



中审亚太会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

China Audit Asia Pacific Certified Public LLP Accountants HuNan Branch

审计报告

Audit Report

湖南天景名园置业有限责任公司

2013年-2014年9月30日

财务报表审计

中国·长沙

CHINA.CHANGSHA



审计报告



中审亚太审字(2014) 160131 号

湖南天景名园置业有限责任公司全体股东：

我们审计了后附的湖南天景名园置业有限责任公司财务报表，包括2014年9月30日、2013年12月31日的资产负债表，2014年1-9月、2013年度的利润表、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湖南天景名园置业有限责任公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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



价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，湖南天景名园置业有限责任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，公允反映了湖南天景名园置业有限责任公司2014年9月30日、2013年12月31日的财务状况以及2014年1-9月、2013年度的经营成果和现金流量。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·长沙

中国注册会计师：舒畅



中国注册会计师：张文华



二〇一四年十一月二十日

资产负债表

编制单位：湖南天泉名园置业有限责任公司

2014年9月30日

单位：人民币元

资产	附注	期末余额	期初余额	负债和所有者权益(或股东权益)	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	四（一）	2,610,572.60	24,377,950.21	短期借款			
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款	四（九）	18,705,661.70	18,984,768.89
预付款项	四（三）	217,301,083.74	212,246,496.35	预收款项	四（十）	62,105,866.00	66,943,792.00
应收利息				应付职工薪酬	四（十一）	158,215.31	226,107.16
应收股利				应交税费	四（十二）	2,670,129.43	3,051,576.37
其他应收款	四（二）	3,385,208.42	2,946,760.90	应付利息	四（十三）	5,940,865.57	13,842,202.43
存货	四（四）	977,926,965.48	893,737,974.44	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款	四（十四）	210,530,900.64	203,843,313.43
其他流动资产	四（六）	20,438,123.56	20,300,000.00	一年内到期的非流动负债	四（十五）	105,000,000.00	
流动资产合计		1,221,661,953.80	1,153,609,181.90	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		405,111,640.65	306,891,760.28
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（十五）	261,467,537.84	354,922,989.52
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				长期应付款	四（十六）	330,530,831.15	247,532,596.43
投资性房地产				专项应付款			
固定资产	四（七）	120,957.59	188,256.96	预计负债			
在建工程				递延收益			
工程物资				递延所得税负债			
固定资产清理				其他非流动负债		2,730,000.00	2,730,000.00
生产性生物资产				非流动负债合计		594,728,368.99	615,185,584.95
油气资产				负债合计		999,840,009.64	922,077,345.23
无形资产	四（八）	10,236.79	11,346.76	所有者权益（或股东权益）：			
开发支出				实收资本（或股本）	四（十七）	250,000,000.00	250,000,000.00
商誉				资本公积	四（十八）	16,170,904.95	16,170,904.95
长期待摊费用				减：库存股			
递延所得税资产				其他综合收益			
其他非流动资产				盈余公积			
				未分配利润	四（十九）	-44,217,766.41	-34,439,464.56
非流动资产合计		131,194.38	199,603.72	所有者权益（或股东权益）合计		221,953,138.54	231,731,440.39
资产总计		1,221,793,148.18	1,153,808,785.62	负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,221,793,148.18	1,153,808,785.62

法定代表人：丁芃

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：杜丽

利润表
2014年1-9月

编制单位：湖南天景名园置业有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用	四（二十）	1,768,780.43	3,521,193.18
管理费用	四（二十一）	8,049,544.80	14,958,358.76
财务费用	四（二十二）	10,806.96	62,851.76
资产减值损失	四（二十三）	-3,227.34	3,015.77
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）		-9,825,904.85	-18,545,419.45
加：营业外收入	四（二十四）	47,603.00	49,113.94
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	四（二十五）		10,272.86
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-9,778,301.85	-18,506,578.36
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,778,301.85	-18,506,578.36
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债和净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
.....			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类至可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益		-9,778,301.85	-18,506,578.36
七、每股收益		-9,778,301.85	-18,506,578.36
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：丁芃

