



中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
Zhonghui Certified Public Accountants LLP

地址 (Add): 中国杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层
邮编 (P.C): 310016
电话 (Tel): 0571-88879999
传真 (Fax): 0571-88879000
www.zhcpa.com

海南中南物业服务有限公司 审计报告



审计报告

中汇会审[2016]0029号

海南中南物业服务有限公司:

我们审计了后附的海南中南物业服务有限公司(以下简称海南中南物业公司)财务报表,包括2015年11月30日的资产负债表,2015年1-11月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是海南中南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。

中汇会
审

1/10
H

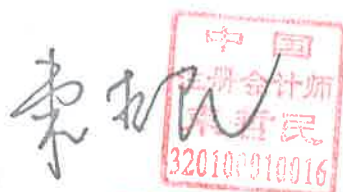
三、 审计意见

我们认为，海南中南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，公允反映了海南中南物业公司2015年11月30日的财务状况以及2015年1-11月的经营成果和现金流量。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：2016年01月12日

1. The first part of the book is a general introduction to the subject of the book.

2. The second part of the book is a detailed description of the various methods of the subject.

3. The third part of the book is a collection of exercises.



资产负债表

2015年11月30日



会企01表

编制单位：海南中南物业服务有限责任公司

金额单位：人民币元

资 产	注释号	行次	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	行次	期末数	期初数
流动资产：					流动负债：				
货币资金	七（一）1	1	1,745,397.25	2,114,962.87	短期借款		34		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		35		
衍生金融资产		3			衍生金融负债		36		
应收票据		4			应付票据		37		
应收账款	七（一）2	5	7,864,798.84	1,504,152.88	应付账款	七（一）7	38	41,921.68	
预付款项	七（一）3	6	224,762.73	39,897.00	预收款项	七（一）8	39	2,345,381.57	1,760,325.53
应收利息		7			应付职工薪酬	七（一）9	40	989,477.59	1,919,798.27
应收股利		8			应交税费	七（一）10	41	509,280.68	103,759.54
其他应收款	七（一）4	9	1,298,162.51	521,884.76	应付利息		42		
存货		10			应付股利		43		
划分为持有待售的资产		11			其他应付款	七（一）11	44	16,218,956.43	8,833,253.85
一年内到期的非流动资产		12			划分为持有待售的负债		45		
其他流动资产		13	95,230.69	58,233.36	一年内到期的非流动负债		46		
流动资产合计		14	11,228,352.02	4,239,130.87	其他流动负债		47		
非流动资产：					流动负债合计		48	20,105,017.95	12,617,137.19
可供出售金融资产		15			非流动负债：				
持有至到期投资		16			长期借款		49		
长期应收款		17			应付债券		50		
长期股权投资		18			其中：优先股		51		
投资性房地产		19			永续债		52		
固定资产	七（一）5	20	378,864.73	478,923.15	长期应付款		53		
在建工程		21			长期应付职工薪酬		54		
工程物资		22			专项应付款		55		
固定资产清理		23			预计负债		56		
生产性生物资产		24			递延收益		57		
油气资产		25			递延所得税负债		58		
无形资产		26			其他非流动负债		59		
开发支出		27			非流动负债合计		60		
商誉		28			负债合计		61	20,105,017.95	12,617,137.19
长期待摊费用		29			所有者权益：				
递延所得税资产	七（一）6	30	7,978.95	30,635.89	实收资本	七（一）12	62	10,000,000.00	10,000,000.00
其他非流动资产		31			其他权益工具		63		
					其中：优先股		64		
					永续债		65		
非流动资产合计		32	386,843.68	509,559.04	资本公积		66		
					减：库存股		67		
					其他综合收益		68		
					专项储备		69		
					盈余公积		70		
					未分配利润	七（一）13	71	-18,489,822.25	-17,868,447.28
					所有者权益合计		72	-8,489,822.25	-7,868,447.28
资产总计		33	11,615,195.70	4,748,689.91	负债和所有者权益总计		73	11,615,195.70	4,748,689.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2015年度1-11月



