

REPORTS FOR APPROVAL	SIGNATURE & DATE
终稿校核 Finally revised by	周强
现场负责人 In charge of the fieldwork	周强
负责经理审核 Checked by engagement manager	王.../...
负责合伙人批准 Approved by engagement partner	周强
复核合伙人批准 Approved by review partner	

成都硕泰丽都地产开发有限公司

2013 年 1-5 月

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
—资产负债表	1-2
—利润表	3
—现金流量表	4
—所有者权益变动表	5-6
—财务报表附注	7-35

成都硕泰丽都地产开发有限公司
2013 年 1-5 月
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
—资产负债表	1-2
—利润表	3
—现金流量表	4
—所有者权益变动表	5-6
—财务报表附注	7-35



信永中和会计师事务所
成都分所

ShineWing
certified public accountants
Chengdu Branch

成都市航空路1号国航世纪中心
A座12层

12/F, Block A, Air China Century
Center, No.1 Hang Kong Road,
Chengdu, 610041, P.R.China

联系电话: +86(028)8672 2255
telephone: +86(028)8672 2255

传真: +86(028)8529 3622
facsimile: +86(028)8529 3622

审计报告

XYZH/2013CDA3006

中粮地产成都有限公司董事会:

我们审计了后附的成都硕泰丽都地产开发有限公司(以下简称成都硕泰丽都地产公司)财务报表,包括2013年5月31日的资产负债表,2013年1-5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成都硕泰丽都地产公司管理层的责任,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。

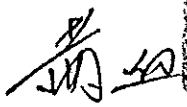
我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

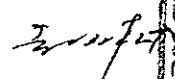
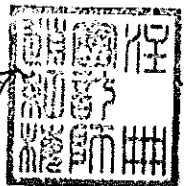
三、审计意见

我们认为，成都硕泰丽都地产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，公允反映了成都硕泰丽都地产公司 2013 年 5 月 31 日的财务状况以及 2013 年 1-5 月的经营成果和现金流量。



中国 成都

中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

二〇一三年七月十三日

资产负债表

2013年5月31日

编制单位：成都硕泰房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	七.1	16,946,661.08	9,545,896.92
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	七.2	244,420.30	300,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七.3	316,700.00	100.00
存货	七.4	570,942,862.73	530,308,585.81
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		588,450,644.11	540,154,582.73
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	七.5	463,358.20	42,243.35
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		463,358.20	42,243.35
资产总计		588,914,002.31	540,196,826.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

胡海东

资产负债表 (续)

2013年5月31日

编制单位：成都硕泰丽都地产开发有限公司

单位：人民币元

项	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七.6	56,900.00	
预收款项			
应付职工薪酬	七.7	572,158.34	1,451,526.76
应交税费	七.8	27,131.12	22,287.59
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七.9	200,073,983.30	148,200,578.47
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		200,730,172.76	149,674,392.82
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		200,730,172.76	149,674,392.82
所有者权益			
实收资本	七.10	400,000,000.00	400,000,000.00
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	七.11	-11,816,170.45	-9,477,566.74
所有者权益合计		388,183,829.55	390,522,433.26
负债和所有者权益总计		588,914,002.31	540,196,826.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（盖章）

利润表

2013年1-5月

编制单位：成都硕泰丽都地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上年金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用	七.12	847,062.96	1,781,459.76
管理费用	七.13	1,534,029.07	3,014,851.41
财务费用	七.14	-45,166.52	-45,634.17
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）		-2,335,925.51	-4,750,677.00
加：营业外收入			
减：营业外支出	七.15	2,678.20	
其中：非流动资产处置损失		2,678.20	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,338,603.71	-4,750,677.00
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,338,603.71	-4,750,677.00
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		-2,338,603.71	-4,750,677.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2013年1-5月

