

华联控股股份有限公司

审计报告

大华审字[2014]004745 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

华联控股股份有限公司

审计报告及财务报表

(2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司股东权益变动表	11-12
财务报表附注	1-63

审计报告

大华审字[2014]004745号

华联控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华联控股股份有限公司(以下简称华联控股)财务报表,包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,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华联控股管理层的责任,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，华联控股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，公允反映了华联控股 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一四年四月十九日

华联控股股份有限公司

合并资产负债表

2013年12月31日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	1,243,290,153.71	1,233,620,136.90
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	2	4,976,346.88	6,424,609.24
预付款项	4	3,955,834.02	18,157,317.20
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	3	10,836,831.02	22,453,436.26
存货	5	1,693,060,563.26	1,754,897,204.56
其他流动资产	6	339,938,098.54	355,983,005.58
流动资产合计		3,296,057,827.43	3,391,535,709.74
非流动资产：			
可供出售金融资产	7	62,054,796.85	66,858,990.30
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	9	67,428,826.50	64,678,624.74
投资性房地产	10	578,100,826.05	548,300,977.02
固定资产	11	105,129,472.54	102,494,791.36
在建工程	12	2,268,141.20	4,789,829.12
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	13	6,430,106.80	7,473,844.95
商誉	14	10,568,100.24	10,568,100.24
长期待摊费用	15	6,122,494.37	5,087,877.31
递延所得税资产	16	61,726,815.97	65,454,886.10
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		899,829,580.52	875,707,921.14
资产总计		4,195,887,407.95	4,267,243,630.88

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

合并资产负债表（续）

2013年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债及股东权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	18	100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	19	149,112,711.67	194,497,592.63
预收款项	20	35,367,081.50	39,227,306.27
应付职工薪酬	21	1,814,739.92	1,248,893.67
应交税费	22	15,808,774.62	11,815,547.18
应付利息		-	-
应付股利	23	871,768.05	1,146,768.05
其他应付款	24	584,968,761.68	710,070,532.67
一年内到期的非流动负债	25	400,000,000.00	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,287,943,837.44	1,058,006,640.47
长期负债：			
长期借款	26	190,000,000.00	550,000,000.00
长期应付款	27	41,340,219.75	41,745,963.36
递延所得税负债	16	140,120,938.52	186,433,074.85
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		371,461,158.27	778,179,038.21
负债合计		1,659,404,995.71	1,836,185,678.68
股东权益：			
股本	28	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积	29	159,080,209.43	168,268,969.44
减：库存股		-	-
盈余公积	30	96,272,876.13	96,272,876.13
未分配利润	31	494,648,713.41	414,834,332.42
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司股东权益合计		1,873,889,510.97	1,803,263,889.99
少数股东权益		662,592,901.27	627,794,062.21
股东权益合计		2,536,482,412.24	2,431,057,952.20
负债及股东权益总计		4,195,887,407.95	4,267,243,630.88

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

合并利润表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	32	192,607,974.63	348,119,741.57
减: 营业成本	32	93,545,760.66	130,771,475.08
营业税金及附加	33	14,727,000.34	68,748,727.34
销售费用		4,668,413.46	5,384,011.51
管理费用		62,716,250.56	58,243,219.51
财务费用	34	19,431,082.72	3,388,601.15
资产减值损失	36	1,350,324.77	2,663,046.33
加: 公允价值变动收益		-	43,160.00
投资收益	35	129,839,086.07	37,477,172.39
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		4,581,468.61	(2,571,828.98)
二、营业利润		126,008,228.19	116,440,993.04
加: 营业外收入	37	4,291,778.23	1,348,119.43
减: 营业外支出	38	523,242.15	861,367.71
其中: 非流动资产处置损失	38	105,694.42	654,449.43
三、利润总额		129,776,764.27	116,927,744.76
减: 所得税费用	39	14,888,544.22	30,592,581.51
四、净利润		114,888,220.05	86,335,163.25
其中: 被合并方在合并前实现的净利润		-	-
归属于母公司所有者的净利润		79,814,380.99	59,012,399.85
少数股东损益		35,073,839.06	27,322,763.40
五、每股收益			
(一) 基本每股收益		0.0710	0.0525
(二) 稀释每股收益		0.0710	0.0525
六、其他综合收益	41	(9,188,760.01)	6,120,130.05
七、综合收益总额		105,699,460.04	92,455,293.30
归属于母公司所有者的综合收益总额		70,625,620.98	65,132,529.90
归属于少数股东的综合收益总额		35,073,839.06	27,322,763.40

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 董炳根

主管会计工作负责人: 徐笑东

会计机构负责人: 苏秦

华联控股股份有限公司

合并现金流量表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	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		175,865,456.08	222,924,047.73
收到的税费返还		-	-
收到其它与经营活动有关的现金		104,447,591.50	130,275,633.25
现金流入小计		280,313,047.58	353,199,680.98
购买商品、接受劳务支付的现金		267,898,117.63	263,313,996.84
支付给职工及为职工支付的现金		47,710,359.30	44,611,416.21
支付的各项税费		129,425,657.11	72,613,505.92
支付的其它与经营活动有关的现金		101,030,902.65	139,497,759.21
现金流出小计		546,065,036.69	520,036,678.18
经营活动产生现金流量净额		(265,751,989.11)	(166,836,997.20)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		7,356,650,000.00	6,179,376,840.00
取得投资收益所收到的现金		44,799,211.92	40,083,386.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		102,923.00	149,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		284,415,510.75	-
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		7,685,967,645.67	6,219,609,426.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		9,843,406.94	6,501,821.37
投资所支付的现金		7,347,993,404.93	6,252,830,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		7,357,836,811.87	6,259,331,821.37
投资活动产生的现金流量净额		328,130,833.80	(39,722,394.42)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	40,000,000.00
其中: 子公司吸收少数股东权益投资收到的现金		-	40,000,000.00
取得借款收到的现金		170,000,000.00	380,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		170,000,000.00	420,000,000.00
偿还债务所支付的现金		174,000,000.00	20,000,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		52,659,274.41	38,042,408.82
其中: 支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		226,659,274.41	58,042,408.82
筹资活动产生的现金流量净额		(56,659,274.41)	361,957,591.18
四、汇率变动对现金的影响额		(6,053.47)	(43,692.91)
五、现金及现金等价物净增加额		5,713,516.81	155,354,506.65
加: 期初现金及现金等价物余额		1,233,620,136.90	1,078,265,630.25
六、期末现金及现金等价物余额		1,239,333,653.71	1,233,620,136.90

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 董炳根

主管会计工作负责人: 徐笑东

会计机构负责人: 苏秦

华联控股股份有限公司 合并股东权益变动表 2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额					
	归属于母公司股东权益					少数股东权益
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	168,268,969.44	-	96,272,876.13	414,834,332.42	627,794,062.21
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,123,887,712.00	168,268,969.44	-	96,272,876.13	414,834,332.42	627,794,062.21
三、本年增减变动金额	-	(9,188,760.01)	-	-	79,814,380.99	34,798,839.06
(一) 净利润	-	-	-	-	79,814,380.99	35,073,839.06
(二) 其他综合收益	-	(9,188,760.01)	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	(9,188,760.01)	-	-	79,814,380.99	35,073,839.06
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	(275,000.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(275,000.00)
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,123,887,712.00	159,080,209.43	-	96,272,876.13	494,648,713.41	662,592,901.27

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 董炳根

主管会计工作负责人: 徐笑东

会计机构负责人: 苏秦

华联控股股份有限公司 合并股东权益变动表 2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	上期金额					
	归属于母公司股东权益					少数股东权益
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	少数股东权益
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	162,148,839.39	-	96,272,876.13	355,821,932.57	560,815,131.67
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,123,887,712.00	162,148,839.39	-	96,272,876.13	355,821,932.57	560,815,131.67
三、本年增减变动金额	-	6,120,130.05	-	-	59,012,399.85	66,978,930.54
(一) 净利润	-	-	-	-	59,012,399.85	27,322,763.40
(二) 其他综合收益	-	6,120,130.05	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	6,120,130.05	-	-	59,012,399.85	27,322,763.40
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	39,656,167.14
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	40,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	(343,832.86)
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,123,887,712.00	168,268,969.44	-	96,272,876.13	414,834,332.42	627,794,062.21

