



众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）
UNION POWER CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

海南文安实业有限公司

审 计 报 告

2013 年 12 月 31 日



众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）
UNION POWER CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

地址：武汉市武昌区东湖路 169 号众环海华大厦 2-9 层
邮编：430077
电话：027 86770549 传真：027 85424329

审计报告

众环审字(2014)010008 号

海南文安实业有限公司全体股东：

我们审计了后附的海南文安实业有限公司（以下简称“海南文安实业”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表，2013 年度的利润表、所有者权益变动表、现金流量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海南文安实业管理层的责任，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，海南文安实业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海南文安实业 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国

武汉

中国注册会计师



中国注册会计师



2014 年 1 月 16 日

资产负债表(资产)

会企01 表

编制单位：海南文安实业有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	四（1）	395,700.61	14,689.84
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	四（2）	17,315,669.92	10.19
存货	四（3）	27,137,100.89	27,137,100.89
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		44,848,471.42	27,151,800.92
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			
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			
资产总计		44,848,471.42	27,151,800.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(负债及所有者权益)

会企01 表

编制单位: 海南文安实业有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益 (或股东权益)	附注	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债:			
短期借款	四 (4)	31,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	四 (5)	233,651.00	233,651.00
预收款项			
应付职工薪酬		826.13	
应交税费	四 (6)	124,999.78	3,250,001.62
应付利息			
应付股利			
其他应付款	四 (7)		8,377,100.93
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		31,359,476.91	11,860,753.55
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		31,359,476.91	11,860,753.55
所有者权益:			
实收资本	四 (8)	3,000,000.00	3,000,000.00
资本公积	四 (9)	15,600,000.00	15,600,000.00
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	四 (10)	-5,111,005.49	-3,308,952.63
所有者权益合计		13,488,994.51	15,291,047.37
负债和所有者权益总计		44,848,471.42	27,151,800.92

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

会企02 表

编制单位：海南文安实业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2013年度	2012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		578,953.73	3,274,243.62
财务费用	四（11）	1,223,099.13	584.07
资产减值损失			
加：公允价值变动净收益（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）		-1,802,052.86	-3,274,827.69
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,802,052.86	-3,274,827.69
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,802,052.86	-3,274,827.69
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		-1,802,052.86	-3,274,827.69

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

会企03表

编制单位：海南文安实业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		2,495.48	587.93
经营活动现金流入小计		2,495.48	587.93
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		28,787.22	
支付的各项税费		3,626,551.23	
支付的其他与经营活动有关的现金		25,741,646.25	225,414.00
经营活动现金流出小计		29,396,984.70	225,414.00
经营活动产生的现金流量净额		-29,394,489.22	-224,826.07
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
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			
收到的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所支付的现金			
投资所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
取得借款所收到的现金		31,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		31,000,000.00	
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,224,500.01	
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,224,500.01	
筹资活动产生的现金流量净额		29,775,499.99	
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		381,010.77	-224,826.07
加：期初现金及现金等价物余额		14,689.84	239,515.91
六、期末现金及现金等价物余额		395,700.61	14,689.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：海南文安实业有限公司

单位：人民币元

会企04表

项 目	2013年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
一、上年年末余额	3,000,000.00	15,600,000.00			-3,308,952.63
加： 1.会计政策变更					
2.前期差错更正					
3.其他					
二、本年初余额	3,000,000.00	15,600,000.00			-3,308,952.63
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1,802,052.86
（一）净利润					-1,802,052.86
（二）其他综合收益					
上述（一）和（二）小计					-1,802,052.86
（三）所有者投入和减少资本					
1.所有者投入资本					
2.股份支付计入股东权益的金额					
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					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
（六）其他					
四、本年年末余额	3,000,000.00	15,600,000.00			-5,111,005.49
					13,488,994.51