编制单位：成都硕泰丽都地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上年金额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七.16	2,278,124.42	452,242.59
经营活动现金流入小计		2,278,124.42	452,242.59
购买商品、接受劳务支付的现金		34,520,007.41	6,187,415.98
支付给职工以及为职工支付的现金		3,367,246.57	3,897,648.68
支付的各项税费		232,745.32	475,900.81
支付其他与经营活动有关的现金	七.16	1,353,399.96	1,539,299.75
经营活动现金流出小计		39,473,399.26	12,100,265.22
经营活动产生的现金流量净额		-37,195,274.84	-11,648,022.63
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所收回的现金净额			
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	七.16		
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所支付的现金		453,961.00	41,100.00
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	七.16		
投资活动现金流出小计		453,961.00	41,100.00
投资活动产生的现金流量净额		-453,961.00	-41,100.00
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			
收到其他与筹资活动有关的现金	七.16	137,350,000.00	170,231,625.25
筹资活动现金流入小计		137,350,000.00	170,231,625.25
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	七.16	92,300,000.00	150,431,625.25
筹资活动现金流出小计		92,300,000.00	150,431,625.25
筹资活动产生的现金流量净额		45,050,000.00	19,800,000.00
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		7,400,764.16	8,110,877.37
加：期初现金及现金等价物余额		9,545,896.92	1,435,019.55
六、期末现金及现金等价物余额		16,946,661.08	9,545,896.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

胡海家

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注
2013年1月1日至2013年5月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

成都硕泰丽都地产开发有限公司(原为成都置信丽都地产开发有限公司,于2010年12月更名为现公司,以下简称本公司或公司)是经四川省商务厅2008年1月21日“川商促[2008]17号”《关于同意中外合资成都置信丽都地产开发有限公司合同、章程的批复》及2008年1月25日“商外资川府字[2008]0015号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》批准,由硕泰有限公司(Time Master Limited)(以下简称硕泰公司)与成都置信实业(集团)有限公司(以下简称置信实业)共同出资组建的有限责任公司(台港澳与境内合资),于2008年2月4日取得成都市工商行政管理局颁发的注册号为510100400019643的外商投资企业法人营业执照。公司注册资本为人民币4亿元,营业期限自二〇〇八年二月四日至二〇二八年二月三日。

后经公司股东股权转让,截止2013年5月31日,公司注册资本及实收资本均为人民币4亿元,其中:成都基汇投资管理顾问有限公司(以下简称基汇投资)出资24580.58611万元、出资比例为61.4545%;硕泰公司出资15419.41389万元、出资比例为38.5455%。

截止2013年5月31日,公司注册地址:成都市武侯区二环路南四段丽都路6号;法定代表人:彭庆邦;公司类型:有限责任公司(台港澳与境内合资);经营范围:房地产开发、经营(法律法规禁止及限制除外)。地块位置:成都市武侯区红牌楼街办核桃村2、3组,高新区肖家河街办核桃村1组;地块面积:29,064.59平方米;地块编号:WH09(252/211);2007-101。(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定)。

公司控股股东为基汇投资,最终实际控制人为Gateway Capital Real Estate Fund II L.P.。截止2013年5月31日,本公司无分子公司。

二、财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照企业会计准则及相关规定,并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

公司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。

四、重要会计政策、会计估计

1.会计期间

公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

2.记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

3.记账基础和计价原则

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

4. 现金及现金等价物

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。

5. 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

5.1 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。

5.2 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。

5.3 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)。

5.4 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。

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

6.金融工具

6.1 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。

6.2 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。

6.3 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。

6.4 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。

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注
2013年1月1日至2013年5月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7.应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

7.1 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。

7.2 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。

7.3 按组合计提坏账的应收款项

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	0	0
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	5	5
1 年以上—2 年 (含 2 年)	30	30
2 年以上—3 年 (含 3 年)	50	50
3 年以上	100	100

8.存货

8.1 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。

8.2 存货在取得时按照实际成本入账。

存货按完工开发产品、在建开发产品、拟开发产品、其他存货等进行分类。存货盘存制度采用永续盘存制。

8.3 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。

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

8.4 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。

9. 长期股权投资

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资,或者本公司对被投资单位不具有控制、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。

9.1 投资成本确定

本公司分别以下情况对长期股权投资进行计量:

1) 合并形成的长期股权投资,按照下列规定确定其投资成本:

① 同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,公司以支付现金、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,调整留存收益。公司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,调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用,包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等,于发生时计入当期损益。

② 非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,合并成本为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。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。企业合并成本小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,计入当期损益(营业外收入)。为企业合并发生的各项费用,包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益;购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的,应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(I) 在个别财务报表中,应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益(例如,可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分,下同)转入当期投资收益。

(II) 在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

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,但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利,应作为应收项目单独核算。

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,如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量,则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本,换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益;若非货币资产交换不同时具备上述两个条件,则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

⑤以债务重组方式取得的长期股权投资,按取得的股权的公允价值作为初始投资成本,初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

9.2 后续计量及损益确认方法

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按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响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,采用的成本法核算。

