

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—19 页



审计报告

天健审(2012)7-77号

北京新崇基置业有限公司全体股东:

我们审计了后附的北京新崇基置业有限公司(以下简称新崇基公司)财务报表,包括2011年12月31日、2012年10月31日的资产负债表,2011年度、2012年1-10月的利润表、现金流量表、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新崇基公司管理层的责任,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，新崇基公司财务报表在所有重大方面照企业会计准则的规定编制，公允反映了新崇基公司 2011 年 12 月 31 日、2012 年 10 月 30 日的财务状况以及 2011 年度、2012 年 1-10 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：

张鹤印

中国注册会计师：

李杰印

二〇一二年十一月十二日

资产负债表

北京新崇基置业有限公司

会企01表
单位:人民币元

资 产	注释号	2012. 10. 31	2011. 12. 31	负债和所有者权益	注释号	2012. 10. 31	2011. 12. 31
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	61,459.66	199,319.94	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				应付账款			
预付款项	2	77,666.67	92,432.37	预收款项			
应收利息				应付职工薪酬	6	276,322.32	4,066.26
应收股利				应交税费	7	768,495.28	753,717.92
其他应收款	3	114,073.70	248,832.50	应付利息			
存货	4	71,974,568.88	71,587,779.17	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款	8	69,336,805.33	67,770,150.96
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		72,227,768.91	72,128,363.98	其他流动负债			
				流动负债合计		70,381,622.93	68,527,935.14
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	5	14,222.53	59,469.24	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		70,381,622.93	68,527,935.14
生产性生物资产				所有者权益:			
油气资产				实收资本	9	10,000,000.00	10,000,000.00
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			
递延所得税资产				一般风险准备			
其他非流动资产				未分配利润	10	-8,139,631.49	-6,340,101.92
非流动资产合计		14,222.53	59,469.24	所有者权益合计		1,860,368.51	3,659,898.08
资产总计		72,241,991.44	72,187,833.22	负债和所有者权益总计		72,241,991.44	72,187,833.22

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

北京新崇基置业有限公司

会企02表
单位：人民币元

项 目	注释 号	2012年1-10月	2011年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,793,903.28	3,305,365.54
财务费用	1	958.15	365.56
资产减值损失			
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）		-1,794,861.43	-3,305,731.10
加：营业外收入	2		9,898.40
减：营业外支出	3	4,668.14	3,507.62
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）		-1,799,529.57	-3,299,340.32
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,799,529.57	-3,299,340.32
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		-1,799,529.57	-3,299,340.32

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

北京新崇基置业有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	注释 号	2012年1-10月	2011年度
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,022,759.12	2,766,989.69
经营活动现金流入小计		2,022,759.12	2,766,989.69
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,303,159.81	1,356,574.47
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		857,459.59	1,787,194.20
经营活动现金流出小计		2,160,619.40	3,143,768.67
经营活动产生的现金流量净额		-137,860.28	-376,778.98
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			25,495.00
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			25,495.00
投资活动产生的现金流量净额			-25,495.00
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		-137,860.28	-402,273.98
加：期初现金及现金等价物余额	2	199,319.94	601,593.92
六、期末现金及现金等价物余额	2	61,459.66	199,319.94

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

会企04表

北京新崇基置业有限公司

单位：人民币元

项 目	2012年1-10月								2011年度							
	实收资本	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	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	10,000,000.00						-6,340,101.92	3,659,898.08	10,000,000.00						-3,040,761.60	6,959,238.40
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	10,000,000.00						-6,340,101.92	3,659,898.08	10,000,000.00						-3,040,761.60	6,959,238.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-1,799,529.57	-1,799,529.57							-3,299,340.32	-3,299,340.32
（一）净利润							-1,799,529.57	-1,799,529.57							-3,299,340.32	-3,299,340.32
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-1,799,529.57	-1,799,529.57							-3,299,340.32	-3,299,340.32
（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. 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、本期期末余额	10,000,000.00						-8,139,631.49	1,860,368.51	10,000,000.00						-6,340,101.92	3,659,898.08