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：海南文安实业有限公司 会企04表
单位：人民币元

项 目	2012年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
一、上年年末余额	3,000,000.00	15,600,000.00			-34,124.94
加： 1.会计政策变更					
2.前期差错更正					
3.其他					
二、本年初余额	3,000,000.00	15,600,000.00			-34,124.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-3,274,827.69
（一）净利润					-3,274,827.69
（二）其他综合收益					
上述（一）和（二）小计					-3,274,827.69
（三）所有者投入和减少资本					
1.所有者投入资本					
2.股份支付计入股东权益的金额					
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					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
（六）其他					
四、本年年末余额	3,000,000.00	15,600,000.00			-3,308,952.63
					15,291,047.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

(2013年12月31日)

(一) 公司的基本情况

海南文安实业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)由深圳恒安房地产开发有限公司和中国汇富控股有限公司共同出资设立的有限公司。公司设立时注册资本为人民币 3,000,000.00 元,其中:深圳恒安房地产开发有限公司和中国汇富控股有限公司分别以人民币 1,500,000.00 元出资,分别占注册资本的 50.00%。2002 年 11 月 29 日,公司领取了工商营业执照。

2004 年 2 月 28 日,公司召开股东会,会议决议通过:股东中国汇富控股有限公司将持有的 40%股权(即出资额 120 万元)转让给另一股东深圳恒安房地产开发有限公司,股权变更后,公司注册资本 300 万元不变,股东深圳恒安房地产开发有限公司和中国汇富控股有限公司分别出资 270 万元和 30 万元,分别占注册资本的 90%和 10%;2004 年 3 月 4 日,公司办理了工商变更登记。

2005 年 3 月 14 日,公司召开股东会,会议决议通过:中国汇富控股有限公司将持有的公司 10%股权转让给中国宝安集团海南实业公司,转让后中国汇富控股有限公司退出本公司。中国宝安集团海南实业公司与中国汇富控股有限公司签订了股权转让协议以现金方式购买对文安实业 10%的股权。股权变更后,深圳恒安房地产开发有限公司和中国宝安集团海南实业公司分别出资 270 万元和 30 万元,分别占公司注册资本的 90%和 10%。2005 年 4 月 25 日,公司办理了工商变更登记。

2012 年 4 月 23 日,公司召开股东会决议通过,深圳恒安房地产开发有限公司将所持有本公司 90.00%股权转让给中国宝安集团股份有限公司,注册资本总额不变。变更后,中国宝安集团股份有限公司以人民币 2,700,000.00 元出资,占注册资本的 90.00%,中国宝安集团海南实业有限公司以人民币 300,000.00 元出资,占注册资本的 10.00%。2012 年 5 月 22 日,公司办理了工商变更登记。

公司经营范围:旅游资源开发、旅游娱乐设施、旅游度假村管理、五金工具、家用电器(三包)、建材、电子产品销售。(凡需行政许可的项目凭许可证经营)

公司企业法人营业执照注册号:460000000068515。

公司注册地址:海口市和平大道 66 号宝安江南城营销中心。

公司法定代表人:余淑平。

（二）公司重要会计政策、会计估计

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

本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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

6、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

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。

（2）金融资产的分类和计量

①本公司将持有的金融资产划分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金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、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，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末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，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司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，单独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，无论单项金额重大与否，仍将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。已单独确认减值损失的金融资产，不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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，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，本公司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，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，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，不得通过损益转回。同时，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的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、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，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具公允价值的确定方法

- ①如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。
- ②如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本公司的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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

7、应收款项坏账准备的确认和计提

(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	非内部关联方单项金额前5名的应收款项或其他不属于上述前5名，但期末应收账款单项金额在500万元以上、其他应收款单项金额在200万元以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试后未单独确认减值损失的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款：

确定组合的依据	
组合1	除应收关联方、政府部门、合作方等类别外的应收款项
组合2	应收关联方、政府部门、合作方等类别的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	账龄分析法
组合2	个别分析法

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1	应收账款计提比例2	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	2%	5%	5%
1—2年	5%	10%	10%
2—3年	10%	20%	20%
3—4年	30%	50%	50%
4—5年	60%	80%	80%
5年以上	100%	100%	100%

