

南京吉庆房地产有限公司

2013 年度 1—8 月财务报表及审计报告



目 录

内容	页码
审计报告	1-2
资产负债表	3-4
利润表	5
财务报表附注	6-24

审计报告



沪众会字(2013)第 5335 号

南京吉庆房地产有限公司董事会：

我们审计了后附的南京吉庆房地产有限公司（以下简称“南京吉庆公司”）财务报表，包括 2013 年 8 月 31 日的资产负债表，2013 年 1-8 月的利润表以及财务报表附注。

编制和公允列报财务报表是南京吉庆公司管理层的责任，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。

我们的责任是在实施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。

我们认为，南京吉庆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，公允反映了南京吉庆公司 2013 年 8 月 31 日的财务状况以及 2013 年 1-8 月的经营成果。

本审计报告仅供南京吉庆公司股东拟进行股权转让而了解南京吉庆公司 2013 年 8 月 31 日的价值之用，不用于其他目的。如将本报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与本所无关。

上海众华沪银会计师事务所有限公司



中国注册会计师 周正云

周正云



中国注册会计师 严臻

严臻



中国，上海

2013 年 9 月 18 日

南京吉庆房地产有限公司

2013年8月31日资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	附注	2013年8月31日	2012年12月31日
流动资产			
货币资金	5.1	330,297.58	31,035.59
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	5.2	33,988.21	63,937.92
存货	5.3	469,691,482.97	464,605,366.55
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		-	-
流动资产合计		470,055,768.76	464,700,340.06
非流动资产			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	5.4	40,939.86	104,855.72
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	5.5	3,024,232.98	2,753,534.55
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		3,065,172.84	2,858,390.27
资产总计		473,120,941.60	467,558,730.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 金永良



主管会计工作负责人: 张至纯

3

会计机构负责人: 张至纯

南京吉庆房地产有限公司

2013年8月31日资产负债表(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2013年8月31日	2012年12月31日
流动负债			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	5.7	6,934.06	6,934.06
预收款项		-	-
应付职工薪酬	5.8	676,966.83	128,708.43
应交税费	5.9	3,020.91	3,756.22
应付利息	5.10	116,249,950.20	73,735,051.35
应付股利		-	-
其他应付款	5.11	333,675,939.30	327,817,176.00
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		450,612,811.30	401,691,626.06
非流动负债			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		450,612,811.30	401,691,626.06
所有者权益			
实收资本	5.12	150,000,000.00	150,000,000.00
资本公积		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	5.13	-127,491,869.70	-84,132,895.73
所有者权益合计		22,508,130.30	65,867,104.27
负债及所有者权益总计		473,120,941.60	467,558,730.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 金永良



主管会计工作负责人: 张至纯

会计机构负责人: 张至纯

南京吉庆房地产有限公司

2013年度1月至8月利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2013年度1月至8月	2012年度
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
营业税金及附加		-	-
销售费用		282,058.67	636,952.67
管理费用		778,847.48	1,236,395.87
财务费用	5.14	42,512,700.36	505.74
资产减值损失	5.15	56,065.89	61,855.21
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润		-43,629,672.40	-1,935,709.49
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		-43,629,672.40	-1,935,709.49
减：所得税费用	5.16	-270,698.43	-483,927.37
四、净利润		-43,358,973.97	-1,451,782.12
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		-43,358,973.97	-1,451,782.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：金永良



主管会计工作负责人：张至纯

会计机构负责人：张至纯

1 公司基本情况

南京吉庆房地产有限公司(以下简称“本公司”)是由南京市秦淮区商业网点房地产开发公司和万业新鸿意地产有限公司共同出资设立的有限责任公司。本公司于2008年12月29日经南京市工商行政管理局秦淮分局批准成立,取得注册号为320104000082288的企业法人营业执照。本公司初始注册资本为人民币5,000万元,其中南京市秦淮区商业网点房地产开发公司出资人民币2,550万元,占注册资本的51%;万业新鸿意地产有限公司出资人民币2,450万元,占注册资本的49%。本公司原法定代表人为张军先生。2010年4月8日,万业新鸿意地产有限公司和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司以货币形式分别增资人民币4,950万元和人民币50万元,增资后出资比例分别为74%和26%,注册资本为人民币10,000.00万元。同时,法定代表人变更为金永良先生。2010年11月24日,万业新鸿意地产有限公司和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司以货币形式分别增资人民币3,700万元和人民币1,300万元,增资后出资比例分别为74%和26%,注册资本为人民币15,000.00万元。