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。

1) 采用成本法核算时,追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润,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当期投资收益。

2) 采用权益法核算时,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。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时,在被投资单位账面净利润的基础上,对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固

定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额,以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整,并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销,在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失,按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资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);如果被投资单位以后各期实现盈利的,在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后,按超过未确认的亏损分担额的金额,依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,按原剩余期限直线法摊销,摊销金额计入当期损益。

3) 长期股权投资核算的转换

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

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

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。

9.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

1) 存在以下一种或几种情况时,确定对被投资单位具有共同控制: A. 任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。B. 涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。C. 各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理,但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中,或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长期限制情况下经营时,通常投资方对被投资单位可能无法实施共同控制。但如果能够证明存在共同控制,合营各方仍应当按照长期股权投资准则的规定采用权益法核算。

2) 存在以下一种或几种情况时,确定对被投资单位具有重大影响: A. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。B. 参与被投资单位的政策制定过程,包括股利分配政策等的制定。C. 与被投资单位之间发生重要交易。D. 向被投资单位派出管理人员。E. 向被投资单位提供关键技术资料。

9.4 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查,根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象,当长期股

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股权投资可收回金额低于账面价值时,将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

10.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。

10.1 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。

10.2 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。

10.3 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。

10.4 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。

11 固定资产

11.1 固定资产的标准:(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。

11.2 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。

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

11.3 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。

11.4 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:

类别	残值率	预计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20-40年	2.4-4.74%
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%
其他固定资产	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。

11.5 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。

11.6 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。

12. 在建工程

12.1 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;

12.2 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。

13. 无形资产

13.1 在无形资产的确认:

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。

借款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。

13.2 无形资产按照成本进行初始计量。

13.3 无形资产的后续计量

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

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。

13.4 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。

14. 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。

15. 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。

15.1 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。

15.2 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。

15.3 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。

16.成本和费用

16.1 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。

16.2 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。

16.3 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。

16.4 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。

16.5 本公司的期间费用直接计入当期损益。

17.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。

18. 所得税

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

18.1 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。

18.2 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。

18.3 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) 商誉对于与子公司、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。

18.4 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) 商对于与子公司、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。

18.5 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。

19.借款费用

19.1 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。

19.2 借款费用资本化期间

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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。

19.3 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。

20. 租赁

20.1 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。

20.2 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。

20.3 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。

21. 政府补助

21.1 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。

21.2 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

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注
2013年1月1日至2013年5月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

21.3 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。

22. 预计负债

22.1 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。

22.2 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。

22.3 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。

23. 外币折算

23.1 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记入当期损益,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) 该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。

24. 企业合并

24.1 同一控制下的企业合并

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合并方在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

24.2 非同一控制下的企业合并

购买方区别下列情况确定合并成本:一次交换交易实现的企业合并,合并成本为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;通过多次交换交易分步实现的企业合并,合并成本为每一单项交易成本之和;购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本;在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的,购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的,将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量,公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更和前期差错更正

1.会计政策变更及影响:无。

2.会计估计变更及影响:无。

3.前期差错更正和影响:无。

六、税项

1.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%
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%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	土地面积	16元/m ²

七、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2013年1月1日,“期末”系指2013年5月31日,“本年”系指2013年1月1日至5月31日,“上年”系指2012年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

1.货币资金

项目	期末金额			年初金额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
库存现金			34,561.33			1,683.70
人民币			34,561.33			1,683.70
银行存款			16,912,099.75			9,544,213.22

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注
2013年1月1日至2013年5月31日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	期末金额			年初金额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
人民币			16,912,099.75			9,544,213.22
其他货币资金						
人民币						
合计			16,946,661.08			9,545,896.92

货币资金期末较年初增加 7,400,764.16 元,增幅 77.53%,主要系与关联方成都置信武侯地产开发有限公司往来款增加所致。

2. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末金额		年初金额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	244,420.30	100.00	300,000.00	100.00
1—2年				
2—3年				
3年以上				
合计	244,420.30	100.00	300,000.00	100.00

(2) 预付款项主要单位

单位名称	与公司关系	金额	账龄	未结算原因
成都电业局	非关联方	103,000.00	1年以内	预存电费
成都科美建筑模型有限公司	非关联方	52,000.00	1年以内	预付购货款
福建森源股份有限公司	非关联方	50,205.00	1年以内	预付购货款
深圳市柏诗雅商贸有限公司	非关联方	16,227.00	1年以内	预付购货款
成都市自来水有限责任公司	非关联方	22,988.30	1年以内	预付工程款
合计		244,420.30		