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：杜丽

现金流量表

2014年1-9月

编制单位：湖南天景名园置业有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		-4,837,924.00	54,451,992.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,389,596.96	5,881,415.06
经营活动现金流入小计		2,551,672.96	60,333,407.05
购买商品、接受劳务支付的现金		54,633,464.56	173,043,752.24
支付给职工以及为职工支付的现金		660,052.32	729,336.72
支付的各项税费		1,685,252.92	200,962.81
支付其他与经营活动有关的现金		8,734,450.14	9,139,002.18
经营活动现金流出小计		65,713,219.94	183,113,053.95
经营活动产生的现金流量净额		-63,161,546.98	-122,779,646.90
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到的现金净额			
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		3,650.00	
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		3,650.00	-
投资活动产生的现金流量净额		-3,650.00	-
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		102,836,436.00	355,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		102,836,436.00	355,000,000.00
偿还债务支付的现金		40,000,000.00	203,234,774.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,738,616.63	6,935,524.71
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		61,738,616.63	210,170,298.71
筹资活动产生的现金流量净额		41,097,819.37	144,829,701.29
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			
		-22,067,377.61	22,050,054.39
加：期初现金及现金等价物余额		24,377,950.21	2,327,895.62
六、期末现金及现金等价物余额		2,310,572.60	24,377,950.21

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：杜丽

所有者权益变动表

编制单位：湖南天景名园置业有限责任公司

2014年1-9月

单位：人民币元

项目	本期金额					上期金额								
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00	16,170,904.95	-	-	-	-34,439,464.56	231,731,440.39	250,000,000.00	16,170,904.95	-	-	-	-15,932,886.20	250,238,018.75
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	250,000,000.00	16,170,904.95	-	-	-	-34,439,464.56	231,731,440.39	250,000,000.00	16,170,904.95	-	-	-	-15,932,886.20	250,238,018.75
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						-9,778,301.85	-9,778,301.85						-18,506,578.36	-18,506,578.36
(一)净利润						-9,778,301.85	-9,778,301.85						-18,506,578.36	-18,506,578.36
(二)其他综合收益														
上述(一)和(二)小计						-9,778,301.85	-9,778,301.85						-18,506,578.36	-18,506,578.36
(三)所有者投入和减少资本														
1.所有者投入资本														
2.股份支付计入所有者权益的金额														
3.其他														
(四)利润分配														
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配														
4.其他														
(五)所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本(或股本)														
2.盈余公积转增资本(或股本)														
3.盈余公积弥补亏损														
4.其他														
(六)专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
(七)其他														
四、本期期末余额	250,000,000.00	16,170,904.95	-	-	-	-44,217,766.41	221,953,138.54	250,000,000.00	16,170,904.95	-	-	-	-34,439,464.56	231,731,440.39

法定代表人：丁礼

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：杜丽



湖南天景名园置业有限责任公司

财务报表附注

截至 2014 年 9 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

湖南天景名园置业有限责任公司(以下简称本公司)于2004年12月2日经湖南省工商行政管理局批准成立。2006年12月14日,经湖南省商务厅以湘商外资[2006]63号文“湖南省商务厅关于湖南天景名园置业有限责任公司变更为外商投资企业的批复”核准,并领取了湖南省人民政府商务厅颁发的商外资湘审字[2006]0016号外商投资企业批准证书,变更后取得了430000400000235号企业法人营业执照。公司注册资本人民币25,000.00万元,实收资本人民币25,000.00万元。

公司住所:湖南省长沙市开福区青竹湖大道99号。

公司法定代表人:丁芑

经营范围:房地产开发与经营(限外商投资企业批准证书核定的项目)。

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,按照企业会计准则的规定进行确认和计量,并在此基础上编制财务报表。

(二) 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、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年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。

(五) 会计计量属性

1、计量属性

本公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

2、计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（六）现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3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。

（七）外币业务

1、发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

2、在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，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者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，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予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

3、外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

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；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

（八） 应收款项

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收账款确认标准为单笔金额占总额 5%以上（含 5%），单项金额重大的其他应收款确认标准为单笔金额占总额 5%以上（含 5%）的。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，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。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	单项金额不重大的应收款项，并扣除有确凿证据表明可收回性存在明显差异而单独进行减值测试的部分后，以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定不同账龄应计提坏账准备的比例。
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法）	
账龄分析法	根据应收款项的账龄确定计提比例计提坏账准备。

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(%)
1 年以内	5	5
1-2 年	5	5
2-3 年	5	5
3 年以上	5	5