本公司注册地址:南京市秦淮区中山南路501号。

本公司经营范围:许可经营项目:房地产开发;商品房销售及售后服务。一般经营项目:房屋租赁。

2 财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

2.1 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

2.2 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息,本公司管理层对财务报表的真实性、合法性和完整性承担责任。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

3.2 记账本位币

记账本位币为人民币。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.3 应收款项

3.3.1 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额大于 100 万元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时, 根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

3.3.2 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据

账龄组合	对于单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未减值的金额重大的应收款项一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本年度应计提的坏账准备。
------	---

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	账龄分析法。
------	--------

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	50	50
3 年以上	100	100

3.3.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时, 确认相应的坏账准备。
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.4 存货

3.4.1 本公司的存货主要包括开发产品、开发成本和低值易耗品等。存货购建时按实际成本入账, 采用个别计价法确定发出存货的成本。低值易耗品在领用时按一次摊销法摊销。存货采用永续盘存制。

3.4.2 开发用土地: 本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权计入开发成本。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等, 属于直接费用的直接计入开发成本; 需在各地块间分摊的费用, 按受益面积分摊计入。

3.4.3 开发成本: 本公司开发成本包括开发前期费用、取得土地使用权的相关成本、建安成本及其他各项与产品开发相关的直接和间接费用; 开发成本按实际成本计价。

3.4.4 开发产品: 本公司于竣工验收时, 先按概预算成本结转开发产品, 以后按实际结算进行调整。

3.4.5 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用: 本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用, 在开发产品完工之前, 计入开发成本。开发产品完工之后发生的利息等借款费用, 计入财务费用。

3.4.6 公共配套设施费用: 不能有偿转让的公共配套设施按受益比例确定分配标准计入开发成本, 能有偿转让的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集所发生的成本。

3.4.7 维修基金: 按照国家有关规定提取维修基金, 计入相关的房产项目成本, 并缴纳至国家指定的维修基金账户。

3.4.8 期末本公司对存货按成本与可变现净值孰低计量, 按单个存货项目的可变现净值低于成本的差额, 分项计提存货跌价准备, 并计入当期损益。可变现净值按日常活动中, 以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

3.5 固定资产

3.5.1 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, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的予以确认:

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量;

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.5 固定资产 (续)

3.5.2 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。与固定资产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

3.5.3 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
运输工具	4	5.00	23.75
办公及电子设备	3-5	5.00	19.00-31.67

于每年年度终了, 对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核如需要作适当调整。

3.5.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时, 确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减值迹象的, 其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产, 以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额, 确认为资产减值损失。

3.6 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态的房地产开发产品和固定资产购建的借款费用, 在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时, 开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化, 其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断, 并且中断时间连续超过 3 个月, 暂停借款费用的资本化, 直至资产的购建活动重新开始。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 借款费用 (续)

在资本化期间内, 专门借款 (指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项) 以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额; 一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

3.7 无形资产

无形资产主要系软件使用权等, 以实际成本计量, 采用直线法按受益期摊销。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时, 确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的, 其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3.8 长期待摊费用

长期待摊费用系经营租入固定资产改良支出, 按预计受益期间分期平均摊销, 并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

3.9 资产减值

在财务报表中单独列示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, 至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等, 于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认, 如果在以后期间价值得以恢复, 也不予转回。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.10 资产组

资产组的认定, 以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时, 在认定资产组时, 考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处分的决策方式等。

资产组的可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。资产组的可收回金额按该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在合并财务报表中反映的商誉, 不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时, 将归属于少数股东权益的商誉包括在内, 调整资产组的账面价值, 然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的, 该损失按比例扣除少数股东权益份额后, 确认归属于母公司的商誉减值损失。

3.11 职工薪酬

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬, 并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。职工薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等以及其他与获得职工提供的服务相关的支出。

3.12 收入确认

3.12.1 销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方, 本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权, 与交易相关的经济利益很可能流入企业, 并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时, 确认营业收入的实现。

