

四川华信(集团)会计师事务所

SICHUAN HUAXIN (GROUP) CPA FIRM

川华信专(2012)190号

盈利预测审核报告

成都国地置业有限公司董事会:

我们审核了后附的成都国地置业有限公司(以下简称“国地置业”)编制的2012年度和2013年度的盈利预测报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。国地置业管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在国地置业编制的盈利预测报告中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照盈利预测报告中所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供国地置业向中国证券监督管理委员会上报材料时使用,不得用于其他方面。

四川华信(集团)会计师事务所

中国注册会计师: 徐家敏

有限责任公司

中国·成都

中国注册会计师: 袁广明

二〇一二年七月九日

成都国地置业有限公司

2012 年度和 2013 年度

盈利预测报告

重要提示：本公司盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

一、盈利预测编制基础

本盈利预测以成都国地置业有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）2010 年度、2011 年度和 2012 年 1-3 月业经本所审计的经营业绩为基础，结合公司 2012 年度、2013 年度的土地整理项目投资计划和营销计划及其他相关资料，本着求实稳健的原则而编制。编制盈利预测时所采用的会计政策及会计估计在各重要方面均与本公司上述已审计财务报告的相关会计政策和会计估计一致。

本盈利预测报告的前提是：公司的投资计划能如期完成。

二、盈利预测基本假设

1、本公司所遵循的我国有关法律、法规、政策和本公司经营业务所在地区的社会经济环境无重大变化；

2、本公司经营业务涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动；

3、国家的经济无严重通货膨胀或通货紧缩情况发生；

4、本公司所属行业的市场状况无重大变化；

5、国家及本公司所在地区针对土地整理政策无重大变化。

6、本公司以及四川省成都市龙泉驿区人民政府（以下简称“龙泉驿区政府”）能够严格履行双方签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》（以下简称“土地整理合同书”）及其补充协议（以下简称“补充协议”）约定的内容。

7、本公司编制的《天鹅湖片区土地整理投资计划》和《十陵片区土地整理投资计划》，在预测期内，本公司能按上述投资计划执行。

8、本公司土地整理项目的投资成本和投资回报，能按照《土地整理合同书》和《补充协议》的约定按期收回。

9、本公司土地整理项目所需资金能按筹资计划到位。

10、本公司预测期内的经营运作，不会受到人力、能源、原材料等严重短缺的不利影响；

11、本公司遵循的税收政策，执行的税负、税率政策无重大变化；

12、本公司不存在重大或有事项造成对本公司重大不利影响。

13、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

三、盈利预测表

合并盈利预测表

预期期间：2012-2013 年度

编制单位：成都国地置业有限公司

单位：人民币万元

项目	上年已审实现数	2012 年度预测数			2013 年度预测数
		1月至3月已审实现数	4月至12月预测数	合计数	
一、营业收入	38,857.85	4,125.29	75,213.69	79,338.99	111,438.83
减：营业成本	1,615.29				
营业税金及附加	81.33	0.36		0.36	
销售费用	42.97				
管理费用	1,509.29	514.69	1,661.08	2,175.77	4,179.19
财务费用	-74.10	-52.06	3,568.55	3,516.49	6,075.62
资产减值损失	634.62	213.43	312.10	525.53	481.50
加：公允价值变动收益					
投资收益	-1,157.05				
其中：对联营和合营企业投资收益					
二、营业利润	33,891.39	3,448.88	69,671.95	73,120.83	100,702.52
加：营业外收入	1.28	2.33		2.33	
减：营业外支出	12.98	1.00		1.00	
其中：非流动资产处置净损失					
三、利润总额	33,879.69	3,450.21	69,671.95	73,122.16	100,702.52
减：所得税费用	8,503.54	886.39	17,420.76	18,307.14	25,202.12
四、净利润	25,376.15	2,563.82	52,251.19	54,815.01	75,500.40
归属于母公司所有者的净利润	25,376.15	2,563.82	52,251.19	54,815.01	75,500.40
少数股东损益					