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

资产负债表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十一	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		106,375,264.20	148,203,391.13
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		308,140.00	300,490.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	1	97,844,675.20	65,964,086.44
存货		66,060,588.18	27,781,124.94
其他流动资产		40,036,701.69	80,036,701.69
流动资产合计		310,625,369.27	322,285,794.20
非流动资产:			
可供出售金融资产		62,054,796.85	66,858,990.30
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	2	1,034,641,955.75	1,032,251,048.32
投资性房地产		4,424,418.14	4,014,700.64
固定资产		805,664.07	591,734.00
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		2,102,109.34	2,605,790.16
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		382.31	219,815.71
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,104,029,326.46	1,106,542,079.13
资产总计		1,414,654,695.73	1,428,827,873.33

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 董炳根

主管会计工作负责人: 徐笑东

会计机构负责人: 苏秦

华联控股股份有限公司

资产负债表（续）

2013年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债及股东权益	附注十一	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		217,917.72	146,809.49
预收款项		-	-
应付职工薪酬		83,911.91	78,009.12
应交税费		65,714.41	44,513.19
应付利息		-	-
应付股利		871,768.05	871,768.05
其他应付款		42,765,752.09	46,304,958.59
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		144,005,064.18	147,446,058.44
长期负债：			
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		10,702,413.86	13,701,813.46
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		10,702,413.86	13,701,813.46
负债合计		154,707,478.04	161,147,871.90
股东权益：			
股本		1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积		166,426,410.95	175,615,170.96
减：库存股		-	-
盈余公积		97,889,026.15	97,889,026.15
未分配利润		(128,255,931.41)	(129,711,907.68)
外币报表折算差额		-	-
股东权益合计		1,259,947,217.69	1,267,680,001.43
负债及股东权益总计		1,414,654,695.73	1,428,827,873.33

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

利润表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)	2,351,697.95	2,687,849.00
减: 营业成本	3	174,471.16	223,648.71
营业税金及附加		232,489.61	256,093.54
销售费用		-	-
管理费用		9,721,319.02	10,651,635.07
财务费用		4,536,006.49	(1,303,213.80)
资产减值损失		(831,589.40)	583,524.30
加: 公允价值变动收益		-	-
投资收益	4	10,181,071.31	3,900,902.10
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		2,581,468.66	(4,076,917.22)
汇兑收益		-	-
二、营业利润		(1,299,927.62)	(3,822,936.72)
加: 营业外收入		3,022,760.12	143,928.18
减: 营业外支出		47,422.83	31,613.73
其中: 非流动资产处置损失		47,422.83	21,451.88
三、利润总额		1,675,409.67	(3,710,622.27)
减: 所得税费用		219,433.40	(219,815.71)
四、净利润		1,455,976.27	(3,490,806.56)
五、其他综合收益		(9,188,760.01)	6,120,130.05
六、综合收益总额		(7,732,783.74)	2,629,323.49

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 董炳根

主管会计工作负责人: 徐笑东

会计机构负责人: 苏秦

华联控股股份有限公司

现金流量表

2013年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十一	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		2,351,697.95	2,405,993.60
收到的税费返还		-	-
收到其它与经营活动有关的现金		803,971,656.44	131,034,416.74
现金流入小计		806,323,354.39	133,440,410.34
购买商品、接受劳务支付的现金		38,204,216.30	5,036,157.67
支付给职工及为职工支付的现金		3,799,886.43	3,545,891.08
支付的各项税费		714,661.80	1,209,247.39
支付的其它与经营活动有关的现金		841,853,659.18	130,103,925.21
现金流出小计		884,572,423.71	139,895,221.35
经营活动产生现金流量净额		(78,249,069.32)	(6,454,811.01)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		900,000,000.00	915,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		7,599,602.65	7,152,380.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		-	133,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		907,599,602.65	922,285,580.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,110,088.66	1,473,733.00
投资所支付的现金		867,193,404.93	995,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	100,269,125.46
支付的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		868,303,493.59	1,096,742,858.46
投资活动产生的现金流量净额		39,296,109.06	(174,457,277.48)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		100,000,000.00	100,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		100,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务所支付的现金		100,000,000.00	-
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		6,831,666.67	2,945,000.00
支付的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		106,831,666.67	2,945,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		(6,831,666.67)	97,055,000.00
四、汇率变动对现金的影响额		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		(45,784,626.93)	(83,857,088.49)
加：期初现金及现金等价物余额		148,203,391.13	232,060,479.62
六、期末现金及现金等价物余额		102,418,764.20	148,203,391.13

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

股东权益变动表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额					
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	175,615,170.96	-	97,889,026.15	(129,711,907.68)	1,267,680,001.43
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,123,887,712.00	175,615,170.96	-	97,889,026.15	(129,711,907.68)	1,267,680,001.43
三、本年增减变动金额	-	(9,188,760.01)	-	-	1,455,976.27	(7,732,783.74)
(一) 净利润	-	-	-	-	1,455,976.27	1,455,976.27
(二) 其他综合收益	-	(9,188,760.01)	-	-	-	(9,188,760.01)
上述(一)和(二)小计	-	(9,188,760.01)	-	-	1,455,976.27	(7,732,783.74)
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,123,887,712.00	166,426,410.95	-	97,889,026.15	(128,255,931.41)	1,259,947,217.69

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 董炳根

主管会计工作负责人: 徐笑东

会计机构负责人: 苏秦

华联控股股份有限公司

股东权益变动表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	上期金额					
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	169,495,040.91	-	97,889,026.15	(126,221,101.12)	1,265,050,677.94
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,123,887,712.00	169,495,040.91	-	97,889,026.15	(126,221,101.12)	1,265,050,677.94
三、本年增减变动金额	-	6,120,130.05	-	-	(3,490,806.56)	2,629,323.49
(一) 净利润	-	-	-	-	(3,490,806.56)	(3,490,806.56)
(二) 其他综合收益	-	6,120,130.05	-	-	-	6,120,130.05
上述(一)和(二)小计	-	6,120,130.05	-	-	(3,490,806.56)	2,629,323.49
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,123,887,712.00	175,615,170.96	-	97,889,026.15	(129,711,907.68)	1,267,680,001.43

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 董炳根

主管会计工作负责人: 徐笑东

会计机构负责人: 苏秦

华联控股股份有限公司

2013 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司历史沿革

华联控股股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是经深圳市人民政府以深府办复（1993）884 号文和深圳市证券管理办公室深证办复（1993）144 号文批准，于 1993 年 11 月 11 日在深圳市注册成立，1994 年公开发行 A 股并在深圳证券交易所上市。本公司领取注册号 440301102894519 号企业法人营业执照。

1998 年 6 月，本公司经中国证券监督管理委员会批准，向原有法人股股东定向募集法人股，同时增发社会公众股 8,000 万股。变更后本公司股本为 239,703,390.00 元。

2000 年 10 月 11 日，本公司以资本公积金转增股本人民币 119,851,695.00 元，变更后本公司股本为 359,555,085.00 元。

经 2000 年度股东大会审议通过，并获得中国证券监督管理委员会证监发行字[2003] 42 号《关于核准华联控股股份有限公司增发股票的通知》核准，本公司向社会公开发行总量不超过 9,000 万股的人民币普通股，变更后本公司股本为 449,555,085.00 元。

2006 年 03 月 28 日，本公司实施股改，对价方案为流通股每 10 股实获 18.75 股（含上市公司向全体股东每 10 股转增 15 股，非流通股股东将所获转增的部分股份转送给流通股股东），实施后总股本为 1,123,887,712.00 元。

本公司的注册资本为 1,123,887,712.00 元，法人代表为董炳根。

(二) 行业性质

本公司属房地产行业。

(三) 经营范围

本公司经营范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营；自有物业管理；房地产经纪（不含限制项目）。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证券监督

管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

(二)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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五)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

1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用,包括为进行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。被合并方存在合并财务报表,则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

2) 合并财务报表

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。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的,本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整,在此基础上按照企业会计准则规定确认。

