

## 目 录

|                    |          |
|--------------------|----------|
| 一、审计报告 .....       | 第 1—2 页  |
| 二、财务报表 .....       | 第 3—6 页  |
| (一) 资产负债表 .....    | 第 3 页    |
| (二) 利润表 .....      | 第 4 页    |
| (三) 现金流量表 .....    | 第 5 页    |
| (四) 所有者权益变动表 ..... | 第 6 页    |
| 三、财务报表附注 .....     | 第 7—31 页 |

# 审 计 报 告

天健渝审〔2016〕1504 号

五家渠金科房地产开发有限公司全体股东:

我们审计了后附的五家渠金科房地产开发有限公司(以下简称五家渠公司)财务报表,包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 7 月 31 日的资产负债表,2015 年度、2016 年 1-7 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五家渠公司管理层的责任,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，五家渠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，公允反映了五家渠公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 7 月 31 日的财务状况，以及 2015 年度、2016 年 1-7 月的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年八月二十四日

# 资 产 负 债 表

编制单位: 五家渠金科房地产开发有限公司  
会企01表  
单位:人民币元

| 资 产                        | 注<br>释<br>号 | 2016年7月31日       | 2015年12月31日      | 负债和所有者权益                   | 注<br>释<br>号 | 2016年7月31日       | 2015年12月31日      |
|----------------------------|-------------|------------------|------------------|----------------------------|-------------|------------------|------------------|
| 流动资产:                      |             |                  |                  | 流动负债:                      |             |                  |                  |
| 货币资金                       |             | 56,242,976.14    | 58,923,880.97    | 短期借款                       |             |                  |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入<br>当期损益的金融资产 |             |                  |                  | 以公允价值计量且其变动计入<br>当期损益的金融负债 |             |                  |                  |
| 衍生金融资产                     |             |                  |                  | 衍生金融负债                     |             |                  |                  |
| 应收票据                       |             |                  |                  | 应付票据                       |             |                  |                  |
| 应收账款                       |             | 2,030,561.66     | 11,795,163.93    | 应付账款                       |             | 88,491,198.93    | 110,807,892.37   |
| 预付款项                       |             | 4,095,481.13     | 1,454,239.97     | 预收款项                       |             | 626,679,782.59   | 456,018,297.23   |
| 应收利息                       |             |                  |                  | 应付职工薪酬                     |             | 202,207.65       | 784,970.87       |
| 应收股利                       |             |                  |                  | 应交税费                       |             | 1,060,214.35     | 9,990,912.38     |
| 其他应收款                      |             | 271,124,160.72   | 313,161,508.43   | 应付利息                       |             |                  | 538,492.00       |
| 存货                         |             | 742,652,921.79   | 647,300,247.63   | 应付股利                       |             |                  |                  |
| 划分为持有待售的资产                 |             |                  |                  | 其他应付款                      |             | 191,057,311.82   | 165,203,457.74   |
| 一年内到期的非流动资产                |             |                  |                  | 划分为持有待售的负债                 |             |                  |                  |
| 其他流动资产                     |             | 44,835,169.00    | 35,103,350.76    | 一年内到期的非流动负债                |             | 102,400,000.00   | 60,000,000.00    |
| 流动资产合计                     |             | 1,120,981,270.44 | 1,067,738,391.69 | 其他流动负债                     |             |                  |                  |
|                            |             |                  |                  | 流动负债合计                     |             | 1,009,890,715.34 | 803,344,022.59   |
|                            |             |                  |                  | 非流动负债:                     |             |                  |                  |
| 非流动资产:                     |             |                  |                  | 长期借款                       |             | 76,500,000.00    | 219,000,000.00   |
| 可供出售金融资产                   |             |                  |                  | 应付债券                       |             |                  |                  |
| 持有至到期投资                    |             |                  |                  | 其中: 优先股                    |             |                  |                  |
| 长期应收款                      |             |                  |                  | 永续债                        |             |                  |                  |
| 长期股权投资                     |             | 410,000.00       |                  | 长期应付款                      |             |                  |                  |
| 投资性房地产                     |             |                  |                  | 长期应付职工薪酬                   |             |                  |                  |
| 固定资产                       |             | 867,563.26       | 967,254.29       | 专项应付款                      |             |                  |                  |
| 在建工程                       |             |                  |                  | 预计负债                       |             |                  |                  |
| 工程物资                       |             |                  |                  | 递延收益                       |             | 2,291,105.00     | 2,291,105.00     |
| 固定资产清理                     |             |                  |                  | 递延所得税负债                    |             |                  |                  |
| 生产性生物资产                    |             |                  |                  | 其他非流动负债                    |             |                  |                  |
| 油气资产                       |             |                  |                  | 非流动负债合计                    |             | 78,791,105.00    | 221,291,105.00   |
| 无形资产                       |             | 316,530.47       | 324,586.00       | 负债合计                       |             | 1,088,681,820.34 | 1,024,635,127.59 |
| 开发支出                       |             |                  |                  | 所有者权益(或股东权益):              |             |                  |                  |
| 商誉                         |             |                  |                  | 实收资本(或股本)                  |             | 50,000,000.00    | 50,000,000.00    |
| 长期待摊费用                     |             |                  |                  | 其他权益工具                     |             |                  |                  |
| 递延所得税资产                    |             | 5,751,391.83     | 3,327,056.68     | 其中: 优先股                    |             |                  |                  |
| 其他非流动资产                    |             |                  |                  | 永续债                        |             |                  |                  |
| 非流动资产合计                    |             | 7,345,485.56     | 4,618,896.97     | 资本公积                       |             |                  |                  |
|                            |             |                  |                  | 减: 库存股                     |             |                  |                  |
| 资产总计                       |             | 1,128,326,756.00 | 1,072,357,288.66 | 其他综合收益                     |             |                  |                  |
|                            |             |                  |                  | 专项储备                       |             |                  |                  |
|                            |             |                  |                  | 盈余公积                       |             |                  |                  |
|                            |             |                  |                  | 未分配利润                      |             | -10,355,064.34   | -2,277,838.93    |
|                            |             |                  |                  | 所有者权益合计                    |             | 39,644,935.66    | 47,722,161.07    |
|                            |             |                  |                  | 负债和所有者权益总计                 |             | 1,128,326,756.00 | 1,072,357,288.66 |

