

中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司  
2016 年 1—3 月审计报告

# 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—21 页 |

# 审 计 报 告

天健审〔2016〕6935 号

中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司全体股东：

我们审计了后附的中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司（以下简称南昌圣马公司）财务报表，包括 2016 年 3 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-3 月的利润表、现金流量表 and 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南昌圣马公司管理层的责任，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，南昌圣马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，公允反映了南昌圣马公司 2016 年 3 月 31 日的财务状况，以及 2016 年 1-3 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）

中国·杭州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一六年六月十五日

# 资产负债表

2016年3月31日

会企01表  
单位:人民币元

编制单位:中大国际地产南昌圣马房地产开发有限公司

| 资产                     | 注释 | 期末数            | 期初数            | 负债和所有者权益               | 注释 | 期末数            | 期初数            |
|------------------------|----|----------------|----------------|------------------------|----|----------------|----------------|
| 流动资产:                  |    |                |                | 流动负债:                  |    |                |                |
| 货币资金                   | 1  | 28,491,130.45  | 40,538,132.85  | 短期借款                   |    |                |                |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |    |                |                | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |    |                |                |
| 衍生金融资产                 |    |                |                | 衍生金融负债                 |    |                |                |
| 应收票据                   |    |                |                | 应付票据                   |    |                |                |
| 应收账款                   | 2  | 1,174,528.00   | 615,040.00     | 应付账款                   | 9  | 12,180,669.38  | 17,015,579.21  |
| 预付款项                   | 3  | 72,480.00      | 72,480.00      | 预收款项                   | 10 | 28,121,579.00  | 24,124,665.00  |
| 应收利息                   |    |                |                | 应付职工薪酬                 | 11 | 2,039.12       | 19,342.12      |
| 应收股利                   |    |                |                | 应交税费                   | 12 | 7,052,992.18   | 5,968,807.29   |
| 其他应收款                  | 4  | 39,571,498.36  | 17,358,277.54  | 应付利息                   |    |                |                |
| 存货                     | 5  | 42,886,996.48  | 52,186,316.91  | 应付股利                   |    |                |                |
| 划分为持有待售的资产             |    |                |                | 其他应付款                  | 13 | 1,019,636.00   | 3,789,525.08   |
| 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                 | 6  | 1,090,770.55   | 993,772.15     | 一年内到期的非流动负债            |    |                |                |
| 流动资产合计                 |    | 111,287,403.84 | 111,764,019.45 | 其他流动负债                 |    |                |                |
|                        |    |                |                | 流动负债合计                 |    | 48,376,915.68  | 50,917,918.70  |
|                        |    |                |                | 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                |    |                |                |
| 非流动资产:                 |    |                |                | 负债合计                   |    | 48,376,915.68  | 50,917,918.70  |
| 可供出售金融资产               |    |                |                | 所有者权益:                 |    |                |                |
| 持有至到期投资                |    |                |                | 实收资本                   | 14 | 15,000,000.00  | 15,000,000.00  |
| 长期应收款                  |    |                |                | 其他权益工具                 |    |                |                |
| 长期股权投资                 |    |                |                | 其中:优先股                 |    |                |                |
| 投资性房地产                 |    |                |                | 永续债                    |    |                |                |
| 固定资产                   | 7  | 258,386.99     | 278,816.48     | 资本公积                   |    |                |                |
| 在建工程                   |    |                |                | 减:库存股                  |    |                |                |
| 工程物资                   |    |                |                | 其他综合收益                 |    |                |                |
| 固定资产清理                 |    |                |                | 专项储备                   |    |                |                |
| 生产性生物资产                |    |                |                | 盈余公积                   | 15 | 2,039,386.80   | 2,039,386.80   |
| 油气资产                   |    |                |                | 未分配利润                  | 16 | 46,694,725.26  | 44,433,379.17  |
| 无形资产                   |    |                |                | 所有者权益合计                |    | 63,734,112.06  | 61,472,765.97  |
| 开发支出                   |    |                |                |                        |    |                |                |
| 商誉                     |    |                |                |                        |    |                |                |
| 长期待摊费用                 |    |                |                |                        |    |                |                |
| 递延所得税资产                | 8  | 565,236.91     | 347,848.74     |                        |    |                |                |
| 其他非流动资产                |    |                |                |                        |    |                |                |
| 非流动资产合计                |    | 823,623.90     | 626,665.22     |                        |    |                |                |
| 资产总计                   |    | 112,111,027.74 | 112,390,684.67 | 负债和所有者权益总计             |    | 112,111,027.74 | 112,390,684.67 |