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,合并成本为本公司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。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的,购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的,也计入合并成本。

本公司为进行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,于发生时计入当期损益;本公司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。

本公司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。本公司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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

(2) 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，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。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

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。

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，其余额仍应当冲减少数股东权益。

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。

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。

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。

企业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的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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，包括交易性金融资产或金融负债（和直接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或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，可按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用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

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债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。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- (1) 可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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的减值损失，不得转回。

- (2) 持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，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

现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：金额在 100 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备应收款项：

(1) 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统一划分为一类风险组合。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

① 采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1	1
1—2 年	2	2
2—3 年	3	3
3—4 年	50	50
4—5 年	70	70
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项，应披露单项计提的理由、计提方法等。

(1) 单项计提的理由：

信用风险较高。

(2) 计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、产成品、在产品、原材料、周转材料等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- （1）低值易耗品采用分期摊销法；
- （2）包装物采用分期摊销法。
- （3）其他周转材料采用分次摊销法摊销。

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9. 质量保证金的核算方法

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。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注二 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(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初始投资成本。

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初始投资成本。

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）作为初始投资成本，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为基础确定其初始投资成本，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入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始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

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

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。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差额，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差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变

动为基础进行核算。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，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，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3. 分步处置对子公司投资

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业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的，不属于一揽子交易的，应当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，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

（2）在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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，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，企业处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；

(2) 在合并财务报表中，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，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。

4. 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，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策,出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

公司对存在减值迹象的,估计其可收回金额,可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认,不再转回。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

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

2. 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外,固定资产折旧采用年限平均法分类计提,根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产,能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产,按照形成固定资产的成本冲减专项储备,并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况,确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下:

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	5-10	2.25-4.75
机器设备	14-18	5-10	5.278-6.43
电子设备	10-15	5-10	6.333-9
运输设备	5-12	5-10	7.50-19
其他设备	5-10	5-10	9-19

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十五) 在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十六) 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。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者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前，予以资本化。

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(按每月月末平均)乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十七)无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，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入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	30-50 年	受益期
软件	5-10 年	受益期

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

4. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

(十九) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费用	2-5 年	受益期

(二十) 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十一) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本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，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十二）收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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，确认商品销售收入实现。

2. 确认提供劳务收入的依据

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；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。

期（年）末，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，本公司选用已完工作的测量（已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；已经发生的成本占估计总成本的比例）确定完工进度。

3. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易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时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，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。
- （2）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。

4. 房地产销售

在房产完工并验收合格，签订了销售合同并在国土部门备案，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

5. 物业出租

按公司与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额, 确认房屋出租收入的实现。

(二十三) 政府补助

1. 类型

政府补助, 是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产, 但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象, 将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助, 是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

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(人民币 1 元)计量。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入;

与收益相关的政府补助, 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的, 确认为递延收益, 在确认相关费用的期间计入当期营业外收入; 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 取得时直接计入当期营业外收入。

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。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

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, 确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

3. 同时满足下列条件时, 将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。

(1) 企业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;

(2) 递延所得税资产和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和递延

所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下,在个别财务报表中,当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债可以以抵销后的净额列示。在合并财务报表中,纳入合并范围的企业中,一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不能予以抵销,除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

(二十五)经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产:公司在承租开始日,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,其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用,在资产租赁期间内摊销,计入财务费用。

(2) 融资租出资产:公司在租赁开始日,将应收融资租赁款,未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益,在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入,公司发生的与出租交易相关的初始直接费用,计入应收融资租赁款的初始计量中,并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十六)持有待售资产

1. 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产:

- (1) 公司已就该资产出售事项作出决议
- (2) 公司已与对方签订了不可撤销的转让协议
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

2. 持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

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，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(二十七)主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(二十八)前期差错更正

1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、税项

(一)公司主要税种和税率

1. 流转税及附加税费

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入（营改增试点地区适用应税劳务收入）	6%、17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	1%、7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

2. 企业所得税

企业所得税税率为 25%。

3. 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率

为 12%。

4. 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过投资设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	主要经营范围
杭州华联置业有限公司	控股子公司	杭州	开发建设销售办公、商业金融用房，经济开发等	7,845 万 美元	开发建设销售办公、商业金融用房，经济开发等
东莞惠隆塑胶有限公司	全资子公司	东莞	厂房出租	230 万美元	TPR 塑胶生产
深圳市华联东方房地产开发有限公司	控股子公司	深圳	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发经营等	10,000 万元	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发经营等

续：

子公司名称（全称）	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）	表决权比例（%）	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	是否合并
杭州华联置业有限公司	74.00	---	74.00	423,620,056.71	---	是
东莞惠隆塑胶有限公司	69.57	30.43	100	12,960,763.59	---	是
深圳市华联东方房地产开发有限公司	60.00	---	60.00	60,000,000.00	---	是

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
杭州华联置业有限公司	有限公司	76821957-9	250,115,169.02	---	---
东莞惠隆塑胶有限公司	有限公司	618361414	---	---	---
深圳市华联东方房地产开发有限公司	有限公司	597758761	41,267,366.17	---	---

2. 同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	法人代表	经营范围
深圳市华联置业集团有限公司 *	控股子公司	深圳	国内商业、房地产开发经营	20,000万	丁跃	国内商业、房地产开发经营
深圳华业纺织染有限公司 *	全资子公司	深圳	房产出租	2,534万	徐笑东	纺织品生产经营
深圳市华联物业集团有限公司 **	控股子公司	深圳	物业管理，清洁服务	4,062万	丁跃	物业管理，清洁服务

续：

子公司名称（全称）	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）	表决权比例（%）	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
深圳市华联置业集团有限公司	68.70	---	68.70	108,487,397.96	---	是
深圳华业纺织染有限公司	74.98	25.02	100.00	57,467,818.49	---	是
深圳市华联物业集团有限公司	81.39	18.61	100.00	40,269,125.46	---	是

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市华联置业集团有限公司	有限公司	19219910-5	209,611,203.26	---	---
深圳华业纺织染有限公司	有限公司	61881730-3	---	---	---
深圳市华联物业集团有限公司	有限公司	19218590-X	959,643.14	---	---

* 深圳市华联置业集团有限公司和深圳华业纺织染有限公司系 1998 年度本公司资产重组时，华联发展集团有限公司（以下简称华联发展集团）置换注入本公司的两家华联发展集团下属子公司，华联发展集团为本公司第一大股东，该事项属于同一控制下企业合并，同一控制的最终控制人为华联发展集团。

** 本公司持该公司 81.39%的股份，本公司控股子公司深圳市华联置业集团有限公司持该公司 18.61%的股份。

3. 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	法人代表	经营范围
浙江省兴财房地产发展有限公司	控股子公司	杭州	房地产开发经营	5,000万	董炳根	房地产投资开发、经营、租赁及咨询服务
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司 *	孙公司	杭州	房地产开发经营	5,900万	董炳根	房地产开发经营
深圳市华达新置业有限公司 **	孙公司	深圳	房地产开发经营	3,700万	徐笑东	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营、房地产经纪、物业管理、国内贸易、自有物业租赁

续：

子公司名称（全称）	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）	表决权比例（%）	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
浙江省兴财房地产发展有限公司	70.00	---	70.00	280,000,000.00	---	是
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	---	100.00	100.00	59,000,000.00	---	是
深圳市华达新置业有限公司	---	---	---	---	---	是

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
浙江省兴财房地产发展有限公司	有限公司	142919506	115,284,023.04	---	---
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	有限公司	69705833-2	---	---	---
深圳市华达新置业有限公司	有限公司	69712544-3	---	---	---

* 本公司持股 70%的控股子公司浙江省兴财房地产发展有限公司持杭州华联进贤湾房地产开发有限公司 100%股权。

** 经本公司第七届董事会第十三次会议审议批准，本公司持有 68.7%股权的控股子公司深圳市华联置业集团有限公司于 2013 年 4 月 18 日与深圳市兆涛投资有限公司签署了《股权转让协议书》，深圳市华联置业集团有限公司将其所持有的深圳市华达新置业有限公司 100%股权转让给深圳市兆涛投资有限公司，转让价格为 29,000 万人民币。上述股权转让有

