

重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—6 页
(一) 资产负债表	第 3 页
(二) 利润表	第 4 页
(三) 现金流量表	第 5 页
(四) 所有者权益变动表	第 6 页
三、财务报表附注	第 7—34 页



审计报告

天健审〔2015〕8-109号

重庆隆鑫锐智投资发展有限公司全体股东:

我们审计了后附的重庆隆鑫锐智投资发展有限公司(以下简称锐智公司)财务报表,包括2013年12月31日、2014年12月31日、2015年1月31日的资产负债表,2013年度、2014年度、2015年1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锐智公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，锐智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，公允反映了锐智公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 1 月 31 日的财务状况，以及 2013 年度、2014 年度、2015 年 1 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：



中国注册会计师：



二〇一五年五月五日

资产负债表

编制单位: 重庆隆高智能投资发展有限公司

金企01表
单位:人民币元

资产	注释号	2015. 1. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31	负债和所有者权益	注释号	2015. 1. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31
流动资产:					流动负债:				
货币资金	1	13,570,920.73	19,465,126.49	47,287,082.05	短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融资产					衍生金融负债				
应收票据					应付票据				
应收账款					应付账款	7	100,049,693.18	117,752,788.81	89,881,159.46
预付款项				6,891.43	预收款项	8	466,324,715.00	463,858,604.00	177,046,976.00
应收利息					应付职工薪酬	9	3,175.53	2,937.83	2,293.47
应收股利					应交税费	10	13,464,504.30	13,189,548.04	2,521,655.90
其他应收款	2	3,088,085.95	22,901,367.47	24,899,470.89	应付利息				
存货	3	889,097,228.37	894,152,318.53	760,809,935.72	应付股利				
划分为持有待售的资产					其他应付款	11	92,019,838.72	112,580,714.12	92,242,140.72
一年内到期的非流动资产					划分为持有待售的负债				
其他流动资产	4	35,215,457.15	49,366,888.48	12,071,059.17	一年内到期的非流动负债	12	120,000,000.00	130,000,000.00	205,500,000.00
流动资产合计		940,971,692.20	985,885,700.97	845,074,239.26	其他流动负债				
					流动负债合计		791,861,926.73	837,364,592.80	568,194,225.55
					非流动负债:				
非流动资产:					长期借款				140,000,000.00
可供出售金融资产					应付债券				
持有至到期投资					其中: 优先股				
长期应收款					永续债				
长期股权投资					长期应付款				
投资性房地产					长期应付职工薪酬				
固定资产	5	426,750.14	438,836.42	575,003.39	专项应付款				
在建工程					预计负债				
工程物资					递延收益				
固定资产清理					递延所得税负债				
生产性生物资产					其他非流动负债				
油气资产					非流动负债合计				140,000,000.00
无形资产					负债合计		791,861,926.73	837,364,592.80	708,194,225.55
开发支出					所有者权益(或股东权益):				
商誉					实收资本(或股本)	13	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
长期待摊费用					其他权益工具				
递延所得税资产	6	14,513,716.43	14,436,641.99	5,576,954.76	其中: 优先股				
其他非流动资产					永续债				
非流动资产合计		14,940,466.57	14,875,478.41	6,151,938.15	资本公积				
					减: 库存股				
					其他综合收益				
					专项储备				
					盈余公积	14	1,339,658.66	1,339,658.66	
					未分配利润	15	12,710,573.38	12,056,927.92	-6,968,028.14
					所有者权益合计		164,050,232.04	163,396,586.58	143,031,971.86
资产总计		955,912,158.77	1,000,761,179.38	851,226,197.41	负债和所有者权益总计		955,912,158.77	1,000,761,179.38	851,226,197.41

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



和书

天茂会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

何李振

利 润 表

会企02表

编制单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2015年1月	2014年度	2013年度
一、营业收入	1	8,065,557.00	271,300,916.00	253,393,482.00
减：营业成本	1	6,149,614.62	189,374,472.42	181,827,668.81
营业税金及附加	2	629,365.75	21,251,244.01	19,798,595.84
销售费用	3	270,211.89	22,523,792.93	31,511,044.79
管理费用	4	147,552.64	10,143,483.24	11,590,885.53
财务费用	5	4,469.59	962,041.91	-87,600.78
资产减值损失	6	2,500.00	-125,892.96	-91,251.63
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）				422,762.83
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）		861,842.51	27,171,774.45	9,266,902.27
加：营业外收入	7	9,684.77	88,113.45	
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	8		107,068.27	
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		871,527.28	27,152,819.63	9,266,902.27
减：所得税费用	9	217,881.82	6,788,204.91	2,316,725.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		653,645.46	20,364,614.72	6,950,176.70
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		653,645.46	20,364,614.72	6,950,176.70
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				