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

2016年1-3月

会企02表

单位：人民币元

编制单位：中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司

| 项 目                                 | 注释号 | 本期数           | 上年数           |
|-------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| 一、营业收入                              | 1   | 14,208,673.00 | 71,347,427.00 |
| 减：营业成本                              | 1   | 9,299,320.43  | 31,832,896.57 |
| 营业税金及附加                             | 2   | 1,122,880.67  | 6,850,855.65  |
| 销售费用                                |     | 152,744.00    | 1,091,397.03  |
| 管理费用                                |     | 32,646.19     | 247,330.97    |
| 财务费用                                |     | -299,474.69   | -1,030,132.40 |
| 资产减值损失                              | 3   | 869,552.66    | 36,008.45     |
| 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）                   |     | 3,031,003.74  | 32,319,070.73 |
| 加：营业外收入                             |     |               |               |
| 其中：非流动资产处置利得                        |     |               |               |
| 减：营业外支出                             | 4   | 15,875.62     | 156,964.33    |
| 其中：非流动资产处置损失                        |     |               |               |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                 |     | 3,015,128.12  | 32,162,106.40 |
| 减：所得税费用                             | 5   | 753,782.03    | 8,041,842.67  |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）                   |     | 2,261,346.09  | 24,120,263.73 |
| 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                            |     | 2,261,346.09  | 24,120,263.73 |
| 七、每股收益：                             |     |               |               |
| （一）基本每股收益（元/股）                      |     |               |               |
| （二）稀释每股收益（元/股）                      |     |               |               |

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

2016年1-3月

会企03表

编制单位：中大房地产集团有限公司

单位：人民币元

| 项目                        | 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            | 17,021,587.00  | 28,437,954.00 |
| 收到的税费返还                   |                |               |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 307,930.45     | 8,425,954.38  |
| 经营活动现金流入小计                | 17,329,517.45  | 36,863,908.38 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 4,834,909.83   | 21,523,447.23 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 34,793.73      | 521,864.13    |
| 支付的各项税费                   | 1,130,640.41   | 6,657,655.64  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 25,432,065.12  | 12,780,765.24 |
| 经营活动现金流出小计                | 31,432,409.09  | 41,483,732.24 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -14,102,891.64 | -4,619,823.86 |
| 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   |                |               |
| 投资支付的现金                   |                |               |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                |               |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                |               |
| 投资活动现金流出小计                |                |               |
| 投资活动产生的现金流量净额             |                |               |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |                |               |
| 吸收投资收到的现金                 |                |               |
| 取得借款收到的现金                 |                |               |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                |               |
| 筹资活动现金流入小计                |                |               |
| 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         |                |               |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |                |               |
| 筹资活动现金流出小计                |                |               |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |                |               |
| 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            | -14,102,891.64 | -4,619,823.86 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 32,290,755.76  | 36,910,579.62 |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 18,187,864.12  | 32,290,755.76 |