关事项已于 2013 年 7 月办理完毕，该公司不再纳入合并范围，本期合并了该公司 1 月 1 日至处置日的利润表及现金流量表。

(二) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期无新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳市华达新置业有限公司	出售股权	207,335,171.83	(231,194.74)

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

注释1. 货币资金

项 目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币	—	—	107,292.00	—	—	125,739.70
港币	38.00	0.78623	29.88	4,410.53	0.81085	3,576.28
小计			107,321.88			129,315.98
银行存款						
人民币	—	—	1,237,622,484.49	—	—	1,232,655,031.87
港币	161,082.69	0.78623	126,648.05	162,069.16	0.81085	131,413.77
美元	5,880.48	6.09690	35,852.70	11,440.13	6.28550	71,906.94
小计			1,237,784,985.24			1,232,858,352.58
其他货币资金						
人民币	—	—	5,397,846.59	—	—	632,468.34
小计			5,397,846.59			632,468.34
合计			1,243,290,153.71			1,233,620,136.90

其他货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
信用卡存款	296,342.41	141,991.89
存出投资款	1,145,004.18	490,476.45
履约保证金	3,956,500.00	---
合计	5,397,846.59	632,468.34

截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司其他货币资金中有履约保证金 3,956,500.00 元，该款项不作为现金流量表的现金及现金等价物。

注释2. 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	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：				
按账龄计提坏账准备的应收账款	5,046,781.24	100.00	70,434.36	1.40
组合小计	5,046,781.24	100.00	70,434.36	1.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
合计	5,046,781.24	100.00	70,434.36	1.40

续：

种类	期初余额			
	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：				
按账龄计提坏账准备的应收账款	6,503,024.10	100.00	78,414.86	1.21
组合小计	6,503,024.10	100.00	78,414.86	1.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
合计	6,503,024.10	100.00	78,414.86	1.21

应收账款种类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			期初余额		
	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	4,951,129.54	98.11	49,511.29	6,483,626.10	99.70	64,836.26
1—2 年	76,253.70	1.51	1,525.07	---	---	---
2—3 年	---	---	---	---	---	---
3—4 年	---	---	---	---	---	---

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
4—5 年	---	---	---	19,398.00	0.30	13,578.60
5 年以上	19,398.00	0.38	19,398.00	---	---	---
合计	5,046,781.24	100.00	70,434.36	6,503,024.10	100.00	78,414.86

2. 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提。

3. 本报告期无前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

4. 本报告期无核销应收账款。

5. 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6. 应收账款中欠款金额前五名单位情况

项目	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第 1 名	非关联	1,375,292.29	1 年以内	27.25
第 2 名	非关联	1,150,694.34	1 年以内	22.80
第 3 名	非关联	658,498.95	1 年以内	13.05
第 4 名	非关联	446,939.26	1 年以内	8.86
第 5 名	非关联	435,216.58	1 年以内	8.62

7. 期末应收账款中无关联公司欠款。

注释3. 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露：

种 类	期末余额			
	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：				
按账龄计提坏账准备的其他应收款	21,151,344.06	100.00	10,314,513.04	48.77
组合小计	21,151,344.06	100.00	10,314,513.04	48.77
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	21,151,344.06	100.00	10,314,513.04	48.77

续：

种类	期初余额			
	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：				
按账龄计提坏账准备的其他应收款	33,282,387.99	100.00	10,828,951.73	32.54
组合小计	33,282,387.99	100.00	10,828,951.73	32.54
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	33,282,387.99	100.00	10,828,951.73	32.54

其他应收款种类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	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	1,871,320.81	8.85	18,713.20	14,790,320.98	44.44	147,903.20
1—2 年	5,017,470.80	23.72	100,349.42	4,196,097.82	12.61	83,921.95
2—3 年	4,069,632.32	19.24	122,088.98	223,388.71	0.67	6,701.66
3—4 年	147,146.42	0.70	73,573.22	1,232,384.94	3.70	616,192.47
4—5 年	153,284.94	0.72	107,299.45	9,553,210.31	28.70	6,687,247.22
5 年以上	9,892,488.77	46.77	9,892,488.77	3,286,985.23	9.88	3,286,985.23
合计	21,151,344.06	100.00	10,314,513.04	33,282,387.99	100.00	10,828,951.73

2. 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提。

3. 无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回情况。

4. 本报告期末核销其他应收款。

5. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
浙江省财务开发公司-递延税款	子公司的股东	8,526,956.36	5 年以上	40.31	递延税款
浙江环宇建设集团有限公司	非关联	3,528,164.38	1-2 年	16.68	往来款

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
杭州市物业维修资金管理中心	非关联	2,879,929.00	2-3 年	13.62	物业维修资金
浙江省淳安千岛湖旅游度假区管理委员会	非关联	1,813,584.00	1-2 年	8.57	往来款
杭州市燃气（集团）有限公司	非关联	519,307.20	2-3 年	2.46	保证金
合计		17,267,940.94		81.64	

7. 应收关联方账款情况详见附注六。

注释4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,122,773.33	78.94	12,769,948.02	70.33
1 至 2 年	620,560.69	15.69	950,500.38	5.23
2 至 3 年	212,500.00	5.37	4,436,868.80	24.44
3 年以上	---	---	---	---
合计	3,955,834.02	100.00	18,157,317.20	100.00

2. 预付款项金额前五名单位情况

项目	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第 1 名	非关联	1,082,366.70	1 年以内	暂未结算
第 2 名	非关联	960,000.00	0-2 年	暂未结算
第 3 名	非关联	539,500.00	1 年以内	暂未结算
第 4 名	非关联	442,500.00	1-2 年	暂未结算
第 5 名	非关联	308,140.00	0-2 年	暂未结算
合计		3,332,506.70		

3. 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

注释5. 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	397,702.86	---	397,702.86	412,232.95	---	412,232.95
开发成本	1,544,231,011.51	---	1,544,231,011.51	1,551,005,019.06	---	1,551,005,019.06
开发产品	148,431,848.89	---	148,431,848.89	203,515,906.23	35,953.68	203,479,952.55
合计	1,693,060,563.26	---	1,693,060,563.26	1,754,933,158.24	35,953.68	1,754,897,204.56

(1) 开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
开发用土地 *	暂无	暂无	暂无	44,711,355.12	44,711,355.12
原星月广场 *	暂无	暂无	暂无	27,702,034.32	27,702,034.32
全景天地中心	2010 年 8 月	2015 年 12 月	8 亿	334,341,532.99	260,784,488.55
钱塘会馆	2010 年 6 月	2014 年 5 月	6 亿	395,358,242.75	277,838,606.41
进贤湾-桥头堡接待中心	2010 年 9 月	2014 年 3 月	2.5 亿元	188,132,677.11	168,064,288.60
进贤湾-半岛小镇旅游度假村	2014 年 3 月	2017 年 12 月	10 亿元	497,924,581.04	490,774,503.62
华联城市全景花园(原: 宝安更新改造项目)	暂无	暂无	暂无	56,060,588.18	27,781,124.94
华达更新改造项目 **	暂无	暂无	暂无	---	253,348,617.50
合计				1,544,231,011.51	1,551,005,019.06

* 根据目前的现状及项目所处的地段,为了更好的规划,取得较好的经济效益,公司计划将该“待开发土地”和“原星月广场项目”与后期的深圳市城市更新拆除重建项目一起开发。

** 该项目为深圳市华达新置业有限公司的项目,本期已经出售该公司 100%股权,期末不再纳入合并范围。

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
华联城市山林二期	2009年1月	7,524,479.07	---	2,162,972.24	5,361,506.83
华联时代大厦	2010年12月	193,536,017.16	---	52,548,185.10	140,987,832.06
雅仕苑	2008年12月	2,419,456.32	---	336,946.32	2,082,510.00
合计		203,479,952.55	---	55,048,103.66	148,431,848.89

其中“华联时代大厦”项目本期转入投资性房地产 52,548,185.10 元。

2. 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	35,953.68	---	---	35,953.68	---
合计	35,953.68	---	---	35,953.68	---