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻琰

会计机构负责人：王渝蓉

母公司盈利预测表

预期期间：2012-2013 年度

编制单位：成都国地置业有限公司

单位：人民币万元

项目	上年已审实现数	2012 年度预测数			2013 年度预测数
		1 月至 3 月已审实现数	4 月至 12 月预测数	合计数	
一、营业收入	38,857.85	4,125.29	75,213.69	79,338.99	111,438.83
减：营业成本	1,615.29				
营业税金及附加	81.33	0.36		0.36	
销售费用					
管理费用	1,197.49	424.07	1,547.59	1,971.66	4,052.00
财务费用	-0.28	-0.09	3,615.28	3,615.19	6,096.86
资产减值损失	630.42	211.50	237.14	448.64	481.50
加：公允价值变动收益					
投资收益	-1,333.83				
其中：对联营和合营企业投资收益					
二、营业利润	33,999.76	3,489.45	69,813.68	73,303.13	100,808.47
加：营业外收入	1.27	2.33		2.33	
减：营业外支出	4.38				
其中：非流动资产处置净损失					
三、利润总额	33,996.65	3,491.78	69,813.68	73,305.46	100,808.47
减：所得税费用	8,504.59	886.87	17,439.50	18,326.36	25,202.12
四、净利润	25,492.06	2,604.91	52,374.19	54,979.09	75,606.35

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻珑

会计机构负责人：王渝蓉

四、盈利预测编制说明

（一）公司基本情况

1、历史沿革

成都国地置业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由四川大地实业集团有限公司（以下简称“大地集团”）、四川大地房地产开发有限责任公司（以下简称“大地房产”）和贾德强于2006年6月12日共同出资设立的有限责任公司。公司设立时注册资本1亿元，首次出资2000万元，由全体股东于2006年6月15日前以货币资金缴足，剩余出资8000万元，由全体股东于2008年5月31日前以货币资金缴足。经过四次分期出资，截至2006年12月15日，公司实收资本为1亿元，具体出资情况如下：

货币单位：万元

项目	大地集团	大地房产	贾德强	合计
2006年6月	660.00	1,300.00	40.00	2,000.00
2006年9月	363.00	715.00	22.00	1,100.00
2006年11月	957.00	1,885.00	58.00	2,900.00
2006年12月	1,320.00	2,600.00	80.00	4,000.00
合计	3,300.00	6,500.00	200.00	10,000.00
占注册资本比例	33%	65%	2%	100%

2007年10月15日，经公司股东会表决通过，同意大地房产将其持有公司的6500万元股权（占注册资本65%）转让给大地集团。2008年1月25日，经公司股东会表决通过，同意贾德强将其持有公司的200万元股权（占注册资本2%）转让给大地集团。经上述股权转让后，公司成为大地集团的全资子公司。

2010年10月21日，大地集团将其持有公司的800万元股权（占注册资本8%）转让给成都泰维投资管理有限公司、800万元股权（占注册资本8%）转让给天津丰琪投资管理有限公司、600万元股权（占注册资本6%）转让给天津坤盛投资管理有限公司。

2011年7月19日，经公司股东会表决通过，同意公司增加注册资本2亿元，由全体股东以货币资金缴足，经本次增资后，公司的注册资本和实收资本变更为3亿元。

2011年7月28日，经公司股东会表决通过，同意天津坤盛投资管理有限公司将其持有公司的1800万元股权（占注册资本的6%）转让给大地集团。同月，成都泰维投资管理有限公司的股东孙刚将其持有成都泰维投资管理有限公司100%股权转让给大地集团，天津丰琪投资管理有限公司将其持有公司的2400万元股权（占注册资本的8%）转让给大地集团。至此，大地集团直接和间接持有公司100%股权。

截止2012年3月31日，公司股权结构列示如下：

货币单位：万元

股东名称	出资金额	占注册资本比例（%）
大地集团	27,600.00	92.00
成都泰维投资管理有限公司	2,400.00	8.00
合计	30,000.00	100.00