按账龄分析法计提坏账准备时，对具有不同风险特征的应收账款分别按不同比例计提坏账准备。对应收账款中的应收售房款按应收账款计提比例1计提，其余应收账款按应收账款计提比例2计提。

(3)单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	存在明显减值迹象且账龄较长、较难收回的应收款项
坏账准备的计提方法	根据现时情况分析确定坏账准备计提的比例

8、 存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为开发成本、开发产品等。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，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。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②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，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，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

9、 固定资产的确认和计量

本公司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寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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。

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的预计净残值率为3%-4%，折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	使用年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20—50	1.94—4.85
机器设备	10	9.70
电子设备	5	19.40
运输工具	6	16.17
其他设备	5	19.40

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

本公司融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

本公司融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

10、 在建工程的核算方法

（1）本公司的在建工程包括建筑工程、安装工程、在安装设备、待摊支出以及单项工程等。

（2）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（3）本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（4）在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

11、 无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，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。

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，能证明其有用性；

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。

(2) 无形资产的计量

①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内按平均摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

12、长期待摊费用的核算方法

本公司将已经发生的但应由本期和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

13、收入确认方法和原则

本公司的收入包括房地产销售收入、销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

(1) 房地产销售收入确认原则：销售合同已经签订；收取首期款项并已办理银行按揭手续或取得收取购房款权利；房屋主体完工并验收合格；该项销售的成本能够可靠地计量。上述条件同时满足时，确认为当期收入。

（2）销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，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有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

公司具体的收入确认方式为：公司销售产品时，在货物已经交付给买方时确认销售收入的实现。

（3）提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本公司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：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，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。

B、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。

（4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

14、政府补助的确认和计量

（1）政府补助的确认

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

15、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②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，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。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

16、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期无主要会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

2013年12月26日，为了使财务报表能够提供更符合实际情况的财务信息，以及更符合《企业会计准则》相关规定，公司母公司中国宝安集团股份有限公司董事局通过了关于应收款项坏账准备的确认和计提的会计估计变更决议。由以往按照集团董事局认为不能收回的应收款项金额计提坏账准备，改为按单项金额是否重大及风险组合认定计提坏账准备，具体详见附注(二)、7。本公司遵照执行。

根据规定此项变更属于会计估计变更，采用未来适用法进行会计处理，本次会计估计变更，对公司2013年度财务报表不构成影响。

17、前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正事项。

18、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2) 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。
- (3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- (6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（三）税项

1、流转税

税目	税基	税率
营业税	销售收入	5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税	2%

2、企业所得税

本公司所得税税率为25%。

3、房产税

房产税按房产原值的70%-90%为纳税基准，税率为1.2%；

物业租赁业务的房产税按房租收入的12%计缴。

4、个人所得税

员工的个人所得税由本公司代扣代缴。

5、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅且增值额未超过扣除项目金额20%的，免缴土地增值税；增值额超过20%的，按税法规定的超率累进税率计缴。根据国家税务总局（国税发[2004]100号文）和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后向税务机关申请清算。

6、土地使用税

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的有关规定，土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。公司2004-2006年度按1.5元/平方米征收，2007年起按3元/平方米征收。

（四）财务报表主要项目附注

（以下附注未经特别注明，期末余额指 2013 年 12 月 31 日账面余额，期初余额指 2012 年 12 月 31 日账面余额，本期发生额指 2013 年度金额，上期发生额指 2012 年度金额，金额单位为人民币元）

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	1,964.76	1,705.56
银行存款	393,735.85	12,984.28
合 计	395,700.61	14,689.84

注：货币资金期末余额比年初余额上升较大，主要系本期贷款所致。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按组合计提坏账准备的其他应收款：				
组合2	17,315,669.92			
组合小计	17,315,669.92			
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	17,315,669.92			

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	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				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合2	10.19			
组合小计	10.19			
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	10.19			