3. 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			本期转入存货额	其他减少		
进贤湾-桥头堡接待中心	7,534,641.91	6,565,215.39			14,099,857.30	8.47
钱塘会馆	16,659,557.49	28,160,437.49	---	---	44,819,994.98	7.04、7.98
合 计	24,194,199.40	34,725,652.88	---	---	58,919,852.28	

注释6. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
理财产品	338,600,000.00	354,450,000.00
预缴税金	1,338,098.54	1,533,005.58
合 计	339,938,098.54	355,983,005.58

注释7. 可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	期末余额		
	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	19,245,141.45	---	19,245,141.45
公允价值	62,054,796.85	---	62,054,796.85
其中：累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	42,809,655.40	---	42,809,655.40
已计提减值金额	---	---	---
净 额	62,054,796.85	---	62,054,796.85

续：

可供出售金融资产分类	期初余额		
	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	12,051,736.52	---	12,051,736.52
公允价值	66,858,990.30	---	66,858,990.30
其中：累计计入其他综合收益	54,807,253.78	---	54,807,253.78

可供出售金融资产分类	期初余额		
	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
的公允价值变动金额			
已计提减值金额	---	---	---
净 额	66,858,990.30	---	66,858,990.30

注释8. 对合营企业和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	关联关系	组织机构代码
一、联营企业							
深圳中冠纺织印染股份有限公司	有限公司	深圳	胡永峰	漂白、印染及纺织布料业务	169,142,356.00	联营企业	618801483
中纺网络信息技术有限责任公司	有限公司	北京	夏令敏	电子商务；信息咨询；系统集成的技术开发	50,000,000.00	联营企业	60912045-9
深圳南方纺织有限公司	有限公司	深圳	董炳根	生产经营纯棉纱和混纺纱	15,240,000.00	联营企业	61883658X

续：

被投资单位名称	本公司持股比例 (%)	本公司在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、联营企业							
深圳中冠纺织印染股份有限公司	25.5058	25.5058	170,502,789.00	45,921,137.00	124,581,652.00	26,998,990.00	8,214,810.00
中纺网络信息技术有限责任公司	48.00	48.00	43,239,844.93	5,395,547.38	37,844,297.55	18,200,848.11	1,012,949.27
深圳南方纺织有限公司	29.08	29.08	48,276,851.46	16,323,505.68	31,953,345.78	18,452,491.76	6,877,578.91

注释9. 长期股权投资

1. 长期股权投资分项列示如下：

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额（减少以“-”号填列）	期末账面余额
深圳中冠纺织印染股份有限公司	权益法	101,540,000.00	30,314,253.14	1,904,691.78	32,218,944.92
中纺网络信息技术有限责任公司	权益法	24,000,000.00	19,131,632.97	486,215.65	19,617,848.62
深圳南方纺织有限公司	权益法	9,908,764.90	9,032,738.63	359,294.33	9,392,032.96
深圳市华联发展投资有限公司	成本法	3,200,000.00	3,200,000.00	---	3,200,000.00
上海华顺投资管理有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	---	3,000,000.00
绍兴远东石化有限公司*	成本法	648,210,000.00	---	---	---
合计		789,858,764.90	64,678,624.74	2,750,201.76	67,428,826.50

续：

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本期计提减值准备 金额	本期现金红利
深圳中冠纺织印染 股份有限公司	25.5058	25.5058	---	---	---
中纺网络信息技术 有限责任公司	48.00	48.00	---	---	---
深圳南方纺织有限 公司	29.08	29.08	---	---	1,640,705.62
深圳市华联发展投资有限公司	5.00	5.00	---	---	---
上海华顺投资管理有限公司	5.00	5.00	---	---	---
绍兴远东石化有限公司	16.402	16.402	---	---	---
合计			---	---	1,640,705.62

* 原名浙江华联三鑫石化有限公司，后改名为绍兴远东石化有限公司。2008 年按权益法核算减至零，后持股比例变为 16.402%，采用成本法核算。

注释10. 投资性房地产

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1. 账面原值合计	789,637,762.27	66,814,880.79	10,293,298.14	846,159,344.92
(1) 房屋、建筑物	789,637,762.27	66,814,880.79	10,293,298.14	846,159,344.92
(2) 土地使用权	---	---	---	---
2. 累计折旧和累计摊销合计	241,336,785.25	30,216,790.67	3,495,057.05	268,058,518.87
(1) 房屋、建筑物	241,336,785.25	30,216,790.67	3,495,057.05	268,058,518.87
(2) 土地使用权	---	---	---	---
3. 投资性房地产净值合计	548,300,977.02	66,814,880.79	37,015,031.76	578,100,826.05
(1) 房屋、建筑物	548,300,977.02	66,814,880.79	37,015,031.76	578,100,826.05
(2) 土地使用权	---	---	---	---
4. 投资性房地产减值准备累计金 额合计	---	---	---	---
(1) 房屋、建筑物	---	---	---	---
(2) 土地使用权	---	---	---	---
5. 投资性房地产账面价值合计	548,300,977.02	66,814,880.79	37,015,031.76	578,100,826.05
(1) 房屋、建筑物	548,300,977.02	66,814,880.79	37,015,031.76	578,100,826.05
(2) 土地使用权	---	---	---	---

本期减少系本年投资性房地产使用年限延期，将该部分投资性房地产的原值 7,031,494.14 元及折旧的净值转入原值本期增加数；以及本年处置孙公司深圳市华达新置业有限公司，合并范围变化，减少 3,261,804.00 元。

投资性房地产抵押情况见附注十。

注释11. 固定资产原价及累计折旧

1. 固定资产情况

项 目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	129,756,463.28	9,611,206.29		2,911,078.57	136,456,591.00
其中：房屋及建筑物	101,037,195.52	7,062,373.29		---	108,099,568.81
机器设备	4,512,359.53	87,787.00		1,098,156.00	3,501,990.53
电子设备	5,487,793.84	742,122.00		239,305.57	5,990,610.27
运输设备	10,380,201.89	252,525.00		1,434,000.00	9,198,726.89
其他设备	8,338,912.50	1,466,399.00		139,617.00	9,665,694.50
—	—	本期新增	本期计提	—	—
二、累计折旧合计：	27,261,671.92	---	5,972,865.40	1,907,418.86	31,327,118.46
其中：房屋及建筑物	6,962,943.33	---	4,339,190.74	---	11,302,134.07
机器设备	3,188,302.06	---	109,305.47	269,698.63	3,027,908.90
电子设备	3,380,692.14	---	462,563.32	169,002.94	3,674,252.52
运输设备	6,134,018.15	---	625,242.68	1,360,700.00	5,398,560.83
其他设备	7,595,716.24	---	436,563.19	108,017.29	7,924,262.14
三、固定资产账面净值合计	102,494,791.36	—		—	105,129,472.54
其中：房屋及建筑物	94,074,252.19	—		—	96,797,434.74
机器设备	1,324,057.47	—		—	474,081.63
电子设备	2,107,101.70	—		—	2,316,357.75
运输设备	4,246,183.74	—		—	3,800,166.06
其他设备	743,196.26	—		—	1,741,432.36
四、减值准备合计	---	—		—	---
其中：房屋及建筑物	---	—		—	---
机器设备	---	—		—	---
电子设备	---	—		—	---
运输设备	---	—		—	---
其他设备	---	—		—	---
五、固定资产账面价值合计	102,494,791.36	—		—	105,129,472.54
其中：房屋及建筑物	94,074,252.19	—		—	96,797,434.74
机器设备	1,324,057.47	—		—	474,081.63

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
电子设备	2,107,101.70	—	—	2,316,357.75
运输设备	4,246,183.74	—	—	3,800,166.06
其他设备	743,196.26	—	—	1,741,432.36

期末无暂时闲置的固定资产。

固定资产抵押情况见附注十。

注释12. 在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
八卦岭27栋改造工程	---	---	---	3,701,602.92	---	3,701,602.92
餐厅装修工程	2,268,141.20	---	2,268,141.20	1,088,226.20	---	1,088,226.20
合 计	2,268,141.20	---	2,268,141.20	4,789,829.12	---	4,789,829.12

