



北海银湾科技产业股份有限公司 审计报告

中天运[2013]普字第 01657 号

目 录

一、审计报告	1
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	2
2. 合并利润表	3
3. 合并现金流量表	4
4. 合并所有者权益变动表	5
5. 资产负债表	6
6. 利润表	7
7. 现金流量表	8
8. 所有者权益变动表	9
9. 财务报表附注	10

审计报告

中天运[2013]普字第01657号

北海银湾科技产业股份有限公司：

我们审计了后附的北海银湾科技产业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日和 2013 年 7 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2012 年度和 2013 年 1-7 月的利润表和合并利润表、2012 年度和 2013 年 1-7 月的现金流量表和合并现金流量表、2012 年度和 2013 年 1-7 月的所有者权益变动和合并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贵公司管理层的责任，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。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，贵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，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日和 2013 年 7 月 31 日的财务状况以及 2012 年度和 2013 年 1-7 月的经营成果和现金流量。

中天运会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 北京

二〇一三年十一月十五日

合并资产负债表

2013 年 07 月 31 日



编制单位：北海银湾科技产业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注（七）	2013年7月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	（一）	5,633,623.43	4,192,886.41
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	（二）	389,157.81	397,174.19
预付款项	（三）	240,855.31	193,555.23
应收利息			
应收股利			
其他应收款	（四）	29,660,136.93	28,191,686.49
存货	（五）	166,465.81	177,669.51
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		36,090,239.29	33,152,971.83
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	（六）		
投资性房地产			
固定资产	（七）	10,481,413.85	9,795,582.63
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,481,413.85	9,795,582.63
资产总计		46,571,653.14	42,948,554.46

合并资产负债表（续）

项 目	附注（七）	2013年7月31日	2012年12月31日
流动负债：			

短期借款	(八)	6,000,000.00	9,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(九)	66,755.86	66,755.86
预收款项	(十)	4,981,871.13	2,934,147.52
应付职工薪酬	(十一)	-3,475.05	-3,089.56
应交税费	(十二)	230,935.71	227,869.22
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(十三)	35,477,370.89	28,363,521.88
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		46,753,458.54	40,589,204.92
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		46,753,458.54	40,589,204.92
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(十四)	40,340,000.00	40,340,000.00
资本公积	(十五)	2,239,375.08	2,239,375.08
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(十六)	-42,098,288.54	-39,860,312.08
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		481,086.54	2,719,063.00
少数股东权益		-662,891.94	-359,713.46
所有者权益（或股东权益）合计		-181,805.40	2,359,349.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		46,571,653.14	42,948,554.46

合并利润表

2013年1-7月份

编制单位：北海银湾科技产业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注（七）	2013年1-7月份	2012年度
一、营业收入	（十七）	27,996,928.26	43,991,574.26
减：营业成本	（十七）	24,162,782.16	36,860,427.23
营业税金及附加	（十八）	1,583,804.67	2,475,860.77
销售费用			
管理费用		4,276,274.45	8,162,962.92
财务费用		451,537.38	827,268.74
资产减值损失	（十九）	75,320.43	-8,515.20
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			
汇兑收益			
二、营业利润		-2,552,790.83	-4,326,430.20
加：营业外收入	（二十）	4,004.41	118,439.92
减：营业外支出	（二十一）	-9,596.81	43,864.08
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		-2,539,189.61	-4,251,854.36
减：所得税费用	（二十二）	1,965.33	1,727.63
四、净利润		-2,541,154.94	-4,253,581.99
归属于母公司所有者的净利润		-2,237,976.46	-3,772,503.13
少数股东损益		-303,178.48	-481,078.86
五、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-2,541,154.94	-4,253,581.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,237,976.46	-3,772,503.13
归属于少数股东的综合收益总额		-303,178.48	-481,078.86

