

万科中粮（苏州）置业有限公司

审 计 报 告

2010 年 01-06 月

目 录

	页次
一、审计报告	1-2
二、资产负债表	3
三、利润表	4
四、现金流量表	5
五、所有者权益变动表	6-7
六、财务报表附注	8-44

委托单位：万科中粮（苏州）置业有限公司

审计单位：利安达会计师事务所有限责任公司

联系电话：（010）85866876、85866870

传真号码：（010）85866877

网 址：<http://www.Reanda.com>

审 计 报 告

利安达审字[2010]第 1313 号

万科中粮（苏州）置业有限公司：

我们审计了后附的万科中粮（苏州）置业有限公司（以下简称“苏州置业”）财务报表，包括 2010 年 6 月 30 日的资产负债表，2010 年 1-6 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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是中粮苏州管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，苏州置业财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了中粮苏州 2010 年 6 月 30 日的财务状况以及 2010 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇一〇年八月二十二日

资 产 负 债 表

编制单位：万科中粮（苏州）置业有限公司

2010年6月30日

会企 01 表
金额单位：元

	附注	2010. 06. 30	2009. 12. 31	负债和所有者权益（或股东权益）	附注	2010. 06. 30	2009. 12. 31
流动资产：				流动负债：			
货币资金	四、1	305,809,069.10	277,236,310.18	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	四、2	59,652.40	94,752.90	应付账款	四、10	28,162,405.87	23,037,062.17
预付款项	四、3	8,340,576.94	13,181,575.80	预收款项	四、11	452,975,931.93	326,686,461.93
应收利息				应付职工薪酬	四、12		1,948,500.00
应收股利				应交税费	四、13	-18,996,390.35	-10,007,625.91
其他应收款	四、4	449,127.71	325,053.64	应付利息	四、14		150,000.00
存货	四、5	378,333,163.83	441,872,613.15	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款	四、15	778,120.58	929,381.94
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		692,991,589.98	732,710,305.67	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		462,920,068.03	342,743,780.13
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款	四、16		100,000,000.00
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产	四、6	146,866.99	165,005.77	预计负债			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计			100,000,000.00
生产性生物资产				负债合计		462,920,068.03	442,743,780.13
油气资产				所有者权益（或股东权益）：			
无形资产				实收资本（或股本）	四、17	230,000,000.00	230,000,000.00
开发支出				资本公积			
商誉				减：库存股			
长期待摊费用	四、7	113,333.20	155,833.20	专项储备			
递延所得税资产	四、8	206,240.74	1,896.89	盈余公积	四、18	10,384,445.95	10,384,445.95
其他非流动资产				未分配利润	四、29	-9,846,483.07	49,904,815.45
非流动资产合计		466,440.93	322,735.86	所有者权益（或股东权益）合计		230,537,962.88	290,289,261.40
资产总计		693,458,030.91	733,033,041.53	负债和所有者权益（或股东权益）总计		693,458,030.91	733,033,041.53

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

利 润 表

会企 02 表

编制单位：万科中粮（苏州）置业有限公司

2010年1月-6月

金额单位：元

项 目	附注	2010. 01-06	2009. 01-06
一、营业收入	四、20	142,922,522.00	101,341,995.00
减：营业成本	四、20	132,827,078.41	67,550,000.69
营业税金及附加	四、21	12,682,620.47	9,058,634.07
销售费用		3,671,030.48	3,259,301.29
管理费用		71,612.86	975,080.59
财务费用	四、22	-310,632.85	-191,456.43
资产减值损失	四、23	4,181.60	-23,175.62
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）		-6,023,368.97	20,713,610.41
加：营业外收入	四、24	5,180,012.00	8,740,600.00
减：营业外支出	四、25	21,720.79	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-865,077.76	29,454,210.41
减：所得税费用	四、26	56,050.65	7,375,667.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-921,128.41	22,078,543.28
五、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-921,128.41	22,078,543.28

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

现金流量表

会企 03表

编制单位：万科中粮（苏州）置业有限公司

2010年1月-6月

单位：元

项 目	附注	2010. 01-06	2009. 01-06
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		268,973,987.54	196,982,565.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	四、27	6,445,674.32	12,555,646.05
经营活动现金流入小计		275,419,661.86	209,538,211.31
购买商品、接受劳务支付的现金		60,500,708.42	40,812,662.36
支付给职工以及为职工支付的现金			22,342.30
支付的各项税费		22,643,800.04	17,419,404.99
支付其他与经营活动有关的现金	四、27	3,351,334.37	9,375,662.45
经营活动现金流出小计		86,495,842.83	67,630,072.10
经营活动产生的现金流量净额		188,923,819.03	141,908,139.21
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		7,800.00	
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		7,800.00	
投资活动产生的现金流量净额		-7,800.00	
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			140,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			140,000,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,210,170.11	43,555,198.07
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		160,210,170.11	43,555,198.07
筹资活动产生的现金流量净额		-160,210,170.11	96,444,801.93
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		28,705,848.92	238,352,941.14
加：期初现金及现金等价物余额		276,701,340.18	76,881,650.60
六、期末现金及现金等价物余额		305,407,189.10	315,234,591.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

所有者权益变动表

会企 04 表
金额单位: 元

编制单位: 万科中粮(苏州)置业有限公司

2010年1月-6月

项目	2010. 01-06						
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	230,000,000.00				10,384,445.95	49,904,815.45	290,289,261.40
加: 1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	230,000,000.00				10,384,445.95	49,904,815.45	290,289,261.40
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						-59,751,298.52	-59,751,298.52
(一) 本年净利润						-921,128.41	-921,128.41
(二) 其他综合收益							
上述(一)和(二)小计						-921,128.41	-921,128.41
(三) 所有者投入资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 本年利润分配						-58,830,170.11	-58,830,170.11
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配						-58,830,170.11	-58,830,170.11
3. 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							
四、本年年末余额	230,000,000.00				10,384,445.95	-9,846,483.07	230,537,962.88

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(所附附注系财务报表组成部分)

