号9楼

执行事务合伙人 胡少先

合伙企业类型 特殊的普通合伙企业

经营范围 许可经营项目：审计企业会计报表，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。
一般经营项目：无***



登记机关

每年30日前报送年检资料，不再另行通知。

二〇一一年七月 日

证书编号: 440100010014
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 2 月 1 日
Date of Issuance

2007年4月30日

姓名: 杨克晶

性别: 男
Full name

出生日期: 1969-03-10
Sex

工作单位: 深圳鹏城会计师事务所有限公司广州分公司
Date of birth

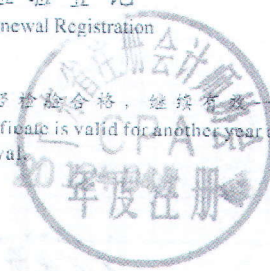
身份证号码: 440105690310011
Working unit

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

深圳市鹏城会计师事务所
有限公司 盖章

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年 8月 9日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天健会计师事务所
盖章

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer in Institute of CPAs

2012年 8月 9日

证书编号: 440300481137
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇三年八月十九日
Date of Issuance
2009年4月换发

姓名	谭焯
性别	男
出生日期	1978-09-26
工作单位	深圳市鹏城会计师事务所有限公司广州分公司
身份证号	441702197809260313



仅作报告附件之用
(特殊普通合伙)

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日

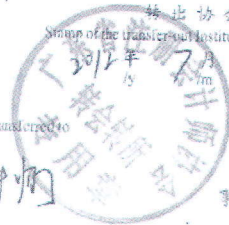
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

深圳鹏城会计师事务所
有限公司广州分公司

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

天健会计师事务所

事务所
CPAs

(特殊普通合伙) 深圳分公司

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年7月19日