合并现金流量表

2013年1-7月份

编制单位：北海银湾科技产业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2013 年 1-7 月份	2012 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	30,420,319.01	46,322,483.50
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	51,930,627.38	73,142,881.49
经营活动现金流入小计	82,350,946.39	119,465,364.99
购买商品、接受劳务支付的现金	9,320,982.54	17,516,059.56
支付给职工以及为职工支付的现金	23,144,017.94	35,554,553.83
支付的各项税费	2,472,794.28	2,544,206.72
支付的其他与经营活动有关的现金	41,316,695.97	66,050,617.96
经营活动现金流出小计	76,254,490.73	121,665,438.07
经营活动产生的现金流量净额	6,096,455.66	-2,200,073.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,232,041.64	687,854.91
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	1,232,041.64	687,854.91
投资活动产生的现金流量净额	-1,232,041.64	-687,854.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		9,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		9,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,000,000.00	6,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	423,677.00	813,473.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,423,677.00	7,313,473.41
筹资活动产生的现金流量净额	-3,423,677.00	1,686,526.59
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	1,440,737.02	-1,201,401.40
加：期初现金及现金等价物余额	4,192,886.41	5,394,287.81
六、期末现金及现金等价物余额	5,633,623.43	4,192,886.41

母公司资产负债表

2013年07月31日

编制单位：北海银湾科技产业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		42,606.04	20,263.16
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	37,737.81	37,737.81
预付款项		82,757.40	82,757.40
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	15,774,847.01	15,223,847.01
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		15,937,948.26	15,364,605.38
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	(三)	4,350,000.00	4,350,000.00
投资性房地产			
固定资产		5,205,244.83	5,323,171.58
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,555,244.83	9,673,171.58
资产总计		25,493,193.09	25,037,776.96

母公司资产负债表（续）

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		66,755.86	66,755.86
预收款项		527,013.08	527,013.08
应付职工薪酬			
应交税费		278.08	278.08
应付利息			
应付股利			
其他应付款		15,718,670.56	15,048,670.56
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		16,312,717.58	15,642,717.58
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		16,312,717.58	15,642,717.58
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		40,340,000.00	40,340,000.00
资本公积		2,181,012.00	2,181,012.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		-33,340,536.49	-33,125,952.62
所有者权益（或股东权益）合计		9,180,475.51	9,395,059.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		25,493,193.09	25,037,776.96

母公司利润表

2013年1-7月份

编制单位：北海银湾科技产业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	74,132.05	65,174.40
减：营业成本	(四)		3,649.77
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		257,411.97	572,164.29
财务费用		338.62	703.14
资产减值损失		29,000.00	50,200.00
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		-212,618.54	-561,542.80
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		-212,618.54	-561,542.80
减：所得税费用		1,965.33	1,629.36
四、净利润		-214,583.87	-563,172.16
五、每股收益			

(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-214,583.87	-563,172.16

母公司现金流量表 2013年1-7月份

编制单位：北海银湾科技产业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
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		
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	988,651.96	1,336,416.00
经营活动现金流入小计	988,651.96	1,336,416.00
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	54,507.92	154,692.09
支付的各项税费	27,168.08	48,795.70
支付的其他与经营活动有关的现金	884,633.08	1,147,465.73
经营活动现金流出小计	966,309.08	1,350,953.52
经营活动产生的现金流量净额	22,342.88	-14,537.52
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		
购置固定资产、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		
发行债券收到的现金		
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	22,342.88	-14,537.52
加：期初现金及现金等价物余额	20,263.16	34,800.68
六、期末现金及现金等价物余额	42,606.04	20,263.16

北海银湾科技产业股份有限公司

2012年1月至2013年7月财务报表附注

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司基本情况：

北海银湾科技产业股份有限公司（以下简称公司或本公司）成立于1999年9月，企业法人营业执照注册4500500000003008，公司注册地址：广西北海市云南南路58号银湾科技综合服务楼4-6楼，注册资本为人民币4034万元，经营范围包括软件开发，银湾家庭网络多面手信控机及个人信息控制系统的生产、销售；安全技术防范工程设计、施工。