法定代表人：



主管会计工作的负责人：

和书

会计机构负责人：

刘雪梅

现金流量表

会企03表

编制单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2015年1月	2014年度	2013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		10,531,668.00	558,112,544.00	430,440,458.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1	15,104,309.99	10,965,957.51	20,006,604.98
经营活动现金流入小计		25,635,977.99	569,078,501.51	450,447,062.98
购买商品、接受劳务支付的现金		17,344,380.59	227,140,537.80	313,896,025.40
支付给职工以及为职工支付的现金		566,487.96	8,109,515.36	4,191,689.88
支付的各项税费		1,486,084.55	50,127,726.98	38,695,923.77
支付其他与经营活动有关的现金	2	1,083,230.65	49,652,925.39	52,290,680.56
经营活动现金流出小计		20,480,183.75	335,030,705.53	409,074,319.61
经营活动产生的现金流量净额		5,155,794.24	234,047,795.98	41,372,743.37
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				422,762.83
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				260,000,000.00
投资活动现金流入小计				260,422,762.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			8,265.00	21,180.00
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				260,000,000.00
投资活动现金流出小计			8,265.00	260,021,180.00
投资活动产生的现金流量净额			-8,265.00	401,582.83
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				140,000,000.00
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	3		228,560,824.05	354,031,975.62
筹资活动现金流入小计			228,560,824.05	494,031,975.62
偿还债务支付的现金		10,000,000.00	216,500,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,050,000.00	61,067,035.41	44,955,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4		212,855,275.18	358,552,809.47
筹资活动现金流出小计		11,050,000.00	490,422,310.59	603,507,809.47
筹资活动产生的现金流量净额		-11,050,000.00	-261,861,486.54	-109,475,833.85
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		19,465,126.49	47,287,082.05	114,988,589.70
六、期末现金及现金等价物余额				
		13,570,920.73	19,465,126.49	47,287,082.05

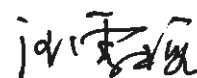
法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



天隆会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

所有者权益变动表

单位：人民币元

单位：人民币元

项 目	2014年度										2013年度									
	2014年12月31日		2014年9月30日		2014年6月30日		2014年3月31日		2013年12月31日		2013年9月30日		2013年6月30日		2013年3月31日		2012年12月31日			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 权益	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 权益	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 权益	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
一、上年年末余额	150,000,000.00			1,339,658.66	12,065,327.32	163,395,986.98	150,000,000.00			-4,968,028.14	143,031,971.86	150,000,000.00					-13,918,204.84	136,081,795.16		
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	150,000,000.00			1,339,658.66	12,065,327.32	163,395,986.98	150,000,000.00			-4,968,028.14	143,031,971.86	150,000,000.00					-13,918,204.84	136,081,795.16		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					653,845.48	653,845.48			1,339,658.66	19,024,852.06	20,364,614.72						6,850,176.70	6,850,176.70		
（一）综合收益总额					653,845.48	653,845.48												6,850,176.70		
（二）所有者投入和减少资本																				
1. 所有者投入资本																				
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入所有者权益的金额																				
4. 其他																				
（三）利润分配																				
1. 提取盈余公积									1,339,658.66	-1,339,658.66										
2. 对所有者（或股东）的分配																				
3. 其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（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																				
（五）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（六）其他																				
四、本年年末余额	150,000,000.00			1,339,658.66	12,719,172.80	164,050,232.44	150,000,000.00		1,339,658.66	12,065,927.92	163,398,586.58	150,000,000.00					-6,988,028.14	143,031,971.86		

