

# 目 录

一、审计报告	第 1—3 页
二、财务报表	第 4—11 页
(一) 合并资产负债表	第 4 页
(二) 母公司资产负债表	第 5 页
(三) 合并利润表	第 6 页
(四) 母公司利润表	第 7 页
(五) 合并现金流量表	第 8 页
(六) 母公司现金流量表	第 9 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 10 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 11 页
三、财务报表附注	第 12—45 页

# 审计报告

天健审〔2019〕8-267号

金科地产集团股份有限公司:

## 一、审计意见

我们审计了重庆星坤房地产开发有限公司(以下简称星坤地产公司)财务报表,包括2018年12月31日、2019年5月31日的合并及母公司资产负债表,2018年度、2019年1-5月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了星坤地产公司2018年12月31日、2019年5月31日的合并及母公司财务状况,以及2018年度、2019年1-5月的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于星坤地产公司,并履行了职业道德方面的其他责任。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、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注八(四).3所述,星坤地产公司与重庆荣信建设有限责任公司(以下简称荣信公司)、重庆中科建设(集

团)有限公司(以下简称中科公司)于2019年5月16日签订《债权债务清偿协议》,债权方荣信公司由重庆荣信建设有限责任公司涪陵红星国际广场项目部盖章。就本次债权债务清偿协议,中科公司的股东重庆市中科控股有限公司及其实际控制人黄一峰、重庆润凯商业管理有限公司及其实际控制人湛俊宇(以下统称担保人)同时向星坤地产公司出具担保函,如因该协议的签署或协议主体资格效力缺失,导致星坤地产公司承担了超出协议约定的支付义务,就超出部分及相应损失均由担保人承担。截至审计报告日,星坤地产公司与荣信公司之间的往来款项尚未结算完毕。本段内容不影响已发表的审计意见。

#### **四、管理层和治理层对财务报表的责任**

星坤地产公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、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。

在编制财务报表时,管理层负责评估星坤地产公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

星坤地产公司治理层(以下简称治理层)负责监督星坤地产公司的财务报告过程。

#### **五、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实

施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，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。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对星坤地产公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致星坤地产公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就星坤地产公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

宋军  
110001640107

中国注册会计师：

宋军  
110001640107

二〇一九年六月二十六日

# 合并资产负债表

编制单位：重庆星坤房地产开发有限公司

会合01表

单位：人民币元

资 产	注释号	2019年5月31日	2018年12月31日	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	2019年5月31日	2018年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	84,553,197.15	11,019,869.58	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据及应收账款	2	1,205,109.92	292,590.69	衍生金融负债			
预付款项	3	51,826,000.00	51,826,000.00	应付票据及应付账款	9	86,806,113.86	136,533,479.76
应收保费				预收款项	10	175,326,340.54	57,111,651.93
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
其他应收款	4	57,610,552.34	65,003,295.21	应付职工薪酬	11		998,252.19
买入返售金融资产				应交税费	12	19,350,673.26	20,718,017.94
存货	5	325,213,186.95	260,741,282.22	其他应付款	13	202,629,014.29	45,456,319.08
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	6	14,593,369.33	5,686,971.89	代理买卖证券款			
流动资产合计		535,061,415.69	397,570,009.59	代理承销证券款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
				流动负债合计		484,112,141.95	261,120,720.90
				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			
				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			
				负债合计		484,112,141.95	261,120,720.90
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
发放委托贷款及垫款				实收资本(或股本)	14	50,000,000.00	50,000,000.00
可供出售金融资产				其他权益工具			
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				资本公积			
投资性房地产				减：库存股			
固定资产	7	151,554.53	146,603.76	其他综合收益			
在建工程				专项储备			
生产性生物资产				盈余公积	15	8,918,308.36	8,918,308.36
油气资产				一般风险准备			
无形资产				未分配利润	16	-2,642,280.97	79,781,639.07
开发支出				归属于母公司所有者权益合计		56,276,027.39	138,699,947.43
商誉				少数股东权益			
长期待摊费用				所有者权益合计		56,276,027.39	138,699,947.43
递延所得税资产	8	5,175,199.12	2,101,051.98				
其他非流动资产							
非流动资产合计		5,326,753.65	2,250,658.74				
资产总计		540,388,169.34	399,820,668.33	负债和所有者权益总计		540,388,169.34	399,820,668.33