1. 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)
八卦岭27栋改造工程	6,927,791.20	3,701,602.92	3,226,188.28	6,927,791.20	---	---
餐厅装修工程	2,733,571.00	1,088,226.20	1,179,915.00	---	---	82.97%
合 计	9,661,362.20	4,789,829.12	4,406,103.28	6,927,791.20	---	

续：

工程项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末余额
八卦岭27栋改造工程	---	---	---	---	自有	---
餐厅装修工程	82.97%	---	---	---	自有	2,268,141.20
合 计		---	---	---		2,268,141.20

注释13. 无形资产

1. 无形资产情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1. 账面原值合计	24,094,157.00	150,200.00	---	24,244,357.00

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
土地使用权（华业）	10,645,300.00	---	---	10,645,300.00
土地使用权（中联丝绸）	3,180,702.00	---	---	3,180,702.00
土地使用权（东吴）	2,153,280.00	---	---	2,153,280.00
土地使用权（上海申冠置业）	4,197,000.00	---	---	4,197,000.00
明源房地产管理系统软件（置业）	88,000.00	---	---	88,000.00
物业管理软件（华联物业）	7,800.00	22,000.00	---	29,800.00
软件系统（上海申冠置业）	283,675.00	---	---	283,675.00
软件系统（杭州华联置业）	81,380.00	---	---	81,380.00
斯维尔计价软件（置业）	15,600.00	---	---	15,600.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	1,956,250.00	---	---	1,956,250.00
泛微协同办公软件（华联控股）	383,000.00	---	---	383,000.00
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	857,700.00	---	---	857,700.00
其他软件（华联控股）	244,470.00	118,600.00	---	363,070.00
软件（置业）	---	9,600.00	---	9,600.00
2. 累计摊销合计	16,620,312.05	1,193,938.15	---	17,814,250.20
土地使用权（华业）	10,289,128.94	356,171.06	---	10,645,300.00
土地使用权（中联丝绸）	2,363,093.09	117,803.76	---	2,480,896.85
土地使用权（东吴）	2,153,280.00	---	---	2,153,280.00
土地使用权（上海申冠置业）	524,625.00	83,860.00	---	608,485.00
明源房地产管理系统软件（置业）	88,000.00	---	---	88,000.00
物业管理软件（华联物业）	3,900.00	4,533.32	---	8,433.32
软件系统（上海申冠置业）	283,675.00	---	---	283,675.00
软件系统（杭州华联置业）	70,140.18	5,929.19	---	76,069.37
斯维尔计价软件（置业）	8,840.00	3,200.00	---	12,040.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	684,687.57	391,250.04	---	1,075,937.61
泛微协同办公软件（华联控股）	82,983.29	76,599.96	---	159,583.25
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	7,147.50	85,770.00	---	92,917.50
其他软件（华联控股）	60,811.48	68,660.82	---	129,472.30
软件（置业）	---	160.00	---	160.00
3. 无形资产账面净值合计	7,473,844.95	150,200.00	1,193,938.15	6,430,106.80
土地使用权（华业）	356,171.06	---	356,171.06	---
土地使用权（中联丝绸）	817,608.91	---	117,803.76	699,805.15
土地使用权（东吴）	---	---	---	---
土地使用权（上海申冠置业）	3,672,375.00	---	83,860.00	3,588,515.00
明源房地产管理系统软件（置业）	---	---	---	---

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
物业管理软件（华联物业）	3,900.00	22,000.00	4,533.32	21,366.68
软件系统（上海申冠置业）	---	---	---	---
软件系统（杭州华联置业）	11,239.82	---	5,929.19	5,310.63
斯维尔计价软件（置业）	6,760.00	---	3,200.00	3,560.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	1,271,562.43	---	391,250.04	880,312.39
泛微协同办公软件（华联控股）	300,016.71	---	76,599.96	223,416.75
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	850,552.50	---	85,770.00	764,782.50
其他软件（华联控股）	183,658.52	118,600.00	68,660.82	233,597.70
软件（置业）	---	9,600.00	160.00	9,440.00
4. 减值准备合计	---	---	---	---
土地使用权（华业）	---	---	---	---
土地使用权（中联丝绸）	---	---	---	---
土地使用权（东吴）	---	---	---	---
土地使用权（上海申冠置业）	---	---	---	---
明源房地产管理系统软件（置业）	---	---	---	---
物业管理软件（华联物业）	---	---	---	---
软件系统（上海申冠置业）	---	---	---	---
软件系统（杭州华联置业）	---	---	---	---
斯维尔计价软件（置业）	---	---	---	---
明源 ERP 管理软件（华联控股）	---	---	---	---
泛微协同办公软件（华联控股）	---	---	---	---
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	---	---	---	---
其他软件（华联控股）	---	---	---	---
软件（置业）	---	---	---	---
无形资产账面价值合计	7,473,844.95	150,200.00	1,193,938.15	6,430,106.80
土地使用权（华业）	356,171.06	---	356,171.06	---
土地使用权（中联丝绸）	817,608.91	---	117,803.76	699,805.15
土地使用权（东吴）	---	---	---	---
土地使用权（上海申冠置业）	3,672,375.00	---	83,860.00	3,588,515.00
明源房地产管理系统软件（置业）	---	---	---	---
物业管理软件（华联物业）	3,900.00	22,000.00	4,533.32	21,366.68
软件系统（上海申冠置业）	---	---	---	---
软件系统（杭州华联置业）	11,239.82	---	5,929.19	5,310.63
斯维尔计价软件（置业）	6,760.00	---	3,200.00	3,560.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	1,271,562.43	---	391,250.04	880,312.39

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
泛微协同办公软件（华联控股）	300,016.71	---	76,599.96	223,416.75
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	850,552.50	---	85,770.00	764,782.50
其他软件（华联控股）	183,658.52	118,600.00	68,660.82	233,597.70
软件(置业)	---	9,600.00	160.00	9,440.00

注释14. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
深圳东吴染织复制有限公司	10,568,100.24	---	---	10,568,100.24	---
合 计	10,568,100.24	---	---	10,568,100.24	---

期末，本公司对包含商誉在内的资产组组合进行减值测试，经测试商誉没有发生减值。

注释15. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修工程（深圳置业）	1,218,662.95	197,520.84	550,310.52	---	865,873.27	---
装修工程（华业）	627,804.91	---	157,453.56	---	470,351.35	---
装修工程（深圳物业）	2,586,056.15	---	574,679.16	---	2,011,376.99	---
装修工程（杭州置业）	518,428.30	2,928,479.02	841,262.56	---	2,605,644.76	---
其他	136,925.00	74,635.00	42,312.00	---	169,248.00	---
合计	5,087,877.31	3,200,634.86	2,166,017.80	---	6,122,494.37	---

注释16. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备的影响	669,080.71	1,099,095.70
计提但未缴纳的税金的影响	57,469,434.41	57,469,434.41
尚未支付的工程款的影响	3,588,300.85	6,886,355.99
小计	61,726,815.97	65,454,886.10
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动的影响	10,702,413.86	13,701,813.46

项目	期末余额	期初余额
改制时的评估增值的影响 *	5,651,758.65	6,002,250.55
公允价值调整的影响 **	123,766,766.01	166,729,010.84
小计	140,120,938.52	186,433,074.85

* 为浙江省兴财房地产发展有限公司改制时按评估值入账，相应计提的递延所得税负债。

** 为本公司在合并浙江省兴财房地产发展有限公司财务报表时，对相关项目按可辨认资产的公允价值进行调整，相应计提的递延所得税负债。

本期将深圳市华达新置业有限公司股权出售，相关递延所得税负债相应转出。

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
(1) 减值准备形成的暂时性差异	7,708,624.56	6,546,937.47
(2) 未缴纳的土地增值税形成的暂时性差异	197,796,806.34	283,901,633.97
合计	205,505,430.90	290,448,571.44

注释17. 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	10,907,366.59	1,350,324.77	---	1,872,743.96	10,384,947.40
存货跌价准备	35,953.68	---	---	35,953.68	---
合计	10,943,320.27	1,350,324.77	---	1,908,697.64	10,384,947.40

注释18. 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

注释19. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	32,049,745.91	57,683,758.18