会企02表

编制单位：海南中南物业服务有限公司

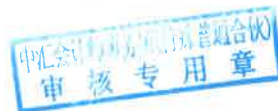
金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
一、营业收入	七（二）1	1	17,198,065.61	19,446,970.60
减：营业成本	七（二）1	2	14,602,334.41	18,682,699.27
营业税金及附加	七（二）2	3	993,548.87	1,232,184.01
销售费用		4		448,602.12
管理费用		5	2,295,314.95	2,561,719.54
财务费用	七（二）3	6	48,318.34	52,709.82
资产减值损失	七（二）4	7	-90,627.79	122,353.73
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		8		
投资收益（损失以“-”号填列）		9		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		11	-650,823.17	-3,653,297.89
加：营业外收入	七（二）5	12	72,880.19	42,879.97
其中：非流动资产处置利得		13		
减：营业外支出	七（二）6	14	20,775.05	52,102.77
其中：非流动资产处置损失		15		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16	-598,718.03	-3,662,520.69
减：所得税费用	七（二）7	17	22,656.94	-30,588.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		18	-621,374.97	-3,631,932.26
五、其他综合收益的税后净额		19		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		20		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		21		
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		22		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		23		
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		24		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		25		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		26		
4. 现金流量套期损益的有效部分		27		
5. 外币财务报表折算差额		28		
*****		29		
六、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）		30	-621,374.97	-3,631,932.26
七、每股收益：				
（一）基本每股收益		31		
（二）稀释每股收益		32		

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

2015年度1-11月

会企03表

编制单位：海南中南物业服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
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		1	11,525,562.54	11,131,197.38
收到的税费返还		2		
收到其他与经营活动有关的现金	七（三）1	3	9,105,423.96	12,261,731.27
经营活动现金流入小计		4	20,630,986.50	23,392,928.65
购买商品、接受劳务支付的现金		5	3,528,568.10	3,396,362.49
支付给职工以及为职工支付的现金		6	13,936,146.68	8,526,504.84
支付的各项税费		7	623,474.45	1,278,128.91
支付其他与经营活动有关的现金	七（三）2	8	2,876,282.89	8,424,570.44
经营活动现金流出小计		9	20,964,472.12	21,625,566.68
经营活动产生的现金流量净额		10	-333,485.62	1,767,361.97
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11		
取得投资收益收到的现金		12		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	1,300.00	78,608.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14		
收到其他与投资活动有关的现金		15		
投资活动现金流入小计		16	1,300.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	37,380.00	
投资支付的现金		18		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19		
支付其他与投资活动有关的现金		20		
投资活动现金流出小计		21	37,380.00	
投资活动产生的现金流量净额		22	-36,080.00	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23		
取得借款收到的现金		24		
收到其他与筹资活动有关的现金		25		
筹资活动现金流入小计		26		
偿还债务支付的现金		27		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28		
支付其他与筹资活动有关的现金		29		
筹资活动现金流出小计		30		
筹资活动产生的现金流量净额		31		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		32		
五、现金及现金等价物净增加额		33	-369,565.62	1,767,361.97
加：期初现金及现金等价物余额		34	2,114,962.87	347,600.90
六、期末现金及现金等价物余额		35	1,745,397.25	2,114,962.87

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(续)
2015年度1-11月



项 目		行次	上年数										所有者权益合计
			实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
				优先股	永续债							其他	
一、上期期末余额	1	10,000,000.00										-4,236,515.02	-4,236,515.02
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本期期初余额	5	10,000,000.00										-14,236,515.02	-4,236,515.02
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6											-3,631,932.26	-3,631,932.26
(一) 综合收益总额	7											-3,631,932.26	-3,631,932.26
(二) 所有者投入和减少资本	8												
1. 股东投入的普通股	9												
2. 其他权益工具持有者投入资本	10												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11												
4. 其他	12												
(三) 利润分配	13												
1. 提取盈余公积	14												
2. 对所有者的分配	15												
3. 其他	16												
(四) 所有者权益内部结转	17												
1. 资本公积转增资本	18												
2. 盈余公积转增资本	19												
3. 盈余公积弥补亏损	20												
4. 其他	21												
(五) 专项储备	22												
1. 本期提取	23												
2. 本期使用	24												
(六) 其他	25												
四、本期期末余额	26	10,000,000.00										-17,868,447.28	-7,868,447.28