天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

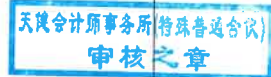
会计机构负责人：

# 母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：重庆坤地房地产开发有限公司

会企01表  
单位：人民币元

资 产	注 释	2019年5月31日	2018年12月31日	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释	2019年5月31日	2018年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		82,107,615.53	12,588,353.97	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			
应收票据及应收账款				应付票据及应付账款		86,806,113.86	136,533,479.76
预付款项		51,826,000.00	51,826,000.00	预收款项		175,319,924.44	57,408,235.83
其他应收款		56,753,625.14	65,583,198.67	应付职工薪酬			775,000.00
存货		325,243,186.95	260,741,282.22	应交税费		19,346,195.08	20,650,192.53
持有待售资产				其他应付款		197,905,083.18	44,101,954.15
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		14,511,981.49	5,667,802.50	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		530,742,439.41	396,406,637.36	其他流动负债			
				流动负债合计		479,377,316.56	259,471,862.57
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			
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				长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		139,228.46	144,253.76	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产				非流动负债合计			
开发支出				负债合计		479,377,316.56	259,471,862.57
商誉				所有者权益(或股东权益)：			
长期待摊费用				实收资本(或股本)		50,000,000.00	50,000,000.00
递延所得税资产		5,175,199.12	2,104,054.98	其他权益工具			
其他非流动资产				其中：优先股			
非流动资产合计		5,314,427.58	2,248,308.74	永续债			
资产总计		536,056,866.99	398,654,946.10	资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		8,918,308.36	8,918,308.36
				未分配利润		-2,238,757.93	80,264,775.17
				所有者权益合计		56,679,550.43	139,183,083.53
				负债和所有者权益总计		536,056,866.99	398,654,946.10



法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

编制单位：重庆星坤房地产开发有限公司

会合02表  
单位：人民币元

项 目	注 释 号	2019年1-5月	2018年度
一、营业总收入		19,758,044.21	425,524,220.21
其中：营业收入	1	19,758,044.21	425,524,220.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		30,758,990.05	367,283,470.05
其中：营业成本	1	23,009,759.78	340,537,228.93
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	718,083.49	6,498,036.82
销售费用		3,856,519.33	9,885,109.09
管理费用		3,955,886.25	10,287,137.74
研发费用			
财务费用		-11,760.61	28,522.58
其中：利息费用			
利息收入		51,494.37	20,989.38
资产减值损失	3	-769,498.19	47,434.89
加：其他收益	4	222,588.00	
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			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5		95,252.14
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,778,357.84	58,336,002.30
加：营业外收入	6	256,382.03	286,126.79
减：营业外支出	7		4,090,660.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,521,975.81	54,531,468.44
减：所得税费用	8	-2,098,055.77	15,315,729.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,423,920.04	39,215,739.30
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,423,920.04	39,215,739.30
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,423,920.04	39,215,739.30
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-8,423,920.04	39,215,739.30
归属于母公司所有者的综合收益总额		-8,423,920.04	39,215,739.30
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
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：

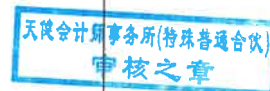
# 母 公 司 利 润 表

会企02表

编制单位：重庆星坤房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	2019年1-5月	2018年度
一、营业收入	1	16,031,842.88	421,184,986.42
减：营业成本	1	19,987,750.13	336,480,272.93
税金及附加		706,916.28	6,482,310.20
销售费用		3,856,519.33	9,885,109.09
管理费用		3,366,530.13	9,550,035.96
研发费用			
财务费用		-15,413.15	23,819.15
其中：利息费用			
利息收入		50,334.11	19,641.25
资产减值损失		-789,902.97	43,769.43
加：其他收益		222,588.00	
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			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			95,252.14
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,857,968.87	58,814,921.80
加：营业外收入		256,380.00	286,000.00
减：营业外支出			4,088,505.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,601,588.87	55,012,416.73
减：所得税费用		-2,098,055.77	15,313,541.33
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,503,533.10	39,698,875.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,503,533.10	39,698,875.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
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		-8,503,533.10	39,698,875.40
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			



法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

编制单位：重庆星坤房地产开发有限公司

会合03表  
单位：人民币元

项 目	注释 号	2019年1-5月	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		140,557,314.59	149,019,609.84
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		87,871,925.11	76,711,652.25
购买商品、接受劳务支付的现金		228,429,239.70	225,731,262.09
客户贷款及垫款净增加额		131,642,511.36	98,630,637.16
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,974,496.70	7,551,392.13
支付的各项税费		8,541,614.71	22,233,377.66
支付其他与经营活动有关的现金		14,754,139.22	34,328,605.74
经营活动现金流出小计		159,912,761.99	162,744,012.69
经营活动产生的现金流量净额		68,516,477.71	62,987,249.40
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			122,000.00
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			122,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,474.14	27,488.76
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
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		22,474.14	27,488.76
投资活动产生的现金流量净额		-22,474.14	94,511.24
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
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			50,000,000.00
偿还债务支付的现金			3,242,222.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			53,242,222.23
筹资活动产生的现金流量净额			-53,242,222.23
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		13,061,498.75	3,221,960.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		81,555,502.32	13,061,498.75