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

会企02表

编制单位：五家渠金科房地产开发有限公司

单位：人民币元

| 项 目                                 | 注释号 | 2016年1-7月      | 2015年度         |
|-------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| 一、营业收入                              |     | 30,185,723.55  | 162,243,703.89 |
| 减：营业成本                              |     | 18,440,893.47  | 99,090,941.27  |
| 营业税金及附加                             |     | 1,550,322.86   | 13,931,546.67  |
| 销售费用                                |     | 13,586,968.47  | 23,286,038.97  |
| 管理费用                                |     | 6,784,334.69   | 10,462,636.76  |
| 财务费用                                |     | -4,202.25      | 62,385.83      |
| 资产减值损失                              |     | 194,641.17     | 178,465.70     |
| 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）                   |     | -10,367,234.86 | 15,231,688.69  |
| 加：营业外收入                             |     | 67,386.76      | 20,282,316.52  |
| 其中：非流动资产处置利得                        |     |                |                |
| 减：营业外支出                             |     |                |                |
| 其中：非流动资产处置损失                        |     |                |                |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                 |     | -10,299,848.10 | 35,514,005.21  |
| 减：所得税费用                             |     | -2,222,622.69  | 8,375,630.24   |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）                   |     | -8,077,225.41  | 27,138,374.97  |
| 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或净资产的变动             |     |                |                |
| 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为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                       |     |                |                |
| 6. 其他                               |     |                |                |
| 六、综合收益总额                            |     | -8,077,225.41  | 27,138,374.97  |
| 七、每股收益：                             |     |                |                |
| （一）基本每股收益（元/股）                      |     |                |                |
| （二）稀释每股收益（元/股）                      |     |                |                |

天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
重庆分所审核之章

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

会企03表

编制单位：五家渠金科房地产开发有限公司

单位：人民币元

| 项 目                       | 2016年1-7月       | 2015年度           |
|---------------------------|-----------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：            |                 |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 218,440,999.76  | 363,666,342.65   |
| 收到的税费返还                   |                 |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 524,086,717.35  | 682,848,249.64   |
| 经营活动现金流入小计                | 742,527,717.11  | 1,046,514,592.29 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 81,115,716.50   | 220,278,027.63   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 5,150,759.93    | 14,474,905.22    |
| 支付的各项税费                   | 24,397,378.87   | 25,694,717.44    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 525,750,160.69  | 867,102,762.62   |
| 经营活动现金流出小计                | 636,414,015.99  | 1,127,550,412.91 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 106,113,701.12  | -81,035,820.62   |
| 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                |                 |                  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 4,998.00        | 1,800.00         |
| 投资支付的现金                   | 410,000.00      |                  |
| 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                | 414,998.00      | 1,800.00         |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -414,998.00     | -1,800.00        |
| 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                 |                 | 170,000,000.00   |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                 |                  |
| 筹资活动现金流入小计                |                 | 170,000,000.00   |
| 偿还债务支付的现金                 | 100,100,000.00  | 40,000,000.00    |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 8,280,373.26    | 9,510,748.80     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |                 |                  |
| 筹资活动现金流出小计                | 108,380,373.26  | 49,510,748.80    |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -108,380,373.26 | 120,489,251.20   |
| 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            | -2,681,670.14   | 39,451,630.58    |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 58,422,231.43   | 18,970,600.85    |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 55,740,561.29   | 58,422,231.43    |