所有者权益变动表

会企 04 表
金额单位：元

编制单位：万科中粮（苏州）置业有限公司

2010年1月-6月

	2009.01-06						
	股本	资本公积	库存股（减项）	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	230,000,000.00				7,971,891.21	28,191,822.84	266,163,714.05
加：1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	230,000,000.00				7,971,891.21	28,191,822.84	266,163,714.05
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						22,078,543.28	22,078,543.28
（一）本年净利润						22,078,543.28	22,078,543.28
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						22,078,543.28	22,078,543.28
（三）所有者投入资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）本年利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配							
3. 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							
四、本年年末余额	230,000,000.00				7,971,891.21	50,270,366.12	288,242,257.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

万科中粮（苏州）置业有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 6 月 30 日

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

一、公司基本情况

1、历史沿革

万科中粮（苏州）置业有限公司（以下简称“本公司”）经江苏省工商行政管理局登记注册，于 2006 年 11 月 22 日成立。企业法人营业执照号：320594000004695；法定代表人：陆军。

注册资本为 23,000.00 万元，其中江苏苏南万科房地产有限公司出资 11,730.00 万元，出资比例 51%；中粮上海粮油进出口有限公司出资 11,270.00 万元，出资比例 49%。

公司住所：苏州工业园区唯亭镇跨塘楼江东路 50 号跨春工业坊。

2、所处行业

本公司所属行业：房地产业。

3、经营范围

本公司经批准的经营范围：房地产开发、销售；自由产权房屋租赁。

4、主要产品

本公司主要产品是：住宅。

5、主业变更

本公司在报告期内未发生主业重大变更、股权重大变更、或重大并购、重组。

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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，并基于本附注第二部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司声明：本公司编制的本期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

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

业务收支以人民币以外的货币为主的公司，可以选定其中一种货币为记账本位币，但是编报的财务会计报告折算为人民币。

在境外设立的中国企业向国内报送的财务会计报告，折算为人民币。

（五）记账基础和计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除交易性金融资产、可供出售金融资产、非同一控制下的企业合并、具有商业实质的非货币性资产交换、债务重组、投资者投入非货币资产等以公允价值入账外，均采用历史成本记账。

（六）现金等价物的确认标准

现金等价物，是指持有的期限短、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。期限短，一般是指从购买日起三个月内到期。

（七）公允价值、实际利率法、摊余成本、资产预计未来现金流量的现值

1、公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。

（1）存在活跃市场的资产或负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

（2）不存在活跃市场的资产或负债，参照同类或类似资产交易价格确定其公允价值。

（3）资产或负债不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，应当反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。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资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2、实际利率法是指按照资产或负债（含一组资产或负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。

（1）实际利率是指将资产或负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该资产或负债当前账面价值所使用的利率。

（2）在初始确认以摊余成本计量的资产或负债时，就应当计算确定实际利率，并在相关资产或负债预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

在确定实际利率时，考虑资产或负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权或类似期

权等)的基础上预计未来现金流量,但不考虑未来信用损失。

资产或负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及溢价或折价等,在确定实际利率时予以考虑。资产或负债的未来现金流量或存续期间无法可靠预计时,采用该资产或负债在整个合同期内的合同现金流量。

3、摊余成本是指该资产或负债的初始确认金额经下列调整后的结果:

(1) 扣除已偿还的本金;

(2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额;

(3) 扣除已发生的减值损失(仅适用于资产)。

4、资产预计未来现金流量的现值,应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产预计未来现金流量的现值所使用的折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。首先以该资产的市场利率为依据。如果该资产的利率无法从市场获得的,使用替代利率(加权平均资金成本、增量借款利率或者其他相关市场借款利率作适当调整后确定)估计。

(八) 金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

(1) 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。

(2) 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和计量方法

本公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。

(1) 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:在初始计量时以公允价值计量,相关交易费用计入当期损益;后续计量时仍以公允价值计量,其变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资、贷款和应收款项:在初始计量时以公允价值计量,交易费用计入初始确认金额,构成成本的组成部分;后续计量时以摊余成本计量。

以摊余成本计量的金融资产,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

(3) 可供出售金融资产:按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息,单独确认为应收项目。公司在持有可供出售金融资产期间取得的利息或现金股利,确认为投资收益。资

产负债表日，公司将可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。公司处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

（4）其他金融负债：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始确认金额，构成成本的组成部分；后续计量时以摊余成本或其他基础计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

本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。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，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

（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进行减值测试。

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，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；对单独测试未发生减值的金融资产，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。

（2）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（不包括尚未发生的未来信用损失）之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（3）可供出售金融资产，如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出

售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（4）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且预期下降趋势属于非暂时性时，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。

5、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

（1）坏账的确认标准

对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务人已撤销、破产、死亡、资不抵债、现金流严重不足等，经公司董事会批准后，作为坏账损失处理，并冲销原已计提的坏账准备。

（2）坏账准备的计提方法

公司采用备抵法核算坏账损失。资产负债表日，对于单项金额重大的（一般为 500 万元以上）非关联方单位的应收款项，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，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。各应收款项组合本期坏账准备计提比例，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合公司现时情况进行确定。对合并报表范围内各公司之间的应收款项单独进行减值测试，如果单项测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏账准备，如果单项测试未发生减值的，则不计提坏账准备。对合营、联营公司及其股东单位的应收款项，单独进行减值测试，经测试未发生减值的款项，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，按照期末余额的 1% 计提坏账准备。

公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例如下：

账龄	计提比例
3 个月以内（含 3 个月）	0%
3 个月以上—1 年（含 1 年）	5%
1 年以上—2 年（含 2 年）	30%
2 年以上—3 年（含 3 年）	50%
3 年以上	100%

（九）存货

1、存货在同时满足以下两个条件时，予以确认：

- （1）与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该存货的成本能够可靠地计量。

2、存货在取得时按照实际成本入账。

存货按开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等进行分类。

存货盘存制度采用永续盘存制。

3、存货的取得按实际成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。发出库存商品、材料的成本按加权平均法计算确定；发出开发产品的成本按个别计价法计算确定；包装物、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

4、本公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值，是指在日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

资产负债表日，本公司确定存货的可变现净值，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十）长期股权投资

1、长期股权投资的初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整盈余公积和未分配利润。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整盈余公积和未分配利润。

② 非同一控制下的企业合并，购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，加上为进行企业合并发生的各项直接相关费用作为长期股权投资的初始投资成本。

（2）除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定

确定其初始投资成本：

① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③ 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，若交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量时，按照公允价值和应支付的相关税费作为换入的；否则按换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为长期股权投资成本。