会计机构负责人： 何宇杰

主 管 会 计 工 作 部 负 责 人： 张书



天阳合创投资管理股份有限公司
稽核专用章

重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

财务报表附注

2013年1月1日至2015年1月31日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

重庆隆鑫锐智投资发展有限公司（原名重庆隆鑫资产经营管理有限公司，以下简称公司或本公司）系由重庆隆鑫地产（集团）有限公司及自然人龙岚共同出资于2006年7月11日投资设立并在重庆市工商行政管理局九龙坡分局登记注册的有限责任公司，注册资本3,000万元，其中：重庆隆鑫地产（集团）有限公司出资2,970万元，占注册资本的99%；龙岚出资30万元，占注册资本的1%。2007年6月12日，重庆隆鑫地产（集团）有限公司将其持有公司90%的股权转让给陈宗伟、将其持有公司9%股份转让给许小平；龙岚将其持有公司1%股份转让给许小平。2011年6月10日，公司更名为重庆隆鑫锐智投资发展有限公司。2011年7月14日，陈宗伟将其持有公司90%的股权转让给重庆隆鑫地产（集团）有限公司；许小平将其持有公司10%的股权转让给重庆隆鑫地产（集团）有限公司。2012年11月7日，经公司股东会决定，公司注册资本由3,000万元增加至15,000万元，新增注册资金12,000万元由原股东重庆隆鑫地产（集团）有限公司出资4,650万元、新股东重庆歌斐隆茂投资中心（有限合伙）出资7,350万元。2015年1月30日，重庆隆鑫地产（集团）有限公司将持有公司51%的股权转让给重庆新拓投资有限公司。公司现持有注册号为500107000040140的营业执照。截至2015年1月31日，公司注册资本为15,000万元，重庆新拓投资有限公司出资7,650万元，占注册资本的51%；重庆歌斐隆茂投资中心（有限合伙）出资7,350万元，占注册资本的49%。注册地址：重庆市石坪桥横街谢陈路大公馆南侧。法定代表人：雷晓阳。

本公司属房地产行业。经营范围：房地产综合开发、销售（凭相关资质证书执业）；利用自有资金进行项目投资，投资咨询（不含金融、证券），财务咨询，企业重组兼并咨询；销售：建筑材料（不含危化品）。主要产品或提供的劳务：商品房。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础



本公司财务报表以持续经营为编制基础。

说明：基于重庆渝开发股份有限公司拟发行股份购买资产的重组，根据企业会计准则-合并财务报表规定采用重庆渝开发股份有限公司的会计政策编制本公司的财务报表。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2013 年 1 月 1 日起至 2015 年 1 月 31 日止。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可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。

（五）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和

金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

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

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，计入公允价值变动收益；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收益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；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其他综合收益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. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括:

- ① 债务人发生严重财务困难;
- ② 债务人违反了合同条款, 如偿付利息或本金发生违约或逾期;
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑, 对发生财务困难的债务人作出让步;
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难, 该债务工具无法在活跃市场继续交易;
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌, 以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资, 若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50% (含 50%) 或低于其成本持续时间超过 12 个月 (含 12 个月) 的, 则表明其发生减值; 若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20% (含 20%) 但尚未达到 50% 的, 或低于其成本持续时间超过 6 个月 (含 6 个月) 但未超过 12 个月的, 本公司会综合考虑其他相关因素, 诸如价格波动率等, 判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资, 公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化, 判断该权益工具是否发生减值。

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

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时, 将该权益工具投资的账面价值, 与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额, 确认为减值损失, 计入当期损益, 发生的减值损失一经确认, 不予转回。

(六) 应收款项

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	金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
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	
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
合并报表范围内的关联单位	合并报表范围内的关联单位应收款项具有类似信用风险特征
无风险组合	其他表明无回收风险的情况
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
合并报表范围内的关联单位	不计提坏账
无风险组合	不计提坏账

(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	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 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、合并报表范围内的关联单位组合及无风险组合等的未来现金流量现值存在显著差异。
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、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。

（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、库存商品、周转材料、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）发出材料、设备采用先进先出法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

（4）意图出售而暂时出租的开发产品不进行摊销。

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

3. 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. 低值易耗品的摊销方法

按照使用次数分次进行摊销。

（八）划分为持有待售的资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；

2. 已经就处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

（九）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
运输工具	年限平均法	5	5	19

（十）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. 借款费用资本化率以及资本化金额

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。

(十一) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对因企业合并所形成的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,每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

可收回金额的计量结果表明,该等长期资产的可收回金额低于其账面价值的,将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

(十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不

允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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) 公司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) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十三) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取，并统一上缴维修基金管理部门。

(十四) 质量保证金核算方法

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

(十五) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(十六) 收入

1. 收入确认原则

(1) 房地产销售收入

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

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

(2) 销售商品

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

(3) 提供劳务

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

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(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。

