

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—28 页

审计报告

天健粤审〔2013〕383号

深圳香江控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津森岛宝地置业投资有限公司（以下简称宝地置业）财务报表，包括2012年12月31日的资产负债表，2012年度的利润表、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，宝地置业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宝地置业 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所



中国注册会计师：

Handwritten signature in black ink next to a red square seal containing the characters "杨晶印".

中国注册会计师：

Handwritten signature in black ink next to a red square seal containing the characters "朱洁印".

二〇一三年三月十九日

资产负债表

2012年12月31日

会企01表

编制单位：天津森岛宝地置业投资有限公司

单位：人民币元

资 产	注释号	2012年12月31日	2011年12月31日	负债和所有者权益	注释号	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	2,825,035.97	14,959,931.31	短期借款	9	7,709,640.00	
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	1,421,502.86	4,594,574.06	应付账款	10	142,771,826.38	243,115,502.50
预付款项	3	2,946,344.51	2,433,165.38	预收款项	11	6,434,561.00	14,976,347.00
应收利息				应付职工薪酬	12	697,800.00	
应收股利				应交税费	13	2,654,346.12	17,955,019.25
其他应收款	4	80,709,112.53	88,382,149.43	应付利息			
存货	5	460,911,862.84	538,313,983.85	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款	14	277,942,001.96	272,132,842.33
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		548,813,858.71	648,683,804.03	其他流动负债			
				流动负债合计		438,210,175.46	548,179,711.08
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				预计负债			
固定资产	6	273,732.17	351,611.35	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		438,210,175.46	548,179,711.08
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)	15	50,000,000.00	50,000,000.00
无形资产	7	93,333.12		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	16	6,100,336.75	5,096,589.01
递延所得税资产	8	32,618.95	110,185.75	一般风险准备			
其他非流动资产				未分配利润	17	54,903,030.74	45,869,301.04
非流动资产合计		399,684.24	461,797.10	所有者权益合计		111,003,367.49	100,965,890.05
资产总计		549,213,542.95	649,145,601.13	负债和所有者权益总计		549,213,542.95	649,145,601.13

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年度

会企02表

编制单位：天津森岛宝地置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2012年度	2011年度
一、营业收入	1	98,074,349.70	370,810,520.79
减：营业成本	1	66,380,032.13	234,352,390.67
营业税金及附加	2	7,334,902.90	28,081,511.19
销售费用		8,448,185.32	23,999,069.28
管理费用		3,079,928.36	2,002,733.10
财务费用	3	-8,626.06	-49,782.94
资产减值损失	4	-308,267.23	387,724.03
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）		13,148,194.28	82,036,875.46
加：营业外收入		235,825.63	186,768.12
减：营业外支出			10,572.64
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,384,019.91	82,213,070.94
减：所得税费用	5	3,346,542.47	22,978,783.62
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		10,037,477.44	59,234,287.32
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		10,037,477.44	59,234,287.32

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年度

会企03表

编制单位：天津森岛宝地置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2012年度	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		93,136,151.35	276,446,173.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	13,886,753.41	98,923,118.58
经营活动现金流入小计		107,022,904.76	375,369,292.08
购买商品、接受劳务支付的现金		89,365,134.55	112,184,644.33
支付给职工以及为职工支付的现金		1,903,053.25	1,120,345.46
支付的各项税费		25,696,186.15	28,301,319.87
支付其他与经营活动有关的现金	2	9,391,040.03	24,633,607.58
经营活动现金流出小计		126,355,413.98	166,239,917.24
经营活动产生的现金流量净额		-19,332,509.22	209,129,374.84
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		122,600.00	349,322.00
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		122,600.00	349,322.00
投资活动产生的现金流量净额		-122,600.00	-349,322.00
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		7,709,640.00	
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		7,709,640.00	
偿还债务支付的现金			210,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		389,426.12	13,515,220.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		389,426.12	223,515,220.00
筹资活动产生的现金流量净额		7,320,213.88	-223,515,220.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		14,959,931.31	29,695,098.47
六、期末现金及现金等价物余额			
		2,825,035.97	14,959,931.31