法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：五家渠金利房地产开发有限公司  
单位：人民币元  
2016年度

| 项 目                   | 2016年1-7月     |         |         |          |           |            |          |          |                |               | 2015年度        |         |         |          |           |            |          |          |                |               |
|-----------------------|---------------|---------|---------|----------|-----------|------------|----------|----------|----------------|---------------|---------------|---------|---------|----------|-----------|------------|----------|----------|----------------|---------------|
|                       | 实收资本<br>(或股本) | 其他权益工具  |         | 资本<br>公积 | 减：<br>库存股 | 其他综<br>合收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积 | 未分配<br>利润      | 所有者<br>权益合计   | 实收资本<br>(或股本) | 其他权益工具  |         | 资本<br>公积 | 减：<br>库存股 | 其他综<br>合收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积 | 未分配<br>利润      | 所有者<br>权益合计   |
|                       |               | 优先<br>股 | 永续<br>债 |          |           |            |          |          |                |               |               | 优先<br>股 | 永续<br>债 |          |           |            |          |          |                |               |
| 一、1. 上年年末余额           | 50,000,000.00 |         |         |          |           |            |          |          | -2,277,838.93  | 47,722,161.07 | 50,000,000.00 |         |         |          |           |            |          |          | -29,416,213.90 | 20,583,786.10 |
| 加：会计政策变更              |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |
| 前期差错更正                |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |
| 其他                    |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |
| 二、本年初余额               | 50,000,000.00 |         |         |          |           |            |          |          | -2,277,838.93  | 47,722,161.07 | 50,000,000.00 |         |         |          |           |            |          |          | -29,416,213.90 | 20,583,786.10 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |               |         |         |          |           |            |          |          | -8,077,225.41  | -8,077,225.41 |               |         |         |          |           |            |          |          | 27,138,374.97  | 27,138,374.97 |
| （一）综合收益总额             |               |         |         |          |           |            |          |          | -8,077,225.41  | -8,077,225.41 |               |         |         |          |           |            |          |          | 27,138,374.97  | 27,138,374.97 |
| （二）所有者投入和减少资本         |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |
| 1. 所有者投入资本            |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |
| 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. 提取盈余公积             |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |               |         |         |          |           |            |          |          |                |               |
| 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               | 50,000,000.00 |         |         |          |           |            |          |          | -10,355,064.34 | 39,644,936.66 | 50,000,000.00 |         |         |          |           |            |          |          | -2,277,838.93  | 47,722,161.07 |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 五家渠金科房地产开发有限公司

## 财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

五家渠金科房地产开发有限公司（以下简称公司或本公司）系由重庆金科房地产开发有限公司、重庆依云投资有限公司共同投资设立，于 2013 年 6 月 24 日在五家渠工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91659004072207609A 的营业执照，注册资本 5,000.00 万元。

本公司经营范围：房地产开发、销售；物业管理；机电设备安装；建筑、装饰材料（不含危险化学品）、化工产品（不含危险化学品）、五金交电销售；自由房屋租赁；企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 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。

#### （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、会计估计和前期差错

#### （一）遵循企业会计准则的声明

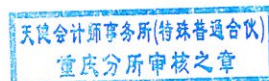
本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### （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 2015 年 1 月 1 日起至 2016 年 7 月 31 日止。

#### （三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。



#### （四）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。

#### （五）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。

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；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

4. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。

(六) 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 1,000 万元（含 1,000 万元）以上             |
| 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，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。 |

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合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 |

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| 保证金组合                             | 保证金款项             |
| 金科地产集团股份有限公司（以下简称金科股份）合并范围内关联往来组合 | 金科股份合并范围内关联方的应收款项 |

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| 账龄组合            | 账龄分析法                                 |
| 保证金组合           | 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。 |
| 金科股份合并范围内关联往来组合 | 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。 |

## (2) 账龄分析法

| 账 龄             | 应收账款<br>计提比例 (%) | 其他应收款<br>计提比例 (%) |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1 年以内（含 1 年，下同） | 1                | 1                 |
| 1-2 年           | 5                | 5                 |
| 2-3 年           | 20               | 20                |
| 3-5 年           | 50               | 50                |
| 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 | 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。 |
| 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。

## (七) 存货

### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品按同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

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；需要经过加工的存货，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。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

(八) 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(%) |
|------|-------|---------|--------|---------|
| 机器设备 | 年限平均法 | 10      | 5      | 9.5     |
| 电子设备 | 年限平均法 | 5       | 5      | 19      |
| 家电设备 | 年限平均法 | 5       | 5      | 19      |
| 运输工具 | 年限平均法 | 5       | 5      | 19      |

|      |       |   |   |    |
|------|-------|---|---|----|
| 其他设备 | 年限平均法 | 5 | 5 | 19 |
|------|-------|---|---|----|

### （九）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）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件、商标权等，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  | 5       |

### （十一）部分长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、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。

## (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。

#### (十三) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### (十四) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

#### (十五) 收入

##### 1. 房地产销售收入

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，在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（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），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。

出售自用房屋：自用房屋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，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，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。

##### 2. 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。

### 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。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

### 4. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

## (十六) 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。

## (十七) 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。

#### （十八）经营租赁、融资租赁

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（费）项

#### （一）主要税种及税率

| 税 种     | 计税依据                                              | 税 率               |
|---------|---------------------------------------------------|-------------------|
| 增值税[注]  | 销售货物或提供应税劳务                                       | 5%                |
| 营业税     | 应纳税营业额                                            | 5%                |
| 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                   | 按超率累进税率 30% - 60% |
|         | 预缴计税依据：预收商品房款                                     | 1%-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%               |