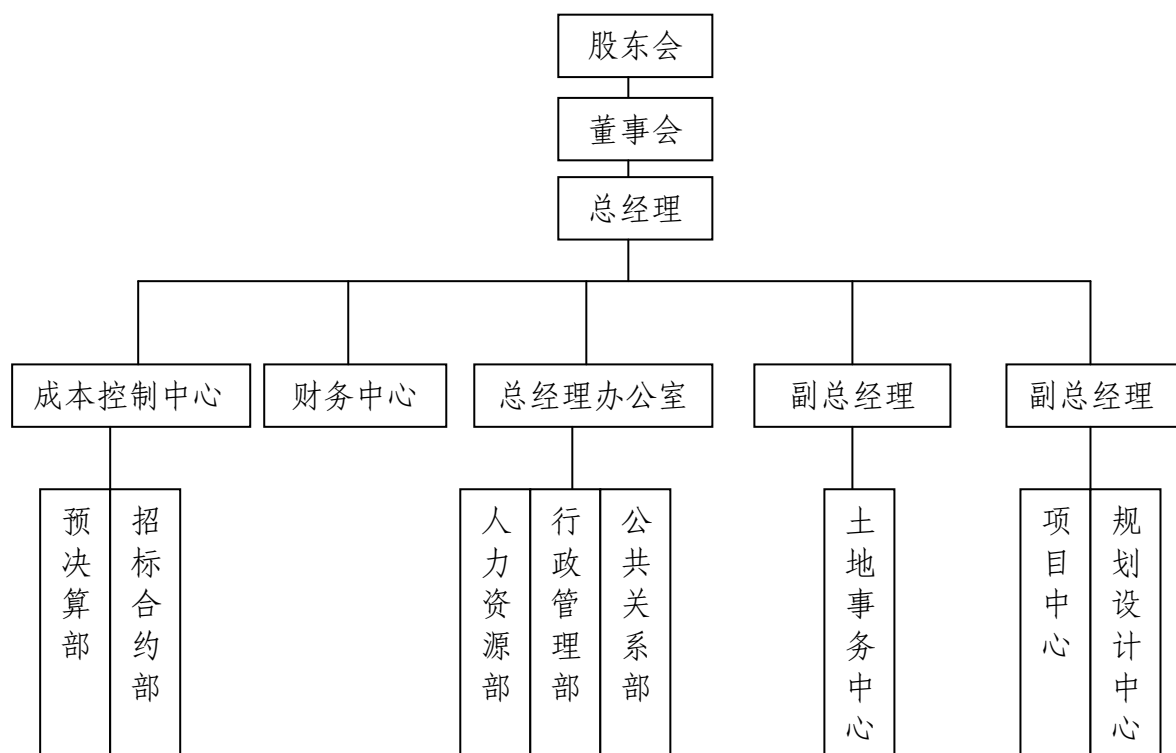
公司于2006年6月12日取得成都市龙泉驿工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，公司最近一次《企业法人营业执照》由成都市龙泉驿工商行政管理局于2011年7月25日换发，注册号：510112000006634，注册资本：叁亿元；实收资本：叁亿元；住所：成都市龙泉驿区建设路195号；法定代表人：贾毅；公司类型：其他有限责任公司。

2、行业性质和经营范围

公司所处的行业：城市综合运营商。

经营范围：基础设施建设工程的开发、建设；土地整理；建筑材料销售；物业管理；其他与房地产开发、基础设施相关的咨询、服务、培训业务。

3、组织架构



(二)重要会计政策和会计估计

1、财务报表的编制基础

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、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、计量属性

除在附注中特别说明的计量属性外，均以历史成本为计量属性。在采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值为计量属性时，保证需要所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值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。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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管理费用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，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，在合并财务报表中，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日新增的被购买方股权在购买日的公允价值之和。即在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当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应当转为购买日所属当期投资收益。

购买方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。购买方对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的，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差额，计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予确认。在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，应当确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，应当计入当期损益。

7、合并财务报表的编制方法

公司对具有控制权的被投资单位确认其为会计报表的合并范围。

公司按照《企业会计准则第 33 号 - 合并财务报表》编制合并会计报表。在编制合并报表时，公司之间的重大内部交易和往来余额予以抵销。

子公司与母公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照母公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行调整。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，调整合并财务报表的期初数和上期数。

母公司在报告期内因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，不调整合并财务报表的期初数和上期数，但该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润和现金流量纳入合并财务报表。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，作为少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。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的份额的，仍冲减少数股东权益。