天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
审 计 之 章

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

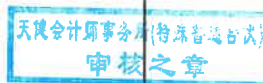
# 母 公 司 现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：重庆星坤房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	2019年1-5月	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		137,626,427.73	144,977,548.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		103,428,713.01	111,019,157.78
经营活动现金流入小计		241,055,140.74	255,996,706.08
购买商品、接受劳务支付的现金		131,410,222.36	98,590,769.16
支付给职工以及为职工支付的现金		3,075,243.88	5,639,769.26
支付的各项税费		8,433,766.67	22,132,404.83
支付其他与经营活动有关的现金		30,314,966.13	68,080,379.04
经营活动现金流出小计		173,264,199.04	194,443,322.29
经营活动产生的现金流量净额		67,790,941.70	61,553,383.79
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			122,000.00
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			122,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,974.14	25,138.76
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		10,974.14	25,138.76
投资活动产生的现金流量净额		-10,974.14	96,861.24
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			3,212,222.23
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			53,242,222.23
筹资活动产生的现金流量净额			-53,242,222.23
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		11,629,983.14	3,221,960.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		79,409,950.70	11,629,983.14



法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

合并资产负债表  
单位：人民币元

项 目	2019年1-5月											2018年度								
	归属于母公司所有者权益						所有者权益合计					归属于母公司所有者权益							所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计				
一、上年年末余额	50,000,000.00	8,018,208.56			8,018,208.56	79,721,234.07		145,757,751.19	50,000,000.00				1,918,426.82		11,855,787.51	92,774,214.33				
二、会计政策变更																				
三、前期差错更正																				
四、同一控制下企业合并																				
五、其他																				
六、本年年初余额	50,000,000.00	8,018,208.56			8,018,208.56	79,721,234.07		145,757,751.19	50,000,000.00				1,918,426.82		11,855,787.51	92,774,214.33				
七、本年期初余额变动金额(减少以“-”号填列)																				
八、本年年末余额	50,000,000.00	8,018,208.56			8,018,208.56	79,721,234.07		145,757,751.19	50,000,000.00				1,918,426.82		11,855,787.51	92,774,214.33				
九、所有者权益变动金额(减少以“-”号填列)																				
1. 所有者投入和减少资本																				
1.1 所有者投入的普通股																				
1.2 其他权益工具持有者投入资本																				
1.3 股份支付计入所有者权益的金额																				
1.4 其他																				
2. 利润分配																				
2.1 提取盈余公积																				
2.2 提取一般风险准备																				
2.3 对所有者(或股东)的分配																				
2.4 其他																				
3. 所有者权益内部结转																				
3.1 资本公积转增资本(或股本)																				
3.2 盈余公积转增资本(或股本)																				
3.3 盈余公积弥补亏损																				
3.4 设定受益计划变动额结转留存收益																				
3.5 其他																				
4. 专项储备																				
4.1 本期提取																				
4.2 本期使用																				
4.3 其他																				
五、所有者权益合计	50,000,000.00	8,018,208.56			8,018,208.56	79,721,234.07		145,757,751.19	50,000,000.00				1,918,426.82		11,855,787.51	92,774,214.33				

法定代表人： 会计机构负责人： 会计制单人： 日期： 年 月 日



# 母公司所有者权益变动表

编制单位: 重庆厚坤房地产开发有限公司 2019年1-3月 2018年度 单位: 人民币元

项 目	2019年1-3月							2018年度								
	实收资本 (或股本)	其他权益 工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益 工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00					8,918,308.36	89,264,775.17	139,183,083.53	50,000,000.00					1,918,120.82	11,536,787.31	99,181,208.13
加: 会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	50,000,000.00					8,918,308.36	89,264,775.17	139,183,083.53	50,000,000.00					1,918,120.82	11,536,787.31	99,181,208.13
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)																
(一)综合收益总额							82,503,533.10	82,503,533.10						3,969,887.51	35,728,987.86	39,698,875.10
(二)所有者投入和减少资本							8,504,533.10	8,504,533.10								
1. 所有者投入的普通股																
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. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 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	50,000,000.00					8,918,308.36	-2,238,777.33	56,679,530.13	50,000,000.00					8,918,308.36	80,264,775.17	139,183,083.53

重庆厚坤房地产开发有限公司  
董事会

会计机构负责人:

主管会计工作的负责人:

4-4 资产负债表:

# 重庆星坤房地产开发有限公司

## 财务报表附注

2018年1月1日至2019年5月31日

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

重庆星坤房地产开发有限公司（以下简称公司或本公司）系由重庆中坤房地产开发有限公司、重庆红星美凯龙房地产开发有限公司投资设立，于2012年2月27日在重庆市工商行政管理局涪陵区分局登记注册，现持有统一社会信用代码为91500102590535936K的营业执照，注册资本5,000万元。