[注] 根据财政部国家税务总局下发的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）文件之附件二规定，房地产开发企业中的一般纳税人中，属于房地产老项目的，可以选择按照简易计税方法征收增值税。五家渠金科房地产开发有限公司的房地产开发项目实现的增值税即按照简易计税办法进行征收，征收率为 5%。

## 五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2015 年 12 月 31 日财务报表数，期末数指 2016 年 7 月 31 日财务报表数。

### （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           |
|--------|---------------|---------------|
| 库存现金   | 3,801.60      | 952.06        |
| 银行存款   | 55,736,759.69 | 58,421,279.37 |
| 其他货币资金 | 502,414.85    | 501,649.54    |
| 合 计    | 56,242,976.14 | 58,923,880.97 |

##### （2）抵押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项的说明

期末，已有账面余额 502,414.85 元的货币资金用于担保。

#### 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      |        |
|                  | 金额           | 比例 (%) | 金额        | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备  |              |        |           |        |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备  | 2,066,526.00 | 100.00 | 35,964.34 | 1.74   |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 |              |        |           |        |
| 合 计              | 2,066,526.00 | 100.00 | 35,964.34 | 1.74   |

（续上表）

| 种 类 | 期初数  |        |      |        |
|-----|------|--------|------|--------|
|     | 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  |               |        |            |      |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备  | 11,914,307.00 | 100.00 | 119,143.07 | 1.00 |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 |               |        |            |      |
| 合 计              | 11,914,307.00 | 100.00 | 119,143.07 | 1.00 |

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      | 账面余额          |        | 坏账准备       |
|       | 金额           | 比例(%)  |           | 金额            | 比例(%)  |            |
| 1 年以内 | 1,684,049.00 | 81.50  | 16,840.49 | 11,914,307.00 | 100.00 | 119,143.07 |
| 1-2 年 | 382,477.00   | 18.50  | 19,123.85 |               |        |            |
| 小 计   | 2,066,526.00 | 100.00 | 35,964.34 | 11,914,307.00 | 100.00 | 119,143.07 |

(2) 应收关联方账款

期末无应收关联方款项。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

| 账 龄   | 期末数          |        | 期初数          |        |
|-------|--------------|--------|--------------|--------|
|       | 金额           | 比例(%)  | 金额           | 比例(%)  |
| 1 年以内 | 3,791,315.53 | 92.57  | 564,875.97   | 38.84  |
| 1-2 年 | 210,405.60   | 5.14   | 889,364.00   | 61.16  |
| 2-3 年 | 93,760.00    | 2.29   |              |        |
| 合 计   | 4,095,481.13 | 100.00 | 1,454,239.97 | 100.00 |

(2) 预付关联方款项

| 关联方名称      | 期末数          |
|------------|--------------|
| 重庆庆科商贸有限公司 | 3,162,380.00 |
| 小 计        | 3,162,380.00 |

4. 其他应收款

(1) 明细情况

| 种 类              | 期末数            |        |            |        |
|------------------|----------------|--------|------------|--------|
|                  | 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  |                |        |            |        |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备  | 271,466,096.73 | 100.00 | 341,936.01 | 0.12   |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 |                |        |            |        |
| 合 计              | 271,466,096.73 | 100.00 | 341,936.01 | 0.12   |

(续上表)

| 种 类              | 期初数            |        |           |        |
|------------------|----------------|--------|-----------|--------|
|                  | 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  |                |        |           |        |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备  | 313,225,624.54 | 100.00 | 64,116.11 | 0.02   |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 |                |        |           |        |
| 合 计              | 313,225,624.54 | 100.00 | 64,116.11 | 0.02   |

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       | 账面余额         |        | 坏账准备      |
|       | 金额            | 比例 (%) |            | 金额           | 比例 (%) |           |
| 1 年以内 | 5,784,104.97  | 51.20  | 57,841.05  | 6,073,910.65 | 98.90  | 60,739.11 |
| 1-2 年 | 5,456,939.20  | 48.30  | 272,846.96 | 67,540.00    | 1.10   | 3,377.00  |
| 2-3 年 | 56,240.00     | 0.50   | 11,248.00  |              |        |           |
| 小 计   | 11,297,284.17 | 100.00 | 341,936.01 | 6,141,450.65 | 100.00 | 64,116.11 |

(2) 应收关联方账款

| 关联方名称           | 期末数            |
|-----------------|----------------|
| 金科地产集团股份有限公司    | 96,860,563.72  |
| 新疆金科宇泰房地产开发有限公司 | 119,830,501.83 |
| 新疆金科坤泰房地产开发有限公司 | 43,477,747.01  |

|     |                |
|-----|----------------|
| 小 计 | 260,168,812.56 |
|-----|----------------|

## 5. 存货

### (1) 明细情况

| 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 | 677,703,666.48 |      | 677,703,666.48 | 570,907,317.95 |      | 570,907,317.95 |
| 开发产品 | 64,949,255.31  |      | 64,949,255.31  | 76,392,929.68  |      | 76,392,929.68  |
| 合 计  | 742,652,921.79 |      | 742,652,921.79 | 647,300,247.63 |      | 647,300,247.63 |