⑤ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按受让资产的公允价值入账。

本公司取得长期股权投资，实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收项目处理，不构成取得长期股权投资的成本。

2、长期股权投资的后续计量

（1）对下列长期股权投资，采用成本法核算：

① 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时需按照权益法进行调整。

② 对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

采用成本法时，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

（2）本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，应当比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

投资企业取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

投资企业确认被投资单位发生的净亏损，应当以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

投资企业对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

（3）投资的转换

① 本公司因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响的，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算，并以权益法下长期股权投资的账面价值作为按照成本法核算的初始投资成本。继后期间，自被投资单位分得的现金股利或利润未超过转换时被投资单位账面留存收益中本公司享有份额的，分得的现金股利或利润应冲减长期股权投资的成本，不作为投资收益。自被投资单位取得的现金股利或利润超过转换时被投资单位账面留存收益中本公司享有份额的部分，确认为当期损益。

② 本公司因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，改按权益法核算，并以成本法下长期股权投资的账面价值或按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的投资账面价值作为按照权益法核算的初始投资成本。

i. 原持有长期股权投资的账面余额与按照原持股比例计算确定应享有原取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值份额之间的差额，属于通过投资作价体现的商誉部分（即原取得投资时投资成本大于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的部分），不调整长期股权投资的账面价值；属于原取得投资时因投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，一方面应调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益。

ii. 对于新取得的股权部分，应比较新增投资的成本与取得该部分投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，其中投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的成本；投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，应调整增加长期股权投资的成本，同时计入取得当期的营业外收入。

上述与原持股比例相对应的商誉或是应计入留存收益的金额与新取得投资过程中体现的商誉及计入当期损益的金额应综合考虑，在此基础上确定与整体投资相关的商誉或是因投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额应计入留存收益或是损益的金额。

iii. 对于原取得投资后至新取得投资的交易日之间被投资单位可辨认净资产公允价值的变动相对于原持股比例的部分，属于在此期间被投资单位实现净损益中应享有份额的，一方面应当调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益；属于其他原因导致的被投资单位可辨认净资产公允价值变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积——其他资本公积”。

③ 因处置投资导致对被投资单位的影响能力由控制转为具有重大影响或者与其他投资方

一起实施共同控制的情况下，首先应按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。

在此基础上，应当比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时，应调整留存收益。

对于原取得投资后至转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面应当调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积——其他资本公积”。

长期股权投资自成本法转为权益法后，未来期间应当按照准则规定计算确认应享有被投资单位实现的净损益及所有者权益其他变动的份额。

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时需将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。长期股权投资已计提减值准备的，处置时结转相应的减值准备。

3、长期股权投资的减值

资产负债表日，本公司及其子公司对被投资单位由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因导致长期股权投资可收回金额低于其账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资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，同时计提相应的减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十一）投资性房地产

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以及已出租的建筑物。

1、投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- （1）与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入本公司；
- （2）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，成本按以下方法确定：

（1）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要

支出构成。

（3）以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产的确认条件的，应当计入投资性房地产成本；不满足的应当在发生时计入当期损益。

3、后续计量

本公司应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

本公司对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应当将投资性房地产转换为其他资产或将其他资产转换为投资性房地产，并将转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

4、投资性房地产的减值

本公司在资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。投资性房地产存在减值迹象的，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，将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，同时计提相应的投资性房地产减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十二）固定资产

1、固定资产的标准

固定资产，是指同时具有以下特征的有形资产：

- （1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- （2）使用寿命超过一个会计年度。

2、固定资产的确认

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，应分别将各组成部分确认为单项固定资产。

固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，需扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

3、固定资产的计量

本公司固定资产应按成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的场地整理费、运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 与固定资产有关的后续支出，如能满足固定资产确认条件的，可计入固定资产成本。

(4) 确定固定资产成本时，同时考虑预计弃置费用因素。本公司根据或有事项的规定，按照预计弃置费用的现值计算确定应计入固定资产成本的金额和相应的预计负债。

4、固定资产折旧

(1) 除以下情况外，本公司应对所有固定资产计提折旧：

- ① 已提足折旧继续使用的固定资产；
- ② 按规定单独估价作为固定资产入账的土地；
- ③ 处于更新改造过程而停止使用的固定资产。

(2) 固定资产折旧方法采用平均年限法，各类固定资产的估计使用年限、预计净残值率及年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值	预计使用寿命	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20—40 年	2.4%—4.75%
机器设备	5%	10 年	9.5%
交通运输设备	5%	5 年	19%
房屋装修	0%	5 年	20%
其它固定资产	5%	5 年	19%

本公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

5、固定资产装修费

如果固定资产装修延长了固定资产的使用寿命或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，符合固定资产确认条件的，固定资产装修费计入固定资产账面价值，同时将被替换部分的账面价值扣除，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。该类固定资产装修费支出应当在“固定资产”科目下单独设“固定资产装修费”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修费”明细科目仍有余额，应将该余额一次全部计入当期营业外支出。

6、固定资产的减值

在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存在减值迹象的，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将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，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十三）在建工程

1、在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本，并单独核算，与在建工程直接相关的借款利息支出和外币折算差额，在工程达到预定可使用状态前计入该项资产的成本。在建工程已达到预定可使用状态时转入固定资产；

2、资产负债表日，本公司对在建工程进行全面检查，当存在减值迹象时，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，按单项在建工程的可收回金额低于其账面价值的差额，计提在建工程减值准备，并计入当期损益。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十四）无形资产

1、无形资产的确认

（1）无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等。

（2）内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

取得的已作为无形资产确认的正在进行中的研究开发项目，在取得后发生的支出按照上述规定进行处理。

（3）本公司自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不确认为无形资产。

2、无形资产按照成本进行初始计量。

3、无形资产的后续计量

本公司取得的无形资产，使用寿命有限的摊销，使用寿命不确定的不予摊销。

使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命期间内采用直线法摊销。其他的摊销方式更能体现其经济利益实现方式的，也可采用其他系统合理的方法摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，需改变摊销期限和摊销方法。

本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定予以摊销。

4、无形资产的减值

本公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。无形资产存在减值迹象的，进行减值测试，估计无形资产的可收回金额。无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将其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，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销需在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十五）商誉

非同一控制下的吸收合并，购买方在购买日应当按照合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值确定其入账价值，确定的企业合并成本大于取得被购买方可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉。