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	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

4、 对于关联方的应收款项不计提坏账准备。

（九） 存货

1、 存货的分类

本公司存货是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程中或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、库存商品、开发成本、开发产品、低值易耗品等。

2、 取得和发出存货的计价方法

(1) 房地产项目：工程开发工程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本，待工程完工结转开发产品，其中：

① 开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在开发成本项目。

② 公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时分摊转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

③ 出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销。

(2) 其他各类存货：取得以实际成本计价；发出采用加权平均法计价。

(3) 低值易耗品于领用时采用一次摊销法核算。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

中期末及年末，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(十) 固定资产

1、固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、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。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

(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、固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、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运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(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) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《企业会计准则第20号——企业合并》、《企业会计准则第21号——租赁》的有关规定确定。

3、固定资产的分类

本公司固定资产分为运输设备、办公设备及其他设备等。

4、固定资产折旧

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
运输设备	5	5	19.00
办公设备及其他设备	5	5	19.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(2) 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的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处理。

5、固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：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，应扣除其账面价值；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；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出作为长期待摊费用，合理进行摊销。

(十一) 借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

(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者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生

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必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。在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后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

3、借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）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，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。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。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。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者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，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者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后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（十二）无形资产

1、无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- （1）符合无形资产的定义。
- （2）与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。

(3) 该资产的成本能够可靠计量。

2、无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(3) 自行开发的无形资产

本公司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，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。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《企业会计准则第16号——政府补助》、《企业会计准则第20号——企业合并》的有关规定确定。

3、无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

(十三) 收入确认

1、销售商品的收入确认

(1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

(2) 企业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的计量；

(4) 与交易相关的经济利益很可能流入企业；

(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

房地产销售收入确认方法采用房屋交付给业主（交钥匙）时确认收入。

2、让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

(1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(十四) 所得税

所得税包括以本公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

1、除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

2、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，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

(1) 该项交易不是企业合并；

(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣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，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

3、资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

（十五）主要会计政策、会计估计的变更及前期差错更正

1、会计政策变更

本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》七项具体会计准则。实施上述七项具体会计准则未对本公司财务报表数据产生影响。

2、会计估计变更

报告期内，本公司未变更主要会计估计。

3、前期差错更正

报告期内，本公司未发生前期差错更正。

三、税项

（一）营业税

本公司按应税营业额的5%计缴营业税。

（二）城市维护建设税

本公司按当期应纳流转税额的7%计缴城市维护建设税。

（三）教育费附加

本公司按当期应纳流转税额的3%计缴教育费附加，按当期应纳流转税额的2%计缴地方教育费附加。

（四）土地使用税

本公司按应税土地面积4元/平方米计缴土地使用税。

（五）企业所得税

本公司执行25%的企业所得税税率。

四、财务报表重要项目注释（本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元；“期初余额”指 2013 年 12 月 31 日，“期末余额”指 2014 年 9 月 30 日，“上期发生额”指 2013 年度，“本期发生额”指 2014 年 1-9 月。）

（一）货币资金

项 目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
人民币			70.94			19,014.33
小 计			70.94			19,014.33
银行存款						
人民币			2,310,274.95			24,358,711.05
港币	268.15	0.79246	212.50	268.06	0.78623	210.75
美元	2.31	6.1525	14.21	2.31	6.0969	14.08
小 计			2,310,501.66			24,358,935.88
其他货币资金			300,000.00			
合 计			2,610,572.60			24,377,950.21

其他货币资金为存入交通银行的按揭保证金。

(二) 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	1,334,326.21	38.20		
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	2,158,823.38	61.80	107,941.17	5.00
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	3,493,149.59	100.00	107,941.17	

(续表)

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	834,559.21	27.29		
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	2,223,370.20	72.71	111,168.51	5.00
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	3,057,929.41	100.00	111,168.51	

2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	88,154.65	4.08	4,407.73	169,492.41	7.62	8,474.62

1至2年(含2年)	85,790.10	3.97	4,289.51	75,285.56	3.39	3,764.28
2至3年(含3年)	8,860.00	0.42	443.00	34,927.37	1.57	1,746.37
3年以上	1,976,018.63	91.53	98,800.93	1,943,664.86	87.42	97,183.24
合计	2,158,823.38	100.00	107,941.17	2,223,370.20	100.00	111,168.51