(5) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、

合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

5) 代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

(6) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

2. 收入确认的具体方法

公司主要销售房屋等产品。收入确认需满足以下条件：

- 1) 签订了商品房销售合同，且该销售合同已在政府职能部门予以备案；
- 2) 开发产品已经完工并验收合格，公司已取得向业主交房的法定手续；
- 3) 公司遵照销售合同中约定的接房通知方式，公开登报或者向业主寄送交房通知书；
- 4) 取得了业主付款证明（通常收到销售合同全款或已确认余下房款的付款安排）。

(十七) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。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。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(十八) 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。

(十九) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因

本公司自 2014 年 7 月 1 日或 2014 年度起执行财政部于 2014 年修订或新制定发布的《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》等八项具体会计准则。

实施上述八项具体会计准则未对本公司 2013 年 1 月 1 日起至 2015 年 1 月 31 日财务报表数据产生影响。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	预收房款、租赁收入	5%
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	按超率累进税率 30% - 60%
	预缴计税依据：预收售楼款	2%、3.5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2015 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2015 年 1 月 31 日财务报表数。

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	7,565.00	
银行存款	13,563,355.73	19,465,126.49
合 计	13,570,920.73	19,465,126.49
其中：存放在境外的款项总额		

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,318,687.00	100.00	230,601.05	6.95	3,088,085.95
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	3,318,687.00	100.00	230,601.05	6.95	3,088,085.95

(续上表)

种 类	期初数				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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	23,129,468.52	100.00	228,101.05	0.99	22,901,367.47
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	23,129,468.52	100.00	228,101.05	0.99	22,901,367.47

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,265,353.00	113,267.65	5.00
1-2年	993,334.00	99,333.40	10.00
2-3年	60,000.00	18,000.00	30.00
小计	3,318,687.00	230,601.05	6.95

3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
无风险组合				19,860,781.52		
小计				19,860,781.52		

(2) 本期计提坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,500.00 元。

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款		19,860,781.52
押金保证金	2,365,187.00	2,365,187.00
拆借款	70,000.00	20,000.00
应收暂付款	823,500.00	823,500.00
其他	60,000.00	60,000.00
合计	3,318,687.00	23,129,468.52

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
重庆市北碚区城乡建设委员会	2,362,687.00	2年以内	71.19	167,701.05
国网重庆市电力公司北碚供电分公司	823,500.00	1年以内	24.81	41,175.00
重庆市高新区锦晖小额贷款股份有限公司	60,000.00	2-3年	1.81	18,000.00
陈顺锋	30,000.00	1年以内	0.90	1,500.00
周光华	20,000.00	1年以内	0.60	1,000.00

小 计	3,296,187.00		99.31	229,376.05
-----	--------------	--	-------	------------

3. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	122,627,556.70		122,627,556.70	128,777,171.32		128,777,171.32
开发成本	766,469,671.67		766,469,671.67	765,375,147.21		765,375,147.21
合 计	889,097,228.37		889,097,228.37	894,152,318.53		894,152,318.53

(2) 其他说明

1) 借款费用资本化情况

公司本期借款费用资本化金额合计 105 万元。

2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
爱琴海	2013 年 4 月	2017 年 9 月	1,188,237,096.63	766,469,671.67	765,375,147.21
小 计			1,188,237,096.63	766,469,671.67	765,375,147.21

[注]：如项目为分期开发交房，预计竣工时间为最后一期竣工时间。

4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
爱琴海 1 期	2013 年 12 月	128,777,171.32		6,149,614.62	122,627,556.70
小 计		128,777,171.32		6,149,614.62	122,627,556.70

[注]：如项目为分期开发交房，竣工时间为最后一期竣工时间。

4. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴税费	35,215,457.15	49,366,888.48
合 计	35,215,457.15	49,366,888.48

5. 固定资产

项 目	办公设备	运输工具	合 计
账面原值			
期初数	176,220.00	590,821.00	767,041.00
期末数	176,220.00	590,821.00	767,041.00
累计折旧			
期初数	66,273.86	261,930.72	328,204.58
本期增加金额			
1) 计提	2,731.61	9,354.67	12,086.28
期末数	69,005.47	271,285.39	340,290.86
账面价值			
期末账面价值	107,214.53	319,535.61	426,750.14
期初账面价值	109,946.14	328,890.28	438,836.42