(2) 期末存货中已有 316,140,440.00 元用于担保。

(3) 存货期末余额中含资本化金额 55,623,114.05 元。

(4) 其他说明

#### 1) 存货——开发成本

| 项目名称      | 开工时间       | 预计竣工时间[注 1] | 预计总投资(万元)  | 期末数            | 期初数            |
|-----------|------------|-------------|------------|----------------|----------------|
| 新疆·金科廊桥水乡 | 2013 年 6 月 | 2015 年 9 月  | 219,615.00 | 677,703,666.48 | 570,907,317.95 |
| 小 计       |            |             | 219,615.00 | 677,703,666.48 | 570,907,317.95 |

[注 1]: 如项目为分期开发交房, 预计竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间。

#### 2) 存货——开发产品

| 项目名称      | 竣工时间[注 1]  | 期初数           | 本期增加         | 本期减少          | 期末数           |
|-----------|------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 新疆·金科廊桥水乡 | 2015 年 9 月 | 76,392,929.68 | 6,997,219.10 | 18,440,893.47 | 64,949,255.31 |
| 小 计       |            | 76,392,929.68 | 6,997,219.10 | 18,440,893.47 | 64,949,255.31 |

[注 1]: 如项目为分期开发交房, 竣工时间为距资产负债表日最近一楼栋竣工时间。

## 6. 其他流动资产

| 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          |
| 待转流转税金 | 44,835,169.00 |      | 44,835,169.00 | 35,103,350.76 |      | 35,103,350.76 |
| 合 计    | 44,835,169.00 |      | 44,835,169.00 | 35,103,350.76 |      | 35,103,350.76 |

[注] 公司对于未结转收入的商品房预收销售款按照法定税率计缴的营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及土地增值税作为其他流动资产列报。

## 7. 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 |
| 对联营企业投资 | 410,000.00 |      | 410,000.00 |      |      |      |
| 合 计     | 410,000.00 |      | 410,000.00 |      |      |      |

## 8. 固定资产

### 账面原值

| 项 目  | 期初数          | 本期增加      | 本期减少 | 期末数          |
|------|--------------|-----------|------|--------------|
| 机器设备 | 321,320.00   |           |      | 321,320.00   |
| 电子设备 | 693,928.00   | 13,598.00 |      | 707,526.00   |
| 运输工具 | 64,000.00    |           |      | 64,000.00    |
| 其他设备 | 68,130.00    |           |      | 68,130.00    |
| 家电设备 | 64,985.00    |           |      | 64,985.00    |
| 小 计  | 1,212,363.00 | 13,598.00 |      | 1,225,961.00 |

### 累计折旧

| 项 目  | 期初数        | 本期增加       | 本期减少 | 期末数        |
|------|------------|------------|------|------------|
| 机器设备 | 35,862.29  | 17,806.60  |      | 53,668.89  |
| 电子设备 | 161,294.83 | 72,915.13  |      | 234,209.96 |
| 运输工具 | 15,199.95  | 7,402.07   |      | 22,602.02  |
| 其他设备 | 20,034.62  | 7,962.72   |      | 27,997.34  |
| 家电设备 | 12,717.02  | 7,202.51   |      | 19,919.53  |
| 小 计  | 245,108.71 | 113,289.03 |      | 358,397.74 |

### 账面价值

| 项 目  | 期初数        | 期末数        |
|------|------------|------------|
| 机器设备 | 285,457.71 | 267,651.11 |

|      |            |            |
|------|------------|------------|
| 电子设备 | 532,633.17 | 473,316.04 |
| 运输工具 | 48,800.05  | 41,397.98  |
| 其他设备 | 48,095.38  | 40,132.66  |
| 家电设备 | 52,267.98  | 45,065.47  |
| 小 计  | 967,254.29 | 867,563.26 |

#### 9. 无形资产

##### 账面原值

| 项 目 | 期初数        | 本期增加      | 本期减少 | 期末数        |
|-----|------------|-----------|------|------------|
| 软件  | 554,794.00 | 64,156.47 |      | 618,950.47 |
| 小 计 | 554,794.00 | 64,156.47 |      | 618,950.47 |

##### 累计摊销

| 项 目 | 期初数        | 本期增加      | 本期减少 | 期末数        |
|-----|------------|-----------|------|------------|
| 软件  | 230,208.00 | 72,212.00 |      | 302,420.00 |
| 小 计 | 230,208.00 | 72,212.00 |      | 302,420.00 |

##### 账面价值

| 项 目 | 期初数        | 期末数        |
|-----|------------|------------|
| 软件  | 324,586.00 | 316,530.47 |
| 合 计 | 324,586.00 | 316,530.47 |

#### 10. 递延所得税资产

##### (1) 明细情况

| 项 目              | 期末数          | 期初数          |
|------------------|--------------|--------------|
| 资产减值准备           | 94,475.09    | 45,814.80    |
| 房地产企业预售收入计算的预计利润 | 4,504,969.09 | 2,708,465.63 |
| 可抵扣亏损            | 579,171.40   |              |
| 其他               | 572,776.25   | 572,776.25   |
| 合 计              | 5,751,391.83 | 3,327,056.68 |