项目	期末余额	期初余额
1—2 年	31,004,025.24	13,675,499.94
2—3 年	13,432,827.09	83,440,386.40
3 年以上	72,626,113.43	39,697,948.11
合计	149,112,711.67	194,497,592.63

1. 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
2. 期末余额中无欠关联方款项。
3. 账龄超过一年的应付账款是因为暂未结算。

注释20. 预收款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	5,546,396.52	13,606,374.21
1—2 年	5,507,000.00	25,133,649.43
2—3 年	24,277,194.93	---
3 年以上	36,490.05	487,282.63
合计	35,367,081.50	39,227,306.27

1. 期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
2. 期末余额中无预收关联方款项。

注释21. 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	642,649.15	37,664,963.71	37,193,600.69	1,114,012.17
(2) 职工福利费	---	1,005,469.63	1,005,469.63	---
(3) 社会保险费	130,228.31	7,082,266.79	7,095,929.44	116,565.66
(4) 住房公积金	---	1,673,975.59	1,673,975.59	---
(5) 工会经费和职工教育经费	476,016.21	549,918.28	441,772.40	584,162.09
(6) 辞退福利	---	271,734.03	271,734.03	---
(7) 其他	---	27,877.52	27,877.52	---
合计	1,248,893.67	48,276,205.55	47,710,359.30	1,814,739.92

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

注释22. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	92,137.77	12,586.01
营业税	902,869.13	593,116.22
企业所得税	9,839,264.87	8,654,025.64
城市维护建设税	85,714.92	51,399.46
房产税	2,619,470.12	2,294,440.49
土地使用税	1,751,461.19	---
个人所得税	87,166.62	96,258.92
教育费附加	33,002.09	43,302.99
河道费	---	1,713.56
堤防维护费	2,648.95	3,904.75
水利建设基金	1,925.72	467.31
其他	393,113.24	64,331.83
合计	15,808,774.62	11,815,547.18

注释23. 应付股利

单位名称	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
华联控股股东股利	871,768.05	871,768.05	未领取
香港天虹投资有限公司	---	275,000.00	
合计	871,768.05	1,146,768.05	

注释24. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	75,695,386.95	84,453,055.00
1—2 年	63,880,599.15	97,581,048.16
2—3 年	92,543,227.72	266,275,576.97
3 年以上	352,849,547.86	261,760,852.54
合计	584,968,761.68	710,070,532.67

1. 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 期末余额中欠关联方款项详见附注六。

注释25. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	400,000,000.00	---

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	---	---
一年内到期的长期应付款	---	---
合计	400,000,000.00	---

1. 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	400,000,000.00	---
合计	400,000,000.00	---

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末余额	期初余额
华商银行 *	2011年6月1日至2013年5月9日多笔发放	2014 年 3 月 24日	人民币	100,000,000.00	---
中国工商银行艮山支行 *	2011 年 2 月 13 日	2014 年 2 月 20 日	人民币	30,000,000.00	---
中国工商银行艮山支行 *	2011 年 12 月 8 日至2012年11月15日 多笔发放	2014 年 3 月 24 日	人民币	270,000,000.00	---
合计				400,000,000.00	---

* 该长期借款为工银浙银团 2011-05 号借款，总额度为 4 亿元，实际借款由两家银行下发，分成多笔发放。

抵押物情况详见附注十。

注释26. 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	190,000,000.00	550,000,000.00
合计	190,000,000.00	550,000,000.00

2. 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末余额	期初余额
中国银行深圳分行 *	2009年12月21日	*	人民币	10,000,000.00	40,000,000.00
中国银行深圳分行 *	2010年1月7日	*	人民币	180,000,000.00	180,000,000.00
华商银行 **	2011年6月1日至 2013年5月9日多笔 发放	2014年3月24日	人民币	---	30,000,000.00
中国工商银行 艮山支行 **	2011年2月13日	2014年2月20日	人民币	---	30,000,000.00
中国工商银行 艮山支行 **	2011年12月8日至 2012年11月15日 多笔发放	2014年3月24日	人民币	---	270,000,000.00
合计				190,000,000.00	550,000,000.00

* 该长期借款总额为 2.4 亿元,分两笔下发,约定还款期为 2012 年 11 月 21 日还款 2000 万,2013 年 11 月 21 日还款 3000 万,2014 年 11 月 21 日还款 3,000 万,2015 年 11 月 21 日还款 8,000 万,2016 年 11 月 21 日还款 8,000 万。

** 该长期借款为工银浙银团 2011-05 号借款,总额度为 4 亿元,实际借款由两家银行下发,分多笔发放,本期转入一年内到期的非流动负债。

抵押物情况详见附注十。

注释27. 长期应付款

1. 金额前五名长期应付款情况:

单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
深圳市南山国土局	无	39,656,390.35	---	---	39,656,390.35	---
维修基金	无	2,703,003.22	---	---	1,683,829.40	---
合计		42,359,393.57			41,340,219.75	

注释28. 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1) 国家持股	---	---	---	---	---	---	---
(2) 国有法人持股	---	---	---	---	---	---	---

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
(3) 其他内资持股	---	---	---	---	7,500.00	7,500.00	7,500.00
其中:							
境内法人持股	---	---	---	---	---	---	---
境内自然人持股	---	---	---	---	7,500.00	7,500.00	7,500.00
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股	---	---	---	---	---	---	---
境外自然人持股	---	---	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	---	---	---	---	---	---	---
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	1,123,887,712.00	---	---	---	(7,500.00)	(7,500.00)	1,123,880,212.00
(2) 境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(3) 境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(4) 其他	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件流通股份合计	1,123,887,712.00	---	---	---	(7,500.00)	(7,500.00)	1,123,880,212.00
合计	1,123,887,712.00	---	---	---	---	---	1,123,887,712.00

本年公司进行了董事会换届,中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定对新上任董事持有的公司股份进行锁定,公司有限售条件流通股份和无限售条件流通股份作相应变动。

注释29. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 资本溢价 (股本溢价)				
(1) 投资者投入的资本	102,443,982.17	---	---	102,443,982.17
(2) 同一控制下企业合并的影响	---	---	---	---
(3) 其他	---	---	---	---
小计	102,443,982.17	---	---	102,443,982.17
2. 其他资本公积				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1)被投资单位除净损益外所有者 权益其他变动	24,719,546.93	---	190,561.23	24,528,985.70
(2)可供出售金融资产公允价值变 动产生的利得或损失	41,105,440.34	---	8,998,198.78	32,107,241.56
小计	65,824,987.27	---	9,188,760.01	56,636,227.26
合计	168,268,969.44	---	9,188,760.01	159,080,209.43

注释30. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	96,272,876.13	---	---	96,272,876.13
任意盈余公积	---	---	---	---
合计	96,272,876.13	---	---	96,272,876.13

注释31. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	414,834,332.42	—
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	414,834,332.42	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	79,814,380.99	—
减：提取法定盈余公积	---	
提取任意盈余公积	---	
应付普通股股利	---	
转作股本的普通股股利	---	
期末未分配利润	494,648,713.41	

注释32. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本分类情况

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	192,607,974.63	348,119,741.57
其中：主营业务收入	177,967,807.30	328,421,514.04
其他业务收入	14,640,167.33	19,698,227.53
营业成本	93,545,760.66	130,771,475.08
其中：主营业务成本	80,250,026.66	115,413,982.04
其他业务成本	13,295,734.00	15,357,493.04

2. 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	12,458,523.00	2,499,918.56	174,171,031.03	38,509,520.78
(2) 房地产出租	165,509,284.30	77,750,108.10	154,250,483.01	76,904,461.26
合计	177,967,807.30	80,250,026.66	328,421,514.04	115,413,982.04

3. 主营业务（分地区）

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东	74,101,856.81	23,239,632.21	200,384,200.15	55,592,095.09
华南	103,865,950.49	57,010,394.45	128,037,313.89	59,821,886.95
合计	177,967,807.30	80,250,026.66	328,421,514.04	115,413,982.04

4. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第1名	6,700,000.00	3.48
第2名	5,300,000.00	2.75
第3名	3,618,147.24	1.88
第4名	3,385,019.11	1.76
第5名	3,007,198.53	1.56
合计	22,010,364.88	11.43