6. 递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产				
资产减值准备	230,601.05	57,650.26	228,101.05	57,025.26
房地产行业预计利润	57,824,264.66	14,456,066.17	57,518,466.90	14,379,616.73
合 计	58,054,865.71	14,513,716.43	57,746,567.95	14,436,641.99

7. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	80,496,532.83	97,776,706.07
材料款	18,962,871.35	19,385,793.74
其他	590,289.00	590,289.00
合 计	100,049,693.18	117,752,788.81

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

无账龄超过 1 年的重要应付账款。

8. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
爱琴海	466,324,715.00	463,858,604.00
合 计	466,324,715.00	463,858,604.00

(2) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

爱琴海项目预收款项中的 463,858,604.00 元为 2015 年前收到的爱琴海预售房款,该项目目前尚未竣工。

(3) 其他说明

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
爱琴海一期	3,794,127.00	6,992,824.00	已竣工	72.46
爱琴海二期	462,530,588.00	456,865,780.00	2015 年 6 月	73.98
小 计	466,324,715.00	463,858,604.00		

9. 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
短期薪酬		532,348.81	532,068.81	280.00
离职后福利—设定提存计划	2,937.83	43,703.75	43,746.05	2,895.53
合 计	2,937.83	576,052.56	575,814.86	3,175.53

(2) 短期薪酬明细情况

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		484,739.87	484,739.87	
职工福利费				
社会保险费		18,184.94	18,184.94	

其中：医疗保险费		16,332.65	16,332.65	
工伤保险费		845.78	845.78	
生育保险费		1,006.51	1,006.51	
住房公积金		29,424.00	29,144.00	280.00
小 计		532,348.81	532,068.81	280.00

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1,555.60	40,223.04	40,260.64	1,518.00
失业保险费	1,382.23	3,480.71	3,485.41	1,377.53
小 计	2,937.83	43,703.75	43,746.05	2,895.53

10. 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税	13,464,504.30	13,169,548.04
合 计	13,464,504.30	13,169,548.04

11. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
往来款项	80,449,178.23	100,206,405.76
保证金	4,341,673.02	4,316,001.71
物业费	1,587,531.69	1,587,531.69
广告宣传费	4,108,171.29	4,482,603.65
其他	1,533,284.49	1,988,171.31
合 计	92,019,838.72	112,580,714.12

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
重庆联隆房地产开发有限公司	80,334,999.24	内部往来款
小 计	80,334,999.24	

12. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	120,000,000.00	130,000,000.00
合 计	120,000,000.00	130,000,000.00

13. 实收资本

(1) 明细情况

项 目	2015. 1. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31
重庆隆鑫地产(集团)有限公司		76,500,000.00	76,500,000.00
重庆歌斐隆茂投资中心(有限合伙)	73,500,000.00	73,500,000.00	73,500,000.00
重庆新拓投资有限公司	76,500,000.00		
合 计	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00

(2) 其他说明

2015年1月30日,经公司股东会决定,重庆隆鑫地产(集团)有限公司将持有公司51%的股权转让给重庆新拓投资有限公司。

14. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	2015. 1. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31
法定盈余公积	1,339,658.66	1,339,658.66	
合 计	1,339,658.66	1,339,658.66	

(2) 其他说明

盈余公积增加系根据公司章程按2014年度实现净利润的10%计提法定盈余公积所致。

15. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	2015年1月	2014年度	2013年度
调整前上期末未分配利润	12,056,927.92	-6,968,028.14	-13,918,204.84

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	12,056,927.92	-6,968,028.14	-13,918,204.84
加：本期净利润	653,645.46	20,364,614.72	6,950,176.70
减：提取法定盈余公积		1,339,658.66	
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	12,710,573.38	12,056,927.92	-6,968,028.14

（二）利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	2015年1月		2014年度		2013年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	8,065,557.00	6,149,614.62	271,300,916.00	189,374,472.42	253,393,482.00	181,827,668.81
合 计	8,065,557.00	6,149,614.62	271,300,916.00	189,374,472.42	253,393,482.00	181,827,668.81

2. 营业税金及附加

项 目	2015年1月	2014年度	2013年度
营业税	403,277.85	13,565,045.80	12,669,893.90
城市维护建设税	28,229.45	949,553.21	886,892.57
教育费附加	12,098.34	406,951.37	380,096.82
地方教育附加	8,065.56	271,300.92	253,397.88
土地增值税	177,694.55	6,058,392.71	5,608,314.67
合 计	629,365.75	21,251,244.01	19,798,595.84