本公司经营范围：房地产开发（凭资质证书执业）；房屋销售；销售建材（不含危险化学品和木材）。

### 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个月内的持续经营能力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、完整地反映了公司的财务状况、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2018年1月1日起至2019年5月31日止。

#### （三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

#### （五）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### （六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

##### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

##### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

#### （七）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。

#### （八）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。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同

时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4. 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；



(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 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。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款,先将单项金额重大的金融资产区分开来,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。测试结果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的差额确认减值损失。

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。

#### (九) 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
关联方组合	公司股东及公司股东关联方款项
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。
关联方往来组合	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 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)
1年以内(含1年, 以下同)	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。

(十) 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、拟开发产品、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。其中, 拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为开发产品的土地。项目整体开发时, 拟开发产品全部转入开发成本; 项目分期开发时, 将分期开发用地部分转入开发成本, 后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

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。

## (十一) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

1) 在个别财务报表中,按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,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权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。对于剩余股权,对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的,转为权益法核算;不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的,确认为金融资产,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

#### (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权,且不属于“一揽子交易”的在丧失控制权之前,处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## （十二）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

类别	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	10	5	9.5
办公家具	年限平均法	2-5	5	19-47.5
电器设备	年限平均法	2-5	5	19-47.5
电子设备	年限平均法	2-5	5	19-47.5
其他设备	年限平均法	2-5	5	19-47.5

## （十三）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。

### (十四) 部分长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、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

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。

### (十五) 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。

#### (十六) 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, 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。

#### (十七) 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。

#### (十八) 收入

##### 1. 收入确认原则

#### (1) 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。

#### (2) 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，并按已完工作的测量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。

#### (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。

#### (4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。



执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

## 2. 收入确认的具体方法

### (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根据销售合同约定履行了相关交房义务时，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。

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

### (2) 物业管理收入

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。

### (3) 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。

## (十九) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### 2. 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，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类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成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (二十) 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。

#### (二十一) 经营租赁

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

#### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	5%、6%、10%、11%
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%

### 五、企业合并、合并财务报表范围及在其他主体中的权益

#### (一) 控制的子公司

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
通过设立或投资等方式取得			
重庆泽凯物业管理有限公司(以下简称泽凯物业)	物业管理	100万	物业管理;商场管理咨询;机电及机械设备的维修;停车场管理;清洁服务;园林绿化维护;销售:清洁用品、机电设备、机械设备、日用百货、办公用品、五金交电、装饰材料(不含危险化学品)、电子产品(不含电子出版物)、初级农产品等。

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)
通过设立或投资等方式取得				
泽凯物业	[注]		100.00	100.00

[注]:未实际出资,于2019年6月13日已处置该子公司,详见八(三)。

(二) 重要的非全资子公司、合营企业和联营企业的主要财务信息  
 本期无重要的非全资子公司、合营企业和联营企业。

## 六、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2019 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2019 年 5 月 31 日财务报表数，本期指 2019 年 1-5 月。

### (一) 合并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	19,221.54	23,410.18
银行存款	81,536,280.78	13,038,088.57
其他货币资金	2,997,694.83	958,370.83
合 计	84,553,197.15	14,019,869.58

##### (2) 其他说明

其他货币资金 2,997,694.83 元，其中司法冻结资金 2,992,790.92 元、项目资本金 246.97 元、预售监管资金 4,656.94 元因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

#### 2. 应收票据及应收账款

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收账款	1,205,109.92	292,590.69
合 计	1,205,109.92	292,590.69

##### (2) 应收账款

#### 1) 明细情况

##### ① 类别明细

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

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	1,223,885.36	100.00	18,775.44	1.53	1,205,109.92
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小计	1,223,885.36	100.00	18,775.44	1.53	1,205,109.92

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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	295,546.15	100.00	2,955.46	1.00	292,590.69
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小计	295,546.15	100.00	2,955.46	1.00	292,590.69

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	1,060,470.79	86.65	10,604.71	295,546.15	100.00	2,955.46
1-2年	163,414.57	13.35	8,170.73			
小计	1,223,885.36	100.00	18,775.44	295,546.15	100.00	2,955.46

2) 应收关联方账款

期末无应收关联方款项余额。

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(%)
3年以上	51,826,000.00	100.00	51,826,000.00	100.00
合计	51,826,000.00	100.00	51,826,000.00	100.00

[注]:根据 2014 年涪陵区国土资源局与本公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》，合同总面积为 120,340.76 m<sup>2</sup>，合同总价为 17,000.00 万元。截至 2019 年 5 月 31 日，公司已累计支付土地价款为 11,500.00 万元，并于 2015 年取得巴蜀中学用地土地使用权证（面积为 44,719.72 m<sup>2</sup>），按面积分摊巴蜀中学用地土地成本为 6,317.40 万元，剩余开发土地（面积为 75,621.04 m<sup>2</sup>）尚未交付和办理相应权证，已支付的该部分土地款项为 5,182.60 万元。

