

PAN-CHINA

Certified Public Accountants

重庆商社中天物业发展有限公司
审计报告



天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表.....	第 3—10 页
(一) 合并及母公司资产负债表	第 3—4 页
(二) 合并及母公司利润表.....	第 5 页
(三) 合并及母公司现金流量表.....	第 6 页
(四) 合并及母公司所有者权益变动表	第 7—10 页
三、财务报表附注	第 11—56 页

审计报告

天健审〔2015〕8-243号

重庆商社中天物业发展有限公司全体股东:

我们审计了后附的重庆商社中天物业发展有限公司(以下简称中天物业公司)财务报表,包括2013年12月31日、2014年12月31日、2015年7月31日的合并及母公司资产负债表,2013年度、2014年度、2015年1-7月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,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中天物业公司管理层的责任,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，中天物业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，公允反映了中天物业公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 7 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

四、其他事项

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二（一）对财务报表的编制基础的说明。中天物业公司编制该财务报表是为了满足重庆商社（集团）有限公司拟挂牌转让本公司的目的，因此，该财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一五年十月二十四日

资产负 债 表 (资 产)

编制单位: 重庆南社中天物业发展有限公司 单位: 人民币元

资 产	注 释	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:							
货币资金	1	30,431,990.68	21,852,095.12	77,157,153.22	57,617,171.31	50,203,564.68	45,476,659.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产							
衍生金融资产							
应收票据	2	33,037,847.28	31,618,455.60	11,231,249.14	9,923,053.39	18,302,090.09	17,675,760.58
应收账款	3	1,761,649.33	1,400,669.33	1,838,943.00	1,236,700.00	1,469,734.00	1,249,734.00
预付款项							
应收利息							
应收股利	4	52,813,621.82	119,253,798.17	52,062,079.87	1,440,447,708.10	12,663,896.68	1,232,101,535.66
其他应收款	5	191,870,786.17	123,992,409.83	1,635,158,106.07	236,948,200.91	1,523,795,955.25	300,920,865.39
存货							
划分为持有待售的资产							
一年内到期的非流动资产							
其他流动资产	6	7,038,093.92	7,038,093.92	5,776,664.05	5,776,664.05	4,135,050.60	4,135,050.60
流动资产合计		316,953,989.20	305,155,621.97	1,783,224,195.35	1,751,949,497.76	1,610,570,291.30	1,601,559,605.35
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	7		15,700,000.00		25,700,000.00		13,000,000.00
投资性房地产				474,893,043.75	474,893,043.75	490,408,663.38	490,408,663.38
固定资产	8	13,105,079.28	12,611,078.19	14,672,331.84	13,400,779.27	15,091,558.01	13,914,912.25
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	9	52,850.00	52,850.00	2,290,807.41	330,558.41	2,540,060.67	344,311.67
开发支出							
商誉							
长期待摊费用	10			1,926,166.70	1,926,166.70	2,569,583.34	2,569,583.34
递延所得税资产	11	44,078.33	27,324.98	59,241.37	52,977.54	39,576.68	38,483.45
其他非流动资产							
非流动资产合计		13,202,007.61	28,391,253.17	493,841,591.07	516,303,525.67	510,649,442.08	520,275,954.09
资产总计		330,155,996.81	333,546,875.14	2,277,065,786.42	2,268,253,023.43	2,121,219,733.38	2,121,835,559.44

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

资产负 债 表 (负 债 和 所 有 者 权 益)

编制单位: 重庆商社中天物业发展有限公司 单位: 人民币元

注 释 号	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
负债和所有者权益						
流动负债:						
短期借款						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债						
衍生金融负债						
应付票据	93,066,159.77	92,658,682.27	26,041,153.16	20,459,698.16	21,833,109.78	21,422,214.78
应付账款	9,004,191.13	7,608,052.60	22,617,232.15	22,211,801.55	58,904,168.81	58,545,724.01
预收款项	7,273,035.24	5,541,212.64	8,323,014.04	2,003,750.93	7,154,624.15	2,314,507.64
应付职工薪酬	999,557.48	895,231.05	840,680.08	732,918.72	2,320,137.00	2,196,120.61
应交税费						
应付利息						
应付股利						
其他应付款	214,783,270.27	212,238,958.90	2,205,042,633.64	2,201,600,890.90	2,001,723,858.73	2,000,098,993.95
划分为持有待售的负债						
一年内到期的非流动负债						
其他流动负债						
流动负债合计	325,126,213.89	318,942,137.46	2,262,864,693.07	2,247,009,060.26	2,091,935,898.47	2,084,577,560.99
非流动负债:						
长期借款						
应付债券						
其中: 优先股						
永续债						
长期应付款						
长期应付职工薪酬						
专项应付款						
预计负债						
递延收益						
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	325,126,213.89	318,942,137.46	2,262,864,693.07	2,247,009,060.26	2,091,935,898.47	2,084,577,560.99
所有者权益(或股东权益):						
实收资本(或股本)	24,000,000.00	24,000,000.00	24,000,000.00	24,000,000.00	24,000,000.00	24,000,000.00
其他权益工具						
其中: 优先股						
永续债						
资本公积	16,400,998.27	16,400,998.27				
减: 库存股						
其他综合收益						
专项储备						
盈余公积	3,815,815.74	3,815,815.74	3,815,815.74	3,815,815.74	3,815,815.74	3,815,815.74
一般风险准备						
未分配利润	-40,964,903.41	-29,612,176.33	-15,415,193.49	-6,571,852.57	1,468,019.17	9,442,182.71
归属于母公司所有者权益合计	3,251,910.60	14,604,637.68	12,400,622.25	21,243,983.17	29,283,834.91	37,257,998.45
少数股东权益	1,777,872.32	1,800,471.10	1,800,471.10	21,243,983.17	29,283,834.91	37,257,998.45
所有者权益合计	5,029,782.92	14,604,637.68	14,201,093.35	21,243,983.17	29,283,834.91	37,257,998.45
负债和所有者权益总计	330,155,996.81	333,546,775.14	2,277,065,786.42	2,268,253,023.43	2,121,219,733.38	2,121,835,559.44

天联会计师事务所(普通合伙) 审核之章

法定代表人: 主管会计工作的负责人: 会计机构负责人:

利润表

单位:人民币元

编制单位:重庆商社中天物业发展有限公司

项 目	注释号	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	1	157,530,112.32	149,200,989.20	356,125,988.05	335,035,886.46	43,666,157.63	32,329,865.83
减:营业成本	1	124,750,153.34	118,353,874.84	259,255,299.73	241,499,663.65	35,521,514.72	25,416,264.22
营业税金及附加	2	8,842,698.18	8,105,327.61	22,172,114.86	20,990,956.32	1,694,270.98	1,059,552.01
销售费用	3	4,089,591.76	2,286,023.31	17,382,127.32	17,382,127.32	9,232,625.70	9,232,625.70
管理费用	4	14,673,626.92	12,756,967.61	35,294,063.27	32,282,851.17	8,402,999.15	7,590,742.71
财务费用	5	23,095,011.94	23,118,186.26	38,516,683.99	38,521,467.21	816,714.46	819,284.97
资产减值损失	6	1,236,796.24	1,194,838.16	78,658.83	57,976.44	154,925.14	153,933.73
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)	7	-19,157,776.06	-16,615,228.59	-16,552,959.95	-15,679,145.65	-12,156,892.52	-11,942,537.51
加:营业外收入		105,335.03	105,235.02	127,378.96	127,048.95	15,115,112.40	15,113,065.94
其中:非流动资产处置利得							
减:营业外支出	8	756.05	729.05	217,262.96	217,262.96	44,110.64	44,092.64
其中:非流动资产处置损失							
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)							
减:所得税费用	9	-19,053,197.08	-16,510,722.62	-16,642,843.95	-15,769,359.66	2,914,109.24	3,126,435.79
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		15,163.04	25,652.56	-19,272.10	-14,494.09	3,298,094.97	3,299,188.20
归属于母公司所有者的净利润		-19,088,360.12	-16,536,375.18	-16,623,571.85	-15,754,865.57	-383,985.73	-172,752.41
少数股东损益		-19,045,761.34	-16,536,375.18	-16,624,042.95	-15,754,865.57	-383,985.73	-172,752.41
其他综合收益的税后净额		-22,598.78		471.10			
归属于母公司所有者的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							
其中:重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动							
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所享有的份额							
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益							
其中: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所享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额							
六、综合收益总额		-19,068,360.12	-16,536,375.18	-16,623,571.85	-15,754,865.57	-383,985.73	-172,752.41
归属于母公司所有者的综合收益总额		-19,045,761.34	-16,536,375.18	-16,624,042.95	-15,754,865.57	-383,985.73	-172,752.41
归属于少数股东的综合收益总额							
七、每股收益:							
(一)基本每股收益							
(二)稀释每股收益							

天职会计师事务所(特殊普通合伙) 审核之章

海波

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

现金流量表

会企03表
单位:人民币元

编制单位:重庆商社中天物业发展有限公司

项 目	注释 号	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
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		122,387,959.17	114,577,672.72	326,909,892.34	306,454,681.19	94,848,504.30	85,579,778.10
收到的税费返还							
收到其他与经营活动有关的现金	1	11,089,545.11	24,234,339.90	16,154,647.44	10,602,471.21	49,264,788.69	81,761,960.88
经营活动现金流入小计		133,457,504.28	138,812,012.62	343,064,539.78	317,057,152.40	144,113,292.99	167,341,738.98
购买商品、接受劳务支付的现金		103,848,953.45	78,758,922.59	154,348,409.75	224,276,665.86	877,058,380.41	328,178,590.56
支付给职工以及为职工支付的现金		21,413,299.90	8,850,137.73	36,485,997.68	15,335,518.37	26,133,621.20	8,281,554.16
支付的各项税费		10,876,268.54	8,657,657.52	27,945,116.33	26,209,473.01	39,388,933.77	7,714,016.77
支付其他与经营活动有关的现金	2	22,335,956.34	57,881,381.41	159,076,750.53	128,577,889.34	87,762,271.26	706,229,801.57
经营活动现金流出小计		158,474,478.23	154,148,099.25	377,856,274.29	394,399,546.58	1,030,343,206.64	1,050,403,963.06
经营活动产生的现金流量净额		-25,016,973.95	-15,336,086.63	-34,791,734.51	-77,342,394.18	-886,229,913.65	-883,062,224.08
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		661,119.44	86,744.44	20,500.00	20,500.00	4,052,017.00	573,078.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金							
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		8,152,449.05	7,447,625.02	632,127.00	12,975,849.00	4,052,017.00	573,078.00
投资活动现金流出小计		8,813,568.49	7,534,369.46	-611,627.00	-12,955,349.00	-4,052,017.00	-573,078.00
投资活动产生的现金流量净额		-8,813,568.49	-7,534,369.46	1,800,000.00	1,800,000.00		
三、筹资活动产生的现金流量:							
吸收投资收到的现金							
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金							
取得借款收到的现金							
发行债券收到的现金							
收到其他与筹资活动有关的现金	3	70,000,000.00	70,000,000.00	199,000,000.00	199,000,000.00	1,096,682,300.00	1,096,682,300.00
筹资活动现金流入小计		70,000,000.00	70,000,000.00	200,800,000.00	199,000,000.00	1,096,682,300.00	1,096,682,300.00
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		4,373,432.60	4,373,432.60	138,443,049.95	96,561,744.63	46,476,769.33	46,476,769.33
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润							
支付其他与筹资活动有关的现金	4	78,521,187.50	78,521,187.50	138,443,049.95	96,561,744.63	140,000,000.00	140,000,000.00
筹资活动现金流出小计		82,894,620.10	82,894,620.10	62,356,950.05	102,438,255.37	186,476,769.33	186,476,769.33
筹资活动产生的现金流量净额		-12,894,620.10	-12,894,620.10	26,953,588.54	12,140,512.19	910,205,530.67	910,205,530.67
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		-46,725,162.54	-35,765,076.19	50,203,564.68	45,476,659.12	19,923,600.02	26,570,228.59
加:期初现金及现金等价物余额		77,157,153.22	57,617,171.31	77,157,153.22	57,617,171.31	30,279,964.66	18,906,430.53
六、期末现金及现金等价物余额		30,431,990.68	21,852,095.12			50,203,564.68	45,476,659.12

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

合并所有者权益变动表

编制单位：重庆德社中天物业发展有限公司 单位：人民币元

项 目	2013年度						
	实收资本 (或股本)	资本 公积	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	一般风 险准备	未分配 利润
一、上年期末余额	24,000,000.00				3,815,815.74		3,064,603.14
加：会计政策变更							
前期差错更正							
四、控制下企业合并							
其他							
二、本年期初余额	24,000,000.00				3,815,815.74		3,064,603.14
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额							-1,596,583.97
(二) 所有者投入和减少资本							-383,985.73
1. 所有者投入的资本							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							-1,212,598.24
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							-1,212,598.24
4. 其他							
(四) 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							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本期期末余额	24,000,000.00				3,815,815.74		1,466,019.17
							20,283,834.91