3. 销售费用

项 目	2015年1月	2014年度	2013年度
工资薪金	136,999.95	2,387,135.74	1,607,814.17

水电费	22,238.23	313,635.46	294,831.51
物管费		2,039,649.85	979,120.30
中介代理费		6,571,389.00	7,283,839.00
交易手续费	22,647.78	1,453,364.31	822,943.90
广告推广费	78,370.64	8,311,212.01	18,687,089.89
参展费		1,028,560.00	1,313,254.00
其他	9,955.29	418,846.56	522,152.02
合 计	270,211.89	22,523,792.93	31,511,044.79

4. 管理费用

项 目	2015 年 1 月	2014 年度	2013 年度
工资薪金	47,208.28	1,040,051.26	882,147.44
办公费		6,475,505.00	8,615,957.38
汽车费用	21,500.00	227,440.93	177,626.29
折旧费	9,597.56	115,102.06	122,784.76
税金	13,648.80	1,556,837.49	1,565,852.22
其他	55,598.00	728,546.50	226,517.44
合 计	147,552.64	10,143,483.24	11,590,885.53

5. 财务费用

项 目	2015 年 1 月	2014 年度	2013 年度
利息收入		-200,106.43	-532,945.99
利息支出		911,671.25	
汇兑损益			
其他	4,469.59	250,477.09	445,345.21
合 计	4,469.59	962,041.91	-87,600.78

6. 资产减值损失

项 目	2015 年 1 月	2014 年度	2013 年度
坏账损失	2,500.00	-125,892.96	-91,251.63
合 计	2,500.00	-125,892.96	-91,251.63

7. 营业外收入

项 目	2015 年 1 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
其他	9,684.77	88,113.45	
合 计	9,684.77	88,113.45	

8. 营业外支出

项 目	2015 年 1 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
其他		107,068.27	
合 计		107,068.27	

9. 所得税费用

项 目	2015 年 1 月	2014 年度	2013 年度
当期所得税费用	294,956.26	15,647,892.14	7,782,368.92
递延所得税费用	-77,074.44	-8,859,687.23	-5,465,643.35
合 计	217,881.82	6,788,204.91	2,316,725.57

(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	2015 年 1 月	2014 年度	2013 年度
-----	------------	---------	---------

代收税费		8,530,853.05	12,304,486.99
诚意金			7,001,172.00
保证金		200,000.00	100,000.00
其他	15,104,309.99	2,235,104.46	600,945.99
合计	15,104,309.99	10,965,957.51	20,006,604.98

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
付现费用	267,272.60	26,476,633.04	35,624,308.45
民工保障金		1,371,353.00	1,223,258.00
代收税费		4,546,071.47	10,142,881.69
诚意金		100,000.00	4,021,000.00
其他	815,958.05	17,158,867.88	1,279,232.42
合计	1,083,230.65	49,652,925.39	52,290,680.56

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
往来借款		228,560,824.05	354,031,975.62
合计		228,560,824.05	354,031,975.62

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2015年1月	2014年度	2013年度
往来借款		212,855,275.18	358,552,809.47
合计		212,855,275.18	358,552,809.47

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2015年1月	2014年度	2013年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:			

净利润	653,645.46	20,364,614.72	6,950,176.70
加：资产减值准备	2,500.00	-125,892.96	-91,251.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,086.28	147,946.97	140,547.35
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)			
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)		911,671.25	
投资损失(收益以“-”号填列)			-422,762.83
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-77,074.44	-8,859,687.23	-5,465,643.35
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)	6,105,090.16	-73,187,018.65	-205,447,378.56
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	33,962,212.85	-35,165,141.50	6,434,406.32
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-35,502,666.07	329,961,303.38	239,274,649.37
其他			
经营活动产生的现金流量净额	5,155,794.24	234,047,795.98	41,372,743.37
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	13,570,920.73	19,465,126.49	47,287,082.05
减：现金的期初余额	19,465,126.49	47,287,082.05	114,988,589.70
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	-5,894,205.76	-27,821,955.56	-67,701,507.65
--------------	---------------	----------------	----------------

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2015.1.31	2014.12.31	2013.12.31
1) 现金	13,570,920.73	19,465,126.49	47,287,082.05
其中：库存现金	7,565.00		
可随时用于支付的银行存款	13,563,355.73	19,465,126.49	47,287,082.05
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
2) 现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
3) 期末现金及现金等价物余额	13,570,920.73	19,465,126.49	47,287,082.05