(2) 预付关联方款项

期末无预付关联方款项余额。

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	57,945,779.70	100.00	305,227.36	0.53	57,640,552.34
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	57,945,779.70	100.00	305,227.36	0.53	57,640,552.34

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	66,093,810.74	100.00	1,090,515.53	1.65	65,003,295.21
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	66,093,810.74	100.00	1,090,515.53	1.65	65,003,295.21

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	6,832,328.85	91.21	68,323.29	6,952,836.32	75.99	69,528.36
1-2年	42,808.00	0.57	2,140.40	9,260.00	0.10	463.00
2-3年	243,135.85	3.25	48,627.17	243,135.85	2.66	48,627.17
3-5年	372,273.00	4.97	186,136.50	1,943,854.00	21.25	971,927.00
小计	7,490,545.70	100.00	305,227.36	9,149,086.17	100.00	1,090,515.53

3) 组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	50,171,534.00			56,658,254.57		
保证金组合	283,700.00			286,500.00		
小计	50,455,234.00			56,944,754.57		

(2) 应收关联方款项

关联方名称	期末数	期初数
重庆泽田商业管理有限公司[注1]	498,434.00	498,434.00
重庆润凯商业管理有限公司[注2]	48,980,000.00	45,450,000.00
重庆亚凯实业有限公司[注3]		10,016,720.57
重庆竹心投资有限公司[注2]	693,100.00	693,100.00
小计	50,171,534.00	56,658,254.57

[注1]:系子公司泽凯物业的应收款项。

[注2]:系母公司重庆星坤房地产开发有限公司(以下简称星坤地产)的应收款项。

[注3]:其中期初数星坤地产应收款项为11,170,248.03元,泽凯物业应收款项为-1,153,527.46元。

## 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	216,809,073.73		216,809,073.73	83,154,888.95		83,154,888.95
拟开发产品				49,543,737.21		49,543,737.21
开发产品	108,434,113.22		108,434,113.22	128,042,656.06		128,042,656.06
合计	325,243,186.95		325,243,186.95	260,741,282.22		260,741,282.22

(2) 期末存货未用于担保。

(3) 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]	预计总投资(万元)	期末数	期初数
红星国际广场四期(红星檀宫)	2018年8月	2019年12月	39,800.00	152,350,429.82	83,154,888.95
红星国际广场五期	2019年5月	2021年12月	47,000.00	64,158,643.91	
小计				216,809,073.73	83,154,888.95

注：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——拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间[注1]	预计总投资(万元)	期末数	期初数
红星国际广场五期	2019年5月	2020年10月	34,200.00		49,543,737.21
小计					49,543,737.21

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间[注]	期初数	本期增加	本期减少	期末数
红星国际广场一二三期(红星紫郡)	2018年12月	128,042,656.06		19,608,542.84	108,434,113.22
小计		128,042,656.06		19,608,542.84	108,434,113.22

注：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[注]	3,908,905.79		3,908,905.79	2,436,285.63		2,436,285.63



待抵扣增值税	10,684,463.54		10,684,463.54	3,250,686.26		3,250,686.26
合计	14,593,369.33		14,593,369.33	5,686,971.89		5,686,971.89

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

## 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	372,419.00			372,419.00
办公家具	307,136.92			307,136.92
电器设备	248,977.94			248,977.94
电子设备	392,066.72	22,474.14		414,540.86
其他设备	8,066.85			8,066.85
小计	1,328,667.43	22,474.14		1,351,141.57

### 累计折旧

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
运输工具	337,454.04	4,086.00		341,540.04
办公家具	281,004.77	2,060.40		283,065.17
电器设备	220,452.66	2,875.80		223,328.46
电子设备	340,226.34	8,181.12		348,407.46
其他设备	2,925.86	320.05		3,245.91
小计	1,182,063.67	17,523.37		1,199,587.04

### 减值准备

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
运输工具				
办公家具				
电器设备				
电子设备				
其他设备				
小计				

账面价值

项 目	期初数	期末数
运输工具	34,964.96	30,878.96
办公家具	26,132.15	24,071.75
电器设备	28,525.28	25,649.48
电子设备	51,840.38	66,133.40
其他设备	5,140.99	4,820.94
合 计	146,603.76	151,554.53

8. 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	74,983.14	272,458.88
房地产企业预售收入计算的预计利润	5,100,215.98	1,831,596.10
合 计	5,175,199.12	2,104,054.98

(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	期末暂时性差异金额	期初暂时性差异金额
资产减值准备	299,932.56	1,089,835.53
房地产企业预售收入计算的预计利润	20,400,863.93	7,326,384.38
小 计	20,700,796.49	8,416,219.91

9. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付账款	86,806,113.86	136,533,479.76
合 计	86,806,113.86	136,533,479.76