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。

8、现金及现金等价物的确定标准

将期限短（一般是指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资确认为现金等价物。

9、外币业务核算方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。在资产负债表日，对外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算为记账本位币金额，以公允价值计量的非货币性项目采用公允价值确定日的即期汇率折算为记账本位币金额，以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易日的即期汇率折算，不改变记账本位币金额。外币

专门借款账户期末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定进行资本化，计入相关资产成本，其余的外币账户折算差额均计入当期损益。

10、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：第一、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)；第二、持有至到期投资；第三、贷款和应收款项；第四、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：第一、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)；第二、其他金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

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。

①初始确认：

初始确认金融资产或负债，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。

②后续计量：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。该金融资产处置时其公允价值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损益。

B、可供出售金融资产

资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失直接计入资本公积。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益，同时原计入资本公积的公允价值变动额转入投资收益。

C、贷款和应收款项

采用实际利率法，以摊余成本计量。根据公司本期实际情况，按双方合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，按取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

D、持有至到期投资

采用实际利率法，以摊余成本计量。持有期间按实际利率及摊余成本计算利息收入计入投资收益。该金融资产处置时取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益。

E、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

F、其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司将金融资产所有权上几乎所有风险和报酬已转移给了转入方的，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：第一、放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；第二、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：第一、所转移金融资产的账面价值；第二、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：第一、终止确认部分的账面价值；第二、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）主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术(包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等)确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

（5）金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值测试。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。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，或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发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性

时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

11、应收款项

（1）坏账损失的确认标准

公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重的自然灾害等，根据公司的管理权限，经股东大会或董事会批准确认为坏账，冲销提取的坏账准备。

（2）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	单项金额在 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	对单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，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。对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按组合计提坏账准备。

（3）按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
1 年以内	3%
1-2 年	5%
2-3 年	10%
3-4 年	40%
4-5 年	50%
5 年以上	100%

（4）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	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
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

12、存货

（1）分类

存货分为原材料、在产品、库存商品以及土地开发成本等。

（2）计量方法

存货在取得时按实际成本计价。领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法核算。

（3）存货可变现净值的依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，并按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

（4）存货的盘存制度

存货的盘存实行永续盘存制。

13、长期股权投资

（1）投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为投资成本。

非同一控制下的企业合并：按照购买日确定的合并成本确认为投资成本。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值作为基础确定其投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换长期股权投资的投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。

公司对子公司或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。采用成本法核算的长期股权投资，当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

公司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。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益，当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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。按照投资合同或协议约定公司仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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，确定为对被投资单位具有共同控制的依据；

对一个企业的财务和经营决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，确定为对被投资单位具有重大影响的依据。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对于采用成本法核算的、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，如发现对预计未来现金流量有影响且公司能够对其进行可靠计量的客观证据，则表明该项投资发生减值。

对于其他长期股权投资，如发现长期投资由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于长期投资的账面价值时，则表明该项投资发生减值，按单项长期投资可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

14、投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。对于出租的建筑物，采用与固定资产相同的方法计提折旧；对于土地使用权，采用直线法按土地使用权的使用年限进行摊销。资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，相应计提减值准备。

15、固定资产

（1）固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指同时具有以下特征，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。固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、办公设备、运输设备和其他设备。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法提取折旧。

（2）各类固定资产的折旧方法

类别	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋建筑物	25—40年	3%	2.425%-3.88%
机器设备	10年	3%	9.70%
办公设备	5年	3%	19.40%
运输设备	5-8年	3%	12.125%-19.40%
其他设备	4年	3%	24.25%

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，按照固定资产账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。在报告期末，对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，将可收回金额

低于账面价值的差额作为固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

16、在建工程

（1）计量

在建工程按实际发生的工程支出计价，包括需要安装设备的价值、为工程建设而借入的专门借款或资产支出超出专门借款的一般借款所发生的借款费用等。在建工程结转为固定资产的时点为在建工程达到预定可使用状态。

（2）在建工程减值准备

资产负债表日，对有证据表明在建工程已经发生了减值的，按单项在建工程预计可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

17、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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化期间

当同时满足下列条件时，开始资本化：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者生产活动已经开始。

暂停资本化：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。

停止资本化：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者可销售状态时，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(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用