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

海南中南物业服务有限公司

财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 11 月 30 日

一、公司基本情况

海南中南城物业服务有限公司(以下简称公司或本公司)系由江苏中南建设集团股份有限公司投资组建的有限责任公司,于 2011 年 10 月 19 日在海南省文昌市工商行政管理局登记注册,取得统一社会信用代码为 91469005583904692G 号的企业法人营业执照。公司注册地:海南省文昌市清澜镇高隆湾中南森海湾。法定代表人:陈锦石。

公司注册资本人民币 1000 万元,其中:江苏中南建设集团股份有限公司出资人民币 1000 万元,占注册资本的 100%。

本公司属服务行业。经营范围为:物业管理服务、酒店管理、小区配套服务项目经营、零售水电、房屋维修装修、房屋租赁、物业管理培训与咨询、花卉种植及销售。(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)。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体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。

三、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、经营成果和现金流量等有关信息。

四、公司采用的重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本财务报表的实际编制期间为 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 11 月 30 日止。

(二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三) 会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。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、可供出售金融资产、衍生金融工具及生物资产等以公允价值计量；投资性房地产采用成本模式计量，只有存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值计量能够持续可靠取得的，才可以用公允价值模式计量；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。

本期财务报表项目的计量属性未发生变化。

(四) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 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。

(五) 外币折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；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；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，差额作为公允价值变动损益。

(六) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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	应收账款——金额 100 万元以上(含)的款项；其他应收款——金额 100 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	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，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；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
关联方组合	应收本公司之最终控制方江苏中南建设集团股份有限公司合并报表范围内关联方款项	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

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法:

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, 下同)	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	15	15
3—4 年	20	20
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

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。

(七) 存货的确认和计量

1. 存货包括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. 企业取得存货按实际成本计量。外购存货的成本即为该存货的采购成本, 通过进一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。

3. 企业发出存货的成本计量采用月末一次加权平均法。

4. 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/存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 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; 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的, 分别确定其可变现净值, 并与其对应的成本进行比较, 分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(八) 长期股权投资的确认和计量

1. 长期股权投资初始投资成本的确定：

(1) 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；

(2) 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，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；

(3) 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定；

(4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定。

2. 长期股权投资的后续计量及收益确认方法

(1) 对实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(2) 采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

(3) 采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益予以抵销。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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的，认定为重大影响。

4. 长期股权投资减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，按本财务报表附注四(十)所述方法计提长期股权投资减值准备。

(九) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

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。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。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》应予资本化的以外，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，应当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》和《企业会计准则第 21 号—租赁》确定。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账金额。

3. 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率	年折旧率(%)
机器设备	5	3%	19.4
办公设备	5	3%	19.4
运输设备	5	3%	19.4
电子设备	5	3%	19.4

符合资本化条件的固定资产装修费用，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。

4. 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

5. 固定资产减值准备的提取

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本财务报表附注四(十)所述方法计提固定资产减值准备。

(十) 资产减值

本项会计政策系指除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值。

1. 长期股权投资

如果可收回金额的计量结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值，将差额确认为该项长期股权投资的减值损失。

2. 固定资产、在建工程、无形资产、商誉、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产，公司于每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象；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。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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。

可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的

减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

3. 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十一) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为其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，或根据其他相关会计准则要求或允许计入资产成本。

2. 离职后福利的会计处理方法

公司对员工的离职后福利采取设定提存计划的形式。设定提存计划指由公司向单独主体缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。对于设定提存计划，公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(十二) 收入确认原则

1. 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2)公司既没有保留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；(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企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

2. 提供物业管理服务

物业管理服务已提供，与物业管理服务相关经济利益很可能流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理服务收入。

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、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

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。

5. 当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利,且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正说明

(一) 会计政策变更说明

本期公司无会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

(三) 前期重大差错更正说明

本期公司无前期重大差错更正事项。

六、税(费)项

(一) 营业税

按 5%的税率计缴。

(二) 城市维护建设税

按应交流转税税额的 5%、7%计缴。

(三) 教育费附加

按应交流转税税额的 3%计缴。

(四) 地方教育附加

按应交流转税税额的 2%计缴。

(五) 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。

(六) 企业所得税

按应纳税所得额以 25%的税率计缴。

七、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
现金	4,972.40	21,676.63
银行存款	1,740,424.85	2,093,286.24
合 计	<u>1,745,397.25</u>	<u>2,114,962.87</u>