非同一控制下的控股合并，母公司在购买日编制合并资产负债表时，对于被购买方可辨认资产、负债按照合并中确定的公允价值列示，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。

对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了按照《企业会计准则第8号—资产减值》进行减值测试。商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值准备一经计提，在以后会计期间不得转回。

（十六）长期待摊费用

为已经支出，但摊销期限在1年以上（不含1年）的长期待摊费用，在费用项目的受益期限内分期平均摊销。

（十七）维修基金和质量保证金的核算方法

维修基金的核算方法：对于深圳地区的房地产项目，本公司执行《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》；对于非深圳地区的房地产项目，执行当地的有关规定。

质量保证金的核算方法：在支付工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，则退还质量保证金。

（十八）收入

收入仅在经济利益能够流入企业且相关的收入和成本能够可靠计量，并同时满足下列条件时才确认。

1、销售商品收入

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

- （1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- （3）收入的金额能够可靠地计量；
- （4）交易相关的经济利益很可能流入；
- （5）相关的已发生的成本或将要发生的成本能够可靠地计量。

房地产销售在房地产完工验收合格，签订了销售合同，及取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，达到可交付使用状态，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，并符合销售商品收入确认的其他条件时确认收入的实现。

2、房屋租赁收入：与租赁相关的经济利益能够流入企业，租赁收入的金额能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。公司按合同或协议约定的租金在租赁期内按直线法确认为营业收入。

3、来料加工收入：来料加工工缴费收入在收到来料加工装配结汇明细表，与交易相关的经济利益能够流入公司时，确认营业收入的实现。

4、提供劳务收入

（1）在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供的劳务收入。

（2）在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按照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。

② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）提供劳务的总收入应按与接受劳务方签订的已收或应收的合同或协议价款确定，但合同或协议价款不公允的除外。

物业管理收入在公司已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益很可能流入公司，相关收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

5、利息收入

按他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算。

（十九）成本和费用

1、本公司在生产经营过程中所耗用的各项材料，按实际耗用数量和账面单价计算，计入成本、费用。

2、本公司应支付职工的工资，根据规定的工资标准、工时、产量记录等资料，计算职工工资，计入成本、费用。按规定给予职工的各种工资性质的补贴，也计入各项成本、费用。

3、本公司在生产经营过程中所发生的其他各项费用，以实际发生数计入成本、费用。凡由本期负担而尚未支出的费用，计入本期成本、费用；凡已支出，应当由本期和以后各期负担的费用，分期计入成本、费用。

4、本公司根据生产经营特点和管理要求，确定适合本公司的成本核算对象、成本项目和成本计算方法。成本核算对象、成本项目和成本计算方法一经确定，不得随意变更。

5、本公司的期间费用直接计入当期损益。

（二十）职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

（二十一）所得税

1、所得税包括当期所得税（当期应交所得税）和递延所得税，均作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

2、本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

3、各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4、本公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

5、本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿

负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，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，减记的金额予以转回。

（二十二）股份支付

1、股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，应当以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在行权日，本公司根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

3、以现金结算的股份支付，应当以承担负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和负债。在资产负债表日，后续信息表明当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整；在可行权日，调整至实际可行权水平。公司应当在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计算、其变动计入当期损益。

（二十三）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用是指公司因借款或发行债券而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、借款费用资本化期间

（1）当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）暂停资本化：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) 停止资本化：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者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用计入当期损益。

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部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的汇兑差额及辅助费用，在发生时计入当期损益。

（二十四）租赁

1、实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

2、经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

3、融资租赁在租赁期开始日，按租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（二十五）政府补助

1、政府补助为非货币性资产的，按照公允价值进行初始计量；公允价值不能够可靠取得时则按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2、与资产相关的政府补助，初始确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，初始确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

3、已确认的政府补助需要返还时，如果相关的递延收益尚未转销完毕，则冲减递延收益的账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的则直接计入当期损益。

（二十六）预计负债

1、当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

3、应当在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有确凿证据表明预计负债账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不应当超过预计负债的账面价值。

（二十七）外币折算

1、外币交易

外币交易在初始确认时，采用交易发生时的即期汇率（即中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价）将外币金额折算为记账本位币金额。

在资产负债表日将外币货币性资产和外币货币性负债采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同产生的汇兑差额计入当期损益，同时调增或调减外币货币性资产和外币货币性负债的记账本位币金额。

与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，按借款费用的规定处理。

在资产负债表日对外币非货币性项目按下列情况处理：

（1）以历史成本计量的外币非货币性项目，在资产负债表日不应改变其原记账本位币金额，不产生汇兑差额。

（2）以公允价值计量的外币非货币性项目，如交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，本期折算后的记账本位币金额与原记账本位币的金额的差额作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

（1）资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

（2）利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

（3）现金流量表现金流量项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

所有年初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

（4）产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，应在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。本公司境外经营的子公司，在编制合并

财务报表时，应按少数股东在境外经营所有者权益中所享有的份额计算少数股东应分担的外币报表折算差额，并入少数股东权益列示于合并资产负债表。

（二十八）主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

2、会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

（二十九）前期会计差错

本公司本期无需要披露的前期会计差错更正事项

（三十）其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

本公司本期无需要披露的其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法。

三、税项

本公司主要税项及其税率列示如下：

<u>税（费）种</u>	<u>计税（费）依据</u>	<u>税（费）率</u>
营业税	房地产销售收入等	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应交流转税额	5%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	1%
土地增值税	增值额	30%-60%
土地使用税	占地面积	1.5-30 元/平米

四、财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2010.06.30	2009.12.31
库存现金	22,341.36	26,059.36
银行存款	305,384,847.74	276,675,280.82
其他货币资金	401,880.00	534,970.00
合 计	305,809,069.10	277,236,310.18

（1）货币资金年末较期初增加 10.30%，主要原因是本期商品房销售额增加。

（2）期末其他货币资金余额 401,880.00 元，为客户银行按揭保证金，不得随意支取。

2、应收账款

（1）应收账款按种类披露

种 类	2010.06.30			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额不重大但按信用风险特征组	0.00	0.00	0.00	0.00
合后该组合的风险较大的应收账款				
其他不重大应收账款	62,792.00	100.00	3,139.60	100.00
合 计	62,792.00	100.00	3,139.60	100.00