3.12.2 提供劳务

本公司提供的劳务在同一会计年度开始并完成的, 在劳务已经提供, 收到价款或取得收取价款的证据时, 确认营业收入的实现; 劳务的开始和完成分属不同会计年度的, 在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定, 与交易相关的价款能够流入, 已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时, 按完工百分比法确认营业收入的实现; 长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时, 按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

3.12.3 房地产收入的确认原则及方法:

3.12.3.1 转让土地使用权、销售房产: 在工程已竣工并经有关部门验收合格, 签订了销售合同并履行了合同规定的相关义务及办妥房屋交接手续, 取得了销售价款或确信可以取得, 相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.12 收入确认 (续)

3.12.3 房地产收入的确认原则及方法 (续)

3.12.3.2 出租物业: 以订立租赁合同, 按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业时确认营业收入的实现。

3.12.4 本公司让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入, 在与交易相关的经济利益能够流入企业, 且收入的金额能够可靠地计量时, 确认收入的实现。

3.13 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起 12 个月 (含 12 个月) 内偿还的借款为短期借款, 其余借款为长期借款。

3.14 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额 (包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异) 计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损) 的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

3.15 租赁

3.15.1 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入当期损益。

3.15.2 融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用, 在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.16 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策和会计估计未发生变更。

3.17 前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正。

3.18 主要会计估计和财务报表编制方法

在应用本公司的会计政策的过程中, 管理层除了作出会计估计外, 还作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断:

如附注 5.5 注所述系基于本公司的管理层假设所开发商品房在未来 4 年内完工并得以出售。这些假设的不确定性将直接影响本年已确认的相应递延所得税资产和本年利润。

4 税项

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
企业所得税	应税所得额	25%

5 财务报表项目附注

5.1 货币资金

项 目	2013年8月31日	2012年12月31日
现 金	378.81	6,299.22
银行存款	329,918.77	24,736.37
合 计	330,297.58	31,035.59

5.2 其他应收款

5.2.1 其他应收款按类别分析如下:

种 类	2013年8月31日				2012年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	167,136.10	100.00	133,147.89	79.66	169,936.92	100.00	105,999.00	62.38
确信可以收回组合	-	-	-	-	-	-	-	-
组合小计	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
合 计	167,136.10	100.00	133,147.89	79.66	169,936.92	100.00	105,999.00	62.38

5.2.2 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	2013年8月31日			2012年12月31日		
	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	11,199.94	6.70	560.00	34,998.93	20.60	1,749.95
1至2年	25,498.07	15.26	2,549.81	800.00	0.47	80.00
2至3年	800.00	0.48	400.00	59,937.87	35.27	29,968.93
3年以上	129,638.09	77.56	129,638.08	74,200.12	43.66	74,200.12
合 计	167,136.10	100.00	133,147.89	169,936.92	100.00	105,999.00

5 财务报表项目附注(续)

5.2 其他应收款(续)

5.2.3 本报告期其他应收款中无持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东及关联方欠款。

5.2.4 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金 额	账 龄	占其他应收款 总额比例(%)
南京市供电局	非关联方	899.94	1年以内	40.43
		2,336.53	1到2年	
		800.00	2到3年	
		63,538.09	3年以上	
江苏通信置业管理有限公司	非关联方	55,700.00	3年以上	33.33
张小波(员工)	非关联方	23,161.54	1到2年	13.86
南京自来水总公司	非关联方	10,000.00	3年以上	5.98
徐 莉	非关联方	7,000.00	1年以内	4.19
合 计		163,436.10		97.79

5.3 存货

5.3.1 存货分类

项 目	2013年8月31日			2012年12月31日		
	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	469,691,482.97	-	469,691,482.97	464,605,366.55	-	464,605,366.55

5.3.2 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
南京颜料坊	2013年10月	2015年11月	尚未确定	469,691,482.97	464,605,366.55

5.3.3 开发成本无借款费用资本化金额。

5.3.4 本公司的存货经测试未发生减值而毋须计提跌价准备。

5 财务报表项目附注 (续)