(2) 其他应收款按账龄披露：

账龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	17,315,669.92	100.00	
合 计	17,315,669.92	100.00	

账龄	期初余额		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年至2年（含2年）	10.19	100.00	
合 计	10.19	100.00	

(3) 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	发生时间	占其他应收款 总额的比例(%)
中国宝安集团海南实业有限公司	关联关系	17,315,669.92	1 年以内	100
合 计		17,315,669.92		100

(4) 其他应收款期末余额比年初余额上升较大，主要系应收关联方往来款项增加所致。

3、存货

(1) 存货分类：

项 目	期末余额			期初余额		
	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	27,137,100.89		27,137,100.89	27,137,100.89		27,137,100.89
合 计	27,137,100.89		27,137,100.89	27,137,100.89		27,137,100.89

(2) 开发成本明细

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南渡江项目	27,137,100.89			27,137,100.89
合 计	27,137,100.89			27,137,100.89

注：期末存货无跌价情况，故未计提存货跌价准备。

4、短期借款

(1) 短期借款明细情况：

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款	31,000,000.00	
合 计	31,000,000.00	

注：公司向交通银行海南省分行借款 3,100.00 万元，系由公司关联方海南宝安地产实业有限公司以其 3,450 万元的定期存单质押为本公司借款提供担保。

(2) 公司期末无已到期未偿还的借款。

5、应付账款

项 目	期末余额	期初余额
金 额	233,651.00	233,651.00

注：应付账款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

6、应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
土地使用税	124,999.78	3,250,001.62
合 计	124,999.78	3,250,001.62

注：税费计缴标准详见附注（三）税项所述。

7、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
金 额		8,577,100.93

注：其他应付款期末余额比年初余额上升较大，主要系应付关联方往来款项减少所致。

8、实收资本

股东名称	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	持股 比例
中国宝安集团股份有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00	90.00%

股东名称	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	持股 比例
中国宝安集团海南实业有限公司	300,000.00			300,000.00	10.00%
合 计	3,000,000.00			3,000,000.00	100.00%

9、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	15,600,000.00			15,600,000.00
合 计	15,600,000.00			15,600,000.00

10、未分配利润

项目	期末余额	期初余额
年初未分配利润	-3,308,952.63	-34,124.94
加：会计政策变更		
加：会计差错更正		
本年年初余额	-3,308,952.63	-34,124.94
加：本年净利润转入	-1,802,052.86	-3,274,827.69
期末未分配利润	-5,111,005.49	-3,308,952.63

11、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,224,500.01	
减：利息收入	2,495.48	587.93
其他	1,094.60	1,172.00
合 计	1,223,099.13	584.07

12、现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		

补充资料	本年金额	上期金额
净利润	-1,802,052.86	-3,274,827.69
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		
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）	1,224,500.01	
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）		-36,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-17,315,659.73	36,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-11,501,276.64	3,050,001.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-29,394,489.22	-224,826.07
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	395,700.61	14,689.84
减：现金的期初余额	14,689.84	239,515.91
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	381,010.77	-224,826.07

（五）关联方关系及其交易

1. 本公司关联方的认定标准：

本公司按照企业会计准则和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2. 本公司的母公司有关信息：

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（元）
中国宝安集团股份有限公司	本公司 母公司	股份公司	深圳市笋岗 东路1002号 宝安广场A座 28—29层	陈政立	房地产业 务等	1,254,363,108.00

母公司名称	母公司对本企业的 持股比例（%）	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
中国宝安集团股份有 限公司	90	90	无（注）	无

注：本公司母公司的第一大股东深圳市富安控股有限公司持股比例为12.34%；第二大股东深圳市宝安区投资管理有限公司持股比例为6.23%。

3. 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中国宝安集团海南实业有限公司	同受中国宝安集团股份有限公司控制
海南宝安地产实业有限公司	同受中国宝安集团股份有限公司控制