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

编制单位：重庆商社中天物业发展有限公司
 会企04表
 单位：人民币元

项 目	2015年1-7月						2014年度					
	实收资本 (或股本)	资本 公积	其他综 合收益	专项 储备	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	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积
一、上年期末余额	24,000,000.00				3,815,815.74	-6,571,852.57	21,243,963.17	24,000,000.00				3,815,815.74
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	24,000,000.00				3,815,815.74	-6,571,852.57	21,243,963.17	24,000,000.00				3,815,815.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		16,400,998.27				-23,040,323.76	-6,539,325.49					-16,014,035.28
(一) 综合收益总额						-16,536,375.18	-16,536,375.18					-15,754,865.57
(二) 所有者投入和减少资本		16,400,998.27					16,400,998.27					
1. 所有者投入的资本												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他		16,400,998.27										
(三) 利润分配						-6,503,948.58	-6,503,948.58					-259,169.71
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配						-6,503,948.58	-6,503,948.58					-259,169.71
3. 其他												
(四) 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												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	24,000,000.00	16,400,998.27			3,815,815.74	-29,612,176.33	14,604,637.68	24,000,000.00				3,815,815.74

法定代表人： 主管会计工作的负责人： 会计机构负责人：

海波

母 公 司 所 有 者 权 益 变 动 表

会合04表
单位：人民币元

编制单位：重庆商社中天物业发展有限公司		2013年度						
项 目	实收资本 (或股本)	资本 公积	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益合计	
一、上年期末余额	24,000,000.00				3,815,815.74	10,827,533.36	38,643,349.10	
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	24,000,000.00				3,815,815.74	10,827,533.36	38,643,349.10	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								
(一) 综合收益总额						-1,385,350.65	-1,385,350.65	
(二) 所有者投入和减少资本						-172,752.41	-172,752.41	
1. 所有者投入的资本								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
(三) 利润分配						-1,212,598.24	-1,212,598.24	
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或股东)的分配						-1,212,598.24	-1,212,598.24	
3. 其他								
(四) 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								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本期末余额	24,000,000.00				3,815,815.74	9,442,182.71	37,257,998.45	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

海波

重庆商社中天物业发展有限公司

财务报表附注

2013 年 1 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

重庆商社中天物业发展有限公司（以下简称公司或本公司）由重庆商社（集团）有限公司全额投资组建的有限责任公司，于 1997 年 6 月 18 日在重庆市工商行政管理局渝中区分局登记注册。公司现持有渝中注册号 500103000010995 的《营业执照》，注册资本 2400 万元。本公司法定代表人为张海波，注册地为重庆市渝中区五一路 8 号 21、22 楼。

本公司经营范围：房地产开发；建筑装修装饰工程专业承包贰级、钢结构工程专业承包叁级、建筑幕墙工程专业承包叁级（以上经营范围按资质证书核定的范围及期限从事经营）；房屋出租，；销售：日用百货、日用化学品、工艺美术品（国家有专项规定的除外）；公司合并报表范围内的主要业务板块有：房地产开发、建筑装修装饰、物业管理等。

本公司将重庆商社物业管理有限公司、重庆市铜梁县中天实业有限公司、重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司等 3 家子公司纳入报告期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。重庆商社（集团）有限公司拟在重庆联合产权交易所挂牌转让本公司，重庆百货大楼股份有限公司拟参与本次挂牌转让，本财务报表已按照重庆百货大楼股份有限公司的会计政策和会计估计进行调整。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计



（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所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。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2013 年 1 月 1 日起至 2015 年 7 月 31 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对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，确认为商誉；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或

金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并

将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 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的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

（2）对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行

减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 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；
- ③ 公司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；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，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，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(十一) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 10 万元以上（含）的款项
------------------	------------------

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
----------------------	--

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
合并范围内关联方款项组合	合并报表范围内关联方款项
无收款风险的款项组合	应收备用金、押金、保证金及员工借款
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联方款项组合	不计提坏账准备
无收款风险的款项组合	不计提坏账准备

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年, 以下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-4年	50	50
4-5年	80	80
5年以上	100	100

3. 单项金额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	可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	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

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货包括开发成本、开发产品, 以及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、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（十三）划分为持有待售的资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；2. 已经就处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

（十四）长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其

初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为可供出售金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十五) 投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十六) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	35-50	3	2.77-1.94
运输工具	年限平均法	10	3	9.70
办公设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40

(十七) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成

本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十九) 无形资产

1. 无形资产包括软件，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
软件	3-5

3. 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。

（二十）部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。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。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，

对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十三) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十四) 收入

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商

品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 收入确认的具体方法

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，且同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，即办理了交房手续（发出接房通知单）或者可以根据销售合同约定的条件视同客户接收时，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，即取得了买方付款证明，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(二十五) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十六）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十七）经营租赁

经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
营业税	应纳税营业额	3%（建安收入）、5%（商品房销售收入）
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；预缴计税依据：预收商品房款	按超率累进税率 30%-60%； 预缴：1%-3.5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%

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%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2015 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2015 年 7 月 31 日财务报表数，本期指 2015 年 1-7 月。母公司同。

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	15,243.15	70,077.58
银行存款	30,416,747.53	77,087,075.64
合 计	30,431,990.68	77,157,153.22

2. 应收账款

（1）明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
账龄组合	1, 112, 575. 29	3. 36	55, 628. 76	5. 00	1, 056, 946. 53
合并范围内关联方款项组合	31, 980, 900. 75	96. 64			31, 980, 900. 75
无收款风险的款项组合					
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	33, 093, 476. 04	100. 00	55, 628. 76	0. 17	33, 037, 847. 28

（续上表）

种 类	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
账龄组合	2,809,907.61	24.71	140,495.38	5.00	2,669,412.23
合并范围内关联方款项组合	8,561,836.91	75.29			8,561,836.91
无收款风险的款项组合					
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	11,371,744.52	100.00	140,495.38	1.24	11,231,249.14

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	1,112,575.29	55,628.76	5.00	2,809,907.61	140,495.38	5.00
小 计	1,112,575.29	55,628.76	5.00	2,809,907.61	140,495.38	5.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-84,866.62 元, 本期无收回或转回坏账准备。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	22,083,701.43	66.73	
重庆百货大楼股份有限公司	5,427,179.71	16.40	
重庆庆荣物流有限公司	2,021,909.14	6.11	
重庆商社犀牛宾馆有限公司	1,318,215.20	3.98	
重庆商社汽车贸易有限公司	579,484.16	1.75	
小 计	31,430,489.64	94.97	

3. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值

1 年 以 内	587,949.33	33.37		587,949.33	1,838,943.00	100.00		1,838,943.00
1-2 年	1,173,700.00	66.63		1,173,700.00				
合 计	1,761,649.33	100.00		1,761,649.33	1,838,943.00	100.00		1,838,943.00

2) 账龄 1 年以上且金额重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
重庆市电力公司巴南供电局	1,100,000.00	尚未结算
国网重庆铜梁县供电有限责任公司	340,000.00	尚未结算
小 计	1,440,000.00	