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

2016年1-3月

单位：人民币元

编制单位：中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司

| 项 目                   | 本期数           |                   |           |            |          |              |               |               | 上年数           |                   |           |            |          |              |               |               |
|-----------------------|---------------|-------------------|-----------|------------|----------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|-----------|------------|----------|--------------|---------------|---------------|
|                       | 实收资本          | 其他权益工具<br>优先<br>股 | 减：<br>库存股 | 其他综合<br>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          | 其他权益工具<br>优先<br>股 | 减：<br>库存股 | 其他综合<br>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   |
|                       |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| 一、上年期末余额              | 15,000,000.00 |                   |           |            |          | 2,039,386.80 | 44,433,379.17 | 61,472,765.97 | 15,000,000.00 |                   |           |            |          | 2,039,386.80 | 20,313,115.44 | 37,352,502.24 |
| 加：会计政策变更              |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| 前期差错更正                |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| 其他                    |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| 二、本年期初余额              | 15,000,000.00 |                   |           |            |          | 2,039,386.80 | 44,433,379.17 | 61,472,765.97 | 15,000,000.00 |                   |           |            |          | 2,039,386.80 | 20,313,115.44 | 37,352,502.24 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| (一) 综合收益总额            |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| (二) 所有者投入和减少资本        |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| 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. 提取盈余公积             |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| 2. 对所有者的分配            |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| 3. 其他                 |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| (四) 所有者权益内部结转         |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| 1. 资本公积转增资本           |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| 2. 盈余公积转增资本           |               |                   |           |            |          |              |               |               |               |                   |           |            |          |              |               |               |
| 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              | 15,000,000.00 |                   |           |            |          | 2,039,386.80 | 46,694,725.26 | 63,734,112.06 | 15,000,000.00 |                   |           |            |          | 2,039,386.80 | 44,433,379.17 | 61,472,765.97 |

法定代表人

主管会计工作的负责人

会计机构负责人



# 中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司

## 财务报表附注

2016 年 1-3 月

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司（以下简称公司或本公司）系由中大房地产集团有限公司、南昌中大房地产有限公司和胡军等 5 位自然人股东共同投资设立，于 2010 年 4 月 28 日在南昌市工商行政管理局登记注册，现持有南昌市市场监督管理局核发统一社会信用代码为 9136010055353044X4 的营业执照，注册资本 1,500 万元。

本公司经营范围：房地产开发、经营（以上项目依法需经批准的项目，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、重要会计政策和会计估计

#### （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。

#### （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）应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），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；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 0.8% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 30% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 80% 计提；账龄 3 年以上的，按其余额的 100% 计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并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。对物产中大集团股份有限公司合并范围内的关联方款项不计提坏账准备。

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

#### （六）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，开发用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）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

（4）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及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照使用一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照使用一次转销法进行摊销。

(七) 固定资产

1. 固定资产的确认条件

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

| 项 目  | 折旧方法  | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|------|-------|---------|--------|---------|
| 运输工具 | 年限平均法 | 8       | 3      | 12.13   |
| 电子设备 | 年限平均法 | 5       | 3      | 19.40   |
| 办公设备 | 年限平均法 | 5       | 3      | 19.40   |

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(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。

### (九) 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) 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;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。

### (十一) 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,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。

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. 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。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

### 4. 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。

### 5. 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。

## (十二) 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。

#### 四、税（费）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                                            | 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<br>30%-60%计缴 |
| 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%                        |
| 价格调节基金  | 营业收入                                              | 0.1%[注 1]                  |
| 防洪基金    | 营业收入                                              | 0.12%[注 2]                 |

[注 1]：根据财政部《关于取消、停征和整合部分政府性基金项目等有关问题的通知》（财税〔2016〕11 号）文件，南昌市自 2016 年 2 月 1 日起停止向社会征收方式筹集价格调节基金。

[注 2]：江西省政府下发《关于降低实体经济企业成本的意见》（苏政发〔2016〕26 号），明确自 2016 年起暂停征收防洪基金。

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 3 月 31 日财务报表数，本期指 2016 年 1 月 1 日—2016 年 3 月 31 日，上年指 2015 年 1 月 1

日—2015 年 12 月 31 日。

## 五、财务报表项目注释

### (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           |
|--------|---------------|
| 库存现金   | 676.25        |
| 银行存款   | 18,187,187.87 |
| 其他货币资金 | 8,303,266.33  |
| 合 计    | 26,491,130.45 |

(2) 其他货币资金系本公司为购房客户按揭贷款提供担保向贷款银行交付的保证金。

#### 2. 应收账款

| 账 龄   | 期末数          |        |            |              |
|-------|--------------|--------|------------|--------------|
|       | 账面余额         | 比例 (%) | 坏账准备       | 账面价值         |
| 1 年以内 | 1,804,000.00 | 100.00 | 629,472.00 | 1,174,528.00 |
| 合 计   | 1,804,000.00 | 100.00 | 629,472.00 | 1,174,528.00 |