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年度

会企04表

编制单位：天津森岛宝地置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	2012年度								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	50,000,000.00				5,096,589.01		45,869,301.04	100,965,890.05	50,000,000.00						-8,268,397.27	41,731,602.73
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	50,000,000.00				5,096,589.01		45,869,301.04	100,965,890.05	50,000,000.00						-8,268,397.27	41,731,602.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,001,497.74		9,035,979.70	10,037,477.44					5,096,589.01		54,137,698.31	59,234,287.32
（一）净利润							10,037,477.44	10,037,477.44							59,234,287.32	59,234,287.32
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							10,037,477.44	10,037,477.44							59,234,287.32	59,234,287.32
（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					1,001,497.74		-1,001,497.74						5,096,589.01		-5,096,589.01	
1. 提取盈余公积					1,001,497.74		-1,001,497.74						5,096,589.01		-5,096,589.01	
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、本期期末余额	50,000,000.00				6,098,086.75		54,905,280.74	111,003,367.49	50,000,000.00				5,096,589.01		45,869,301.04	100,965,890.05

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天津森岛宝地置业投资有限公司

财务报表附注

2012 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

天津森岛宝地置业投资有限公司（以下简称“本公司”）成立于 2005 年 11 月 24 日，取得天津市工商行政管理局宝坻分局颁发的企业法人营业执照，注册号为 120224000003697，法定代表人为翁太玮，注册资本为人民币 5,000 万元，其中：南方香江集团有限公司持有本公司 98%的股权，李峰持有本公司 2%的股权。

批准的经营经营范围包括：以企业自有资金对房地产项目投资、管理、服务；房地产开发、销售。（国家有专营、专项规定的按专营、专项规定办理）。

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。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（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）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资

本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照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，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，高于按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于

非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(七) 应收款项

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	占应收账款余额 10% 以上（含 10%）。
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. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
关联方款项组合	关联方款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
关联方款项组合	坏账计提比例为 0

(2) 账龄分析法

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	15%	15%
2-3 年	25%	25%
3 年以上	50%	50%

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	有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的。
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。

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

现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(八) 存货

1. 存货的分类

存货分类为：原材料、在产品、产成品、低值易耗品、开发成本和开发产品等。

2. 发出存货的计价方法

原材料按计划成本计价，出库时分摊材料成本差异调整为实际成本；在产品按定额成本计价；产成品按实际成本计价，出库采用加权平均法；发出的开发产品按分批认定法计价；低值易耗品采用一次摊销法；年末存货按成本与可变现净值孰低计价。

购入用于开发的土地在取得有关土地使用权证后，记入“开发成本”项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入可售物业成本。

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

计提存货跌价准备的标准和方法：由于存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时或售价低于成本等原因，使存货成本部分不可回收，按单个存货项目的成本与其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

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。

(九) 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，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十) 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账，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(%)
房屋及建筑物	40—45	5%	2.38—2.11%
通用设备	8—28	5%	11.88—3.39%
专用设备	5—12	5%	19—7.92%
运输工具	6—12	5%	15.83—7.92%
电子设备及其他设备	5	5%	19

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，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十一) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的

利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十二）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
软件	3—5 年

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

（十三）长期待摊费用

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

（十四）收入

（一） 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。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损

益。

房地产销售是以本公司房产竣工验收合格（取得竣工验收报告），签订了不可逆转的销售合同或其他结算通知书，取得了买方付款证明（其中选择银行按揭的，收到首期款并办好按揭手续；不选择银行按揭自行付款的，收到 50%以上房款），发出收楼通知（在规定的期限内因业主原因未及时办手续的视同收楼）时确认收入的实现。

2. 提供劳务

收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；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。

3. 物业出租

按公司与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

（十五）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

三、税项

（一）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%
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%

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%-60%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2012 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2012 年 12 月 31 日财务报表数，本期指 2012 年 1 月 1 日—2012 年 12 月 31 日，上年同期指 2011 年 1 月 1 日—2011 年 12 月 31 日。