##### (2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

| 项 目              | 期末数           | 期初数           |
|------------------|---------------|---------------|
| 资产减值准备           | 377,900.35    | 183,259.18    |
| 房地产企业预售收入计算的预计利润 | 18,019,876.35 | 10,833,862.53 |
| 可抵扣亏损            | 2,316,685.61  |               |
| 其他               | 2,291,105.00  | 2,291,105.00  |
| 小 计              | 23,005,567.31 | 13,308,226.71 |

#### 11. 应付账款

##### 应付关联方账款

| 关联方名称      | 期末数          |
|------------|--------------|
| 重庆天豪门窗有限公司 | 1,083,771.32 |
| 小 计        | 1,083,771.32 |

#### 12. 预收款项

##### (1) 预收关联方款项

期末无预收关联方款项。

##### (2) 预售商品房收款情况

| 项 目       | 期末数            | 期初数            |
|-----------|----------------|----------------|
| 新疆•金科廊桥水乡 | 625,223,417.86 | 456,018,297.23 |
| 合 计       | 625,223,417.86 | 456,018,297.23 |

#### 13. 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         | 784,970.87 | 7,121,845.79 | 7,704,609.01 | 202,207.65 |
| 离职后福利-设定提存计划 |            | 580,185.17   | 580,185.17   |            |
| 合 计          | 784,970.87 | 7,702,030.96 | 8,284,794.18 | 202,207.65 |

##### (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 | 612,968.55 | 5,173,580.41 | 5,786,548.96 |            |
| 职工福利费       |            | 1,139,021.70 | 1,139,021.70 |            |
| 社会保险费       |            | 297,809.35   | 297,809.35   |            |
| 其中：医疗保险费    |            | 252,644.95   | 252,644.95   |            |
| 工伤保险费       |            | 23,311.87    | 23,311.87    |            |
| 生育保险费       |            | 21,852.53    | 21,852.53    |            |
| 住房公积金       |            | 330,359.00   | 330,359.00   |            |
| 工会经费和职工教育经费 | 172,002.32 | 181,075.33   | 150,870.00   | 202,207.65 |
| 小 计         | 784,970.87 | 7,121,845.79 | 7,704,609.01 | 202,207.65 |

(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 |
|---------|-----|------------|------------|-----|
| 基本养老保险费 |     | 545,530.25 | 545,530.25 |     |
| 失业保险费   |     | 34,654.92  | 34,654.92  |     |
| 小 计     |     | 580,185.17 | 580,185.17 |     |

14. 应交税费

| 项 目       | 期末数          | 期初数          |
|-----------|--------------|--------------|
| 营业税       |              | 4,636,304.71 |
| 增值税       | 716,141.27   |              |
| 城市维护建设税   | 26,498.50    | 239,471.21   |
| 教育费附加     | 11,356.50    | 102,630.52   |
| 地方教育附加    | 7,571.01     | 68,420.35    |
| 土地增值税     |              | 2,270,036.72 |
| 企业所得税     |              | 2,613,164.12 |
| 代扣代缴个人所得税 | 52,681.35    | 37,441.95    |
| 土地使用税     | 235,341.72   |              |
| 其他        | 10,624.00    | 23,442.80    |
| 合 计       | 1,060,214.35 | 9,990,912.38 |

15. 其他应付款

应付关联方款项

| 关联方名称           | 期末数            |
|-----------------|----------------|
| 新疆金科宜佳房地产开发有限公司 | 32,000,000.00  |
| 金科物业服务集团有限公司    | 127,026,331.20 |
| 新疆金科宇坤房地产开发有限公司 | 17,516,112.70  |
| 重庆金科房地产开发有限公司   | 6,469.00       |
| 新疆金科宇泰房地产开发有限公司 | 9,764,737.17   |
| 重庆市金科上尊置业有限公司   | 6,570.00       |
| 小 计             | 186,320,220.07 |

16. 一年内到期的非流动负债

| 项 目        | 期末数            | 期初数           |
|------------|----------------|---------------|
| 一年内到期的长期借款 | 102,400,000.00 | 60,000,000.00 |
| 合 计        | 102,400,000.00 | 60,000,000.00 |

17. 长期借款

| 项 目     | 期末数           | 期初数            |
|---------|---------------|----------------|
| 抵押及保证借款 | 76,500,000.00 | 219,000,000.00 |
| 合 计     | 76,500,000.00 | 219,000,000.00 |

18. 递延收益

(1) 明细情况

| 项 目  | 期初数          | 本期增加 | 本期减少 | 期末数          | 形成原因      |
|------|--------------|------|------|--------------|-----------|
| 政府补助 | 2,291,105.00 |      |      | 2,291,105.00 | 配套费专项财政补贴 |
| 合 计  | 2,291,105.00 |      |      | 2,291,105.00 |           |