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额 的比例 (%)
重庆市电力公司	1,100,000.00	62.45
重庆市农业生产资料 (集团) 有限公司	226,969.33	12.88
国网重庆铜梁县供电有限责任公司	340,000.00	19.30
巴南一期一户一表预存电费	73,700.00	4.18
向个人预付房屋租金	20,980.00	1.19
合 计	1,761,649.33	100.00

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
账龄组合	2,026,891.46	3.82	120,684.58	5.95	1,906,206.88
合并范围内关联方款项组合	10,907,414.94	20.61			10,907,414.94
无收款风险的款项组合	40,000,000.00	75.57			40,000,000.00

单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	52,934,306.40	100.00	120,684.58	0.23	52,813,621.82

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
账龄组合	1,539,802.40	2.95	96,470.11	6.27	1,443,332.29
合并范围内关联方款项组合	10,618,747.58	20.36			10,618,747.58
无收款风险的款项组合	40,000,000.00	76.69			40,000,000.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	52,158,549.98	100.00	96,470.11	0.18	52,062,079.87

2) 组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	1,948,091.46	97,404.58	5.00	1,167,002.40	58,350.11	5.00
1-2 年	6,000.00	600.00	10.00	368,600.00	36,860.00	10.00
2-3 年	68,600.00	20,580.00	30.00	4,200.00	1,260.00	30.00
3-4 年	4,200.00	2,100.00	50.00			
小 计	2,026,891.46	120,684.58	5.95	1,539,802.40	96,470.11	6.27

3) 组合中,采用无收款风险的款项组合计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
铜梁县新城核心区开发建设管理委员会	40,000,000.00			购买土地保证金
小 计	40,000,000.00			

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 24,214.47 元,本期无收回或转回坏账准备。

(3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
------	-----	-----

押金保证金	40,289,676.68	40,591,806.20
代垫款	11,369,064.73	11,255,212.29
备用金	1,275,564.99	311,531.49
合 计	52,934,306.40	52,158,549.98

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
铜梁县新城核心区开发建设管理委员会	保证金	40,000,000.00	1-2 年	75.57	
重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	代垫款	10,243,100.00	1-2 年	19.35	
重庆商社中天物业发展有限公司商业管理分公司	代垫款	664,314.94	1 年以内	1.25	
徐杨	备用金	379,000.00	1 年以内	0.72	18,950.00
杨帆	备用金	197,252.00	1 年以内	0.37	9,862.60
小 计		51,483,666.94		97.26	28,812.60

5. 存货

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	165,682,717.48		165,682,717.48	1,554,851,132.83		1,554,851,132.83
工程施工	3,702,718.14		3,702,718.14	4,463,712.68		4,463,712.68
产成品	22,403,022.98		22,403,022.98	75,773,254.49		75,773,254.49
原材料	82,327.57		82,327.57	69,236.07		69,236.07
周转材料				770.00		770.00
合 计	191,870,786.17		191,870,786.17	1,635,158,106.07		1,635,158,106.07

6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
应交税费红字余额重分类	7,038,093.92	5,776,664.05
合 计	7,038,093.92	5,776,664.05

7. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	492,994,600.00	492,994,600.00
本期增加金额		
本期减少金额	492,994,600.00	492,994,600.00
转出	492,994,600.00	492,994,600.00
期末数		
累计折旧和累计摊销		
期初数	18,101,556.25	18,101,556.25
本期增加金额	9,050,778.17	9,050,778.17
计提或摊销	9,050,778.17	9,050,778.17
本期减少金额	27,152,334.42	27,152,334.42
转出	27,152,334.42	27,152,334.42
期末数		
账面价值		
期末账面价值		
期初账面价值	474,893,043.75	474,893,043.75

注：本期转出系公司将巴南商社汇 1 期商业资产划转至商社集团，详见本财务报表附注十。

8. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值					
期初数	13,570,777.57	3,863,567.67	3,159,572.70	258,123.00	20,852,040.94
本期增加金额		182,298.44		95,000.00	277,298.44
购置		182,298.44		95,000.00	277,298.44
本期减少金额		1,717,591.44		91,169.00	1,808,760.44
处置或报废				11,600.00	11,600.00

转出		1,717,591.44		79,569.00	1,797,160.44
期末数	13,570,777.57	2,328,274.67	3,159,572.70	261,954.00	19,320,578.94
累计折旧					
期初数	2,492,101.51	2,382,215.00	1,185,215.56	120,177.03	6,179,709.10
本期增加金额	190,141.91	405,881.99	100,493.68	19,462.65	715,980.23
计提	190,141.91	405,881.99	100,493.68	19,462.65	715,980.23
本期减少金额		667,443.67		12,746.00	680,189.67
处置或报废				11,252.00	11,252.00
转出		667,443.67		1,494.00	668,937.67
期末数	2,682,243.42	2,120,653.32	1,285,709.24	126,893.68	6,215,499.66
账面价值					
期末账面价值	10,888,534.15	207,621.35	1,873,863.46	135,060.32	13,105,079.28
期初账面价值	11,078,676.06	1,481,352.67	1,974,357.14	137,945.97	14,672,331.84

注：本期转出资产系公司将持有重庆商社中天实业有限公司 1000 万股权和重庆商社中天物业发展有限公司商业管理分公司（以下简称商业管理分公司）划转至商社集团相应引起资产转出，详见本财务报表附注十。

9. 无形资产

项 目	软件	合 计
账面原值		
期初数	2,755,600.00	2,755,600.00
本期增加金额		
购买		
本期减少金额	2,663,000.00	2,663,000.00
转出	2,663,000.00	2,663,000.00
期末数	92,600.00	92,600.00
累计摊销		
期初数	464,792.59	464,792.59
本期增加金额	158,416.69	158,416.69

计提	158,416.69	158,416.69
本期减少金额	583,459.28	583,459.28
转出	583,459.28	583,459.28
期末数	39,750.00	39,750.00
账面价值		
期末账面价值	52,850.00	52,850.00
期初账面价值	2,290,807.41	2,290,807.41

10. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	1,926,166.70	383,821.00	386,827.56	1,923,160.14	
合 计	1,926,166.70	383,821.00	386,827.56	1,923,160.14	

11. 递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	176,313.34	44,078.33	236,965.49	59,241.37
合 计	176,313.34	44,078.33	236,965.49	59,241.37

12. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程款	93,066,159.77	26,041,153.16
合 计	93,066,159.77	26,041,153.16

(2) 无账龄 1 年以上重要应付账款。

13. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	6,108,052.60	21,141,254.00
预收工程款	1,548,418.60	
预收物管费及租金	1,347,719.93	1,475,978.15
合 计	9,004,191.13	22,617,232.15