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数			期初数		
	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	12,944.81		12,944.81	11,809.96		11,809.96
银行存款：						
人民币	2,812,091.16		2,812,091.16	14,948,121.35		14,948,121.35
合 计	2,825,035.97		2,825,035.97	14,959,931.31		14,959,931.31

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备								

账龄分析法组合	1,527,897.75	100	106,394.89	6.96	4,887,844.75	100	293,270.69	6.00
小计	1,527,897.75	100	106,394.89	6.96	4,887,844.75	100	293,270.69	6.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合计	1,527,897.75	100	106,394.89	6.96	4,887,844.75	100	293,270.69	6.00

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	1,227,897.75	80.37	61,394.89	4,887,844.75	100	293,270.69
1-2年	300,000.00	19.63	45,000.00			
合计	1,527,897.75	100	106,394.89	4,887,844.75	100	293,270.69

(2) 年末应收账款中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 年末无应收其他关联方款项。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	2,900,744.51	98.45		2,900,744.51	2,352,865.38	96.70		2,352,865.38
1-2年	45,600.00	1.55		45,600.00	80,300.00	3.30		80,300.00
合计	2,946,344.51	100		2,946,344.51	2,433,165.38	100		2,433,165.38

(2) 预付款项金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
天津市宝坻区广播电视局	非关联方	865,360.00	1年以内	预付广告费
北京新京报传媒有限责任公司	非关联方	479,000.00	1年以内	预付广告费
天津市新拓外墙保温工程有限公司	非关联方	352,524.00	1年以内	预付工程款
翡翠绿洲房地产代理有限公司	非关联方	327,765.00	1年以内	预付销售佣金

北京世纪相约房地产经纪有限公司	非关联方	305,651.00	1年以内	预付销售佣金
小 计		2,330,300.00		

(3) 预付无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合	476,077.85	0.59	24,080.89	5.06	2,457,871.95	2.78	147,472.32	6.00
关联方款项组合	80,257,115.57	99.41			86,071,749.80	97.22		
小 计	80,733,193.42	100	24,080.89		88,529,621.75	100	147,472.32	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	80,733,193.42	100	24,080.89		88,529,621.75	100	147,472.32	

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	473,307.85	99.42	23,665.39	2,237,776.23	91.05	134,266.58
1-2 年	2,770.00	0.58	415.50	197,600.00	8.04	11,856.00
2-3 年				20,495.72	0.83	1,229.74
3 年以上				2,000.00	0.08	120.00
小 计	476,077.85	100	24,080.89	2,457,871.95	-	147,472.32

(2) 年末应收账款中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	款项性质或内容
天津市森岛置业投资有限公司	关联方	78,329,349.47	2 年以内	97.02	往来款
广州市锦绣香江物业管理有限公司天津分公司	关联方	1,927,766.10	2 年以内	2.39	往来款
二期预存电费	非关联方	122,260.00	1 年以内	0.15	电费
北京三友佳信科技有限公司	非关联方	40,747.46	1 年以内	0.05	电费
个人往来	非关联方	24,462.00	1 年以内	0.03	个人借款
小 计		80,444,585.03		99.64	

(4) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)
天津市森岛置业投资有限公司	同一控股股东	78,329,349.47	97.02
广州市锦绣香江物业管理有限公司天津分公司	同一最终控股股东	1,927,766.10	2.39
小 计		80,257,115.57	99.41

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准	账面价值	账面余额	跌价准	账面价值
开发成本	158,748,969.05		158,748,969.05	173,362,701.52		173,362,701.52
开发产品	302,162,893.79		302,162,893.79	364,951,282.33		364,951,282.33
合 计	460,911,862.84		460,911,862.84	538,313,983.85		538,313,983.85