或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

18、无形资产

(1) 无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。

(2) 无形资产在取得时按照实际成本计价。

(3) 对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法，并按会计估计变更处理。

(4) 资产负债表日，根据各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，按单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。若预计某项无形资产已经不能给公司带来未来经济利益，则将其一次性转入当期费用。

19、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，采用直线法在受益期限或规定的摊销期限内摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

20、商誉

非同一控制下企业合并时，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。初始确认后，商誉按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

资产负债表日，结合与商誉相关的资产组或者资产组组合进行商誉减值测试。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、职工薪酬

职工薪酬是为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和职工教育经费、非货币性福利、解除劳动关系补偿等。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；其他职工薪酬，计入当期损益。

22、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量。

(2) 公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

23、收入

(1) 销售商品收入的确认与计量

销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将要发生的成本能够可靠的计量。按照从购货方已收或应收合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 建造合同

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果不能可靠估计的，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；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；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。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例进行确定。

(3) 提供劳务收入的确认与计量

在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入；跨年度的，按完工百分比法，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，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额。

(4) 让渡资产使用权收入的确认与计量

让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。利息收入金额，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

24、政府补助

(1) 政府补助，指从政府无偿取得的除投入资本外的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助同时满足下列条件时予以确认：

- A、能够满足政府补助所附条件；
- B、能够收到政府补助。

(2) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计

入当期损益。

（3）与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产和递延所得税负债

公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

将当期和以前期间应交未交的所得税确认为负债，将已支付的所得税超过应支付的部分确认为资产。存在应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的，按以下要求确认递延所得税资产或递延所得税负债：

（1）除下列交易中产生的递延所得税负债以外，确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债；

A、商誉初始确认

B、不是企业合并，且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额的交易中产生的资产或负债的初始确认；

C、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，投资企业能够控制暂时差异转回的时间，且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（2）以很可能取得用于抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生递延所得税资产。

期末对递延所得税资产账面价值进行复核。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，应当减记递延所得税资产账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，本公司以原减记的金额为限，予以转回。

26、经营租赁、融资租赁

公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

27、持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组，处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低

进行计量。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

(三)税项（公司适用的税种及税率）

税 种	计税基数	税 率
营业税	应纳营业税额	5%
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	7%
教育费附加	应纳增值税及营业税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税及营业税额	1%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号）规定，公司从2011年1月1日起，地方教育费附加税率为2%。

(四)纳入盈利预测合并范围的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	持股比例%	表决权比例%
成都中兴置业有限公司	全资子公司	成都市龙泉驿区	城市综合运营商	2亿元	基础设施建设工程的开发、建设；土地整理；建筑材料销售；物业管理；房地产开发、经营等	2亿元	100	100

(五)土地整理项目概况

2006年7月7日，本公司与龙泉驿区政府签订《土地整理合同书》，2010年12月31日，公司与龙泉驿区政府签订《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》的补充协议，2011年7月，本公司与龙泉驿区政府签订《土地整理合同书》之《补充协议》。龙泉驿区政府授权本公司按照龙泉驿区规划，对天鹅湖片区、皇冠湖片区（后更名至十陵片区）约7平方公里进行土地整理，具体实施整理的区域按照土地利用总体规划和城市总体规划分步确定其范围，其中：天鹅湖片区约4584亩（包括通过招拍挂取得青台山片区612亩）、十陵片区约4.17平方公里。

(1) 土地整理内容

本公司协助龙泉驿区政府优化合作项目相关规划，并按照城市、区域功能定位和经济社会发展要求，按规定程序对新征收土地实施成片整理、征地补偿、拆迁安置、土地平整，完成地上及地下市政基础设施、城市公共公益配套设施建设，按期达到土地出让标准。

(2) 投资回报模式

《补充协议》约定：以2010年12月31日作为基准日，此前《土地整理合同书》已经履行的部分，双方办理财务核算确认手续。基准日后相关项目区域范围、内容及投资回报模式按照《补充协议》履行。

①《土地整理合同书》约定的分利模式

合同项下全部可出让土地通过招标、拍卖、挂牌方式公开出让,每宗土地出让后,双方即进行该土地的相关结算。每宗土地成交价款扣除土地出让金和土地整理成本后的纯收益,公司按55%的比例分利。