公司在上海及深圳设立了3家分公司（即：北海银湾科技产业股份有限公司深圳家庭网络分公司、北海银湾科技产业股份有限公司深圳智能技术分公司、北海银湾科技产业股份有限公司上海分公司），目前这三家分公司均已经被吊销营业执照。下属2家子公司：广西银湾物业服务有限公司（以下简称“银湾物业”）和北海银湾天宇房地产开发有限公司（以下简称“银湾天宇房开”）。公司持有银湾物业87%股权，直接及间接持有银湾天宇房开100%的股权。

因公司经营不善，银湾家庭网络多面手信控机及个人信息控制系统的生产一直没有开展起来，从2007年至今，公司基本上没有主营业务，主要是出租部分房屋收取租金及日常维护经营开支。

子公司-银湾天宇房开是于2002年4月成立的有限责任公司，注册资本为800万元，由本公司和银湾物业共同投资设立。其中本公司以760万元的无形资产（土地使用权）出资，出资比例95%，银湾物业以40万元的实物资产（一套住房）出资，出资比例5%。经营范围包括：房地产开发经营、建筑材料的销售。银湾天宇房开在2007年以前主要是开发销售银湾花园，银湾花园销售完毕后，因无地块开发，2009年开始基本上已经没有业务发生，营业执照至今未进行工商年检登记。

子公司-银湾物业是于1996年9月18日成立的有限责任公司，2006年3月11日进行股东出资变更，截止目前注册资本为500万元，其中本公司出资435万元，出资比例87%，个人股东-周正东（现为广西银湾物业公司总经理）出资60万元，出资比例为12%，北海通成物业发展有限公司出资5万元，出资比例1%。经营范围包括：物业管理（凭资质证书经营）；提供网球有偿服务；搬家、洗衣服务；家居保洁服务。目前广西银湾物业公司在广西设立了15家分公司，主管从事物业管理服务。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则（2006）”）及其应用指南及解释规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

本次财务报表的会计期间为2012年1月1日至2013年7月31日。

2、记账本位币

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

5、应收款项坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

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

本公司将期末单户金额占期末总额10%（含10%）以上且金额大于30万元的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
销货款	按款项性质
母公司合并报表范围单位	债务人与本公司的关系
其他	债务人与本公司的关系
其他款项	按款项性质
政府部门	债务人与本公司的关系
母公司合并报表范围单位	债务人与本公司的关系
职工	债务人与本公司的关系
其他	债务人与本公司的关系

B. 根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
销货款	
政府部门	不计提
母公司合并报表范围单位	不计提
其他	账龄分析法
其他款项	
政府部门	不计提
母公司合并报表范围单位	不计提
职工	不计提
其他	账龄分析法

其他销货款组合及其他款项-其他组合，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
1年以内（含1年，下同）	5	5
1-2年	10	5
2-3年	20	5
3年以上	30	5

③单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

6、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、在建开发产品(开发成本)、周转材料、产成品、库存商品。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。原材料和产成品领用和发出时按加权平均法计价，定单式采购销售的库存商品按个别认定法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

7、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关

管理费用，应当于发生时计入当期损益，购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

8、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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	35年	5	2.71	直线法
运输工具	10年	5	9.50	直线法
办公设备	5年	5	19.00	直线法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、11“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

9、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

10、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长

期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

11、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

12、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、内退补偿等与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

13、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）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

14、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

15、所得税的会计处理方法

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的

预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所

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

(5) 所得税的汇算清缴方式

本公司根据主管税务机关核定，所得税采取分季预缴汇算清缴方式。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

1、会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

3、重大前期差错更正

本报告期内未发生重大前期差错更正。

六、税项

本公司主要税种及税率：

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的 5% 计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴(物业公司根据各分公司的实际地理位置确定)。
教育费附加	营业税的 3% 征收
地方教育费附加	营业税的 2% 征收
水利建设基金	按照收入的 0.1% 计提征收
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。

七、合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	2013年07月31日			2012年12月31日		
	原币金额	折算	折合人民币	原币金额	折算	折合人民币