(3) 期末预付款项中不含持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的款项。

(4) 预付款项中外币余额: 无

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	期末金额				年初金额			
	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的其他应收款								
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款								

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

类别	期末金额				年初金额			
	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%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
	316,700.00	100.00			100.00	100.00		
合计	316,700.00	—			100.00	—		

1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款: 无。

2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款: 无

3) 组合中, 关联方其他应收款期末余额不计提坏账准备: 无

(2) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
成都电业局	226,600.00			款项性质特殊, 风险较小, 未计提坏账
祝迪	26,000.00			
凌云川	64,000.00			
中信银行成都世纪城支行	100.00			
合计	316,700.00			

(3) 本期实际核销的其他应收款: 无。

(4) 期末其他应收款中不含持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	金额	账龄	总额比例%	性质或内容
成都电业局高新供电局		226,600.00	1 年以内	71.55	临时接电保证金
祝迪	公司员工	26,000.00	3 个月以内	8.21	备用金
凌云川	公司员工	64,000.00	3 个月以内	20.21	备用金
中信银行成都世纪城支行		100.00	1-2 年	0.03	保证金
合计		316,700.00		100.00	

(6) 其他应收款中外币余额: 无

(7) 终止确认的其他应收款: 无。

4. 存货

(1) 存货分类

项目	年末金额			年初金额		
	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	570,942,862.73		570,942,862.73	530,308,585.81		530,308,585.81
合计	570,942,862.73		570,942,862.73	530,308,585.81		530,308,585.81

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 公司项目地块位置: 成都市武侯区红牌楼街办核桃村2、3组, 高新区肖家河街办核桃村1组; 地块面积: 29,064.59平方米; 地块编号: WH09(252/211); 2007-101。截止2013年5月31日, 已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证, 建设工程施工许可证正在办理中。

2) 存货期末余额中借款费用资本化金额为19,549,757.02元。

(2) 存货跌价准备: 无

5. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	年初金额	本期增加		本期减少	期末金额
原价	142,517.00	453,961.00		53,564.00	542,914.00
其中: 办公设备	110,417.00			53,564.00	56,853.00
电子设备	32,100.00	52,446.00			84,546.00
运输设备		401,515.00			401,515.00
累计折旧	100,273.65	本年新增	本年计提	50,885.80	79,555.80
其中: 办公设备	96,470.72		1,581.83	50,885.80	47,166.75
电子设备	3,802.93		4,736.12		8,539.05
运输设备			23,850.00		23,850.00
账面净值	42,243.35	—		—	463,358.20
其中: 办公设备	13,946.28	—		—	9,686.25
电子设备	28,297.07	—		—	76,006.95
运输设备		—		—	377,665.00
减值准备					
其中: 办公设备					
电子设备					
运输设备					
账面价值	42,243.35	—		—	463,358.20
其中: 办公设备	13,946.28	—		—	9,686.25
电子设备	28,297.07	—		—	76,006.95
运输设备		—		—	377,665.00

本期增加的固定资产中, 由在建工程转入的金额为0元。本期增加的累计折旧中, 本期计提30,167.95元。

(2) 期末无用于抵押或担保的固定资产。

(3) 期末无暂时闲置的固定资产。

(4) 期末无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 期末无未办妥产权证书的固定资产。

6. 应付账款

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(1) 应付账款

项目	期末金额	年初金额
合计	56,900.00	
其中: 1年以上		

(2) 期末应付账款中不含应付持有公司 5%及以上表决权股份股东单位的款项。

(3) 应付账款中外币余额: 无

7. 应付职工薪酬

项目	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额
工资、奖金、津贴和补贴	1,315,655.48	1,969,573.00	2,916,083.48	369,145.00
职工福利费		4,360.60	4,360.60	
社会保险费		301,209.70	301,209.70	
其中: 医疗保险费		69,369.90	69,369.90	
基本养老保险费		196,794.80	196,794.80	
失业保险费		18,498.64	18,498.64	
工伤保险费		10,996.90	10,996.90	
生育保险费		5,549.46	5,549.46	
住房公积金		130,770.00	130,770.00	
工会经费和职工教育经费	135,871.28	68,935.06	1,793.00	203,013.34
非货币性福利				
辞退福利				
其他*		7,483.46	7,483.46	
其中: 以现金结算的股份支付				
合计	1,451,526.76	2,482,331.82	3,361,700.24	572,158.34