6. 固定资产

项 目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
1) 账面原值小计	422,602.00	2,600.00			425,202.00
运输工具	337,472.00				337,472.00
电子及其他设备	85,130.00	2,600.00			87,730.00
	---	本期转入	本期计提	---	---
2) 累计折旧小计	70,990.65		80,479.18		151,469.83
运输工具	32,059.14		64,118.28		96,177.42
电子及其他设备	38,931.51		16,360.90		55,292.41
3) 账面净值小计	351,611.35	---		---	273,732.17
运输工具	305,412.86	---		---	241,294.58
电子及其他设备	46,198.49	---		---	32,437.59
4) 减值准备小计		---		---	
运输工具		---		---	
电子及其他设备		---		---	
5) 账面价值合计	351,611.35	---		---	273,732.17
运输工具	305,412.86	---		---	241,294.58
电子及其他设备	46,198.49	---		---	32,437.59

本期折旧额为 80,479.18 元。

7. 无形资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计		120,000.00		120,000.00
软件		120,000.00		120,000.00
2) 累计摊销小计		26,666.88		26,666.88
软件		26,666.88		26,666.88
3) 账面净值小计				93,333.12
软件				93,333.12
4) 减值准备小计				

软件				
5) 账面价值合计				93,333.12
软件				93,333.12

本期摊销额 26,666.88 元。

8. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产		
资产减值准备	32,618.95	110,185.75

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
可抵扣差异项目	
应收账款坏账准备	106,394.89
其他应收款坏账准备	24,080.89
小 计	130,475.78

9. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	440,743.01		308,267.23	2000.00	130,475.78

转销原因：因员工胡建已离职其个人借款无法收回转销坏账损失 2000 元。

10. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	7,709,640.00	

以天津市森岛置业投资有限公司持有的位于天津市宝坻区大白庄镇宝白公路东侧锦绣香江花园牡丹华府 6-1-101, 房地产权证编号为津字第 124010909980 号, 建筑面积为 768.54 平方米房产, 评估价值为 553.35 万元; 位于天津市宝坻区大白庄镇宝白公路东侧锦绣香江

花园牡丹华府 6-2-101, 房地产权证编号为津字第 124010909981 号, 建筑面积为 420.05 平方米房产, 评估价值为 315.04 万元; 位于天津市宝坻区大白庄镇宝白公路东侧锦绣香江花园牡丹华府 6-2-102, 房地产权证编号为津字第 124010909982 号, 建筑面积为 420.05 平方米房产, 评估价值为 315.04 万元; 翟美卿[港澳证件号码为 *****]持有的位于天津市宝坻区大白庄镇锦绣香江花园牡丹华府 7 号楼, 房地产权证编号为津字第 124021118442 号, 建筑面积为 2136.33 平方米, 评估价值为 1538.16 万元房产提供抵押担保。

11. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1 年以内	142,771,826.38	243,115,502.50

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

12. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1 年以内	6,254,561.00	14,542,447.00
1 年以上	180,000.00	433,900.00
合 计	6,434,561.00	14,976,347.00

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

13. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴		2,154,312.34	1,456,512.34	697,800.00
职工福利费		203,824.40	203,824.40	
社会保险费		217,408.05	217,408.05	
住房公积金		71,884.00	71,884.00	
其他				
合 计		2,647,428.79	1,949,628.79	697,800.00

应付职工薪酬期末数中属于拖欠性质的金额 0 元。工会经费和职工教育经费金额 0 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 0 元。

14. 应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	-8,823.95	2,048,087.30
增值税	-428,487.24	3,979.99
企业所得税	2,743,959.75	14,463,931.42
个人所得税	2,415.26	4,055.26
城市维护建设税	-617.67	143,366.12
土地增值税	346,429.43	1,168,713.93
教育费附加	-264.72	61,442.62
地方教育附加	-176.49	40,961.75
防洪费	-88.25	20,480.86
合 计	2,654,346.12	17,955,019.25

15. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1 年以内	14,698,416.14	128,729,943.59
1 年以上	263,243,585.82	143,402,898.74
合 计	277,942,001.96	272,132,842.33

(2) 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

单位名称	期末数	期初数
南方香江集团有限公司	149,481,968.68	149,781,968.68
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	15,196,374.66	14,382,055.65
来安南京湾投资发展有限公司	105,000,000.00	100,000,000.00
小 计	269,678,343.34	264,164,024.33