		汇率			汇率	
一、现金	479,007.90	—	479,007.90	376,490.25	—	376,490.25
其中：人民币	479,007.90	—	479,007.90	376,490.25	—	376,490.25
二、银行存款	5,154,615.53	—	5,154,615.53	3,816,396.16	—	3,816,396.16
其中：人民币	5,154,615.53	—	5,154,615.53	3,816,396.16	—	3,816,396.16
三、其他货币资金	—	—	—	—	—	—
合 计	5,633,623.43		5,633,623.43	4,192,886.41		4,192,886.41

(二) 应收账款

种 类	2013年7月31日			
	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的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	53,911.16	13.30	16,173.35	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	351,420.00	86.70		
其他				
合 计	405,331.16	100.00	16,173.35	3.99

续

种 类	2012年12月31日			
	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的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	53,911.16	13.04	16,173.35	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	359,436.38	86.96		
合 计	413,347.54	100.00	16,173.35	3.91

1. 采用按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2013年7月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)			
1至2年(含2年)			
2至3年(含3年)			

3年以上	53,911.16	30.00	16,173.35
合 计	53,911.16	30.00	16,173.35

续

账 龄	2012年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)			
1至2年(含2年)			
2至3年(含3年)			
3年以上	53,911.16	30.00	16,173.35
合 计	53,911.16	30.00	16,173.35

2. 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
中国移动通信集团广西有限公司钦州分公司	物管费	242,795.00	1-2年	59.90
北海银湾房地产开发有限公司	其他往来	50,000.00	5年以上	12.34
南宁瑞星物业服务有限公司	物业费	33,613.00	1年以内	8.29
广西壮族自治区海洋局	物业费	25,803.00	1年以内	6.37
广西南宁市武鸣地方税务局	物业费	24,609.00	1年以内	6.07
合 计	—	376,820.00	—	92.97

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	2013年7月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	58,955.00	24.48	42,446.91	21.93
1至2年(含2年)	99,048.26	41.12	68,350.92	35.31
2至3年(含3年)	94.65	0.04	77,757.40	40.17
3年以上	82,757.40	34.36	5,000.00	2.58
合 计	240,855.31	100.00	193,555.23	100.00

(四) 其他应收款

种 类	2013年7月31日			
	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的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	31,221,196.77	99.86	1,561,059.84	5.00

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	42,613.55	0.14	42,613.55	100.00
合 计	31,263,810.32	100.00	1,603,673.39	5.13

续

种 类	2012年12月31日			
	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的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	29,675,459.46	99.85	1,483,772.97	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	44,579.99	0.15	44,579.99	100.00
合 计	29,720,039.45	100.00	1,528,352.96	5.14

1. 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	2013年7月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	6,924,960.87	22.18	346,248.04
1至2年(含2年)	4,023,068.62	12.89	201,153.43
2至3年(含3年)	2,193,986.36	7.03	109,699.32
3年以上	18,079,180.92	57.90	903,959.05
合 计	31,221,196.77	100.00	1,561,059.84

续

账 龄	2012年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	5,303,054.86	17.87	265,152.74
1至2年(含2年)	5,573,517.49	18.78	278,675.87
2至3年(含3年)	3,541,831.04	11.94	177,091.55
3年以上	15,257,056.07	51.41	762,852.81
合 计	29,675,459.46	100.00	1,483,772.97

2. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
银湾度假村	借款	9,939,200.00	5年以上	31.79
俞世钰	借款	1,693,000.00	1年以内	5.42
上海银湾物业公司	借款	1,177,827.00	1-2年	3.77
重庆银湾公司	借款	1,060,231.34	1-2年	3.39

陕西银湾公司	借款	1,013,242.62	1-2年	3.24
合计		13,870,258.34		47.61

(五) 存货

1. 存货分类

项 目	2013年7月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
自制半成品及在产品			
库存商品(产成品)	166,465.81		166,465.81
合 计	166,465.81		166,465.81

续

项 目	2012年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
自制半成品及在产品			
库存商品(产成品)	177,669.51		177,669.51
合 计	177,669.51		177,669.51