(2) 无账龄 1 年以上重要预收款项

14. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	8,323,014.04	18,671,967.99	19,721,946.79	7,273,035.24
离职后福利—设定提存计划		2,562,485.60	2,562,485.60	
辞退福利		20,309.85	20,309.85	
合 计	8,323,014.04	21,254,763.44	22,304,742.24	7,273,035.24

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	8,191,632.42	14,902,484.69	15,866,728.35	7,227,388.76
职工福利费		1,263,379.76	1,263,379.76	
社会保险费		1,291,779.01	1,291,779.01	
其中： 医疗保险费		1,144,355.88	1,144,355.88	
工伤保险费		84,642.91	84,642.91	
生育保险费		62,780.22	62,780.22	
工会经费和职工教育经费	131,381.62	473,389.53	559,124.67	45,646.48
住房公积金		675,415.00	675,415.00	
劳动保险费		65,520.00	65,520.00	
小 计	8,323,014.04	18,671,967.99	19,721,946.79	7,273,035.24

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		2,438,088.58	2,438,088.58	

失业保险费		124,397.02	124,397.02	
小 计		2,562,485.60	2,562,485.60	

15. 应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	852,381.42	403,116.86
代扣代缴个人所得税	28,058.03	26,479.67
应交所得税		98,193.63
城市维护建设税	59,666.70	28,218.18
教育费附加	25,571.47	12,093.56
地方教育费附加	17,047.63	8,062.31
房产税		220,349.34
印花费	16,832.23	44,146.53
合 计	999,557.48	840,660.08

16. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付代垫款	1,325,817.84	4,139,709.88
押金保证金	3,004,353.31	9,525,624.59
代扣代缴款	517,606.92	817,552.46
拆借款	209,702,292.20	2,190,559,746.71
其他	233,200.00	
合 计	214,783,270.27	2,205,042,633.64

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
重庆商社汽车贸易有限公司	100,000,000.00	未到期
小 计	100,000,000.00	

17. 实收资本

投资者名称	2015. 7. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31
重庆商社（集团）有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	24,000,000.00
合 计	24,000,000.00	24,000,000.00	24,000,000.00

18. 资本公积

(1) 明细情况

投资者名称	2015. 7. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31
其他资本公积	16,400,998.27		
合 计	16,400,998.27		

(2) 其他说明

重庆商社（集团）有限公司划转 6.5 亿元资金增加对公司的投资，相应增加公司资本公积 6.5 亿元；公司将拥有重庆市巴南区商社汇购物中心 1 期商业资产共 6.24 亿元及持有重庆商社中天实业有限公司 1000 万股权划转至商社集团，相应冲抵资本公积 6.34 亿元，详见本财务报表附注十。

18. 盈余公积

项 目	2015. 7. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31
法定盈余公积	3,815,815.74	3,815,815.74	3,815,815.74
合 计	3,815,815.74	3,815,815.74	3,815,815.74

19. 未分配利润

项 目	2015. 7. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31
调整前上期末未分配利润	-15,415,193.49	1,468,019.17	3,064,603.14
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	-15,415,193.49	1,468,019.17	3,064,603.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-19,045,761.34	-16,624,042.95	-383,985.73
减：提取法定盈余公积			
应付普通股股利	6,503,948.58	259,169.71	1,212,598.24
期末未分配利润	-40,964,903.41	-15,415,193.49	1,468,019.17

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	2015 年 1-7 月		2014 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	157,530,112.32	124,750,163.34	356,125,988.05	259,255,299.73
合 计	157,530,112.32	124,750,163.34	356,125,988.05	259,255,299.73

(续上表)

项 目	2013 年度	
	收入	成本
主营业务收入	43,666,157.63	35,521,514.72
合 计	43,666,157.63	35,521,514.72

(2) 公司前 5 名客户的营业收入情况

1) 2015 年 1-7 月

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
重庆商社(集团)有限公司	65,903,008.27	41.84
希杰星汇控股有限公司	1,532,997.20	0.97
重庆市禄禄禄餐饮有限责任公司	1,656,459.30	1.05
个人售房款-郑西蒙	863,556.00	0.55
个人售房款-何国安;张守兰	850,793.00	0.54
小 计	70,806,813.77	44.95

2) 2014 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
重庆商社(集团)有限公司	44,905,313.17	12.61
重庆市巴南区土地整治储备中心	12,854,612.00	3.61
希杰星汇控股有限公司	2,790,082.00	0.78
重庆市禄禄禄餐饮有限责任公司	2,462,208.00	0.69

重庆美达钟表有限公司	1, 479, 809. 92	0. 42
小 计	64, 492, 025. 09	18. 11

3) 2013 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
重庆商社（集团）有限公司	36, 778, 195. 08	84. 23
希杰星汇控股有限公司	343, 920. 00	0. 79
重庆市禄禄禄餐饮有限责任公司	343, 725. 50	0. 79
中国中投证券有限责任公司重庆民族路证券营业部	213, 703. 93	0. 49
重庆美达钟表有限公司	192, 185. 00	0. 44
小 计	37, 871, 729. 51	86. 74

2. 营业税金及附加

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
营业税	6, 203, 869. 03	17, 280, 042. 54	1, 513, 415. 97
城市维护建设税	434, 270. 83	1, 210, 463. 47	105, 184. 23
教育费附加	310, 193. 46	862, 064. 22	75, 670. 78
土地增值税	1, 894, 364. 86	2, 819, 544. 63	
合 计	8, 842, 698. 18	22, 172, 114. 86	1, 694, 270. 98

3. 销售费用

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
广告费	229, 230. 82	4, 329, 608. 06	7, 422, 725. 31
促销费	76, 600. 00	4, 796, 501. 74	
销售代理费	2, 884, 086. 10	7, 427, 999. 46	1, 573, 642. 87
营销设施建造费	250, 898. 45	629, 552. 29	61, 656. 01
其他费用	648, 776. 39	178, 465. 77	174, 601. 51
合 计	4, 089, 591. 76	17, 362, 127. 32	9, 232, 625. 70

4. 管理费用

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	8,366,960.23	14,390,958.00	4,134,321.41
劳动保护费	122,235.52	377,368.00	178,858.42
差旅费	73,028.27	390,664.89	242,290.32
业务招待费	125,910.58	269,667.87	265,520.10
无形资产摊销	25,063.71	32,128.26	2,438.33
办公费	17,207.79	118,709.38	133,925.63
装修费	380,430.54	652,416.64	77,916.66
租赁费	819,882.67	1,333,443.80	992,988.60
聘请中介机构费用	184,300.00	802,200.43	80,240.00
折旧费	504,713.54	771,202.78	770,756.96
费用性税金	246,682.87	153,221.55	47,191.11
劳务费	2,032,726.19	12,808,385.57	
其他费用	1,774,485.01	3,193,696.10	1,476,551.61
合 计	14,673,626.92	35,294,063.27	8,402,999.15