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

北京新崇基置业有限公司

财务报表附注

2011年1月1日至2012年10月31日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

北京新崇基置业有限公司(以下简称本公司或公司)系由自然人杨松和王永利于 2005 年 12 月 26 日共同组建,取得由北京市工商行政管理局顺义分局核发的注册号为 110113009225948 的《企业法人营业执照》,注册资本 1,000 万元。经过历次股权变更,现公司股东变为山东永隆集团有限公司和北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司,其中山东永隆集团有限公司出资 300 万元,北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司出资 700 万元。截至 2012 年 10 月 31 日,公司注册资本为 1,000 万元。经营期限二十年。

经营范围:房地产开发;销售商品房。

二、公司主要会计政策和会计估计

(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。本财务报告所载财务信息的会计期间为2011年1月1日起至2012年10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. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 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，根据其账面价值与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，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。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	金额 20 万元以上（含）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) 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
个别认定法组合	关联方企业及金额小账期短的（金额在 20 万以下）客户。
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
个别认定法组合	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) 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)	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	30.00	30.00
4-5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的判断依据或金额标准	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和个别认定法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	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。

4. 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、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用先进先出法/移动加权平均法/月末一次加权平均法/个别计价法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积 /开发产品占地面积及所占地块的级差系数计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按个别计价法/建筑面积平均法/成本系数分摊法核算。

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

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本/预算成本/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/存货类别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/实地盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照使用次数分次/一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照使用次数分次/一次转销法进行摊销。

(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(%)
办公设备	3	5	31.67

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，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(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) 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。

(十二) 收入

1. 房地产销售收入

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

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

2. 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。

三、税项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率 (%)
土地使用税	每平方米年税额 1.5 元	
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 日务报表数，期末数指 2012 年 10 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	4,282.84	24,373.08
银行存款	57,176.82	174,946.86
合 计	61,459.66	199,319.94

2. 预付款项

(1) 明细情况

名称	期末数	期初数
房租	77,666.67	92,432.37
合 计	77,666.67	92,432.37

(2) 账龄分析

账 龄	期末数	比例 (%)	期初数	比例 (%)
1 年以内	77,666.67	100.00	92,432.37	100.00
合 计	77,666.67	100.00	92,432.37	100.00

(3) 无预付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

3. 其他应收款

(1) 账龄情况

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	114,073.70	100.00		248,832.50	100.00	
合 计	114,073.70	100.00		248,832.50	100.00	

注：金额小且账龄较短，故本次审计不计提坏账准备。

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

(3) 大额其他应收款列示

单位名称	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	款项性质 或内容
郭爱华	80,241.20	1 年以内	70.34	汽车租赁款
房租押金	8,832.50	1 年以内	7.74	押金
员工借款	25,000.00	1 年以内	21.92	借款
合 计	114,073.70		100.00	

4. 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
开发成本	71,974,568.88		71,974,568.88	71,587,779.17		71,587,779.17
合 计						

5. 固定资产

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
办公设备	94,549.00		12,858.00	81,691.00
小 计	94,549.00		12,858.00	81,691.00

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
办公设备	35,079.76	36,912.85	4,524.14	67,468.47
小 计	35,079.76	36,912.85	4,524.14	67,468.47

账面价值

项 目	期末数	期初数
办公设备	14,222.53	59,469.24
小 计	14,222.53	59,469.24

6. 应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴	4,066.26	1,469,048.40	1,196,792.34	276,322.32
合 计	4,066.26	1,469,048.40	1,196,792.34	276,322.32

7. 应交税费

项 目	期末数	期初数
土地使用税	748,300.00	748,300.00
个人所得税	20,195.28	5,417.92
合 计	768,495.28	753,717.92

8. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
杨松		2,841.92

北京银座合智房地产公司		588,283.22
山东永隆集团有限公司	68,783,438.91	61,380,000.00
北京鸿隆信投资有限公司	20,000.00	20,000.00
北京银清龙有限公司		1,750,000.00
员工借款	244,122.14	165,500.00
王虹		368,525.82
金科元	115,000.00	115,000.00
安国锋		3,380,000.00
北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司	150,000.00	
其他	24,244.28	
合 计	69,336,805.33	67,770,150.96