(六) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	2012年12月31日余额	本期增加	本期减少	2013年7月31日余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资				
对其他企业投资	7,792,027.88			7,792,027.88
小 计	7,792,027.88			7,792,027.88
减: 长期股权投资减值准备	7,792,027.88			7,792,027.88
合 计				

2. 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	2012年12月31日	增减变动	2013年7月31日
合 计	—	7,792,027.88			
北海银湾天宇房地产开发有限公司	成本法	7,792,027.88			

续

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
合 计	——	7,792,027.88		
北海银湾天宇房地产开发公司	100	7,792,027.88		

注:天宇房开为本公司和本公司的子公司银湾物业于2002年4月共同投资设立的子公司,本公司对天宇房开的投资比例为95%,银湾物业对天宇房开的投资比例为5%,合计持有天宇房开100%股权。截至2013年7月31日本公司长期股权投资-天宇房开的投资成本为7,391,227.88元,子公司银湾物业长期股权投资-天宇房开的投资成本为400,800.00元,合计投资成本为7,792,027.88元。截至2007年12月31日,天宇房开账面资产总额为988万元,主要为其他应收款901万元,负债总额为200万元,所有者权益为788万元,2008年起天宇房开就没有再编报财务报表。天宇房开于2008年起由于无可供开发的土地而不再有经营活动,而且因未进行工商年检,导致天宇房开的营业执照于2009年3月被北海市工商行政管理局吊销,天宇房开由于长期未开展经营活动,处于名存实亡的状态,本公司不再对其实施有效控制,因此本公司决定不再将其纳入合并报表范围。同时,由于天宇房开不具备持续经营能力,本公司收回长期股权投资的可能性较小,因此本公司将对天宇房开的长期股权投资合计7,792,027.88元全额计提了减值准备。

(七) 固定资产

1. 固定资产分类

项 目	2012年12月31	本期增加	本期减少	2013年7月31
一、原价合计	13,999,129.37	1,232,041.64		15,231,171.01
其中:房屋建筑	10,803,979.01	732,658.00		11,536,637.01
运输设备	1,921,825.75	345,127.84		2,266,953.59
办公设备	1,273,324.61	154,255.80		1,427,580.41
二、累计折旧合计	4,203,546.74	546,210.42		4,749,757.16
其中:房屋建筑	2,632,316.15	183,181.48		2,815,497.63
运输设备	887,205.02	182,985.67		1,070,190.69
办公设备	684,025.57	180,043.27		864,068.84
三、固定资产账面净值合计	9,795,582.63			10,481,413.85
其中:房屋建筑	8,171,662.86			8,721,139.38
运输设备	1,034,620.73			1,196,762.90

办公设备	589,299.04		563,511.57
四、减值准备累计金额合计			
其中：房屋建筑			
运输设备			
办公设备			
五、固定资产账面价值合计	9,795,582.63		10,481,413.85
其中：房屋建筑	8,171,662.86		8,721,139.38
运输设备	1,034,620.73		1,196,762.90
办公设备	589,299.04		563,511.57

(八) 短期借款

1. 短期借款分类：

项 目	2013年7月31日	2012年12月31日
抵押借款	6,000,000.00	9,000,000.00
合 计	6,000,000.00	9,000,000.00

2. 抵押借款：

贷款单位	借款余额	抵押物
交行广西壮族自治区南宁市人民东路分行	6,000,000.00	北海银湾科技产业股份有限公司房产
合 计	6,000,000.00	

(九) 应付账款

账 龄	2013年7月31日	2012年12月31日
1年以内(含1年)		
1-2年(含2年)		
2-3年(含3年)		
3年以上	66,755.86	66,755.86
合 计	66,755.86	66,755.86

(十) 预收账款

账 龄	2013年7月31日	2012年12月31日
1年以内(含1年)	3,655,456.11	1,975,835.88
1年以上	1,326,415.02	958,311.64
合 计	4,981,871.13	2,934,147.52