5. 财务费用

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
利息支出	23,158,431.98	38,525,957.86	798,045.55
减：利息收入	75,666.22	39,088.64	13,436.96
金融机构手续费	12,246.18	13,211.77	9,661.78
其 他		16,603.00	22,444.09
合 计	23,095,011.94	38,516,683.99	816,714.46

6. 资产减值损失

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
坏账准备	1,236,796.24	78,658.83	154,925.14

合 计	1,236,796.24	78,658.83	154,925.14
-----	--------------	-----------	------------

说明：本期资产减值损失发生额与坏账准备期初期末变动金额差异 1,297,448.39 元，系期末将商业管理分公司对应的坏账准备余额划转给至商社集团所致。

7. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置利得合计		10,926.95	146.45
其中：固定资产处置利得		10,926.95	146.45
政府补助			15,000,000.00
其 他	105,335.03	116,452.01	114,965.95
合 计	105,335.03	127,378.96	15,115,112.40

(2) 政府补助明细

补助项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	与资产相关/ 与收益相关
招商引资奖励			15,000,000.00	与收益相关
小 计			15,000,000.00	

注：根据重庆市巴南区人民政府同公司签订的开发项目合作协议，约定达到协议规定条件可享受补助 1500 万元，公司在 2013 年已收到全部款项。

8. 营业外支出

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损失合计	27.00	10,193.49	15,120.14
其中：固定资产处置损失	27.00	10,193.49	15,120.14
其 他	729.05	207,069.47	28,990.50
合 计	756.05	217,262.96	44,110.64

9. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
-----	--------------	---------	---------

当期所得税费用		392.59	2,141,915.53
递延所得税费用	15,163.04	-19,664.69	1,156,179.44
合 计	15,163.04	-19,272.10	3,298,094.97

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
利润总额	-19,053,197.08	-16,642,843.95	2,914,109.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	-4,763,299.27	-4,160,710.99	728,527.31
子公司适用不同税率的影响			
调整以前期间所得税的影响			
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	50,364.23	90,770.61	101,596.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,728,098.08	4,050,668.28	2,467,971.10
加计扣除影响			
所得税费用	15,163.04	-19,272.10	3,298,094.97

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
收到的暂收款、暂存款	10,095,615.45	10,223,546.93	21,934,179.73
收到的押金保证金	459,620.40	2,890,826.90	4,654,116.44
收到的政府补助			15,000,000.00
其 他	534,309.26	3,040,273.61	7,676,492.52
合 计	11,089,545.11	16,154,647.44	49,264,788.69

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
支付的代垫款	7,310,950.78	59,374,338.00	58,707,485.26

支付的营销费用	4,087,611.86	17,362,127.32	9,232,625.70
支付的租赁费及装修费	1,200,313.21	1,985,860.44	1,070,905.26
支付的押金或保证金	120,140.00	40,111,200.00	2,431,900.00
支付的暂收款、暂存款	8,475,470.29	32,985,743.34	9,288,490.70
支付的差旅费及业务招待费	198,938.85	660,332.76	507,810.42
其他与经营活动相关费用	942,531.35	6,597,148.67	6,523,053.92
合 计	22,335,956.34	159,076,750.53	87,762,271.26

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
收到重庆商社汽车贸易有限公司借款			130,000,000.00
收到重庆商社(集团)有限公司借款	70,000,000.00	199,000,000.00	966,682,300.00
合 计	70,000,000.00	199,000,000.00	1,096,682,300.00

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
偿还重庆商社汽车贸易有限公司借款	70,000,000.00		20,000,000.00
偿还重庆商社(集团)有限公司借款	8,521,187.50		30,000,000.00
偿还重庆商社信息科技有限公司借款			90,000,000.00
合 计	78,521,187.50		140,000,000.00

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	-19,068,360.12	-16,623,571.85	-383,985.73
加: 资产减值准备	1,236,796.24	78,658.83	154,925.14
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	9,766,758.40	16,605,432.26	4,351,409.11

无形资产摊销	158,416.69	276,653.26	2,438.33
长期待摊费用摊销	386,827.56	652,416.64	77,916.66
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)	27.00	-733.46	14,973.69
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)	23,158,431.98	38,525,957.86	798,045.55
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)	15,163.04	-19,664.69	1,156,179.44
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)	1,291,456,379.04	-117,721,841.23	-1,052,950,263.55
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-22,339,787.23	-39,398,183.19	-11,068,971.95
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-1,309,787,626.55	82,833,141.06	171,617,419.66
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-25,016,973.95	-34,791,734.51	-886,229,913.65
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	30,431,990.68	77,157,153.22	50,203,564.68
减: 现金的期初余额	77,157,153.22	50,203,564.68	30,279,964.66
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	-46,725,162.54	26,953,588.54	19,923,600.02

(2) 报告期收到的处置分子公司的现金净额

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
本期处置分子公司于本期收到的现金及现金等价物			
其中：重庆商社中天实业有限公司			
重庆商社中天物业发展有限公司商业管理分公司			
减：丧失控制权日分子公司持有的现金及现金等价物	704,824.03		
其中：重庆商社中天实业有限公司	704,824.03		
重庆商社中天物业发展有限公司商业管理分公司	7,447,625.02		
加：以前期间处置分子公司于本期收到的现金及现金等价物			
其中：重庆商社中天实业有限公司			
重庆商社中天物业发展有限公司商业管理分公司			
处置分子公司收到的现金净额	-8,152,449.05		

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	2015. 7. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31
1) 现金	30,431,990.68	77,157,153.22	50,203,564.68
其中：库存现金	15,243.15	70,077.58	75,758.50
可随时用于支付的银行存款	30,416,747.53	77,087,075.64	50,127,806.18
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			
2) 现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
3) 期末现金及现金等价物余额	30,431,990.68	77,157,153.22	50,203,564.68
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的 现金及现金等价物			

六、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
2014 年度				
重庆市铜梁县中天实业有限公司	新设设立		10,000,000.00	100.00%
重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司	新设设立		2,700,000.00	60.00%

[注 1]: 本公司于 2014 年 3 月认缴出资 1000 万元设立重庆市铜梁县中天实业有限公司, 铜梁中天于 2014 年 3 月 21 日取得重庆市铜梁县工商行政管理局颁发的注册号为 500224000504378 的营业执照, 经营范围为房地产开发经营、房屋租赁, 销售日用百货、汽车, 从事建筑相关业务。从铜梁中天设立起, 本公司能对其实施控制, 故将其纳入合并范围。

[注 2]: 本公司于 2014 年 10 月认缴出资 270 万元设立重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司, 赛菲特公司于 2014 年 7 月 4 日取得重庆市工商行政管理局渝中区分局颁发的注册号为 500103002061293 的营业执照, 经营范围为建筑消防设施维护保养, 从事建筑相关业务, 消防设施的检测。从赛菲特公司成立起, 本公司能对其实施控制, 故将其纳入合并范围。