3、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳国际商务有限公司	关联方	1,334,326.21	1年以内	38.20
合计		1,334,326.21		38.20

4、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欠款。

5、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	占其他应收款总额的比例(%)
深圳国际商务有限公司	关联方	1,334,326.21	1年以内	38.20
深圳市建筑股份有限公司长沙分公司	非关联方	1,220,868.82	3年以上	34.95
深圳市星源创益环境技术有限公司	非关联方	336,436.24	3年以上	9.63
高岭建筑机械化施工公司	非关联方	190,000.00	3年以上	5.44
顾塔红	非关联方	138,785.38	3年以上	3.97
合计		3,220,416.65		92.19

(三) 预付款项

1、按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	87,541,641.62	40.29	165,161,052.45	77.82
1至2年(含2年)	127,173,998.22	58.52	44,625,726.44	21.02
2至3年(含3年)	195,726.44	0.09	585,226.46	0.28
3年以上	2,389,717.46	1.10	1,874,491.00	0.88
合计	217,301,083.74	100.00	212,246,496.35	100.00

2、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欠款情况。

(四) 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
工程材料	1,268,082.56		1,268,082.56	1,268,082.56		1,268,082.56
开发成本	976,658,882.92		976,658,882.92	892,469,891.88		892,469,891.88
库存商品						
合计	977,926,965.48		977,926,965.48	893,737,974.44		893,737,974.44

2、开发成本明细

项目	期末余额	期初余额
土地成本及拆迁补偿费	209,371,707.40	209,371,707.40
前期工程费	167,285,170.61	164,742,186.78
建筑安装工程费	179,611,181.62	134,243,731.62
社区管网工程费	71,424,038.53	71,424,038.53
园林环境工程费	31,779,219.09	31,779,219.09
融资费用	271,272,486.31	235,467,249.10
开发间接费	45,915,079.36	45,441,759.36
合计	976,658,882.92	892,469,891.88

(五) 资产减值准备明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	111,168.51		3,227.34		107,941.17
合计	111,168.51		3,227.34		107,941.17

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴营业税	18,631,285.00	18,630,000.00
预缴城建税	1,164,100.00	1,164,100.00
预缴教育费附加	505,900.00	505,900.00
预缴土地增值税	136,838.56	
合计	20,438,123.56	20,300,000.00

注：应交税费负数重分类至其他流动资产。

(七) 固定资产

1、固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	1,286,364.00	3,650.00		1,290,014.00
其中：运输工具	739,249.00			739,249.00

项 目	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		本期新增	本期计提		
办公设备及其他	547,115.00	3,650.00			550,765.00
二、累计折旧合计：	1,098,107.04		70,949.37		1,169,056.41
其中：运输工具	623,630.25		44,261.73		667,891.98
办公设备及其他	474,476.79		26,687.64		501,164.43
三、固定资产账面净值合计	188,256.96				120,957.59
其中：运输工具	115,618.75				71,357.02
办公设备及其他	72,638.21				49,600.57
四、减值准备合计					
其中：运输工具					
办公设备及其他					
五、固定资产账面价值合计	188,256.96				120,957.59
其中：运输工具	115,618.75				71,357.02
办公设备及其他	72,638.21				49,600.57

2、本期无在建工程转入固定资产的情况。

（八）无形资产

1、无形资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	14,800.00			14,800.00
金蝶财务软件	14,800.00			14,800.00
二、累计摊销合计	3,453.24	1,109.97		4,563.21
金蝶财务软件	3,453.24	1,109.97		4,563.21
三、无形资产账面净值合计	11,346.76			10,236.79
金蝶财务软件	11,346.76			10,236.79
四、减值准备合计				
金蝶财务软件				
五、无形资产账面价值合计	11,346.76			10,236.79
金蝶财务软件	11,346.76			10,236.79

2、无形资产为金蝶财务软件，本期摊销额 1,109.97 元。

（九）应付账款

1、按账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

1年以内(含1年)		279,107.19
1至2年(含2年)		13,263,287.65
2至3年(含3年)	13,263,287.65	
3年以上	5,442,374.05	5,442,374.05
合计	18,705,661.70	18,984,768.89