②《补充协议》约定的投资回报模式

土地整理项目前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施配套项目、公益配套设施项目的投资计入土地整理成本,以每个财务年度内(公历1月1日至12月31日)实际发生的土地整理累计投资额为基数(扣除本公司已收到的上年度土地整理成本),按照39%的固定回报率作为本公司的合理投资回报,龙泉驿区政府不再向本公司另行支付融资成本和管理费用。如果由于本公司原因未按《补充协议》约定的建设项目内容、工程周期完成,则将所涉项目的投资年固定回报率降至25%。

每个会计年度,双方将组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计,确认上一年度已经发生的土地整理成本和投资回报额。

龙泉驿区政府每年将定期向本公司支付经审计确认的上一年度的土地整理成本并同时向本公司支付经审计确认的投资回报。

(六)合并盈利预测表主要项目注释(如无特别注明,以下货币单位均为人民币万元)

1、营业收入

项目名称	2011年度已审实现数	2012年度预测数			2013年度预测数
		1-3月已审实现数	4-12月预测数	合计	
一、主营业务					
土地整理	36,857.00	4,125.29	75,213.69	79,338.99	111,438.83
管理服务	533.42				
其他	1,467.43				
小计	<u>38,857.85</u>	<u>4,125.29</u>	<u>75,213.69</u>	<u>79,338.99</u>	<u>111,438.83</u>
二、其他业务					
合计	<u>38,857.85</u>	<u>4,125.29</u>	<u>75,213.69</u>	<u>79,338.99</u>	<u>111,438.83</u>

(1) 预测方法

土地整理收入以土地整理累计投资金额为基数(扣除本公司已收回的投资成本),按《补充协议》约定的固定投资回报率39%进行预测。

包括中小学和医院等在内的公益配套设施项目,因其投资成本的收回在项目竣工验收并移交给龙泉驿区政府之后,因此计算投资回报额的投资金额=当年实际发生的投资金额+公益配套设施项目年初投资余额。

①计算投资回报额的投资金额

项目投资金额根据项目控制性详细规划、可行性研究报告和初步设计等资料进行预测。

A.天鹅湖片区投资金额:

项目名称	2012年度预测数			2013年度预测数
	1-3月已审实现数	4-12月预测数	合计	
拆迁安置项目投资	322.92	16,364.16	16,687.08	49,092.49
基础设施项目投资	680.16	7,792.84	8,473.00	1,948.21
公益配套设施项目投资	37,930.28	43,288.09	81,218.37	121,369.70
其中:公益配套设施项目年初投资余额	37,716.17		37,716.17	81,218.37
其他项目投资		1,680.20	1,680.20	1,470.85
合计	<u>38,933.35</u>	<u>69,125.29</u>	<u>108,058.64</u>	<u>173,881.25</u>
其中:公益配套设施项目年初投资余额	37,716.17		37,716.17	81,218.37

B.十陵片区投资金额:

项目名称	2012年度预测数			2013年度预测数
	1-3月已审实现数	4-12月预测数	合计	
拆迁安置项目投资		74,712.77	74,712.77	83,014.19
基础设施项目投资		11,146.83	11,146.83	16,720.25
公益配套设施项目投资		8,678.29	8,678.29	11,188.57
其中:公益配套设施项目年初投资余额				8,678.29
其他项目投资		836.77	836.77	936.33
合计		<u>95,374.66</u>	<u>95,374.66</u>	<u>111,859.34</u>
其中:公益配套设施项目年初投资余额				8,678.29

②土地整理收入

项目名称	2012年度预测数			2013年度预测数
	1-3月已审实现数	4-12月预测数	合计	
计算收益的投资金额	<u>38,933.35</u>	<u>164,499.95</u>	<u>203,433.30</u>	<u>285,740.59</u>
其中:天鹅湖片区	38,933.35	69,125.29	108,058.64	173,881.25
十陵片区		95,374.66	95,374.66	111,859.34
投资回报率	10.60	45.72	39.00	39.00

投资回报金额	<u>4,125.29</u>	<u>75,213.69</u>	<u>79,338.99</u>	<u>111,438.83</u>
其中：天鹅湖片区	4,125.29	38,017.58	42,142.87	67,813.69
十陵片区		37,196.12	37,196.12	43,625.14