(2) 应付关联方款项

关联方名称	期末数	期初数
重庆中科建设(集团)有限公司[注]	8,553,815.64	30,045,124.57

重庆中坤房地产开发有限公司[注]		6,267,225.52
重庆荣信建设有限责任公司[注]	24,350,300.40	59,209,587.01
小 计	32,904,116.04	95,521,937.10

[注]：系星坤地产的应付款项。

## 10. 预收款项

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预售房款	175,319,924.44	57,408,235.83
预收其他	6,416.10	6,416.10
合 计	175,326,340.54	57,414,651.93

### (2) 预售商品房收款情况

项 目	期末数	期初数
红星国际广场（一二三期）	10,489,818.44	21,536,855.83
红星国际广场四期（红星檀宫）	164,830,106.00	35,871,380.00
合 计	175,319,924.44	57,408,235.83

### (3) 预收关联方款项

期末无预收关联方款项。

## 11. 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	998,252.19	3,826,790.08	4,825,042.27	
离职后福利-设定提存计划		149,454.43	149,454.43	
合 计	998,252.19	3,976,244.51	4,974,496.70	

### (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	998,252.19	3,638,007.90	4,636,260.09	
职工福利费				

社会保险费		74,219.18	74,219.18	
其中：医疗保险费		68,559.92	68,559.92	
工伤保险费		5,659.26	5,659.26	
生育保险费				
住房公积金		114,563.00	114,563.00	
工会经费和职工教育经费				
辞退福利				
小 计	998,252.19	3,826,790.08	4,825,042.27	

(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		144,522.44	144,522.44	
失业保险费		4,931.99	4,931.99	
小 计		149,454.43	149,454.43	

12. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	385,748.89	58,386.76
城市维护建设税	27,167.77	4,123.61
教育费附加	11,653.92	1,876.34
地方教育附加	7,769.28	1,250.89
企业所得税	18,889,848.00	20,635,327.39
代扣代缴个人所得税	28,485.40	17,052.95
合 计	19,350,673.26	20,718,017.94

13. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	74,000,000.00	
其他应付款	128,629,014.29	45,456,319.08

合 计	202,629,014.29	45,456,319.08
-----	----------------	---------------

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
重庆润凯商业管理有限公司	36,260,000.00	
重庆中科建设(集团)有限公司	37,740,000.00	
合 计	74,000,000.00	

(3) 其他应付款

应付关联方款项

关联方名称	期末数	期初数
重庆美坤实业有限公司[注 1]	121,550,683.11	42,576,304.06
重庆亚凯实业有限公司[注 2]	2,561,778.08	
小 计	124,112,461.19	42,576,304.06

[注 1]：其中期末数星坤地产应付款项为 120,847,906.48 元，泽凯物业应付款项为 702,776.63 元；期初数星坤地产应付款项为 42,250,928.99，泽凯物业应付款项为 325,375.07。

[注 2]：系泽凯物业的应付款项。

14. 实收资本

2018 年度

投资者名称	2018 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
上海红星美凯龙房地产有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
重庆中坤房地产开发有限公司	25,500,000.00			25,500,000.00
重庆润凯商业管理有限公司	19,500,000.00			19,500,000.00
合 计	50,000,000.00			50,000,000.00

2019 年 1-5 月

投资者名称	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 5 月 31 日
上海红星美凯龙房地产有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00	
重庆中坤房地产开发有限公司	25,500,000.00		25,500,000.00	
重庆润凯商业管理有限公司	19,500,000.00	5,000,000.00		24,500,000.00

重庆中科建设（集团）有限公司		25,500,000.00		25,500,000.00
合 计	50,000,000.00	30,500,000.00	30,500,000.00	50,000,000.00

注：本期变动系根据《重庆星坤房地产开发有限公司股东会决议》、上海红星美凯龙房地产有限公司（以下简称红星美凯龙）和重庆润凯商业管理有限公司（以下简称重庆润凯）签订的《重庆星坤房地产开发有限公司股权转让协议》、重庆中坤房地产开发有限公司（以下简称重庆中坤）和重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称重庆中科）签订的《重庆星坤房地产开发有限公司股权转让协议》，红星美凯龙将其持有的本公司 10%的股权转让给重庆润凯，重庆中坤将其持有的本公司 51%的股权转让给重庆中科。

## 15. 盈余公积

### (1) 明细情况

#### 2018 年度

项 目	2018 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积	4,948,420.82	3,969,887.54		8,918,308.36
合 计	4,948,420.82	3,969,887.54		8,918,308.36

#### 2019 年 1-5 月

项 目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 5 月 31 日
法定盈余公积	8,918,308.36			8,918,308.36
合 计	8,918,308.36			8,918,308.36