(四) 其他

所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
存货	124,233,237.75	借款抵押
合 计	124,233,237.75	

六、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	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(%)
重庆新拓投资有限公司	重庆	持股性公司	10,000 万元	51.00	51.00

(2) 本公司最终控制人是高晓东。

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆天江坤宸置业有限公司	同受实际控制人控制
重庆联隆房地产开发有限公司	同受实际控制人控制
重庆捷程置业有限公司	同受实际控制人控制
重庆中源园林工程有限公司	同受实际控制人控制
重庆隆鑫地产(集团)有限公司	公司最终控制人高晓东曾任法定代表人 (于2014年12月卸任)
重庆隆鑫物业管理有限公司	重庆隆鑫地产(集团)有限公司之子公司
重庆隆鑫尚城置业有限公司	重庆隆鑫地产(集团)有限公司之子公司
四川省隆鑫嘉宇房地产开发有限公司	重庆隆鑫地产(集团)有限公司之子公司
重庆隆鑫花漾湖地产有限公司	重庆隆鑫地产(集团)有限公司之子公司

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2015年	2014年	2013年
重庆隆鑫物业管理有限公司	物业管理		2,039,649.85	981,916.90
重庆中源园林工程有限公司	苗木工程		83,239.00	

(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	2015.1.31		2014.12.31		2013.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	重庆隆鑫地产(集团)有限公司			19,468,961.52		19,791,699.44	
	重庆天江坤宸置业有限公司			391,820.00			
小计				19,860,781.52		19,791,699.44	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2015. 1. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31
其他应付款	重庆隆鑫地产(集团)有限公司		132, 717. 53	464, 392. 78
	重庆联隆房地产开发有限公司	80, 334, 999. 24		
	重庆隆鑫物业管理有限公司	12, 278. 99	12, 278. 99	3, 995. 00
	重庆隆鑫尚城置业有限公司		64, 546, 513. 10	51, 453, 693. 03
	重庆捷程置业有限公司		7, 473. 68	
	四川省隆鑫嘉宇房地产开发有限公司		30, 000, 000. 00	30, 000, 000. 00
	重庆隆鑫花漾湖地产有限公司		5, 405, 522. 46	
	重庆天江坤宸置业有限公司			73, 984. 00
小 计		80, 347, 278. 23	100, 104, 505. 76	81, 996, 064. 81

七、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

八、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司不存在需要披露的重大资产负债表日后事项。





营业执照

(副本)

注册号 330000000058762 (1/2)

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

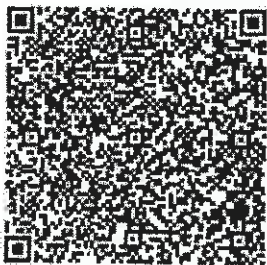
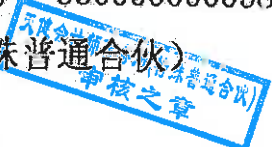
主要经营场所 杭州市西溪路128号9楼

执行事务合伙人 胡少先

成立日期 2011年07月18日

合伙期限 2011年07月18日至长期

经营范围 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。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2015年02月28日



证书序号: NO. 019430

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

2011年7月28日

中华人民共和国财政部



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号浙湖商务大厦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 6970 万元

批准设立文号: 浙财会字[2011]25号

批准设立日期: 2011年6月28日





证书编号: 501030010004
 Issued by: 重庆市注册会计师协会
 发证日期: 2009年10月31日
 Date of Issue:

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



姓名: 陈文俊
 Full name: Chen Wenjun
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1965年11月28日
 Date of birth: 1965-11-28
 工作单位: 重庆天创会计师事务所
 Working unit: Chongqing Tianchuang Accounting Firm
 身份证号码: 510211051420061
 Identity card No.: 510211051420061

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.



重庆天创会计师事务所
 年检专用章



注册编号: 330003610117
No. of certificate

中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 8 月 7 日
Date of issuance

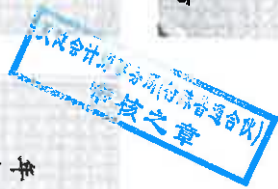
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2013 年 3 月 31 日

姓名: Full name
性别: 男 Sex
出生日期: Date of birth
工作单位: Working unit
身份证号码: Identity card No.
310214197401300959



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2014 年 3 月 31 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2014 年 3 月 31 日