合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	处置当期期初至处置日净利润
2015 年度	划拨	2015 年 7 月	10,000,000.00	
重庆商社中天实业有限公司	划拨	2015 年 7 月	10,000,000.00	

本期, 公司将持有的重庆商社中天实业有限公司 1000 万股权划拨商社集团, 详见本财务报表附注十。

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆商社物业管理有限公司	重庆	重庆市渝中区	物业管理	100.00		设立
重庆市铜梁县中天实业有限公司	重庆	重庆市铜梁县	房地产相关业务	100.00		设立
重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司	重庆	重庆市渝中区	消防设施检测	60.00		设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	报告期归属于少数股东的损益		
		2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司	40%	-22,598.78	471.10	

(续上表)

子公司名称	报告期向少数股东宣告分派的股利			期末少数股东 权益余额
	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	
重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司				1,777,872.32

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司	4,462,446.88	48,297.33	4,510,744.21	66,063.39		66,063.39

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司	4,464,070.35	37,500.00	4,501,570.35	392.59		392.59

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	2015 年 1-7 月			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司	203,006.56	-56,496.94		-53,493.89

(续上表)

子公司名称	2014 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司	10,500.00	1,177.76		1,570.35

八、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
重庆商社(集团)有限公司	重庆市渝中区	商业批发、零售	53,305.74 万元	100.00	100.00

(2) 本公司最终控制方是重庆市国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆百货大楼股份有限公司	同一控制方
重庆百事达华众汽车销售服务有限公司	同一控制方
重庆商社启迪汽车销售服务有限公司	同一控制方
重庆庆荣物流有限公司	同一控制方
重庆商社电器有限公司	同一控制方
重庆商社酒店管理有限公司[注]	同一控制方
重庆商社汽车贸易有限公司	同一控制方
重庆商社犀牛宾馆有限公司	同一控制方
重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	同一控制方
重庆商社新世纪百货有限公司	同一控制方
重庆商社中天大酒店有限公司	同一控制方
重庆新亚汽车销售服务有限公司	同一控制方
重庆商社信息科技有限公司	同一控制方
重庆商社家维电器有限公司	同一控制方
重庆乐众食品有限公司	同一控制方
重庆商社进出口贸易有限公司	同一控制方
重庆商社广告传媒有限公司	同一控制方
重庆商社德奥汽车有限公司	同一控制方
重庆商社进出口贸易有限公司	同一控制方
重庆商社广告传媒有限公司	同一控制方

注：重庆商社酒店管理有限公司已于 2014 年注销。

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
重庆商社电器有限公司	采购电器		23,034.19	78,461.54

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	工程建设代理			3,000,000.00
重庆百货大楼股份有限公司	装修装饰	9,591,308.28	16,456,139.67	10,987,612.27
重庆百货大楼股份有限公司	消防维保	25,813.76		
重庆百货大楼股份有限公司	物业管理		809,785.46	88,368.00
重庆百货大楼股份有限公司	商铺租金	2,407,817.75	4,585,338.00	780,630.00
重庆商社电器有限公司	装修装饰	650,182.12	826,763.50	1,505,937.75
重庆商社电器有限公司	物业管理	733,700.00	1,073,378.79	893,015.32
重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	装修装饰	45,721,600.00	4,567,514.18	5,208,995.33
重庆商社新世纪百货有限公司	物业管理	2,213,192.00	2,722,387.24	2,653,838.39
重庆庆荣物流有限公司	装修装饰	2,021,909.14	4,500,000.00	
重庆重百商业保理有限公司	物业管理	13,400.00		
重庆商社汽车贸易有限公司	装修装饰	100,000.00	2,345,151.00	3,035,057.73
重庆百事达华众汽车销售服务有限公司	装修装饰		1,647,846.90	300,000.00
重庆商社酒店管理有限公司	装修装饰		2,460,000.00	5,454,645.60
重庆商社(集团)有限公司	物业管理	572,434.32	828,815.03	700,911.39
重庆商社(集团)有限公司	消防整改	117,227.80		
重庆商社中天大酒店有限公司	物业管理	1,234,423.10	2,082,193.40	2,169,183.30
重庆商社投资有限公司	装修装饰	500,000.00		

3) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
重庆商社(集团)有限公司	利息支出	76,092,213.50	120,315,582.01	84,328,252.09

重庆商社（集团）有限公司	劳务费支出	17,164,042.96	69,412,398.85	52,800,529.42
重庆商社汽车贸易有限公司	利息支出	4,357,805.56	10,472,000.00	9,950,833.35
重庆商社汽车贸易有限公司	劳务费支出	1,386,000.00	5,490,666.68	5,591,033.34
重庆商社投资有限公司	利息支出			6,138,611.11
重庆商社信息科技有限公司	利息支出		2,025,000.00	5,325,366.67
重庆商社信息科技有限公司	劳务费支出		405,000.00	1,065,073.33
重庆百货大楼股份有限公司	利息收入		19,320.00	

2. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
重庆商社（集团）有限公司	109,190,292.75			
重庆商社汽车贸易有限公司	100,000,000.00	2015年1月1日	2016年12月31日	

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2013.12.31	
		账面余额	坏账准备
应收账款	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	1,814,424.40	
	重庆百货大楼股份有限公司	8,170,102.36	
	重庆商社汽车贸易有限公司	1,634,355.24	
	重庆商社犀牛宾馆有限公司	5,454,645.60	
	重庆商社中天大酒店有限公司	543,243.75	
	重庆新亚汽车销售服务有限公司	76,755.74	
	重庆商社启迪汽车销售服务有限公司	20,857.52	
小 计		17,714,384.61	
其他应收款	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	10,243,100.00	
	重庆商社中天物业发展有限公司商业管理分公司	664,314.94	
小 计		10,907,414.94	

（续上表）

项目名称	关联方	2014.12.31
------	-----	------------

		账面余额	坏账准备
应收账款	重庆商社电器有限公司	224,183.50	
	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	993,713.19	
	重庆百货大楼股份有限公司	3,118,346.67	
	重庆商社汽车贸易有限公司	1,979,484.16	
	重庆商社犀牛宾馆有限公司	1,318,215.20	
	重庆商社中天大酒店有限公司	846,519.50	
	重庆新亚汽车销售服务有限公司	60,517.17	
	重庆商社启迪汽车销售服务有限公司	20,857.52	
小 计		8,561,836.91	
其他应收款	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	10,618,747.58	
小 计		10,618,747.58	

(续上表)