### (2) 其他说明

2018 年度增加系按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

## 16. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	79,781,639.07	44,535,787.31
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	79,781,639.07	44,535,787.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-8,423,920.04	39,215,739.30
减：提取法定盈余公积		3,969,887.54

应付普通股股利	74,000,000.00	
期末未分配利润	-2,642,280.97	79,781,639.07

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

项 目	2019年1-5月	2018年度
主营业务收入	17,841,360.12	421,807,665.33
其他业务收入	1,916,684.09	3,716,554.88
合 计	19,758,044.21	425,524,220.21

成本

项 目	2019年1-5月	2018年度
主营业务成本	21,114,544.41	336,846,843.60
其他业务成本	1,895,215.37	3,690,385.33
合 计	23,009,759.78	340,537,228.93

(2) 主营业务收入/主营业务成本

行业名称	2019年1-5月		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	15,654,758.75	19,608,542.85	420,113,665.38	335,291,397.37
物业管理	2,186,601.37	1,506,001.56	1,693,999.95	1,555,446.23
小 计	17,841,360.12	21,114,544.41	421,807,665.33	336,846,843.60

2. 税金及附加

项 目	2019年1-5月	2018年度
营业税	141,574.30	25,231.15
土地增值税		2,928,182.22
城市维护建设税	61,305.87	1,479,735.93
教育费附加	26,273.94	634,172.55

地方教育附加	17,515.96	422,781.68
印花税	77,544.60	135,313.60
房产税	34,084.42	68,168.84
土地使用税	359,784.40	803,430.85
车船税		1,020.00
合 计	718,083.49	6,498,036.82

### 3. 资产减值损失

项 目	2019年1-5月	2018年度
坏账损失	-769,498.19	47,434.89
合 计	-769,498.19	47,434.89

### 4. 其他收益

项 目	2019年1-5月	2018年度
其他	222,588.00	
合 计	222,588.00	

### 5. 资产处置收益

项 目	2019年1-5月	2018年度
非流动资产处置利得		95,252.14
合 计		95,252.14

### 6. 营业外收入

项 目	2019年1-5月	2018年度
其他	256,382.03	286,126.79
合 计	256,382.03	286,126.79

### 7. 营业外支出



项 目	2019年1-5月	2018年度
捐赠支出		4,000,000.00
滞纳金及罚款支出		88,387.62
其他		2,273.03
合 计		4,090,660.65

#### 8. 所得税费用

项 目	2019年1-5月	2018年度
递延所得税费用	-3,071,144.14	10,555,488.27
当期所得税费用	973,088.37	4,760,240.87
合 计	-2,098,055.77	15,315,729.14

### (三) 合并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	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-8,423,920.04	39,215,739.30
加: 资产减值准备	-769,498.19	47,434.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,523.37	46,949.48
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)		-95,252.11
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)	-3,071,144.14	10,555,488.27
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)	-64,501,904.73	231,357,352.37
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	6,450,223.64	30,850,527.55
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	138,815,197.80	-248,990,990.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	68,516,477.71	62,987,249.40
(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	81,555,502.32	13,061,498.75
减: 现金的期初余额	13,061,498.75	3,221,960.34
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	68,494,003.57	9,839,538.41

## 2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	81,555,502.32	13,061,498.75
其中: 库存现金	19,221.54	23,410.18
可随时用于支付的银行存款	81,536,280.78	13,038,088.57
(2) 期末现金及现金等价物余额	81,555,502.32	13,061,498.75

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明:

截至2019年5月31日止,其他货币资金共计2,997,694.83元,其中项目资本金246.97元、预售监管资金4,656.94元、司法冻结资金2,992,790.92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。司法冻结资金详见本财务报表附注八(四).1。

## 七、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
重庆中科建设（集团）有限公司	母公司
重庆润凯商业管理有限公司（以下简称润凯商业公司）	公司股东
重庆亚凯实业有限公司	同受母公司控制
重庆中坤房地产开发有限公司	同受母公司控制
重庆美坤实业有限公司	同受母公司控制
重庆竹心投资有限公司	公司高管之参股公司
重庆泽田商业管理有限公司	同受母公司控制
重庆荣信建设有限责任公司	[注]
重庆市中科控股有限公司	母公司之母公司
黄一峰	公司实际控制人
谌俊宇	润凯商业公司实际控制人

[注]：系上海红星美凯龙房地产有限公司之关联方。

## （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	2019年1-5月		2018年度	
	金额	定价方式	金额	定价方式
重庆中科建设（集团）有限公司	25,506,018.35	市场价	26,307,902.67	市场价
小 计	25,506,018.35		26,307,902.67	

2. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

### 3. 其他关联交易

详见本财务报表附注八（四）.3。

## 八、其他重要事项

### （一）或有事项

因合同履行形成的或有事项详见本财务报表附注八（四）.2。

### （二）承诺事项

截至2019年5月31日止，本公司已签订合同（主要为土地合同）但未付的约定资本项目支出共计5,500.00万元，具体如下：

单位：万元

项目	合同金额	累计已付款	未付款
土地合同	17,000.00	11,500.00	5,500.00
合计	17,000.00	11,500.00	5,500.00