续表：

种 类	2009.12.31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合	0.00	0.00	0.00	0.00
后该组合的风险较大的应收账款				
其他不重大应收账款	95,710.00	100.00	957.10	100.00
合 计	95,710.00	100.00	957.10	100.00

注 1：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大指单项金额在 5,000,000.00 元以下，账龄在两年以上的往来款项。

（2）无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的。

（3）本期无实际核销的应收账款。

（4）本报告期应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

(5) 应收账款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例%
面积尾差款	客户	62,792.00	2-3 年	100%

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	2010.06.30			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大其他应收款	457,757.28	100.00	8,629.57	100.00
合 计	457,757.28	100.00	8,629.57	100.00

续表:

种 类	2009.12.31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大其他应收款	331,684.11	100.00	6,630.47	100.00
合 计	331,684.11	100.00	6,630.47	100.00

注 1: 单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

注 2: 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大指单项金额在 5,000,000.00 元以下，账龄在两年以上的往来款项。

(2) 无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的。

(3) 本期不存在通过重组等其他方式收回的其他应收款金额、重组前累计已计提的坏账准备金额。

(4) 本期无实际核销的其他应收款。

(5) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例%
苏州万科物业服务有限公司	同一控制下	155,256.28	1年以内	34.57
江苏省电力公司苏州供电公司	供应商	105,000.00	1年以内	23.38
上海涞澳装饰设计有限公司	供应商	35,031.00	1年以内	7.80
中新苏州工业园区市政物业管理 有限公司	供应商	32,000.00	1年以内	7.12
北京美驰建筑材料公司	供应商	<u>26,844.00</u>	<u>1年以内</u>	<u>5.98</u>
合 计		<u>354,131.28</u>		<u>78.85</u>

(7) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
苏州万科物业服务有限公司	同一控制下	<u>155,256.28</u>	<u>34.57</u>
合 计		<u>155,256.28</u>	<u>34.57</u>

(8) 其他应收款 2010.06.30 较 2009.12.31 余额增加 38%，主要原因是本期增加关联方苏州万科物业往来款。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2010.06.30		2009.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	8,340,576.94	100.00	13,181,575.80	100.00
1-2年	0.00	0.00	0.00	0.00
2-3年	0.00	0.00	0.00	0.00
3年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>8,340,576.94</u>	<u>100.00</u>	<u>13,181,575.80</u>	<u>100.00</u>

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	比例%	时间	未结算原因
苏州金澄实业有限公司	供应商	8,325,576.94	99.82	一年以内	对方未开发票结算
上海新丽装饰工程有限公司	供应商	<u>15,000.00</u>	<u>0.18</u>	<u>一年以内</u>	<u>对方未开发票结算</u>
合 计		<u>8,340,576.94</u>	<u>100.00</u>		

(3) 本报告期预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

(4) 预付账款年末比年初减少 36.73%，主要原因是通州建总集团有限公司和上海第二建筑有限公司的预付工程款本期均已结算。

5、存货

(1) 存货分类

项 目	2010.06.30		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	371,724,206.22	0.00	371,724,206.22
拟开发产品	0.00	0.00	0.00
完工开发产品	6,608,957.61	0.00	6,608,957.61
其他存货	0.00	0.00	0.00
合 计	378,333,163.83	0.00	378,333,163.83

(1) 存货分类（续）

项 目	2009.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	258,968,627.67	0.00	258,968,627.67
拟开发产品	177,908,801.72	0.00	177,908,801.72
完工开发产品	4,995,183.76	0.00	4,995,183.76
其他存货	0.00	0.00	0.00
合 计	441,872,613.15	0.00	441,872,613.15

(2) 在建开发产品明细项目列示如下：

项目名称	开工时间	预计（或实际）	预计总投资额 （万元）	2009.12.31	2010.06.30
		竣工时间			
苏州本岸二期 (中南组团)	2008年1月	2010年11月	31,905.90	258,968,627.67	195,170,854.53
苏州本岸三期	2010年3月	2011年11月	40,004.70	0.00	176,553,351.69
合 计			71,910.60	258,968,627.67	371,724,206.22

(3) 拟开发产品明细项目列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 （万元）	2009.12.31	2010.06.30
苏州本岸三期	2010年3月	2011年11月	40,004.70	177,908,801.72	0.00

(4) 已完工开发产品明细项目列示如下：

项目名称	竣工时间	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.06.30	跌价准备
苏州本岸一期	2007年12月	4,995,183.76	0.00	2,616,029.20	2,379,154.56	0.00
苏州本岸二期 北组团	2010年4月	0.00	134,440,852.26	130,211,049.21	4,229,803.05	0.00
合 计		4,995,183.76	134,440,852.26	132,827,078.41	6,608,957.61	0.00

(5) 存货 2010 年 06 月 30 日余额含有借款费用资本化金额为 9,260,737.69 元。

(6) 本公司存货 2010 年 06 月 30 日账面价值较年初减少 14.38%，主要原因为本期销售结转了一期和二期中部分存货。

6、固定资产

（1）固定资产情况

项 目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.06.30
一、账面原值合计	<u>263,468.00</u>	<u>7,800.00</u>	<u>0.00</u>	<u>271,268.00</u>
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	26,400.00	0.00	0.00	26,400.00
运输工具	44,000.00	0.00	0.00	44,000.00
办公设备及其他	193,068.00	7,800.00	0.00	200,868.00
房屋装修	0.00	0.00	0.00	0.00
二、累计折旧合计	<u>98,462.23</u>	<u>25,938.78</u>	<u>0.00</u>	<u>124,401.01</u>
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	8,723.55	2,640.00	0.00	11,363.55
运输工具	11,146.72	4,180.02	0.00	15,326.74
办公设备及其他	78,591.96	19,118.76	0.00	97,710.72
房屋装修	0.00			0.00
三、固定资产账面净值合计	<u>165,005.77</u>			<u>146,866.99</u>
房屋及建筑物	0.00			0.00
机器设备	17,676.45			15,036.45
运输工具	32,853.28			28,673.26
办公设备及其他	114,476.04			103,157.28
房屋装修	0.00			0.00
三、减值准备合计	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
房屋及建筑物	0.00			0.00
机器设备	0.00			0.00
运输工具	0.00			0.00
办公设备及其他	0.00			0.00
房屋装修	0.00			0.00
三、固定资产账面价值合计	<u>165,005.77</u>			<u>146,866.99</u>
房屋及建筑物	0.00			0.00
机器设备	17,676.45			15,036.45
运输工具	32,853.28			28,673.26
办公设备及其他	114,476.04			103,157.28
房屋装修	0.00			0.00