账龄超过1年的大额预收账款：

债权单位名称	所欠金额	账 龄	未偿还原因
瑞士花园	91,910.48	1年以上	业主提前交纳管理费

瑞士花园(2期)	25,238.50	1年以上	业主提前交纳管理费
晶远花苑	24,074.26	1-2年	业主提前交纳管理费
建设/建兴	23,009.19	1年以上	业主提前交纳管理费
合计	164,232.43		

(十一) 应付职工薪酬

项 目	2012年12月31日	本期增加额	本期支付额	2013年7月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	-3,089.56	23,155,524.22	23,155,909.71	-3,475.05
二、职工福利费				
其中：非货币性福利				
三、社会保险费				
其中：1. 基本医疗保险费				
2. 补充医疗保险费				
3. 基本养老保险费				
4. 年金缴费(补充养老保险)				
5. 失业保险费				
6. 工伤保险费				
7. 生育保险费				
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费				
六、辞退福利及内退补偿				
其中：1. 因解除劳动关系给予的补偿				
2. 预计内退人员支出				
七、其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	-3,089.56	23,155,524.22	23,155,909.71	-3,475.05

(十二) 应交税费

项 目	2012年12月31日	本期应交	本期已交	2013年7月31日
增值税				
消费税				
营业税	202,409.10	2,226,315.97	2,221,047.09	207,677.98

资源税				
企业所得税				
城市维护建设税	17,274.25	160,742.12	163,003.89	15,012.48
房产税				
土地使用税				
个人所得税				
教育费附加	6,117.54	65,889.48	65,830.24	6,176.78
其它税费	2,068.33	22,913.20	22,913.06	2,068.47
合计	227,869.22	2,475,860.77	2,472,794.28	230,935.71

(十三) 其他应付款

账龄	2013年7月31日	2012年12月31日
1年以内(含1年)	15,478,858.01	9,708,729.79
1-2年(含2年)	6,257,476.49	9,679,955.10
2-3年(含3年)	4,766,199.40	2,084,280.12
3年以上	8,974,836.99	6,890,556.87
合计	35,477,370.89	28,363,521.88

其他应付款主要是收取的各种押金、保证金等。

(十四) 实收资本

投资者名称	2012年12月31日		本期	本期	2013年7月31日	
	投资金额	所占比例 (%)	增加	减少	投资金额	所占比例 (%)
贵州贵航汽零股份公司	5,000,000.00	12.39			5,000,000.00	12.39
北海通成物业发展有限公司	2,747,962.00	6.81			2,747,962.00	6.81
北海惠捷商贸有限公司	2,000,000.00	4.96			2,000,000.00	4.96
北海丽珠房地产综合开发公司	851,600.00	2.11			851,600.00	2.11
北海国发海洋生物有限公司	1,320,000.00	3.27			1,320,000.00	3.27
苏州盛银投资公司	250,000.00	0.62			250,000.00	0.62
北海银湾信息产业有限公司	2,106,048.00	5.22			2,106,048.00	5.22
自然人	26,064,390.00	64.61			26,064,390.00	64.61

合计	40,340,000.00	100.00			40,340,000.00	100.00
-----------	----------------------	---------------	--	--	----------------------	---------------

(十五) 资本公积

项 目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年7月31日
股本溢价	2,239,375.08			2,239,375.08
合 计	2,239,375.08			2,239,375.08

(十六) 未分配利润

项 目	2013年7月31日	2012年12月31日
本年年初余额	-39,860,312.08	-36,087,808.95
本年增加额	-2,237,976.46	-3,772,503.13
其中：本年净利润转入	-2,237,976.46	-3,772,503.13
其他调整因素		
本年减少额		
其中：本年提取盈余公积数		
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	-42,098,288.54	-39,860,312.08

(十七) 营业收入、营业成本

项 目	2013年1-7月发生额		2012年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	27,917,003.88	24,156,989.83	43,926,399.86	36,856,777.46
物业费收入	27,917,003.88	24,156,989.83	43,926,399.86	36,856,777.46
2. 其他业务小计	79,924.38	5792.33	65,174.40	3,649.77
房屋租赁收入	79,924.38	5792.33	65,174.40	3,649.77
合 计	27,996,928.26	24,162,782.16	43,991,574.26	36,860,427.23