(三) 资产负债表日后事项中的非调整事项

处置子公司

根据 2019 年 6 月 13 日公司与重庆美坤实业有限公司（以下简称美坤实业公司）签订股权转让协议，约定公司将其持有的子公司重庆泽凯物业管理有限公司 100%的股权转让给美坤实业公司，转让价格为人民币零元。

(四) 其他事项

1. 案件诉讼

2018 年 9 月 17 日重庆红星美凯龙房地产开发有限公司（以下简称重庆红星美凯龙）对本公司提起诉讼：自 2012 年 3 月起至 2015 年 4 月间，为房地产开发目的，作为原控股股东，重庆红星美凯龙向本公司持续提供融资款，根据相关汇款记录共计 264,488,800.00 元，截至起诉之日（2018 年 9 月 17 日），尚余 77,826,192.00 元未收回。诉讼请求本公司归还人民币 77,826,192.00 元。

此事项导致部分银行账户被冻结，具体明细如下：

开户银行	账户性质	账号	2018 年 12 月 31 日	2019 年 5 月 31 日
中国建设银行涪陵李渡新区支行	基本户	50001310041052501085	940,710.64	2,980,018.68
成都银行重庆分行营业部	一般户	1211300000126690	12,759.96	12,772.24

同时，根据 2019 年 5 月 27 日公司法人谌俊宇及其多个代表公司（其中包含本公司）与重庆红星美凯龙企业发展有限公司及其多个代表公司（其中包含重庆红星美凯龙）签订的《债权债务冲抵协议》显示，重庆红星美凯龙已不再享有对本公司的债权。重庆红星美凯龙于 2019 年 5 月 27 日向重庆市第三中级人民法院提出撤诉申请，2019 年 6 月 14 日重庆市第三中级人民法院准许重庆红星美凯龙撤诉。截至本财务报告日，上述被冻结的银行账户已解除冻结。

2. 土地出让合同履行情况

根据公司与涪陵区国土资源局（以下简称出让人）签订的《国有建设用地使用权出让合同》[渝地（2014）（涪陵）第 070 号]相关约定，出让人同意于 2014 年 12 月 30 日前将出让宗地交付给公司，实际尚未完全移交；同时约定公司对土地款 1.7 亿元采取分期的方式进行支付，公司按照协议约定进度已累计支付土地款 1.15 亿元（其中：2014 年 11 月 7 日支付 8500 万元、2015 年 1 月 27 日支付 3,000 万元），最后一期款项 5,500 万元的付款时间约定在 2015 年 5 月 4 日之前支付。截至 2019 年 5 月 31 日，双方就后续剩余土地移交、土地款支付及合同履约责任等事项的处理尚在协商过程中。

### 3. 债权债务转让

根据公司与重庆荣信建设有限责任公司（以下简称荣信公司）、重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称中科公司）于 2019 年 5 月 16 日签订的《债权债务清偿协议》，公司将应付荣信公司的工程款 53,662,155.86 元转由中科公司代付，债权方荣信公司由重庆荣信建设有限责任公司涪陵红星国际广场项目部盖章。本次债务转让后，公司已累计向中科公司支付款项 53,662,155.86 元。针对本次债权债务清偿协议，中科公司的股东重庆市中科控股有限公司及其实际控制人黄一峰、润凯商业公司及其实际控制人谌俊宇（以下统称担保人）同时向公司出具担保函，如因该协议的签署或协议主体资格效力缺失，导致公司承担了超出协议约定的支付义务，就超出部分均由担保人承担，并赔偿相应的直接或间接损失。截至本财务报告日，公司与荣信公司之间的往来款项尚未结算完毕。

## 九、母公司财务报表主要项目注释

### （一）母公司利润表项目注释

#### 1. 营业收入/营业成本

##### （1）明细情况

##### 收入

项 目	2019 年 1-5 月	2018 年度
主营业务收入	15,654,758.75	420,113,665.38
其他业务收入	377,084.13	1,071,321.04
合 计	16,031,842.88	421,184,986.42
成本		
项 目	2019 年 1-5 月	2018 年度

主营业务成本	19,608,542.85	335,291,397.37
其他业务成本	379,207.28	1,188,875.56
合 计	19,987,750.13	336,480,272.93

(2) 主营业务收入/主营业务成本

行业名称	2019年1-5月		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	15,654,758.75	19,608,542.85	420,113,665.38	335,291,397.37
小 计	15,654,758.75	19,608,542.85	420,113,665.38	335,291,397.37

重庆星坤房地产开发有限公司

二〇一九年六月二十六日