(2) 期末货币资金余额中不存在其他抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外或潜在收回风险的款项的情况。

2. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额	占总额 比例 (%)	坏账准备	计提 比例 (%)	账面余额	占总额 比例 (%)	坏账准备	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	7,864,798.84	100.00			1,607,239.73	100.00	103,086.85	6.41
单项金额虽不 重大但单项计 提坏账准备								
合 计	<u>7,864,798.84</u>	<u>100.00</u>			<u>1,607,239.73</u>	<u>100.00</u>	<u>103,086.85</u>	<u>6.41</u>

[注]应收账款种类的说明

①单项金额重大并单项计提坏账准备：金额100万元以上(含)，单项计提坏账准备的应收账款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的应收账款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

2) 按组合计提坏账准备的应收账款

①账龄组合：

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内				1,152,742.51	71.72	57,637.13
1-2 年				454,497.22	28.28	45,449.72
小 计				<u>1,607,239.73</u>	<u>100.00</u>	<u>103,086.85</u>

②其他组合:

组 合	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	7,864,798.84					
小 计	<u>7,864,798.84</u>					

3) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

(3) 期末无应收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款余额的比例 (%)
儋州中南房地产开发有限公司	受同一母公司控制	5,266,962.94	66.97
文昌中南房地产开发有限公司	受同一母公司控制	2,597,835.90	33.03
小 计		<u>7,864,798.84</u>	<u>100.00</u>

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	184,865.73	82.25	39,897.00	100.00
1-2 年	39,897.00	17.75		
合 计	<u>224,762.73</u>	<u>100.00</u>	<u>39,897.00</u>	<u>100.00</u>

(2) 期末无预付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位及关联方款项。

4. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	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	1,330,078.28	100.00	31,915.77	2.40	541,341.47	100.00	19,456.71	3.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	<u>1,330,078.28</u>	<u>100.00</u>	<u>31,915.77</u>	<u>2.40</u>	<u>541,341.47</u>	<u>100.00</u>	<u>19,456.71</u>	<u>3.59</u>

[注]其他应收款种类的说明

①单项金额重大并单项计提坏账准备：金额100万元以上(含)，单项计提坏账准备的其他应收款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的其他应收款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

①账龄组合：

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	504,635.81	88.75	25,231.79	377,773.90	98.53	18,888.70
1-2 年	58,338.04	10.26	5,833.80	5,570.55	1.45	557.06
2-3 年	5,570.55	0.98	835.58	72.99	0.02	10.95
3-4 年	72.99	0.01	14.60			
小 计	<u>568,617.39</u>	<u>100.00</u>	<u>31,915.77</u>	<u>383,417.44</u>	<u>100.00</u>	<u>19,456.71</u>

②其他组合：

组 合	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	761,460.89			157,924.03		
小 计	<u>761,460.89</u>			<u>157,924.03</u>		

3) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

(3) 应收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项

期末无应收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末其他应收款金额较大情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
南通中南世纪城物业管理有限公司昌江分公司	关联方	730,466.74	2年以内	54.98
海南电网公司文昌供电局	非关联方	139,833.36	1年以内	10.51
小计		<u>870,300.10</u>		<u>65.49</u>

(5) 应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例(%)
南通中南世纪城物业管理有限公司昌江分公司	受同一方控制	730,466.74	54.98
文昌中南房地产开发有限公司金石商务酒店	受同一方控制	30,994.15	2.33
小计		<u>761,460.89</u>	<u>57.31</u>

5. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		企业合 并增加	本期减少		期末数
		购置	在建工程转入		处置或报废	其他	
1) 账面原值							
机器设备	370,599.00	29,530.00			1,300.00		398,829.00
电子设备	47,440.00	5,000.00			5,200.00		47,240.00
运输设备	63,970.00				2,800.00		61,170.00
其他设备	241,450.00	2,850.00					244,300.00
合 计	<u>723,459.00</u>	<u>37,380.00</u>			<u>9,300.00</u>		<u>751,539.00</u>
2) 累计折旧							
		计提					
机器设备	128,820.57	69,667.54			840.77		197,647.34
电子设备	10,876.40	8,246.02			2,353.90		16,768.52
运输设备	18,497.52	11,687.52			1,131.75		29,053.29
其他设备	86,341.36	42,863.76					129,205.12
合 计	<u>244,535.85</u>	<u>132,464.84</u>			<u>4,326.42</u>		<u>372,674.27</u>

3) 账面价值

机器设备	241,778.43	30,370.77	70,967.54	201,181.66
电子设备	36,563.60	7,353.90	13,446.02	30,471.48
运输设备	45,472.48	1,131.75	14,487.52	32,116.71
其他设备	155,108.64	2,850.00	42,863.76	115,094.88
合 计	<u>478,923.15</u>	<u>41,706.42</u>	<u>141,764.84</u>	<u>378,864.73</u>

(2) 固定资产减值准备计提原因和依据说明

期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

6. 递延所得税资产

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

1) 已确认的未经抵销的递延所得税资产和负债：

递延所得税资产项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备的所得税影响	7,978.95	31,915.77	30,635.89	122,543.56
合 计	<u>7,978.95</u>	<u>31,915.77</u>	<u>30,635.89</u>	<u>122,543.56</u>

7. 应付账款

(1) 明细情况

账 龄	期末数	期初数
一年以内	41,921.68	
合 计	<u>41,921.68</u>	

(2) 期末无应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项情况

8. 预收款项

(1) 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	2,131,042.48	1,760,325.53
1-2 年	214,339.09	
合 计	<u>2,345,381.57</u>	<u>1,760,325.53</u>

[注]预收账款余额全部为预收业主物业费。

(2) 期末无预收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项情况

9. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
一、短期薪酬				
其中：工资、奖金、津贴和补贴	1,806,127.94	10,718,781.46	11,535,431.81	989,477.59
职工福利费		339,815.11	339,815.11	
医疗保险费	32,685.96	517,218.65	549,904.61	
工伤保险费	2,041.46	51,907.42	53,948.88	
生育保险费	2,450.08	38,309.44	40,759.52	
住房公积金		18,336.00	18,336.00	
工会经费和职工教育经费		63,875.76	63,875.76	
二、离职后福利				
其中：基本养老保险费	72,405.10	1,191,377.77	1,263,782.87	
失业保险费	4,087.73	64,653.78	68,741.51	
三、其他				
合 计	<u>1,919,798.27</u>	<u>13,004,275.39</u>	<u>13,934,596.07</u>	<u>989,477.59</u>

[注]应付职工薪酬期末数中无拖欠性质薪酬。

10. 应交税费

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
营业税	458,267.72	88,202.50
城市维护建设税	22,913.92	4,410.67
教育费附加	22,913.93	4,410.65
代扣代缴个人所得税	5,185.11	6,735.72
合 计	<u>509,280.68</u>	<u>103,759.54</u>

11. 其他应付款

(1) 明细项目

项 目	期末数	期初数
押金保证金	287,293.75	302,450.55
往来款	14,410,348.54	5,312,632.23
代收代付款	1,521,314.14	3,218,171.07
合 计	<u>16,218,956.43</u>	<u>8,833,253.85</u>

(2) 期末无其他应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

(3) 期末其他应付关联方款项 14,408,948.54 元，占其他应付款余额的 88.84%。

(4) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
中南儋州房地产开发有限公司	611,506.78	往来款
南通中南世纪城物业管理有限公司潜江分公司	370,664.76	往来款
小 计	<u>982,171.54</u>	

(5) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
文昌中南房地产开发有限公司	6,230,806.21	往来款
中南儋州房地产开发有限公司	7,705,979.30	往来款
小 计	<u>13,936,785.51</u>	

12. 实收资本

(1) 明细情况

股东名称	期末数	期初数
江苏中南建设集团股份有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
合 计	<u>10,000,000.00</u>	<u>10,000,000.00</u>

本公司于 2011 年 10 月 19 日成立时注册资本为 1000.00 万元。其中：江苏中南建设集团股份有限公司出资人民币 1000 万元，占注册资本的 100%。

13. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	
上年年末余额	-17,868,447.28
加：年初未分配利润调整	
调整后本年年初余额	-17,868,447.28
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-621,374.97
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	<u>-18,489,822.25</u>

(三) 现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
利息收入	2,541.11	2,175.42
往来款	9,096,839.79	12,259,555.85
其他	6,043.06	
合 计	<u>9,105,423.96</u>	<u>12,261,731.27</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
办公经费	358,219.08	1,741,159.33
手续费支出	50,859.45	54,885.24
往来款	2,467,204.36	6,628,525.87
合 计	<u>2,876,282.89</u>	<u>8,424,570.44</u>

3. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-621,374.97	-3,631,932.26
加: 资产减值准备	-90,627.79	122,353.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	132,464.84	136,046.85
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)	3,673.58	
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)		
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)	22,656.94	-30,588.43

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)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-7,229,761.65	-13,865,159.70
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	7,449,483.43	19,036,641.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-333,485.62	1,767,361.97
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,745,397.25	2,114,962.87
减: 现金的期初余额	2,114,962.87	347,600.90
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	-369,565.62	1,767,361.97

(2) 现金和现金等价物

项 目	本期数	上年数
一、现金		
其中: 库存现金	4,972.40	21,676.63
可随时用于支付的银行存款	1,740,424.85	2,093,286.24
可随时用于支付的其他货币资金		
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	1,745,397.25	2,114,962.87

八、资产减值准备

(单位: 人民币元)

项 目	期初数	本期计提	本期转回	本期转销	期末数
坏账准备	122,543.56	-90,627.79			31,915.77
合 计	122,543.56	-90,627.79			31,915.77

九、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明, 金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
江苏中南建设集团股份有限公司	母公司	股份有限公司	南通	陈锦石	房地产开发、销售	116,783.92 万元

(续上表)

母公司名称	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(%)	本公司最终控制方	统一社会信用代码
江苏中南建设集团股份有限公司	100.00	100.00		91320600MA1M9AEW6B

2. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
儋州中南房地产开发有限公司	受同一方控制	91469003693176104H
文昌中南房地产开发有限公司金石商务酒店	受同一方控制	9146900532421294XA
南通中南世纪城物业管理有限公司昌江分公司	受同一方控制	91469031324190234M
昌江中南房地产开发有限公司	受同一方控制	914690310696966676
文昌中南房地产开发有限公司	受同一方控制	91469005760366304R
南通中南世纪城物业管理有限公司潜江分公司	受同一方控制	914290050976535256
文昌中南城市开发有限公司	受同一方控制	914690056989188161

(二) 关联方交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交 易内容	定价方式 及决策程序	本期数		上年数	
			金额	占同类交易 金额比例 (%)	金额	占同类交易 金额比例 (%)
文昌中南房地产开发有限公司	物业管理	协议价	3,574,463.16	21.51	15,904.00	0.12
儋州中南房地产开发有限公司	物业管理	协议价	6,145,334.34	36.97	5,052,061.86	37.58
合 计			<u>9,719,797.50</u>	<u>58.48</u>	<u>5,067,965.86</u>	<u>37.70</u>

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收账款				
儋州中南房地产开发有限公司	5,266,962.94			
文昌中南房地产开发有限公司	2,597,835.90			
(2) 其他应收款				
文昌中南房地产开发有限公司金石商务酒店	30,994.15			
南通中南世纪城物业管理有限公司昌江分公司	730,466.74		157,924.03	

2. 应付关联方款项

项目及关联方名称	期末数	期初数
(1) 其他应付款		
儋州中南房地产开发有限公司	7,705,979.30	4,102,606.79
昌江中南房地产开发有限公司	56,498.27	
文昌中南房地产开发有限公司	6,230,806.21	837,932.18
南通中南世纪城物业管理有限公司潜江分公司	370,664.76	370,664.76
文昌中南城市开发有限公司		820.50
	14,363,948.54	

十、或有事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

十一、承诺事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

十二、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十三、其他重要事项

截止 2015 年 11 月 30 日，本公司无需说明的其他重要事项。

海南中南物业服务有限公司

2016 年 1 月 12 日