(2) 政府补助明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期新增<br>补助金额 | 本期计入营业<br>外收入金额 | 其他<br>变动 | 期末数 | 与资产相关/<br>与收益相关 |
|-----|-----|--------------|-----------------|----------|-----|-----------------|
|-----|-----|--------------|-----------------|----------|-----|-----------------|

|               |              |  |  |  |              |       |
|---------------|--------------|--|--|--|--------------|-------|
| 配套费专项<br>财政补贴 | 2,291,105.00 |  |  |  | 2,291,105.00 | 与资产相关 |
| 小 计           | 2,291,105.00 |  |  |  | 2,291,105.00 |       |

#### 19. 实收资本

| 投资者名称         | 期初数           | 本期增加 | 本期减少 | 期末数           |
|---------------|---------------|------|------|---------------|
| 重庆金科房地产开发有限公司 | 25,500,000.00 |      |      | 25,500,000.00 |
| 重庆依云投资有限公司    | 24,500,000.00 |      |      | 24,500,000.00 |
| 合 计           | 50,000,000.00 |      |      | 50,000,000.00 |

#### 20. 未分配利润

| 项 目     | 本期数            | 上年同期数          |
|---------|----------------|----------------|
| 期初未分配利润 | -2,277,838.93  | -29,416,213.90 |
| 加：本期净利润 | -8,077,225.41  | 27,138,374.97  |
| 期末未分配利润 | -10,355,064.34 | -2,277,838.93  |

### (二) 利润表项目注释

#### 1. 营业收入/营业成本

##### (1) 明细情况

##### 收入

| 项 目    | 2016 年 1-7 月  | 2015 年度        |
|--------|---------------|----------------|
| 主营业务收入 | 30,100,604.38 | 161,939,683.00 |
| 其他业务收入 | 85,119.17     | 304,020.89     |
| 合 计    | 30,185,723.55 | 162,243,703.89 |

##### 成本

| 项 目    | 2016 年 1-7 月  | 2015 年度       |
|--------|---------------|---------------|
| 主营业务成本 | 18,440,893.47 | 99,090,941.27 |
| 其他业务成本 |               |               |
| 合 计    | 18,440,893.47 | 99,090,941.27 |

##### (2) 主营业务收入/主营业务成本

| 行业名称  | 2016 年 1-7 月  |               | 2015 年度        |               |
|-------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|       | 收入            | 成本            | 收入             | 成本            |
| 房地产销售 | 30,100,604.38 | 18,440,893.47 | 161,939,683.00 | 99,090,941.27 |
| 小 计   | 30,100,604.38 | 18,440,893.47 | 161,939,683.00 | 99,090,941.27 |

## 2. 营业税金及附加

| 项 目     | 2016 年 1-7 月 | 2015 年度       |
|---------|--------------|---------------|
| 营业税     | 577,850.24   | 8,101,587.30  |
| 城市维护建设税 | 40,515.12    | 566,865.18    |
| 教育费附加   | 17,363.62    | 242,942.21    |
| 地方教育附加  | 11,575.75    | 161,961.49    |
| 土地增值税   | 903,018.13   | 4,858,190.49  |
| 合 计     | 1,550,322.86 | 13,931,546.67 |

## 3. 资产减值损失

| 项 目  | 2016 年 1-7 月 | 2015 年度    |
|------|--------------|------------|
| 坏账损失 | 194,641.17   | 178,465.70 |
| 合 计  | 194,641.17   | 178,465.70 |

## 4. 营业外收入

| 项 目      | 2016 年 1-7 月 | 2015 年度       |
|----------|--------------|---------------|
| 政府补助     |              | 20,256,953.54 |
| 罚款及违约金收入 | 18,734.38    | 6,962.41      |
| 其他       | 48,652.38    | 18,400.57     |
| 合 计      | 67,386.76    | 20,282,316.52 |

## 5. 所得税费用

| 项 目     | 2016 年 1-7 月 | 2015 年度      |
|---------|--------------|--------------|
| 当期所得税费用 | 201,712.46   | 2,613,164.12 |

|         |               |              |
|---------|---------------|--------------|
| 递延所得税费用 | -2,424,335.15 | 5,762,466.12 |
| 合 计     | -2,222,622.69 | 8,375,630.24 |

### (三) 现金流量表项目注释

#### 1. 现金流量表补充资料

| 补充资料                             | 2016 年 1-7 月   | 2015 年度         |
|----------------------------------|----------------|-----------------|
| (1) 将净利润调节为经营活动现金流量:             |                |                 |
| 净利润                              | -8,077,225.41  | 27,138,374.97   |
| 加: 资产减值准备                        | 194,641.17     | 178,465.70      |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 113,289.03     | 163,135.47      |
| 无形资产摊销                           | 72,212.00      | 107,292.00      |
| 长期待摊费用摊销                         |                |                 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列) |                |                 |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列)              |                |                 |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列)              |                |                 |
| 财务费用(收益以“-”号填列)                  |                |                 |
| 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)             | -2,424,335.15  | 5,762,466.12    |
| 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)                 | -95,352,674.16 | -214,029,881.49 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)            | 48,966,067.65  | -224,727,098.20 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)            | 162,621,725.99 | 324,371,424.81  |
| 其他                               |                |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 106,113,701.12 | -81,035,820.62  |
| (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            | 55,740,561.29 | 58,422,231.43 |
| 减: 现金的期初余额         | 58,422,231.43 | 18,970,600.85 |
| 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       | -2,681,670.14 | 39,451,630.58 |