#### 3. 预付款项

##### (1) 账龄分析

| 账 龄   | 期末数       |        |      |           |
|-------|-----------|--------|------|-----------|
|       | 账面余额      | 比例 (%) | 坏账准备 | 账面价值      |
| 1-2 年 | 12,480.00 | 17.22  |      | 12,480.00 |
| 3 年以上 | 60,000.00 | 82.78  |      | 60,000.00 |
| 合 计   | 72,480.00 | 100.00 |      | 72,480.00 |

(2) 期末无预付关联方款项。

#### 4. 其他应收款

##### (1) 账龄分析

| 账 龄 | 期末数 |
|-----|-----|
|-----|-----|

|       | 账面余额          | 比例 (%) | 坏账准备         | 账面价值          |
|-------|---------------|--------|--------------|---------------|
| 1 年以内 | 39,126,637.44 | 94.96  | 4,794.20     | 39,121,843.24 |
| 1-2 年 | 80,796.55     | 0.20   | 30,149.43    | 50,647.12     |
| 2-3 年 | 1,995,040.00  | 4.84   | 1,596,032.00 | 399,008.00    |
| 3 年以上 | 500.00        |        | 500.00       |               |
| 合 计   | 41,202,973.99 | 100.00 | 1,631,475.63 | 39,571,498.36 |

(2) 应收关联方款项

| 关联方名称       | 期末数           |
|-------------|---------------|
| 中大房地产集团有限公司 | 38,527,362.69 |
| 小 计         | 38,527,362.69 |

5. 存货

(1) 明细情况

| 项 目  | 期末数           |      |               |
|------|---------------|------|---------------|
|      | 账面余额          | 跌价准备 | 账面价值          |
| 开发产品 | 42,886,996.48 |      | 42,886,996.48 |
| 合 计  | 42,886,996.48 |      | 42,886,996.48 |

(2) 存货期末余额中含利息资本化金额 5,782,894.60 元。

(3) 存货开发产品

| 项目名称     | 最近一期<br>竣工时间 | 期初数           | 本期增加 | 本期减少         | 期末数           |
|----------|--------------|---------------|------|--------------|---------------|
| 中大云锦苑-住宅 | 2013 年       | 35,520,507.29 |      | 7,186,327.52 | 28,334,179.77 |
| 中大云锦苑-车位 | 2013 年       | 16,665,809.62 |      | 2,112,992.91 | 14,552,816.71 |
| 小 计      |              | 52,186,316.91 |      | 9,299,320.43 | 42,886,996.48 |

6. 其他流动资产

| 项 目  | 期末数          |      |              |
|------|--------------|------|--------------|
|      | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         |
| 预缴税金 | 1,090,770.55 |      | 1,090,770.55 |
| 合 计  | 1,090,770.55 |      | 1,090,770.55 |

## 7. 固定资产

### 账面原值

| 项 目  | 期初数        | 本期增加 | 本期减少 | 期末数        |
|------|------------|------|------|------------|
| 运输工具 | 401,770.00 |      |      | 401,770.00 |
| 电子设备 | 162,580.00 |      |      | 162,580.00 |
| 办公设备 | 8,490.00   |      |      | 8,490.00   |
| 小 计  | 572,840.00 |      |      | 572,840.00 |

### 累计折旧

| 项 目  | 期初数        | 本期增加      | 本期减少 | 期末数        |
|------|------------|-----------|------|------------|
| 运输工具 | 178,620.25 | 12,178.65 |      | 190,798.90 |
| 电子设备 | 108,493.96 | 7,839.07  |      | 116,333.03 |
| 办公设备 | 6,909.31   | 411.77    |      | 7,321.08   |
| 小 计  | 294,023.52 | 20,429.49 |      | 314,453.01 |