（2）固定资产累计折旧增加额中，本期计提 25,938.78 元。

7、长期待摊费用

项 目	2009.12.31	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2010.06.30	其他减少原因
装修费	<u>155,833.20</u>	<u>0.00</u>	<u>42,500.00</u>	<u>0.00</u>	<u>113,333.20</u>	

8、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2010.06.30	2009.12.31
-----	------------	------------

递延所得税资产：

坏账准备	2,942.30	1,896.89
可抵扣亏损	203,298.44	0.00
预计负债	0.00	0.00
计提未交的土地增值税	0.00	0.00
计提未发放的工资、奖金	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
小 计	<u>206,240.74</u>	<u>1,896.89</u>

递延所得税负债：

计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	0.00	0.00
-----------------------	------	------

(3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
资产减值准备	11,769.20
可抵扣亏损	<u>813,193.76</u>
合 计	<u>824,962.96</u>

9、资产减值准备

项 目	2009.12.31	本期增加	本期减少		2010.06.30
			转回	转销	
坏账准备	<u>7,587.57</u>	<u>8,278.30</u>	<u>4,096.70</u>	<u>0.00</u>	<u>11,769.17</u>
合 计	<u>7,587.57</u>	<u>8,278.30</u>	<u>4,096.70</u>	<u>0.00</u>	<u>11,769.17</u>

10、应付账款

(1) 账龄

账 龄	2010.06.30	2009.12.31
1 年以内	27,193,810.00	23,037,062.17
1 年以上	<u>953,595.87</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>28,162,405.87</u>	<u>23,037,062.17</u>

(2) 截至 2010 年 6 月 30 日，应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

(3) 应付账款 2010 年 6 月 30 日余额较年初增加 22%，主要原因是本期新增应付工程款等。

(4) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因	资产负债表日 后偿还金额
深圳市万科物业发展有限公司	200,000.00	1-2 年	尚未结算	0.00
苏州排头兵电气设备科技有限公司	<u>36,127.66</u>	<u>1-2 年</u>	<u>尚未结算</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>236,127.66</u>			<u>0.00</u>

11、预收款项

（1）账龄

账 龄	<u>2010.06.30</u>	<u>2009.12.31</u>
1 年以内	452,357,118.93	315,566,791.93
1 年以上	<u>618,813.00</u>	<u>11,119,670.00</u>
合计	<u>452,975,931.93</u>	<u>326,686,461.93</u>

（2）截至 2010 年 6 月 30 日，预收款项中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

（3）账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因：

单位名称	预收金额	账龄	未结转原因
预收房款	<u>618,813.00</u>	1-2 年	尚未交房结算

12、应付职工薪酬

项 目	<u>2009.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2010.06.30</u>
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,948,500.00	-570,346.14	1,378,153.86	0.00
二、职工福利费	0.00	0.00	0.00	0.00
三、社会保险费	0.00	54,553.58	54,553.58	0.00
其中：① 医疗保险费	0.00	14,183.93	14,183.93	0.00
② 基本养老保险费	0.00	36,005.37	36,005.37	0.00
③ 年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
④ 失业保险费	0.00	1,636.61	1,636.61	0.00
⑤ 工伤保险费	0.00	1,091.07	1,091.07	0.00
⑥ 生育保险费	0.00	1,636.60	1,636.60	0.00
四、住房公积金	0.00	77,579.15	77,579.15	0.00
五、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
六、工会经费和职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
七、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、因解除劳动关系给予的补偿	0.00	0.00	0.00	0.00
九、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：以现金结算的股份支付	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,948,500.00</u>	<u>-438,213.41</u>	<u>1,510,286.59</u>	<u>0.00</u>

13、应交税费

<u>税 种</u>	<u>2010.06.30</u>	<u>2009.12.31</u>
营业税	-20,210,208.46	-13,327,047.96
企业所得税	-5,056,760.06	-4,291,719.26
个人所得税	5,733.22	8,440.27
城市维护建设税	-1,010,510.46	-666,352.42
教育费附加	-808,408.39	-533,081.96
土地增值税	<u>8,083,763.80</u>	<u>8,802,135.42</u>
合 计	<u>-18,996,390.35</u>	<u>-10,007,625.91</u>

14、应付利息

<u>项 目</u>	<u>2010.06.30</u>	<u>2009.12.31</u>
中国工商银行苏州工业园区支行	<u>0.00</u>	<u>150,000.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>150,000.00</u>

15、其他应付款**(1) 账龄**

<u>账 龄</u>	<u>2010.06.30</u>	<u>2009.12.31</u>
1 年以内	742,120.58	493,381.94
1 年以上	<u>36,000.00</u>	<u>436,000.00</u>
合计	<u>778,120.58</u>	<u>929,381.94</u>

(2) 截至 2010 年 6 月 30 日，其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位江苏苏南万科房地产有限公司往来款 353,738.64 元。

(3) 账龄 1 年以内的金额较大其他应付款情况

<u>单位名称</u>	<u>所欠金额</u>	<u>内 容</u>
江苏苏南万科房地产有限公司	<u>353,738.64</u>	社保、工资
合 计	<u>353,738.64</u>	

16、长期借款**(1) 长期借款分类**

<u>项 目</u>	<u>2010.06.30</u>	<u>2009.12.31</u>
抵押借款	<u>0.00</u>	<u>100,000,000.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>100,000,000.00</u>

(2) 长期借款明细

<u>贷款单位</u>	<u>借款起始日</u>	<u>借款终止日</u>	<u>币种</u>	<u>利率%</u>	<u>2010.06.30</u>
中国工商银行	2009 年 6 月	2010 年 5 月	人民币	5.4%	<u>0.00</u>

注：该笔借款合同约定还款期为 2012 年 6 月，本公司于 2010 年 5 月已提前将全部贷款还清。

17、实收资本

投资者名称	2009.12.31		本期增加	本期减少	2010.06.30	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
江苏苏南万科房地产有限公司	117,300,000.00	51.00	0.00	0.00	117,300,000.00	51.00
中粮上海粮油进出口有限公司	112,700,000.00	49.00	0.00	0.00	112,700,000.00	49.00
合 计	230,000,000.00	100.00	0.00	0.00	230,000,000.00	100.00