2、本报告期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或关联方的款项情况。

(十) 预收账款

1、按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	17,400,504.00	56,151,992.00
1至2年(含2年)	33,913,564.00	6,691,800.00
2至3年(含3年)	6,691,800.00	4,100,000.00
3年以上	4,100,000.00	
合计	62,105,868.00	66,943,792.00

注：本期退还了深圳市瑞信恒达商贸有限公司原预交的20套房屋的销售款16,086,436.00元。

2、报告期末，预收账款余额中无预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(十一) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	55,839.99	455,317.83	510,809.92	347.90
二、职工福利费	164,079.10	26,911.52	34,878.52	156,112.10
三、社会保险费	4,368.07	95,371.12	97,983.88	1,755.31
四、住房公积金	1,820.00	14,560.00	16,380.00	
合计	226,107.16	592,160.47	660,052.32	158,215.31

(十二) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
个人所得税	-0.02	-0.02
土地使用税	2,670,128.58	3,051,575.52
印花税	0.87	0.87

合计	2,670,129.43	3,051,576.37
----	--------------	--------------

(十三) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
夹层贷款利息	5,940,865.57	13,842,202.43
合计	5,940,865.57	13,842,202.43

(十四) 其他应付款

1、按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	7,296,587.21	15,616,726.93
1至2年(含2年)	15,558,726.93	152,619,402.18
2至3年(含3年)	152,619,402.18	17,120,431.68
3年以上	35,056,184.32	18,486,752.64
合计	210,530,900.64	203,843,313.43

2、大额其他应付款明细如下

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额的比例(%)
湖南高建建设集团有限公司	非关联方	91,766,360.00	2至3年	43.588
首冠发展有限公司	股东	62,883,763.08	1年以内: 494,366.72 1-2年: 4,673,003.07 2-3年: 22,839,745.22 3年以上: 34,876,648.07	29.869
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	关联方	31,772,482.00	1年以内: 1,554,082.00 1-2年: 38,863.75 2-3年: 30,000,000.00 3年以上: 179,536.25	15.092
深圳世纪星源物业发展有限公司	关联方	24,101,295.56	1年以内: 5,244,138.49 1-2年: 10,843,860.11 2-3年: 8,013,296.96	11.448
合计		210,523,900.64		99.997

(十五) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	155,000,000.00	155,000,000.00
夹层借款	196,467,537.84	194,922,989.52
信用借款	15,000,000.00	15,000,000.00
合计	366,467,537.84	364,922,989.52

其中：一年内到期的长期借款	105,000,000.00	
一年内未到期的长期借款	261,467,537.84	364,922,989.52

2、2014年9月30日借款明细：

贷款单位	借款单位	余 额	信用/保证/ 抵押/质押	保证人/抵（质）押物
湖南天景名园置业有限责任公司	Champ Mark	196,467,537.84	夹层贷款	
湖南天景名园置业有限责任公司	交通银行股份有限公司湖南省分行	155,000,000.00	抵押	土地：长国用（2011）第 025780 号及长国用（2011）第 025781 号及长国用（2011）第 008401 号及长国用（2011）第 008399 号及长国用（2011）第 008400 号 在建建筑物：太阳星城一期 1 号栋 101、太阳星城一期 2 号栋 101、102、太阳星城一期 20 号栋 101、102、太阳星城一期 21 号栋 101、102、太阳星城一期 35 号栋 101、102 等 20 套、太阳星城一期 22 栋至 42 栋
湖南天景名园置业有限责任公司	青竹湖镇人民政府	15,000,000.00	信用	
合 计		366,467,537.84		

3、夹层贷款本金为港币 247,921,078.46 元，余额变动系汇率变动所致，原到期日为 2013 年 12 月 28 日，本公司就该笔夹层贷款展期事项在国家外汇管理局湖南省分局登记了《境内机构外债签约情况表》，贷款到期日延长至 2015 年 12 月 28 日。

4、该笔夹层贷款本公司以 381,470.71 平方米的土地使用权进行抵押，由深圳世纪星源股份有限公司及董事局主席丁芑、董事郑列列、深圳世纪星源物业发展有限公司、首冠国际有限公司作为共同担保人，提供连带责任担保。