*其他为为职工购买的商业保险。

8. 应交税费

项目	期末金额	年初金额
代扣代缴个人所得税	27,131.12	22,287.59
合计	27,131.12	22,287.59

9. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	期末金额	年初金额
合计	200,073,983.30	148,200,578.47
其中: 1年以上	53,931,625.25	9,518,359.76

其他应付款期末较年初增加 51,873,404.83 元, 增幅 35.00%, 主要系与关联方成都置信武侯地产开发有限公司往来款增加所致。

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 期末其他应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的款项: 无

(3) 期末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
中冶成都勘察研究总院有限公司	1,730,000.00	1 年以内	履约保证金
成都置信武侯地产开发有限公司	197,381,382.27	1 年以内金额 128,506,780.40 元,其余金额为年以上	资金拆借本金及利息
合计	199,111,382.27		

(4) 其他应付款中外币余额: 无

10. 实收资本

投资者名称	期末		年初	
	出资金额	比例%	出资金额	比例%
成都基汇投资管理顾问有限公司	24,580.58611 万元	61.4545	24,580.58611 万元	61.4545
硕泰有限公司 (Time Master Limited)	15,419.41389 万元	38.5455	15,419.41389 万元	38.5455
合计	40,000.00 万元	100.00	40,000.00 万元	100.00

11. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
上年年末金额	-9,477,566.74	
加: 年初未分配利润调整数		
其中: 会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
本年年初金额	-9,477,566.74	
加: 本年归属于母公司股东的净利润	-2,338,603.71	
减: 提取法定盈余公积		-
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		
本期期末金额	-11,816,170.45	

12. 销售费用

项目	本期金额	上年金额
人工费用	360,275.07	745,589.70
通讯费	5,391.00	

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注
2013年1月1日至2013年5月31日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上年金额
差旅费	10,675.00	1,867.80
办公费	13,082.20	36,125.26
折旧费	1,479.69	957.00
广告宣传费用	286,160.00	355,120.00
业务宣传费用		102,320.00
其他	170,000.00	539,480.00
合计	847,062.96	1,781,459.76

13. 管理费用

项目	本期金额	上年金额
人工费用	825,790.37	2,032,831.53
交通费	27.00	119.20
通讯费	22,963.38	96,877.88
差旅费	76,159.95	26,363.74
会务费		2,795.00
办公费	77,456.18	33,475.60
折旧费	25,905.24	2,005.08
业务招待费	38,152.00	82,391.40
低值易耗品	2,140.00	3,450.00
中介服务费	201,651.68	251,857.17
税费	232,745.32	475,900.81
车辆费	22,037.95	
物管费用	9,000.00	
其他		6,784.00
合计	1,534,029.07	3,014,851.41

14. 财务费用

项目	本期金额	上年金额
利息支出		
减: 利息收入	48,124.42	49,256.87
加: 汇兑损失		395.03
加: 银行手续费	2,957.90	3,227.67
合计	-45,166.52	-45,634.17

15. 营业外支出

项目	本期金额	上年金额
非流动资产处置损失	2,678.20	
其中: 固定资产处置损失	2,678.20	

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上年金额
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠		
盘亏损失		
非常损失		
其他		
合计	2,678.20	

16. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
投标及履约保证金	2,230,000.00
银行存款利息	48,124.42
合计	2,278,124.42

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
中介服务费	371,651.68
广告宣传费	281,260.00
临时接电保证金	226,600.00
预存电费	103,000.00
办公费	90,538.38
员工备用金	90,000.00
差旅费	86,834.95
业务招待费	38,152.00
通讯费	28,354.38
车辆费	22,037.95
物管费	9,000.00
其他	5,970.62
合计	1,353,399.96

3) 收到的其他与投资活动有关的现金: 无

4) 支付的其他与投资活动有关的现金: 无

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金:

项目	本期金额
四川港威资产管理有限公司	50,050,000.00
成都置信武侯地产开发有限公司借款	87,300,000.00
合计	137,350,000.00

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注
2013年1月1日至2013年5月31日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

6) 支付的其他与筹资活动有关的现金:

项目	本期金额
四川港威资产管理有限公司	64,300,000.00
成都置信武侯地产开发有限公司	28,000,000.00
合计	92,300,000.00

(2) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-2,338,603.71	-4,750,677.00
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	30,167.95	6,888.30
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“-”填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	2,678.20	
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)		
投资损失(收益以“-”填列)		
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)		
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)	-40,634,276.92	-13,149,002.23
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-261,020.30	-300,100.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	6,005,779.94	6,544,868.30
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-37,195,274.84	-11,648,022.63
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	16,946,661.08	9,545,896.92
减: 现金的期初余额	9,545,896.92	1,435,019.55
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	7,400,764.16	8,110,877.37

(3) 现金和现金等价物

项目	本期金额	上年金额
现金	16,946,661.08	9,545,896.92
其中: 库存现金	34,561.33	1,683.70
可随时用于支付的银行存款	16,912,099.75	9,544,213.22

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额	上年金额
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		
现金等价物		
其中:三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	16,946,661.08	9,545,896.92

八、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
控股股东: 成都基汇投资管理顾问有限公司	有限责任公司	成都市洗面桥街35号	投资管理、项目投资、商务信息咨询	吴继泰	69887633-7
控股股东母公司: 成都置信武侯地产开发有限公司	有限责任公司	成都市丽都路6号	房地产开发、经营	杨毫	66969224-8
最终实际控制人: Gateway Capital Real Estate Fund III L.P.					

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初金额	本年增加	本年减少	期末金额
成都基汇投资管理顾问有限公司	20,000.00 万元			20,000.00 万元

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	期末金额	年初金额	期末比例	年初比例
成都基汇投资管理顾问有限公司	24,580.5861 万元	24,580.5861 万元	61.4545%	61.4545%

2. 子公司: 无。

3. 合营企业及联营企业: 无。

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业			
	四川港威资产管理有限公司	资金拆借	72980793-3

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注
2013 年 1 月 1 日至 2013 年 5 月 31 日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(二) 关联交易:

1. 购买商品: 无
2. 销售商品: 无
3. 出租情况: 无

4. 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本年确认的租赁费
成都置信武侯地产开发有限公司	本公司	办公室*				

*本公司于 2012 年 10 月入驻成都置信武侯地产开发有限公司位于长益东二路 1 号丽府·丽都汇 14 楼办公区,截至 2013 年 5 月 31 日成都置信武侯地产开发有限公司未与本公司就租赁办公区签订租赁协议,本公司账面未计提租赁费。

5. 关联担保情况: 无

6. 关联方资金拆借

关联方	年初数	本期增加	本期减少	期末数	备注
成都置信武侯地产开发有限公司*1	118,531,625.25	87,300,000.00	28,000,000.00	177,831,625.25	本公司借入
四川港威资产管理有限公司*2	14,300,000.00	50,050,000.00	64,300,000.00	50,000.00	本公司借入

*1、根据本公司与成都置信武侯地产开发有限公司签订的《借款框架协议》,本公司向成都置信武侯地产开发有限公司借款金额按照银行同期三个月定期利率,以实际用款金额计算。根据本公司与成都置信武侯地产开发有限公司确认的《借款结算书》,截止 2013 年 5 月 31 日,本公司累计借款余额 177,831,625.25 元,于 2013 年 5 月 31 日结算前期使用资金利息,共计 19,549,757.02 元。

*2、截止 2013 年 5 月 31 日,本公司与四川港威资产管理有限公司上述关联方资金拆借均未签订借款协议、不计利息且未约定还款期限。

(三) 关联方往来余额

1. 关联方应收账款: 无
2. 关联方其他应收款: 无
3. 关联方预付款项: 无
4. 关联方应付账款: 无
5. 关联方其他应付款:

关联方(项目)	期末金额	年初金额
控股股东及最终控制方		
其中: 成都置信武侯地产开发有限公司	197,381,382.27	118,531,625.25
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中: 四川港威资产管理有限公司	50,000.00	14,310,389.86
合计	197,431,382.27	132,842,015.11

6. 关联方预收账款: 无

成都硕泰丽都地产开发有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年5月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

九、或有事项

- 1.未决诉讼或仲裁形成的或有负债:无。
- 2.对外提供担保形成的或有负债:无。
- 3.其他或有负债:无。

十、承诺事项:无。

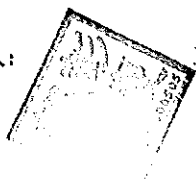
十一、资产负债表日后事项:无。

十二、其他重要事项:无。



成都硕泰丽都地产开发有限公司
二〇一三年七月十三日

法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 胡海东