项目名称	关联方	2015.7.31	
		账面余额	坏账准备
应收账款	重庆商社电器有限公司	145,369.05	
	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	22,083,701.43	
	重庆百货大楼股份有限公司	5,427,179.71	
	重庆庆荣物流有限公司	2,021,909.14	
	重庆商社汽车贸易有限公司	579,484.16	
	重庆商社犀牛宾馆有限公司	1,318,215.20	
	重庆商社中天大酒店有限公司	362,445.15	
	重庆新亚汽车销售服务有限公司	21,739.39	
	重庆商社启迪汽车销售服务有限公司	20,857.52	
小 计		31,980,900.75	
其他应收款	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	10,243,100.00	
小 计		10,243,100.00	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2015. 7. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31
预收账款	重庆商社汽车贸易有限公司	1, 500, 000. 00		
	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	813, 366. 70		299, 241. 50
	重庆商社（集团）有限公司	22, 329. 11		299, 241. 50
小 计		2, 335, 695. 81		
其他应付款	重庆商社（集团）有限公司	109, 190, 292. 75	2, 020, 559, 746. 71	1, 818, 828, 963. 79
	重庆商社汽车贸易有限公司	101, 045, 299. 48	170, 000, 000. 00	170, 000, 000. 00
	重庆商社中天大酒店有限公司	810, 561. 43		
小 计		211, 046, 153. 66	2, 190, 559, 746. 71	1, 988, 828, 963. 79

九、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2015 年 7 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至 2015 年 7 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要或有事项

十、其他重要事项

（一）根据重庆商社（集团）有限公司（以下简称商社集团或集团）2015 年第五届第 20 次董事会的决议，拟在重庆联合产权交易所挂牌转让本公司，受让方以现金支付对价。交易价格或挂牌价格不低于拟转让标的资产经市国资委核准或备案的评估值。上述交易方案尚需国有资产监督管理部门批准后方可实施。

（二）根据商社集团 2015 年五届 18 次董事会《关于无偿划转巴南商社汇资产的决议》，以 2015 年 7 月 31 日为基准日将集团全资子公司重庆商社中天物业发展有限公司巴南商社汇一期商业房产（裙楼、车库）、商业管理分公司无偿划转至集团。基准日后，上述无偿划转的资产形成的权利、义务等均由集团享有或承担。同时，商社集团承诺可能因划转资产需要缴纳土地增值税等税费由商社集团承担。

（三）根据商社集团 2015 年五届 18 次董事会《关于无偿划转中天实业股权的决议》，以 2015 年 7 月 31 日为基准日将集团全资子公司重庆商社中天物业发展有限公司持有的重庆商社中天实业有限公司 100%股权无偿划转至集团。基准日后，上述无偿划转的股权形成的

权利、义务等均由集团享有或承担。

(四) 据商社集团 2015 年五届 19 次董事会决议, 商社集团以 2015 年 7 月 31 日为基准日, 商社集团无偿划转 6.5 亿元资金增加对本公司的投入, 相应增加本公司资本公积。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
账龄组合					
合并范围内关联方款项组合	31,618,455.60	100.00			31,618,455.60
无收款风险的款项组合					
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	31,618,455.60	100.00			31,618,455.60

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
账龄组合	2,323,932.61	23.15	116,196.63	5.00	2,207,735.98
合并范围内关联方款项组合	7,715,317.41	76.85			7,715,317.41
无收款风险的款项组合					
单项金额不重大但单项计提坏账准备					

合 计	10,039,250.02	100.00	116,196.63	1.16	9,923,053.39
-----	---------------	--------	------------	------	--------------

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-116,196.63 元，本期无收回或转回坏账准备。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	22,083,701.43	69.84	
重庆百货大楼股份有限公司	5,427,179.71	17.16	
重庆庆荣物流有限公司	2,021,909.14	6.39	
重庆商社犀牛宾馆有限公司	1,318,215.20	4.17	
重庆商社汽车贸易有限公司	579,484.16	1.83	
小 计	31,430,489.64	99.39	

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
账龄组合	1,805,198.72	1.51	109,299.94	6.05	1,695,898.78
合并范围内关联方款项组合	77,557,899.39	64.98			77,557,899.39
无收款风险的款项组合	40,000,000.00	33.51			40,000,000.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	119,363,098.11	100.00	109,299.94	0.09	119,253,798.17

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					

按组合计提坏账准备					
账龄组合	1,524,670.91	0.11	95,713.54	6.28	1,428,957.37
合并范围内关联方款项组合	1,399,018,750.73	97.11			1,399,018,750.73
无收款风险的款项组合	40,000,000.00	2.78			40,000,000.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	1,440,543,421.64	100.00	95,713.54	0.01	1,440,447,708.10

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,732,398.72	86,619.94	5.00	1,151,870.91	57,593.54	5.00
1-2 年				368,600.00	36,860.00	10.00
2-3 年	68,600.00	20,580.00	30.00	4,200.00	1,260.00	30.00
3-4 年	4,200.00	2,100.00	50.00			
小 计	1,805,198.72	109,299.94	6.05	1,524,670.91	95,713.54	6.28

3) 组合中, 采用无收款风险的款项组合计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
铜梁县新城核心区开发建设管理委员会	40,000,000.00			购买土地保证金
小 计	40,000,000.00			

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 13,586.4 元, 本期无收回或转回坏账准备。

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	40,228,676.68	40,535,806.20
往来款	66,700,484.45	1,388,450,003.15
代垫款	11,369,064.78	11,255,212.29
备用金	1,064,872.25	302,400.00
合 计	119,363,098.11	1,440,543,421.64

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余	坏账准备
------	------	------	----	---------	------

				额的比例 (%)	
重庆市铜梁县中天实业有限公司	往来款	60,950,484.45	1 年以内	51.06	
铜梁县新城核心区开发建设管理委员会	保证金	40,000,000.00	1-2 年	33.51	
重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	代垫款	10,243,100.00	1-2 年	8.58	
重庆商社物业管理有限公司	往来款	5,700,000.00	1 年以内	4.78	
重庆商社中天物业发展有限公司商业管理分公司	代垫款	664,314.94	1 年以内	0.56	
小 计		117,557,899.39		98.49	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	15,700,000.00		15,700,000.00	25,700,000.00		25,700,000.00
合 计	15,700,000.00		15,700,000.00	25,700,000.00		25,700,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
重庆商社中天实业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
重庆商社物业管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
重庆市铜梁县中天实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
重庆赛菲特消防技术服务有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
小 计	25,700,000.00		10,000,000.00	15,700,000.00		

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	2015 年 1-7 月		2014 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	149,200,989.20	118,353,874.84	335,035,896.46	241,499,663.65
合 计	149,200,989.20	118,353,874.84	335,035,896.46	241,499,663.65

(续上表)

项 目	2013 年	
	收入	成本
主营业务收入	32,329,865.83	25,416,264.22
合 计	32,329,865.83	25,416,264.22

重庆商社中天物业发展有限公司

二〇一五年十月二十四日