5、信用借款系青竹湖镇人民政府借给本公司用于缴纳销售不动产营业税。

（十六）长期应付款

1、长期应付款分类

单 位	期末余额	期初余额
中国（香港）投资有限公司	175,382,057.68	143,532,595.43
首冠国际有限公司	5,148,773.47	4,000,000.00
深圳市东海岸实业发展有限公司	150,000,000.00	100,000,000.00
合 计	330,530,831.15	247,532,595.43

（十七）股本

投资者名称	出资比例 (%)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
Head Crown Development Limited	90.00	225,000,000.00			225,000,000.00
深圳市东海岸实业发展有限公司	10.00	25,000,000.00			25,000,000.00
合计	100.00	250,000,000.00			250,000,000.00

上述实收资本经湖南德缘彩虹有限责任会计师事务所出具湘德验字【2007】第7003号验资报告验证。

(十八) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	159,173.00			159,173.00
其他资本公积	16,011,731.95			16,011,731.95
合计	16,170,904.95			16,170,904.95

1、资本溢价系股东 Head Crown Development Limited 投入本公司实收资本时以港币和美元投入，产生外币汇兑差异人民币 159,173.00 元。

2、其他资本公积系本公司原大股东把 90% 股权售予 Head Crown Development limited 时，原大股东与其关联方豁免本公司债务 16,011,731.95 元。

(十九) 未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
期初未分配利润	-34,439,464.56	-15,932,886.20
加：本期利润转入	-9,778,301.85	-18,506,578.36
其他转入		
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
期末未分配利润	-44,217,766.41	-34,439,464.56

(二十) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	13,900.00	144,450.00
广告宣传费	232,500.00	1,847,395.00
交易手续费	11,211.00	280.00
销售佣金		300,000.00
营销策划费	1,491,368.31	1,220,000.00
折旧费	6,801.12	9,068.16
模型费	13,000.00	
合计	1,768,780.43	3,521,193.16

(二十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	237,704.80	412,586.60
保险费	15,699.65	279,636.81
残疾人就业保障金		3,150.00
差旅费	49,212.00	78,844.84
车辆费	14,297.00	30,563.50
服务费	2,371,215.32	4,218,074.72
福利费	26,911.52	23,084.71
工资	455,317.83	608,384.77
顾问咨询费	122,000.00	96,294.00
会员管理费	13,000.00	3,000.00
交通运输费	29,600.00	49,767.90
社保	95,371.12	81,048.46
审计费	40,000.00	58,000.00
土地使用税	1,144,340.82	6,103,246.10
无形资产摊销	1,109.97	1,479.96
物业管理费	1,181,915.22	2,135,784.94
业务招待费	90,240.00	148,332.36
印花税	21,341.60	74,970.28
折旧费	64,148.25	117,328.81
住房公积金	14,560.00	21,840.00
租赁费	323,300.00	412,940.00
律师费	800,000.00	
仲裁费	894,745.00	
其他	43,514.70	
合计	8,049,544.80	14,958,358.76

(二十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	10,806.96	62,851.76
合计	10,806.96	62,851.76

(二十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-3,227.34	3,015.77
合计	-3,227.34	3,015.77

(二十四) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
违约金	44,603.00	
其他	3,000.00	49,113.94
合 计	47,603.00	49,113.94

(二十五) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计		272.85
其中：固定资产处置损失		272.85
无形资产处置损失		
捐赠支出		10,000.00
合 计		10,272.85

(二十六) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-9,778,301.85	-18,506,578.36
加：资产减值准备	-3,227.34	3,015.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	70,949.37	126,396.97
无形资产摊销	1,109.97	1,479.96
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		272.85
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少	-84,188,991.04	-34,201,098.02
经营性应收项目的减少	-5,489,807.57	-150,580,499.79
经营性应付项目的增加	36,526,721.48	80,377,363.72
其他	-300,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	-63,161,546.98	-122,779,646.90
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

项 目	本期发生额	上期发生额
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	2,310,572.60	24,377,950.21
减：现金的期初余额	24,377,950.21	2,327,895.82
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	-22,067,377.61	22,050,054.39

2、本期无取得或处置子公司及其他营业单位的情况。

3、现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	70.94	19,014.33
可随时用于支付的银行存款	2,310,501.66	24,358,935.88
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		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,310,572.60	24,377,950.21