4. 关联方担保

担保方	被担保方	担保余额(万元)	到期日
海南宝安地产实业有限公司	本公司	3,100.00	2014-3-27

5. 关联方应收应付款项余额

项 目	期末余额	
	本期	上期
其他应收款：		
中国宝安集团海南实业有限公司	17,315,669.92	
其他应付款：		
中国宝安集团海南实业有限公司		8,577,100.93

（六）或有事项

公司在资产负债表日无需要披露的重大或有事项。

（七）承诺事项

公司在资产负债表日无需要披露的重大承诺事项。

（八）资产负债表日后事项

公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

（九）其他重大事项

公司在资产负债表日无需要披露的其他重要事项。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

名 称 众环海华会计师事务所(特殊普通合伙) 注册 号 420106000311665

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号
2-9层

执行事务合伙人

石文先;

合伙企业类型 特殊普通合伙

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；代理企业的纳税申报，出具税务鉴证报告；办理企业财务、会计、税务、法律、经济、管理咨询等业务；接受企业委托，办理其他经济、法律、管理咨询业务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***

登记机关



证书序号: NO. 020470

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所

执业证书

名称: 众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)

合伙)

主任会计师: 张立文

办公场所: 湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号

2-9 层

组织形式: 特殊普通合伙

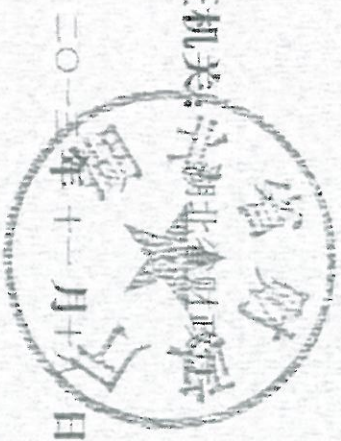
会计师事务所编号: 42010005

注册资本(出资额): 1380 万元

批准设立文号: 鄂财会发[2013]25 号

批准设立日期: 2013 年 10 月 28 日

发证机关: 湖北省财政厅



中华人民共和国财政部制



刘钧

男

1970-10-13

武汉众环会计师事务所有限公司

420102701013401

420106000059113000

姓名	刘钧
Sex	男
Date of birth	1970-10-13
Working unit	武汉众环会计师事务所有限公司
Identity card No.	420102701013401



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



经办人: 郭诗勇

证书编号:
No. of Certificate

420100053996

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1999

4

28

2009年 6月 30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2011年04月20日



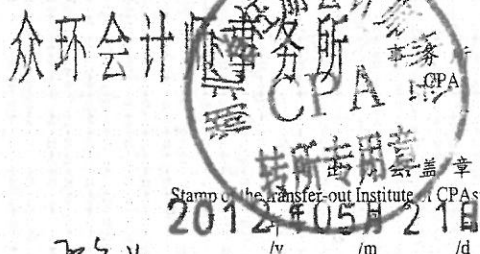
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



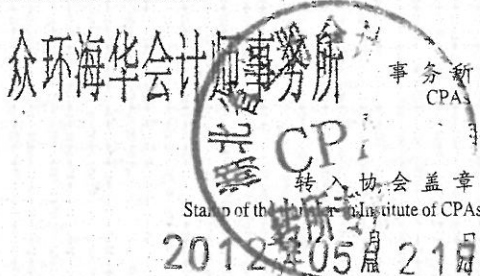
2012年05月30日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d



赵文凌

姓 名 Full name 男
性 别 Sex
出生日期 Date of birth 1978-12-24
工作单位 Working unit 武汉众环会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 420604197812240519



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

420100059938

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2002 年 7 月 11 日

经办人:郭诗勇

2002 年 5 月 30 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2011年04月21日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2012年05月03日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

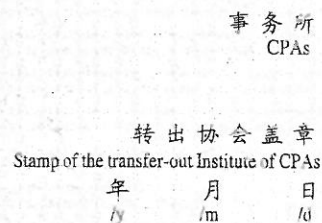


同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