16. 股本

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
南方香江集团有限公司	49,000,000.00			49,000,000.00
李峰	1,000,000.00			1,000,000.00
合 计	50,000,000.00			50,000,000.00

17. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	5,096,589.01	1,003,747.74		6,100,336.75

18. 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	45,869,301.04	---
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	45,869,301.04	---
加：本期净利润	10,037,477.44	---
减：提取法定盈余公积	1,003,747.74	10%
期末未分配利润	54,903,030.74	---

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	98,074,349.70	370,810,520.79
营业成本	66,380,032.13	234,352,390.67

(1) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	98,074,349.70	66,380,032.13	370,810,520.79	234,352,390.67

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	4,794,367.90	18,423,467.30
城市维护建设税	335,605.76	1,292,370.44
教育费附加	239,718.40	811,662.18
土地增值税	1,917,267.16	7,369,386.92
防洪费	47,943.68	184,624.35
合 计	7,334,902.90	28,081,511.19

3. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
银行手续费	36,713.76	88,306.58
其他		30.00
减：利息收入	45,339.82	138,119.52
合 计	-8,626.06	-49,782.94

4. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-308,267.23	387,724.03

5. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	3,268,975.67	20,654,533.33
递延所得税调整	77,566.80	2,324,250.29
合 计	3,346,542.47	22,978,783.62

(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	本期数
收到的利息	45,339.82
往来款净额	13,605,587.96
其他	235,825.63
合 计	13,886,753.41

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
支付的销售费用	8,287,048.49
支付的管理费用	1,067,277.78
银行手续费	36,713.76
合 计	9,391,040.03

3. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	10,037,477.44	59,234,287.32
加: 资产减值准备	-308,267.23	387,724.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	80,479.18	46,444.84
无形资产摊销	26,666.88	-
长期待摊费用摊销		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-
财务费用(收益以“-”号填列)		-
投资损失(收益以“-”号填列)		-

递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	77,566.80	2,324,250.29
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		-
存货的减少(增加以“一”号填列)	77,402,121.01	-102,469,987.18
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	11,030,622.32	-30,267,019.83
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-117,679,175.62	279,873,675.37
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-19,332,509.22	209,129,374.84
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	2,825,035.97	14,959,931.31
减: 现金的期初余额	14,959,931.31	29,695,098.47
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	-12,134,895.34	-14,735,167.16

五、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
南方香江集团有限公司	本公司控股股东	有限责任	深圳	翟美卿	房地产等

(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
南方香江集团有限公司	6 亿	98.00	98.00	刘志强、翟美卿	27948262-4

2. 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津市森岛置业投资有限公司	同一控股股东
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	同一控股股东
广州市锦绣香江物业管理有限公司天津分公司	同一最终控股股东
来安南京湾投资发展有限公司	同一最终控股股东

(二) 关联交易情况

1. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南方香江集团有限公司	本公司	11,000,000.00	2012-2-1	2013-2-1	否
天津市森岛置业投资有限公司	本公司	11,000,000.00	2012-2-1	2013-2-1	否
翟美卿	本公司	11,000,000.00	2012-2-1	2013-2-1	否

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津市森岛置业投资有限公司	78,329,349.47		85,281,212.80	
其他应收款	广州市锦绣香江物业管理有限公司天津分公司	1,927,766.10		790,537.00	
合计		80,257,115.57		86,071,749.80	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	南方香江集团有限公司	149,481,968.68	149,781,968.68
其他应付款	天津森岛鸿盈置业投资有限公司	15,196,374.66	14,382,055.65
其他应付款	来安南京湾投资发展有限公司	105,000,000.00	100,000,000.00
合计		269,678,343.34	264,164,024.33

六、或有事项

本公司本期不存在需要特别说明的或有事项。

七、承诺事项

本公司本期不存在需要特别说明的承诺事项。

八、资产负债表日后事项

截止本报告批准报出之日，本公司不存在需要特别说明的资产负债表日后事项。

九、其他重要事项

本公司本期不存在需要特别说明的其他重要事项。

天津森岛宝地置业投资有限公司

二〇一三年三月十九日