## 2. 现金和现金等价物

| 项 目                          | 期末数           | 期初数           |
|------------------------------|---------------|---------------|
| (1) 现金                       | 55,740,561.29 | 58,422,231.43 |
| 其中: 库存现金                     | 3,801.60      | 952.06        |
| 可随时用于支付的银行存款                 | 55,736,759.69 | 58,421,279.37 |
| 可随时用于支付的其他货币资金               |               |               |
| (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             | 55,740,561.29 | 58,422,231.43 |
| 其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 |               |               |

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明:

截至 2016 年 7 月 31 日止, 其他货币资金含按揭保证金 502,414.85 元, 公司在编制现金流量表时, 对以上不符合现金及现金等价物的项目已从现金流量表中剔除。

## 六、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

| 关联方名称           | 与本公司的关系     |
|-----------------|-------------|
| 金科地产集团股份有限公司    | 母公司之母公司     |
| 重庆金科房地产开发有限公司   | 母公司         |
| 重庆天豪门窗有限公司      | 同受母公司之母公司控制 |
| 重庆凯尔辛基园林有限公司    | 同受母公司之母公司控制 |
| 重庆庆科商贸有限公司      | 同受母公司之母公司控制 |
| 新疆金科宇坤房地产开发有限公司 | 同受母公司之母公司控制 |
| 新疆金科宇泰房地产开发有限公司 | 同受母公司之母公司控制 |

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| 新疆金科坤泰房地产开发有限公司 | 同受母公司之母公司控制 |
| 金科物业服务集团有限公司    | 同受母公司之母公司控制 |
| 新疆金科宜佳房地产开发有限公司 | 同受母公司之母公司控制 |
| 重庆市金科上尊置业有限公司   | 同受母公司之母公司控制 |

## (二) 关联方交易情况

### 1. 采购商品和接受劳务的关联交易

| 关联方名称        | 2016 年 1-7 月 |      | 2015 年度       |      |
|--------------|--------------|------|---------------|------|
|              | 金额           | 定价方式 | 金额            | 定价方式 |
| 重庆庆科商贸有限公司   | 628,300.71   | 市场价  | 2,316,487.39  | 市场价  |
| 金科物业服务集团有限公司 | 2,163,015.12 | 市场价  | 4,505,913.20  | 市场价  |
| 重庆天豪门窗有限公司   | 659,444.39   | 市场价  | 783,190.40    | 市场价  |
| 金科地产集团股份有限公司 | 2,168,391.92 | 市场价  | 4,251,205.01  | 市场价  |
| 重庆凯尔辛基园林有限公司 | 95,431.50    | 市场价  |               | 市场价  |
| 小 计          | 5,714,583.64 | 市场价  | 11,856,796.00 | 市场价  |

### 2. 关联担保情况

| 担保方                                 | 被担保方 | 担保金额<br>(万元) | 担保<br>起始日  | 担保<br>到期日  | 担保是否已经<br>履行完毕 |
|-------------------------------------|------|--------------|------------|------------|----------------|
| 金科地产集团股份有限公司<br>新疆金科坤泰房地产开发有<br>限公司 | 本公司  | 4,000.00     | 2014/7/17  | 2017/3/16  | 否              |
| 金科地产集团股份有限公司                        | 本公司  | 13,890.00    | 2015/11/20 | 2018/11/19 | 否              |

### 3. 关联资金往来

公司和金科股份及其子公司存在关联资金往来拆借,公司向关联方支付资金占用费如下:

| 关联方名称        | 2016 年 1-7 月  |      | 2015 年度       |      |
|--------------|---------------|------|---------------|------|
|              | 金额            | 定价方式 | 金额            | 定价方式 |
| 金科地产集团股份有限公司 | 17,649,677.00 | 市场价  | 17,713,743.00 | 市场价  |
| 金科物业服务集团有限公司 | 6,302,465.73  | 市场价  | 1,420,273.97  | 市场价  |
| 小 计          | 23,952,142.73 | 市场价  | 19,134,016.97 | 市场价  |

### 4. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

## 七、其他重要事项

### (一) 或有事项

公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2016 年 7 月 31 日止，公司承担的阶段性担保金额为 3,333.33 万元，公司已评估相关担保风险和对财务报表的影响，已采取相关措施积极追偿，并在本报告期内相应计提坏账准备。

### (二) 承诺事项

截至资产负债表日，本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

### (三) 资产负债表日后事项中的非调整事项

截至财务报告日，本公司无应披露未披露的资产负债表日后非调整事项。

### (四) 其他对财务报表使用者决策有影响的重要事项

截至资产负债表日，本公司无其他应披露未披露的重要事项。

五家渠金科房地产开发有限公司

二〇一六年八月二十四日