五、本公司本期无资产证券化业务。

六、关联方及关联交易

（一）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
Head Crown Development Limited	控股母公司	BVI	英属维尔京群岛	郑列列	投资

母公司名称	注册资本	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
Head Crown Development	USD100.00	90.00	90.00		

Limited					
---------	--	--	--	--	--

(二) 本企业无子公司

(三) 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
深圳市东海岸实业发展有限公司	本公司股东
首冠国际有限公司	本公司母公司股东
深圳世纪星源股份有限公司	对本公司母公司具有重大影响
深圳世纪星源物业发展有限公司	受深圳世纪星源股份有限公司控制
深圳国际商务有限公司	受深圳世纪星源股份有限公司控制
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	受深圳世纪星源股份有限公司控制

(四) 关联方应收应付款项

1、公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	深圳国际商务有限公司	1,334,326.21	834,559.21
	合计	1,334,326.21	834,559.21

2、公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	首冠发展有限公司	62,883,763.08	62,389,396.36
	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	31,772,482.00	30,218,400.00
	深圳世纪星源物业发展有限公司	24,101,295.56	18,857,157.07
	合计	118,757,540.64	111,464,953.43
长期应付款	中国（香港）投资有限公司	175,382,057.88	143,532,595.43
	首冠国际有限公司	5,148,773.47	4,000,000.00
	深圳市东海岸实业发展有限公司	150,000,000.00	100,000,000.00
	合计	330,530,831.15	247,532,595.43

七、或有事项的说明

2014年3月3日，深圳市瑞信恒达商贸有限公司向华南国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁请求，第一被申请人：湖南天景名园置业有限责任公司；第二被申请人：深圳智慧空间物业管理服务有限公司；第三被申请人：深圳世纪星源股份有限公司；第四被申请人：丁芑。申请人就被申请人与其于2013年8月7日签订的《委托贷款安排协议》、《担保函》、2013年10月29日签订的合同编号为“智慧空间 20130927-2”的《〈抵押借款合同〉补充协议之二》、合同编号为“星源股份 20130927-2”的《〈抵

押借款合同>补充协议之二》所引起的争议提出仲裁申请，华南国际经济贸易仲裁委员会已受理该案，案号为 SHEN DX2014032。申请人的仲裁请求如下：①请求被申请人一、二、三、四偿还申请人借款本金人民币 33,913,564.00 元；②请求被申请人一、二、三、四向申请人支付借款利息及违约金人民币 12,123,342.35 元（暂计至 2014 年 3 月 3 日，实际计算至还款之日）；③请求被申请人一、二、三、四返还申请人垫付的税费、利息及违约金人民币 6,353,364.28 元（暂计至 2014 年 3 月 3 日，实际计算至还款之日）；④请求被申请人一、二、三、四承担申请人的律师费用人民币 20 万元；⑤请求被申请人一、二、三、四承担本案的仲裁费用。

截至 2014 年 9 月 30 日，华南国际经济贸易仲裁委员会尚未就上述仲裁事项出具仲裁结果。除上述未决仲裁事项外，本公司不存在其他或有事项。

八、承诺事项的说明

截至 2014 年 9 月 30 日，本公司无需披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截至 2014 年 9 月 30 日，本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至 2014 年 9 月 30 日，本公司无需披露的其他重要事项。

十一、财务报告的批准

截至 2014 年 9 月 30 日的财务报告已于 2014 年 11 月 20 日经公司董事会批准。

湖南天景名园置业有限责任公司

公司负责人：

主管会计工作负责人：

财务负责人：

2014 年 11 月 20 日

名称 注册号 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 430192000058417
湖南分所

经营场所 长沙市芙蓉区韭菜山北路177号银园公寓4栋503房

负责人姓名 李新言

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验资、评估、资产清查中的审计业务，出具审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。(不含未经审批的前置许可项目，涉及行政许可的，凭许可证经营)。

登记机关 长沙市工商行政管理局外管分局

二〇一三年六月十七日



证书序号: NO. 503734

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执业业务的凭证。
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. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 湖南省财政厅



二〇一一年六月

中华人民共和国财政部



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 李新苗
 办公场所: 长沙市芙蓉区韶山北路177号银园公

分所编号: 110101704301

批准设立文号: 湘财会函[2011]6号

批准设立日期: 2011-04-27