### 账面价值

| 项 目  | 期初数        | 期末数        |
|------|------------|------------|
| 运输工具 | 223,149.75 | 210,971.10 |
| 电子设备 | 54,086.04  | 46,246.97  |
| 办公设备 | 1,580.69   | 1,168.92   |
| 合 计  | 278,816.48 | 258,386.99 |

## 8. 递延所得税资产

### (1) 明细情况

| 项 目  | 期末数        |
|------|------------|
| 坏账准备 | 565,236.91 |
| 合 计  | 565,236.91 |

### (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  | 暂时性差异金额      |
|------|--------------|
| 坏账准备 | 2,260,947.63 |
| 小 计  | 2,260,947.63 |



## 9. 应付账款

### 应付关联方款项

| 关联方名称                | 期末数       |
|----------------------|-----------|
| 杭州中大物业服务有限公司南昌分公司[注] | 75,242.60 |
| 小 计                  | 75,242.60 |

[注]：南昌云锦物业管理有限公司于 2016 年更名杭州中大物业服务有限公司南昌分公司。

## 10. 预收款项

### (1) 明细情况

| 项 目    | 期末数           |
|--------|---------------|
| 预售房产收款 | 27,778,579.00 |
| 预售车位收款 | 343,000.00    |
| 合 计    | 28,121,579.00 |

### (2) 预售房产收款情况

| 项目名称  | 期末数           | 竣工时间   | 预售比例 (%) |
|-------|---------------|--------|----------|
| 中大云锦苑 | 27,778,579.00 | 2013 年 | 98.20    |
| 小 计   | 27,778,579.00 |        |          |

## 11. 应付职工薪酬

### (1) 明细情况

| 项 目  | 期末数      |
|------|----------|
| 短期薪酬 | 2,039.12 |
| 合 计  | 2,039.12 |

### (2) 短期薪酬明细情况

| 项 目  | 期末数      |
|------|----------|
| 工会经费 | 2,039.12 |
| 小 计  | 2,039.12 |

12. 应交税费

| 项 目       | 期末数          |
|-----------|--------------|
| 企业所得税     | 5,419,988.79 |
| 土地增值税     | 1,614,505.28 |
| 防洪基金和价调基金 | 18,460.18    |
| 代扣代缴个人所得税 | 37.93        |
| 合 计       | 7,052,992.18 |

13. 其他应付款

期末无应付关联方款项。

14. 实收资本

| 投资者名称       | 期初数           | 本期增加 | 本期减少 | 期末数           |
|-------------|---------------|------|------|---------------|
| 中大房地产集团有限公司 | 9,000,000.00  |      |      | 9,000,000.00  |
| 南昌中大房地产有限公司 | 4,500,000.00  |      |      | 4,500,000.00  |
| 赵海蛟         | 900,000.00    |      |      | 900,000.00    |
| 张福超         | 225,000.00    |      |      | 225,000.00    |
| 叶青          | 187,500.00    |      |      | 187,500.00    |
| 汤进荣         | 187,500.00    |      |      | 187,500.00    |
| 合 计         | 15,000,000.00 |      |      | 15,000,000.00 |

15. 盈余公积

| 项 目    | 期初数          | 本期增加 | 本期减少 | 期末数          |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 法定盈余公积 | 2,039,386.80 |      |      | 2,039,386.80 |
| 合 计    | 2,039,386.80 |      |      | 2,039,386.80 |

16. 未分配利润

| 项 目     | 金 额           |
|---------|---------------|
| 期初未分配利润 | 44,433,379.17 |
| 加：本期净利润 | 2,261,346.09  |

|         |               |
|---------|---------------|
| 期末未分配利润 | 46,694,725.26 |
|---------|---------------|

(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    | 本期数           |
|--------|---------------|
| 主营业务收入 | 14,208,673.00 |
| 合 计    | 14,208,673.00 |

成本

| 项 目    | 本期数          |
|--------|--------------|
| 主营业务成本 | 9,299,320.43 |
| 合 计    | 9,299,320.43 |