注：股东苏州万科房地产有限公司于 2008 年 2 月 27 日正式更名为江苏苏南万科房地产有限公司。

18、盈余公积

类 别	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.06.30
法定盈余公积	10,384,445.95	0.00	0.00	10,384,445.95

19、未分配利润

项 目	2010.01-06	2009.01-06
调整前上年末未分配利润	49,904,815.45	28,191,822.84
调整年初未分配利润合计数	0.00	0.00
调整后年初未分配利润	49,904,815.45	28,191,822.83
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-921,128.41	22,078,543.28
加：其他转入	0.00	0.00
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
对股东的分配	58,830,170.11	0.00
年末未分配利润	-9,846,483.07	50,270,366.12

20、营业收入及营业成本**(1) 营业收入**

<u>项 目</u>	<u>2010.01-06</u>	<u>2009.01-06</u>
主营业务收入	142,922,522.00	101,341,995.00
其他业务收入	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
营业收入合计	<u>142,922,522.00</u>	<u>101,341,995.00</u>
主营业务成本	132,827,078.41	67,550,000.69
其他业务成本	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
营业成本合计	<u>132,827,078.41</u>	<u>67,550,000.69</u>

(2) 按业务类别列示

<u>业务类别</u>	<u>2010.01-06</u>		<u>2009.01-06</u>	
	<u>营业收入</u>	<u>营业成本</u>	<u>营业收入</u>	<u>营业成本</u>
商品房销售	142,922,522.00	132,827,078.41	101,341,995.00	67,550,000.69
房屋租赁	0.00	0.00	0.00	0.00
来料加工	0.00	0.00	0.00	0.00
物业管理及其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>142,922,522.00</u>	<u>132,827,078.41</u>	<u>101,341,995.00</u>	<u>67,550,000.69</u>

(3) 本期营业收入较上年同期增加 41%，主要原因为本期二期北组团全部销售并交房，因此本期交房数量和总售价量较上期大。

21、营业税金及附加

<u>项 目</u>	<u>2010.01-06</u>	<u>2009.01-06</u>	<u>计缴标准</u>
营业税	7,146,126.10	5,067,099.75	5%
城市维护建设税	357,306.31	253,354.99	5%
教育费附加	214,383.78	152,012.99	3%
地方教育费附加	71461.261	50,671.00	1%
土地增值税	4,893,343.02	3,535,495.34	超率累进
堤围防护费	0.00	0.00	超额累进
价格调节基金	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	0.01%
合 计	<u>12,682,620.47</u>	<u>9,058,634.07</u>	

22、财务费用

<u>项 目</u>	<u>2010.01-06</u>	<u>2009.01-06</u>
利息支出	0.00	0.00
减：利息收入	338,711.66	205,395.85
汇兑损益	0.00	0.00
银行手续费	28,078.81	13,939.42
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>-310,632.85</u>	<u>-191,456.43</u>

23、资产减值损失

<u>项 目</u>	<u>2010.01-06</u>	<u>2009.01-06</u>
一、坏账损失	4,181.60	-23,175.62
二、存货跌价损失	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>4,181.60</u>	<u>-23,175.62</u>

24、营业外收入**（1）营业外收入明细**

<u>项 目</u>	<u>2010.01-06</u>	<u>2009.01-06</u>
非流动资产处置利得	0.00	0.00
其中：固定资产处置利得	0.00	0.00
捐赠利得	0.00	0.00
政府补助	5,180,000.00	0.00
其他	<u>12.00</u>	<u>8,740,600.00</u>
合 计	<u>5,180,012.00</u>	<u>8,740,600.00</u>

（2）政府补助明细

<u>项 目</u>	<u>2010.01-06</u>	<u>2009.01-06</u>	<u>来源和依据</u>	<u>批准机关</u>	<u>文件时效</u>
苏州工业园区科技创新扶持资金	5,180,000.00	0.00	无	无	无

25、营业外支出

项 目	2010.01-06	2009.01-06
非流动资产处置损失合计	0.00	0.00
其中：固定资产处置损失	0.00	0.00
公益性捐赠支出	0.00	0.00
非常损失	2.00	0.00
盘亏损失	0.00	0.00
滞纳金	21,718.79	0.00
罚款及赔款支出	0.00	0.00
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>21,720.79</u>	<u>0.00</u>

26、所得税费用

项 目	2010.01-06	2009.01-06
按税法及相关规定计算的当期所得税	260,394.50	7,347,024.99
递延所得税调整	<u>-204,343.85</u>	<u>28,642.14</u>
合 计	<u>56,050.65</u>	<u>7,375,667.13</u>

27、现金流量表项目注释**（1）收到的其他与经营活动有关的现金**

项 目	2010.01-06	2009.01-06
押金、保证金	750,000.00	284,268.80
利息收入	338,711.66	205,395.85
其他往来款项	176,962.66	3,228,881.40
政府扶持资金	<u>5,180,000.00</u>	<u>8,837,100.00</u>
合 计	<u>6,445,674.32</u>	<u>12,555,646.05</u>

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2010.01-06	2009.01-06
内部往来款	0.00	5,533,098.95
保证金	125,000.00	155,000.00
广告费	3,076,179.67	1,029,758.20
管理费用及其他	<u>150,154.70</u>	<u>2,657,805.30</u>
合 计	<u>3,351,334.37</u>	<u>9,375,662.45</u>

28、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

	<u>补充资料</u>	<u>2010.01-06</u>	<u>2009.01-06</u>
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		-921,128.41	22,078,543.28
加：资产减值准备		4,181.60	-23,175.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		25,938.78	25,122.00
无形资产摊销			0.00
长期待摊费用摊销		42,500.00	0.00
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）			0.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）			0.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）			0.00
财务费用（收益以“－”号填列）			0.00
投资损失（收益以“－”号填列）			0.00
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		-204,343.85	6,417.36
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）			22,224.78
存货的减少（增加以“－”号填列）		64,919,449.32	95,946,498.39
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）		-8,285,642.11	-293,441.04
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）		133,342,863.70	24,145,950.06
其他		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>188,923,819.03</u>	<u>141,908,139.21</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本		0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券		0.00	0.00
融资租入固定资产		0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：			
现金的年末余额		305,274,099.10	315,234,591.74
减：现金的期初余额		276,701,340.18	76,881,650.6
加：现金等价物的年末余额		0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
现金及现金等价物净增加额		<u>28,572,758.92</u>	<u>238,352,941.14</u>