5.4 固定资产

5.4.1 固定资产情况

项 目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年8月31日
一、账面原值合计	658,037.00	-	-	658,037.00
运输工具	529,817.00	-	-	529,817.00
办公及电子设备	128,220.00	-	-	128,220.00
二、累计折旧合计	553,181.28	63,915.86	-	617,097.14
运输工具	449,156.16	54,171.60	-	503,327.76
办公及电子设备	104,025.12	9,744.26	-	113,769.38
三、固定资产账面净值合计	104,855.72	—	—	40,939.86
运输工具	80,660.84	—	—	26,489.24
办公及电子设备	24,194.88	—	—	14,450.62
四、减值准备合计	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
办公及电子设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	104,855.72	—	—	40,939.86
运输工具	80,660.84	—	—	26,489.24
办公及电子设备	24,194.88	—	—	14,450.62

5.4.2 本期折旧额: 63,915.86 元;

5.4.3 截至 2013 年 8 月 31 日, 本公司的固定资产经测试未发生减值而毋须计提减值准备。

5 财务报表项目附注(续)

5.5 递延所得税资产

5.5.1 已确认的递延所得税资产

项 目	2013年8月31日	2012年12月31日
递延所得税资产:		
坏账准备	33,286.97	26,499.75
可弥补亏损	2,990,946.01	2,727,034.80
合 计	3,024,232.98	2,753,534.55

5.5.2 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
可抵扣暂时性差异:	
坏账准备	133,147.89
可弥补亏损 ^注	11,963,784.05
合 计	12,096,931.94

注: 本公司确信在税法规定的可弥补亏损有效期内能够实现足够的应纳税所得额以转回这些可抵扣暂时性差异。

5 财务报表项目附注(续)

5.6 资产减值准备明细

项 目	2012年12月31日	本期计提额	本期减少额			2013年8月31日
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	105,999.00	56,065.89	-	28,917.00	28,917.00	133,147.89
二、存货跌价准备	-	-	-	-	-	-
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-	-
其中:成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	-	-	-	-	-	-
十三、商誉减值准备	-	-	-	-	-	-
十四、其他	-	-	-	-	-	-
合 计	105,999.00	56,065.89	-	28,917.00	28,917.00	133,147.89

5 财务报表项目附注 (续)

5.7 应付账款

项 目	2013年8月31日	2012年12月31日
应付工程款	6,934.06	6,934.06

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位及关联方款项。

5.8 应付职工薪酬

项 目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年8月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	128,708.43	1,109,831.43	561,573.03	676,966.83
二、职工福利费	-	14,784.60	14,784.60	-
三、社会保险费	-	173,173.13	173,173.13	-
其中: 1.医疗保险费	-	134,475.86	134,475.86	-
2.基本养老保险费	-	-	-	-
3.年金缴费	-	-	-	-
4.失业保险费	-	16,131.57	16,131.57	-
5.工伤保险费	-	11,273.36	11,273.36	-
6.生育保险费	-	11,292.34	11,292.34	-
四、住房公积金	-	41,460.00	41,460.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
六、辞退福利	-	-	-	-
合 计	128,708.43	1,339,249.16	790,990.76	676,966.83

5.9 应交税费

税 种	2013年8月31日	2012年12月31日
个人所得税	3,020.91	3,756.22

5.10 应付利息

项 目	2013年8月31日	2012年12月31日
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	78,136,343.19	50,250,191.99
万业新鸿意地产有限公司	38,113,607.01	23,484,859.36
合 计	116,249,950.20	73,735,051.35

5 财务报表项目附注(续)

5.11 其他应付款

项 目	2013年8月31日	2012年12月31日
暂借款等	333,675,939.30	327,817,176.00

5.11.1 本报告期其他应付款中应付持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位或关联方的款项如下:

单位名称	2013年8月31日	2012年12月31日
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	215,046,653.94	215,145,397.73
万业新鸿意地产有限公司	116,920,000.00	112,630,000.00
上海万业企业股份有限公司	1,669,945.46	-
合 计	333,636,599.40	327,775,397.73

5.11.2 金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	214,537,920.03	房产开发暂借款
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	508,733.91	代垫款
万业新鸿意地产有限公司	116,920,000.00	房产开发暂借款
上海万业企业股份有限公司	1,669,945.46	代垫款
合 计	333,636,599.40	