(2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	275,380.94	300,500.00
1-2年	3,814,636.28	67,469,650.96
2-3年	65,246,788.11	
合 计	69,336,805.33	67,770,150.96

(3) 应付关联方款项

关联方名称	期末数	期初数	备注
山东永隆集团有限公司	68,783,438.91	61,380,000.00	公司股东
北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司	150,000.00		公司股东
合 计	68,933,438.91	61,380,000.00	公司股东

9. 实收资本

(1) 明细情况

名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
山东永隆集团有限公司		7,000,000.00	4,000,000.00	3,000,000.00
北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司		7,000,000.00		7,000,000.00
北京银清龙房地产开发有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	
北京鑫茂华商咨询有限公司		3,000,000.00	3,000,000.00	
合 计	10,000,000.00	17,000,000.00	17,000,000.00	10,000,000.00

(2) 实收资本变动情况如下：

2011年5月15日，根据股东会决议，北京知之语言文化有限公司将其所持25%的股权以人民币250万元的价格、青岛和华纺织有限公司将其所持25%的股权以人民币250万元的价格、山东永隆集团公司将其所持50%的股权以人民币500万元的价格，转让给北京银清

龙房地产开发有限公司。

2012年3月10日，根据股权转让协议及股东会决议，北京银清龙房地产开发有限公司将其所持30%的股权以人民币300万元的价格转让给北京鑫茂华商咨询有限公司

2012年6月21日，北京银清龙房地产开发有限公司将其所持70%的股权以人民币700万元的价格转让给山东永隆集团有限公司，北京鑫茂华商咨询有限公司将其所持30%的股权以人民币300万元的价格转让给北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司

2012年10月23日，山东永隆集团有限公司将其所持40%的股权以人民币400万元的价格转让给北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司，并于2012年10月23日进行了工商变更。

10. 未分配利润

项 目	期末数	期初数
期初未分配利润	-5,591,801.92	-3,040,761.60
加：本期净利润	-2,547,829.57	-2,551,040.32
期末未分配利润	-8,139,631.49	-5,591,801.92

(二) 利润表项目注释

1. 财务费用

项 目	本期数	上期数
利息收入	-78.35	-1,074.41
手续费	1,036.50	1,439.97
合 计	958.15	365.56

2. 营业外收入

项 目	本期数	上期数
其他		9,898.40
合 计		9,898.40

3. 营业外支出

项 目	本期数	上期数
罚款	4,668.14	3,507.62
合 计	4,668.14	3,507.62

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2012年1-10月	2011年度
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		

净利润	-2,547,829.57	-2,551,040.32
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,388.71	24,149.32
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)		
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)		
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)	-386,789.71	-9,368,618.51
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	154,913.21	921,400.13
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,641,845.79	10,597,330.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-137,860.28	-376,778.98
(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	61,459.66	199,319.94
减：现金的期初余额	199,319.94	601,593.92
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	-137,860.28	-402,273.98

2. 现金和现金等价物

项 目	2012年1-10月	2011年度
(1) 现金		
其中：库存现金	4,282.84	24,373.08
可随时用于支付的银行存款	57,176.82	174,946.86
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	61,459.66	199,319.94
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		

五、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

名称	与本公司的关系
北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司	本公司控股股东
山东永隆集团有限公司	本公司股东

(二) 关联方交易情况

无

关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

六、其他重大事项

(一) 或有事项

截至 2012 年 10 月 31 日止，本公司无需要披露的重大或有事项。

(二) 承诺事项

截至 2012 年 10 月 31 日止，本公司无需要特别披露的重大承诺事项。

(三) 资产负债表日后事项中的非调整事项

截止 2012 年 11 月 12 日止，本公司无需要特别披露的资产负债表日后非调整事项。

北京新崇基置业有限公司

二〇一二年十一月十二日