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2010.06.30	2009.12.31
一、现金	305,407,189.10	315,234,591.74
其中：库存现金	22,341.36	16,439.36
可随时用于支付的银行存款	305,384,847.74	315,218,152.38
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	305,407,189.10	315,234,591.74
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	0.00	0.00

五、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
江苏苏南万科房地产有限公司	母公司	有限责任公司	江苏苏州	刘爱明	房地产开发经营	3,000.00 万元

续表：

母公司名称	母公司对本企业的控股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
江苏苏南万科房地产有限公司	51%	51%	万科企业股份有限公司	78994669-5

2、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中粮上海粮油进出口有限公司	股东
苏州南都建屋有限公司	受同一母公司控制
苏州汇华投资置业有限公司	受同一母公司控制
上海万科房地产集团有限公司	受同一母公司控制
无锡万科房地产有限公司	受同一母公司控制
苏州万科物业服务有限公司	受同一母公司控制

3、关联交易情况

1) 委托经营事项

本公司与江苏苏南万科房地产有限公司签订委托协议，协议中约定本公司委托江苏苏南万科房地产有限公司对“本岸”房地产开发项目进行经营管理，每年按照“本岸”房地产开发项目结算收入的 3% 支付托管费。按照上述协议规定，本公司 2007 年度支付托管费 5,940,962.52

元，2008 年度支付托管费 3,320,700.00 元，2009 年度由于“本岸”二期尚未实现收入故未支付托管费，本期尚未结算托管费。

2) 代垫电费

本公司代万科物业服务有限公司垫付项目电费，截止 2010 年 6 月 30 日其他应收款中有 155,256.28 元尚未收回。

3) 工程服务

本公司 07 年与深圳市万科物业发展有限公司签订工程服务合同，截止 2010 年 6 月 30 日尚有 20 万元未结算，在应付账款中挂账。

4、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2010.06.30	2009.12.31
其他应收款：			
	江苏苏南万科房地产有限公司	0.00	73,836.74
	苏州万科物业服务有限公司	155,256.28	0.00
合计		155,256.28	73,836.74
应付账款			
	深圳市万科物业发展有限公司	200,000.00	200,000.00
其他应付款：			
	江苏苏南万科房地产有限公司	353,738.64	0.00

六、或有事项

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的或有事项。

七、承诺事项

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

八、资产负债表日后事项

截止本报告日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

九、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	0.00	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-5,180,000.00	政府无偿移交。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	21,708.79	税收滞纳金及预收差额款。
其他符合非经营性损益定义的损益项目	<u>0.00</u>	
小 计	<u>-5,158,291.21</u>	
减：所得税影响额	1,289,572.80	
少数股东权益影响额	<u>0.00</u>	
合 计	<u>-3,868,718.41</u>	

注：上述非经常性损益项目按照“损失（+）收益（-）”列示。

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

会计科目	2010.06.30	2009.12.31	变动额	变动率	变动原因
货币资金	305,809,069.10	277,236,310.18	28,572,758.92	10.31%	预收房款增加
应收账款	59,652.40	94,752.90	-35,100.50	-37.04%	原应收账款已收回，未发生新的应收账款
预付账款	8,340,576.94	13,181,575.80	-4,840,998.86	-36.73%	原预付账款已结算
其他应收款	449,127.71	1,708,920.97	-1,259,793.26	-73.72%	09 年年末内部往来款收回
存货	378,333,163.83	441,872,613.15	-63,539,449.32	-14.38%	二期北组团本期交房，结转减少相应存货
固定资产	146,866.99	165,005.77	-18,138.78	-10.99%	计提折旧
长期待摊费用	113,333.20	155,833.20	-42,500.00	-27.27%	摊销费用
递延所得税资产	206,240.74	1,896.89	204,343.85	10772.57%	确认经营亏损和坏账准备的暂时性差异
应付账款	28,162,405.87	23,037,062.17	5,125,343.70	22.25%	新增未支付工程款
预收款项	452,975,931.93	326,686,461.93	126,289,470.00	38.66%	收到二期中南组团房款
应付职工薪酬	0.00	1,948,500.00	-1,948,500.00	-100.00%	工资全部发放无奖金计提
应交税费	-18,996,390.35	-10,007,625.91	-8,988,764.44	89.82%	预缴未计提的二期已售未交房部分营业税金及附加和企业所得税
其他应付款	778,120.58	929,381.94	-151,261.36	-16.28%	新增内部往来
长期借款	0.00	100,000,000.00	-100,000,000.00	-100.00%	长期借款均已偿还
未分配利润	-9,846,483.07	49,904,815.45	-59,751,298.52	-119.73%	本期支付 5883 万股股利，发生经营亏损 92 万元
会计科目	2010.01-06	2009.01-06	变动额	变动率	变动原因
营业收入	142,922,522.00	101,341,995.00	41,580,527.00	41.03%	本期交房数量和总售价量较上期大，因此对应的收入成本和营业税金及附加较上期金额大，
营业成本	132,827,078.41	67,550,000.69	65,277,077.72	96.64%	但本期交付的二期北组团销售时遇上金融危机，其成本较高而售价较低
营业税金及附加	12,682,620.47	9,058,634.07	3,623,986.40	40.01%	
销售费用	3,671,030.48	3,259,301.29	411,729.19	12.63%	本期销售佣金增加
管理费用	71,612.86	975,080.59	-903,467.73	-92.66%	本期冲回 09 年末计提奖金造成本期管理费用发生额较小
财务费用	-310,632.85	-191,456.43	-119,176.42	62.25%	本期收到预收房款较多造成利息收入高
资产减值损失	4,181.60	-23,175.62	27,357.22	-118.04%	本期计提应收款项坏账准备
营业外收入	5,180,012.00	8,740,600.00	-3,560,588.00	-40.74%	本期收到苏州工业园区扶持资金减少
营业外支出	21,720.79	0.00	21,720.79	100.00%	本期支付税务滞纳金

十、财务报表的批准

本财务报表于 2010 年 7 月 23 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：万科中粮（苏州）置业有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2010 年 7 月 23 日

日期：2010 年 7 月 23 日

日期：2010 年 7 月 23 日