5.12 实收资本

股东名称	2012年12月31日		本期 增加	本期 减少	2013年8月31日	
	金 额	比例			金 额	比例
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	39,000,000.00	26%	-	-	39,000,000.00	26%
万业新鸿意地产有限公司	111,000,000.00	74%	-	-	111,000,000.00	74%
合 计	150,000,000.00	100%	-	-	150,000,000.00	100%

5.12.1 本公司实收资本与注册资本一致, 业经江苏天舜会计师事务所有限公司于2010年11月25日出具天舜会验字【2010】第36号《验资报告》验证。本期实收资本无变化。

5 财务报表项目附注 (续)

5.13 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 期初未分配利润	-84,132,895.73	
调整 期初未分配利润(调增+, 调减-)	-	
调整后 期初未分配利润	-84,132,895.73	
加: 本期净利润	-43,358,973.97	
减: 提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
提取专项储备	-	
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	-127,491,869.70	

5.14 财务费用

项 目	2013年1-8月	2012年度
利息支出	42,514,898.85	-
减: 利息收入	2,842.99	910.76
利息净支出/(净收益)	42,512,055.86	-910.76
加: 手续费	644.50	1,416.50
合 计	42,512,700.36	505.74

5.15 资产减值损失

项 目	2013年1-8月	2012年度
坏账损失	56,065.89	61,855.21

5.16 所得税费用

项 目	2013年1-8月	2012年度
递延所得税调整	-270,698.43	-483,927.37

6 关联方及关联交易

6.1 本公司的母公司情况 (金额单位为人民币万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
万业新鸿意地产有限公司	直接控股母公司	国内有限公司	合肥市	金永良 先生	房地产开发	10,000.00	74.00	74.00	林逢生 先生	67892114-5
上海万业企业股份有限公司	间接控股母公司	股份有限公司	上海市	程 光 先生	房地产开发	80,615.87	51.80	74.00	林逢生 先生	13220452-3
三林万业 (上海) 企业集团有限公司	实际控制人	外商投资企业	上海市	林逢生 先生	综合商贸	222,336.00	26.18	74.00	林逢生 先生	63141793-7

6.2 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	本公司少数股东	13512533-7

6 关联方及关联交易 (续)

6.3 关联交易情况 (金额单位为人民币万元)

6.3.1 关联方交易

企业名称	交易类型	2013年1-8月	2012年度	交易条件
万业新鸿意地产有限公司	借入资金	429.00	364.00	按合同
上海万业企业股份有限公司	代垫款	166.99	-	按合同
万业新鸿意地产有限公司	计提借款利息	1,462.87	-	按合同
南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	计提借款利息	2,788.62	-	按合同

6.4 关联方往来款项余额 (金额单位为人民币万元)

项目名称	关联方	2013年8月31日	2012年12月31日
其他应付款	万业新鸿意地产有限公司	11,692.00	11,263.00
其他应付款	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	21,504.67	21,514.54
其他应付款	上海万业企业股份有限公司	166.99	-
应付利息	万业新鸿意地产有限公司	3,811.36	2,348.49
应付利息	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	7,813.63	5,025.02

7 或有事项

7.1 持有本公司 26% 股权的股东南京市秦淮区商业网点房地产开发公司 (以下简称商业网点) 于 2012 年度起诉本公司, 要求偿还超过股权比例部分的借款 129,898,060.83 元并按银行同期贷款基准利率的 1.25 倍承担借款利息, 南京市中级人民法院应商业网点提出的财产保全申请, 查封了本公司的土地使用权, 期限为两年。上述案件目前正在进一步审理中, 借款及利息已记载于本公司账面。

7.2 上述事项对本公司的财务无重大影响。

7.3 除上述事项外, 截至 2013 年 8 月 31 日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他或有事项。

8 承诺事项

截至 2013 年 8 月 31 日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

9 资产负债表日后事项

- 9.1 万业新鸿意地产有限公司拟将持有本公司74%股权转让给本公司另一股东南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。
- 9.2 除上述事项外, 截至本财务报表签发日, 本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

10 其他重要事项

截至2013年8月31日, 本公司在本报告期内未发生重大的债务重组等其他影响本财务报表阅读和理解的重要事项。

11 财务报表之批准

本财务报表业经本公司管理当局批准通过。

南京吉庆房地产有限公司



法定代表人: 金永良



主管会计工作负责人: 张至纯

会计机构负责人: 张至纯

日期: 2013年9月18日