(2) 各年度增减变动原因

2012 年度营业收入预测数比 2011 年度已审实现数增加 40,481.14 万元、增长 104.18 %，增长原因主要系十陵片区土地整理收入增长所致；2013 年度营业收入预测数比 2012 年度预测数增加 32,099.84 万元、增长 40.46 %，增长原因主要系土地整理投资强度加大所致。

2、管理费用

项目名称	2011年度已审 实现数	2012年度预测数			2013年度预测数
		1-3月已审实现数	4-12月预测数	合计	
合计	<u>1,509.29</u>	<u>514.69</u>	<u>1,661.08</u>	<u>2,175.77</u>	<u>4,179.19</u>

(1) 预测方法

管理费用根据公司历史资料及预测期间变动趋势进行预测，有关预测情况如下：职工薪酬费用根据公司的人员编制和薪酬政策进行预测，折旧费根据固定资产原值和预测期内固定资产增减变动以及公司的折旧政策进行预测，与资产相关的无形资产等各种摊提费用根据预测期内资产价值及摊提标准进行预测，管理费用中的各项税费按税收及相关法规规定进行预测。

(2) 各年度增减变动原因

2012 年度预测数比 2011 年度已审实现数增加 666.48 万元、增长 44.16 %，2013 年度预测数比 2012 年度预测数增加 2,003.42 万元、增长 92.08%，增长原因主要系：

①由于公司业务不断扩大造成人员增加，同时员工的绩效工资会随公司业绩增长而上升，上述因素影响 2012 年度工资费用的预测数比 2011 年度已审实现数增长 52.30%，2013 年度工资费用的预测数比 2012 年度预测数增长 132.34%。因工资费用预测数增长，以工资总额为基数预测的工资附加费以及社会保险费也同方向增长。

②由于公司业务不断扩大并考虑到物价上涨因素，在预测 2012 年度和 2013 年度的其他管理费用时，均考虑了合理的增长幅度。

3、财务费用

项目名称	2011年度已审 实现数	2012年度预测数			2013年度预测数
		1-3月已审实现数	4-12月预测数	合计	
利息支出			3,617.98	3,617.98	6,125.86
减：利息收入	78.68	52.53	50.00	102.53	51.95
手续费	4.58	0.47	0.57	1.04	1.71
合计	<u>-74.10</u>	<u>-52.06</u>	<u>3,568.55</u>	<u>3,516.49</u>	<u>6,075.62</u>

（1）预测方法

利息支出根据预测期间的筹资计划和银行借款利率进行测算，利息收入根据预测期间存量资金以及存款利率进行测算。

（2）各年度增减变动原因

2013年度利息支出预测数比2012年度预测数增加2,507.88万元、增长69.32%，增长原因主要系公司土地整理项目投资额增加导致借款增加所致。

4、资产减值损失

项目名称	2011年度已审 实现数	2012年度预测数			2013年度预测数
		1-3月已审实现数	4-12月预测数	合计	
合计	<u>634.62</u>	<u>213.43</u>	<u>312.10</u>	<u>525.53</u>	<u>481.50</u>

资产减值损失根据应收账款的预计回款率和公司坏账准备计提政策进行预测。

5、所得税费用

项目名称	2011年度已审 实现数	2012年度预测数			2013年度预测数
		1-3月已审实现数	4-12月预测数	合计	
合计	<u>8,503.54</u>	<u>886.39</u>	<u>17,420.76</u>	<u>18,307.14</u>	<u>25,202.12</u>

当期所得税费用按预测利润总额和适用税率25%进行测算。

（五）影响公司预测利润实现的主要风险

由于土地整理项目投资大、周期长、整理工作较为复杂，公司因自身组织管理导致的经营风险和项目融资导致的财务风险有可能导致公司不能如期完成《土地整理合同书》和《补充协议》规定的工作内容，从而对公司的经营业绩产生重大影响。

一级土地整理的政策性较强，国家和地方有关土地整理的政策风险有可能导致《土地整理合同书》和《补充协议》不能得到严格的履行，从而对公司的经营业绩产生重大影响。

成都国地置业有限公司

公司法定代表人：贾毅

主管会计工作的公司负责人：喻琰

公司会计机构负责人：王渝蓉

二〇一二年七月九日