(2) 主营业务收入/主营业务成本

| 项 目   | 本期数           |              |              |
|-------|---------------|--------------|--------------|
|       | 收 入           | 成 本          | 利 润          |
| 房地产销售 | 14,208,673.00 | 9,299,320.43 | 4,909,352.57 |
| 小 计   | 14,208,673.00 | 9,299,320.43 | 4,909,352.57 |

2. 营业税金及附加

| 项 目     | 本期数          |
|---------|--------------|
| 营业税     | 710,433.65   |
| 土地增值税   | 327,194.99   |
| 城市维护建设税 | 49,730.35    |
| 教育费附加   | 21,313.01    |
| 地方教育附加  | 14,208.67    |
| 合 计     | 1,122,880.67 |

3. 资产减值损失

| 项 目  | 本期数        |
|------|------------|
| 坏账损失 | 869,552.66 |

|     |              |
|-----|--------------|
| 合 计 | 869, 552. 66 |
|-----|--------------|

#### 4. 营业外支出

|           |             |
|-----------|-------------|
| 项 目       | 本期数         |
| 防洪基金和价调基金 | 15, 875. 62 |
| 合 计       | 15, 875. 62 |

#### 5. 所得税费用

|         |               |
|---------|---------------|
| 项 目     | 本期数           |
| 当期所得税费用 | 971, 170. 20  |
| 递延所得税费用 | -217, 388. 17 |
| 合 计     | 753, 782. 03  |

### (三) 现金流量表项目注释

#### 1. 现金流量表补充资料

| 补充资料                             | 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                              | 2, 261, 346. 09 | 24, 120, 263. 73 |
| 加：资产减值准备                         | 869, 552. 66    | 36, 008. 45      |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 20, 429. 49     | 81, 902. 20      |
| 无形资产摊销                           |                 |                  |
| 长期待摊费用摊销                         |                 |                  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列) |                 |                  |
| 固定资产报废损失(收益以“－”号填列)              |                 |                  |
| 公允价值变动损失(收益以“－”号填列)              |                 |                  |
| 财务费用(收益以“－”号填列)                  |                 |                  |
| 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)             | -217, 388. 17   | -9, 002. 11      |
| 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)       | 9,299,320.43   | 42,756,667.03  |
| 经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)  | -23,795,149.12 | -184,847.19    |
| 经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)  | -2,541,003.02  | -71,420,815.97 |
| 其他                     |                |                |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -14,102,891.64 | -4,619,823.86  |
| (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                | 18,187,864.12  | 32,290,755.76  |
| 减: 现金的期初余额             | 32,290,755.76  | 36,910,579.62  |
| 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           | -14,102,891.64 | -4,619,823.86  |

## 2. 现金和现金等价物

| 项 目              | 期末数           | 期初数           |
|------------------|---------------|---------------|
| (1) 现金           | 18,187,864.12 | 32,290,755.76 |
| 其中: 库存现金         | 676.25        | 1,742.70      |
| 可随时用于支付的银行存款     | 18,187,187.87 | 32,289,013.06 |
| 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 | 18,187,864.12 | 32,290,755.76 |

期初及期末不属于现金及现金等价物的货币资金分别为 8,247,377.09 元及 8,303,266.33 元, 均系为购房客户按揭贷款提供担保而向贷款银行交付的保证金。

## 六、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

| 关联方名称             | 与本公司关系 |
|-------------------|--------|
| 中大房地产集团有限公司       | 母公司    |
| 杭州中大物业服务有限公司南昌分公司 | 同受控制   |

## (二) 关联方交易情况

- 截至 2016 年 3 月 31 日，应收中大房地产集团有限公司资金占用息 281,580.50 元。
- 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

本公司与江西省住房公积金管理中心、中国银行南昌市北湖支行、招商银行南昌铁路支行、北京银行南昌分行签约为本公司的购房客户申请公积金及商业贷款提供阶段性连带责任保证担保，保证期限自购房客户取得贷款之日起至办妥抵押登记手续、取得他项权证及房屋所有权证后止，本公司按贷款额的一定比例缴纳保证金。截至 2016 年 3 月 31 日，本公司交存上述银行的该项保证金余额共计 8,303,266.33 元。

中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司

二〇一六年六月十五日