(十八) 营业税金及附加

项 目	2013年1-7月发生额	2012年度发生额
主营业务税金及附加	1,583,804.67	2,475,860.77
合 计	1,583,804.67	2,475,860.77

(十九) 资产减值损失

项 目	2013年1-7月份发生额	2012年度发生额
一、坏账损失	75,320.43	-8,515.20
二、存货跌价损失		

三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他减值损失		
合 计	75,320.43	-8,515.20

(二十) 营业外收入

项 目	2013年1-7月份发生额	2012年度发生额
非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助(详见下表)		
其他	4,004.41	118,439.92
合 计	4,004.41	118,439.92

(二十一) 营业外支出

项 目	2013年1-7月份发生额	2012年度发生额
非流动资产处置损失合计		
其中：固定资产处置损失		
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠		
其他	-9,596.81	43,864.08
合 计	-9,596.81	43,864.08

(二十二) 所得税费用

项 目	2013年1-7月份发生额	2012年度发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,965.33	1,727.63
递延所得税调整		
合 计	1,965.33	1,727.63

(二十三) 现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量:

项 目	2013年1-7月份发生额	2012年度发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-2,541,154.94	-4,253,581.99
加: 资产减值准备	75,320.43	-8,515.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	546,210.42	1,380,846.69
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)		71,570.89
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)	423,677.00	813,473.41
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)		
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)	11,203.70	-16,102.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	4,956,447.14	7,227,775.89
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,624,751.91	-7,415,540.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,096,455.66	-2,200,073.08
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:		
现金的年末余额	5,633,623.43	4,192,886.41
减: 现金的年初余额	4,192,886.41	5,394,287.81
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	1,440,737.02	-1,201,401.40

2. 现金和现金等价物:

项 目	2013年1-7月份	2012年度发生额
-----	------------	-----------

	发生额	
一、现金		
其中：库存现金	479,007.90	376,490.25
可随时用于支付的银行存款	5,154,615.53	3,816,396.16
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,633,623.43	4,192,886.41
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		

八、母公司报表重要项目的说明

(一) 应收账款

种 类	2013年7月31日			
	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的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	53,911.16	100.00	16,173.35	30.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
其他				
合 计	53,911.16	100.00	16,173.35	30.00

续

种 类	2012年12月31日			
	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的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	53,911.16	100.00	16,173.35	30.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	53,911.16	100.00	16,173.35	30.00

1. 采用按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2013年7月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)			
1至2年(含2年)			
2至3年(含3年)			
3年以上	53,911.16	30.00	16,173.35
合 计	53,911.16	30.00	16,173.35

续

账 龄	2012年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)			
1至2年(含2年)			
2至3年(含3年)			
3年以上	53,911.16	30.00	16,173.35
合 计	53,911.16	30.00	16,173.35

2. 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
北海银湾房地产开发有限公司	其他往来	50,000.00	5年以上	92.75
综合楼商铺办证费	办证费	3,911.16	5年以上	7.25
合计		53,911.16		100.00

(二) 其他应收款

种 类	2013年7月31日			
	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的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	16,593,827.68	100.00	818,980.67	5.00
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	16,593,827.68	100.00	818,980.67	5.00

续

种 类	2012年12月31日			
	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的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	16,013,827.68	100.00	789,980.67	5.00
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	16,013,827.68	100.00	789,980.67	5.00

1. 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	2013年7月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	820,000.00	4.74	41,000.00
1至2年(含2年)	784,000.00	4.53	39,200.00
2至3年(含3年)	345,000.00	1.99	17,250.00
3年以上	14,644,827.68	88.74	721,530.67
合 计	16,593,827.68	100.00	818,980.67

续

账 龄	2012年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	1,004,000.00	6.00	50,200.00
1至2年(含2年)	345,000.00	2.06	17,250.00
2至3年(含3年)	1,555,000.00	9.29	77,750.00
3年以上	13,109,827.68	82.64	644,780.67
合 计	16,013,827.68	100.00	789,980.67

2. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
银湾度假村	借款	9,939,200.00	5年以上	59.90
俞世钰	借款	1,693,000.00	1-5年	10.20
上海银湾物业公司	借款	895,200.00	3-4年	5.39
江西银湾物业管理有限公司	借款	500,000.00	3-4年	3.01
唐海山	借款	380,000.00	3-4年	2.29
合计		13,407,400.00		80.80

(三)、长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	2012年12月31日余额	本期增加	本期减少	2013年7月31日余额
对子公司投资	4,350,000.00			4,350,000.00
对合营企业投资				
对联营企业投资				
对其他企业投资	7,792,027.88			7,792,027.88
小 计	12,142,027.88			12,142,027.88
减：长期股权投资减值准备	7,792,027.88			7,792,027.88
合 计	4,350,000.00			4,350,000.00

2. 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	2012年12月31日	增减变动	2013年7月31日
合 计	—	12,142,027.88	12,142,027.88		12,142,027.88
北海银湾天宇房地产开发公司	成本法	7,792,027.88	7,792,027.88		7,792,027.88
北海银湾物业管理有限公司	成本法	4,350,000.00	4,350,000.00		4,350,000.00

续

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
合 计	—	7,792,027.88		
北海银湾天宇房地产开发公司	100	7,792,027.88		

(四)、营业收入、营业成本

项 目	2013年1-7月发生额		2012年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计				
物业费收入				
2. 其他业务小计	74,132.05		65,174.40	3,649.77
房屋租赁收入	74,132.05		65,174.40	3,649.77
合 计	74,132.05		65,174.40	3,649.77

九、或有事项的说明

截止2013年7月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后非调整事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司有关信息：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本	母公司对本

			(万元)	企业的持股比例 (%)	企业的表决权比例 (%)
无					

(二) 本企业的子企业有关信息:

子企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
北海银湾物业管理有限公司	北海	物业管理	500 万元	87.00%	87.00%
北海银湾天宇房地产开发有限公司	北海	房开	780 万元	95.00%	95.00%

(三) 关联方交易情况

销售商品

关联方名称	关联方关系	交易类型	交易金额	占同类交易金额比例 (%)
本期无关联交易				

(四) 关联方往来情况

应收应付项目	关联方单位名称	关联方关系	年末余额	坏账准备	担保情况
其他应付款	北海银湾天宇房地产开发有限公司	本公司之子公司	7,658,605.11		无

十二、企业合并、分立等重大重组事项说明

报告期内，本公司无企业合并、分立等重大重组事项。

十三、合并财务报表的编制方法

1 . 合并财务报表范围的确定原则

本公司将拥有 50%以上表决权资本、控制权未受到限制且能据以从该企业的经营活动中获取利益的被投资企业，纳入合并财务报表范围。

2 . 合并财务报表编制依据及编制方法

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、

合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

3 纳入合并报表子公司的基本情况

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有表决权	注册资本	投资额	级次	企业类型	审计意见类型	备注
1	广西银湾物业管理有限责任公司	87	87	500万元	435万元	二级	1	1	

注：企业类型：1. 境内非金融子企业；2. 境内金融子企业；3. 境外子企业；
4. 事业单位；5. 基建单位。

审计意见类型：0. 未经审计；1. 标准无保留意见；2. 带强调事项段的无保留意见；3. 保留意见；4. 否定意见；5. 无法表示意见。

4 本年度合并报表范围的变更及理由

无

5 . 本年度未纳入合并报表范围的子企业情况

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册 资本	投资额	级次	未纳入合并 范围原因
1	北海银湾天宇房地产开发 公司	100	800 万元	800 万元	二级	详见本附注七、 (六)

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截止2013年7月31日，本公司无需要按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十五、财务报表的批准

本公司2013年1-7月财务报表已经公司董事会批准。

北海银湾科技产业股份有限公司

2013年11月15日