注释33. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	9,627,195.25	17,085,009.79	5%
城市维护建设税	710,213.96	1,027,227.42	1%、7%
土地增值税	3,882,499.49	49,502,240.33	按超率累进税率 30%-60%
教育费附加	420,442.98	789,424.91	3%、2%
其他	86,648.66	344,824.89	
合计	14,727,000.34	68,748,727.34	

注释34. 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	24,161,785.02	22,777,461.82
减:利息收入	4,979,900.83	19,639,361.76
汇兑损失	6,110.99	43,698.99
减:汇兑收益	—	6.08

类别	本期发生额	上期发生额
手续费及其他	243,087.54	206,808.18
合计	19,431,082.72	3,388,601.15

注释35. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,581,468.61	(2,571,828.98)
处置长期股权投资产生的投资收益	82,251,296.04	---
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,844,278.41	1,913,452.22
处置交易性金融资产取得的投资收益	---	(34,385.58)
理财产品收益	40,162,043.01	38,169,934.73
合计	129,839,086.07	37,477,172.39

2. 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳中冠纺织印染股份有限公司	2,095,253.01	(1,425,153.41)	被投资单位业绩变动
中纺网络信息技术有限责任公司	486,215.65	(2,651,763.81)	被投资单位业绩变动
深圳南方纺织有限公司	1,999,999.95	1,505,088.24	被投资单位业绩变动
合计	4,581,468.61	(2,571,828.98)	

3. 投资收益汇回不存在重大限制。

注释36. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,350,324.77	2,663,046.33
合计	1,350,324.77	2,663,046.33

注释37. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	72,243.00	---	72,243.00
其中: 处置固定资产利得	72,243.00	---	72,243.00
罚款净收入	179,000.00	200.00	179,000.00

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金	---	2,930.46	---
无需支付应付款项	2,978,759.68	---	2,978,759.68
政府补助	420,000.00	670,000.00	420,000.00
其他	641,775.55	674,988.97	641,775.55
合计	4,291,778.23	1,348,119.43	4,291,778.23

1. 政府补助明细

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关
支持企业发展	420,000.00	420,000.00	与收益相关
经济发展奖励	---	250,000.00	与收益相关
合计	420,000.00	670,000.00	

注释38. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	105,694.42	654,449.43	105,694.42
其中：固定资产处置损失	105,694.42	654,449.43	105,694.42
罚款支出	1,754.06	2,565.00	1,754.06
捐赠支出	289,000.00	200,000.00	289,000.00
赞助费	1,657.50	---	1,657.50
滞纳金	211.13	3.94	211.13
其他	124,925.04	4,349.34	124,925.04
合计	523,242.15	861,367.71	523,242.15

注释39. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	11,633,574.32	12,543,847.15
递延所得税调整	3,254,969.90	18,048,734.36
合计	14,888,544.22	30,592,581.51

注释40. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》（“中国证券

监督管理委员会公告[2008]43 号”)要求计算的每股收益如下:

1. 计算结果

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润 (I)	0.0710	0.0710	0.0525	0.0525
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 (II)	0.0163	0.0163	0.0522	0.0522

2. 每股收益的计算过程

项目	序号	本期数	上期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	79,814,380.99	59,012,399.85
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	61,539,066.63	390,034.11
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	18,275,314.36	58,622,365.75
期初股份总数	4	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5	---	---
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6	---	---
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7	---	---
报告期因回购等减少的股份数	8	---	---
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9	---	---
报告期缩股数	10	---	---
报告期月份数	11	---	---
发行在外的普通股加权平均数 (II)	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数 (I)	13	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
基本每股收益 (I)	$14=1 \div 13$	0.0710	0.0525
基本每股收益 (II)	$15=3 \div 12$	0.0163	0.0522
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16	---	---
所得税率	17	25.00%	25.00%
转换费用	18	---	---

项目	序号	本期数	上期数
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19	---	---
稀释每股收益（I）	$20 = [1 + (16 - 18) \times (100\% - 17)] \div (13 + 19)$	0.0710	0.0525
稀释每股收益（II）	$21 = [3 + (16 - 18) \times (100\% - 17)] \div (12 + 19)$	0.0163	0.0522

（1）基本每股收益

基本每股收益 = $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

（2）稀释每股收益

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

注释41. 其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	(11,997,598.38)	8,142,276.50
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	(2,999,399.60)	2,035,569.13
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
小计	(8,998,198.78)	6,106,707.37
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	(190,561.23)	13,422.68
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	---	---

项目	本期发生额	上期发生额
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
小计	(190,561.23)	13,422.68
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	---	---
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	---	---
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
转为被套期项目初始确认金额的调整	---	---
小计	---	---
4. 外币财务报表折算差额	---	---
减：处置境外经营当期转入损益的净额	---	---
小计	---	---
5. 其他	---	---
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	---	---
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
小计	---	---
合计	(9,188,760.01)	6,120,130.05

注释42. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	114,888,220.05	86,335,163.25
加：资产减值准备	1,350,324.77	2,663,046.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,320,891.53	37,373,612.77
无形资产摊销	1,193,938.15	1,669,530.81
长期待摊费用摊销	2,166,017.80	980,792.68
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）	33,451.42	654,449.43
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	---	210,373.62
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	---	(43,160.00)
财务费用（收益以“-”号填列）	24,167,896.01	22,821,154.73
投资损失（收益以“-”号填列）	(129,839,086.07)	(37,477,172.39)
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,728,070.13	18,491,052.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	(473,100.23)	(442,318.39)
存货的减少（增加以“-”号填列）	(243,524,207.55)	(203,702,012.86)
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	27,788,769.97	(13,398,207.81)
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	(97,596,675.09)	(82,973,302.12)
不能随时使用的货币资金和保证金减少（减：增加）	(3,956,500.00)	---
经营活动产生的现金流量净额	(265,751,989.11)	(166,836,997.20)
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		

项目	本期金额	上期金额
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	1,239,333,653.71	1,233,620,136.90
减：现金的期初余额	1,233,620,136.90	1,078,265,630.25
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	5,713,516.81	155,354,506.65

2. 现金和现金等价物的构成：

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,239,333,653.71	1,233,620,136.90
其中：库存现金	107,321.88	129,315.98
可随时用于支付的银行存款	1,237,784,985.24	1,232,858,352.58
可随时用于支付的其他货币资金	1,441,346.59	632,468.34
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
存放同业款项	---	---
拆放同业款项	---	---
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	1,239,333,653.71	1,233,620,136.90

六、关联方及关联交易（除特别说明外，金额单位为万元）

（一）本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
华联发展集团有限公司	控股股东	有限公司	深圳	董炳根	纺织品、服装进出口	9,061 万	31.32	31.32	华联发展集团有限公司	19033795-7

（二）本公司的子公司情况详见附注四（一）子公司情况

（三）本公司的合营和联营企业情况详见附注五-注释 8 对合营企业投资和联营企业投资

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
绍兴远东石化有限公司	参股公司	747727910
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控股股东	75723055-3
浙江省财务开发公司	控股子公司的股东	47003421-3
深圳市华联发展投资有限公司	同一最终控股股东	192185336
联昌印染有限公司	同一最终控股股东	618842349

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 关联租赁情况

(1) 公司承租情况：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁费用定价依据	年度确认的租赁费用
华联发展集团有限公司	华联控股股份有限公司	办公场所	长期	市场定价	24.61
华联发展集团有限公司	深圳市华联置业集团有限公司和深圳市华联物业集团有限公司	办公场所	长期	市场定价	308.67
华联发展集团有限公司	深圳市华联东方房地产开发有限公司	办公场所	长期	市场定价	11.18
浙江华联杭州湾创业有限公司	浙江省兴财房地产发展有限公司	办公场所	长期	市场定价	28.95

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联控股股份有限公司	华联发展集团有限公司	50,000.00	2013年10月17日	2014年10月16日	否
华联发展集团有限公司	华联控股股份有限公司	10,000.00	2013年7月19日	2014年7月17日	否

4. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
浙江华联杭州湾创业有限公司	3,000.00	2011年11月21日	2014年11月20日	*
浙江华联杭州湾创业有限公司	3,000.00	2011年12月6日	2014年12月5日	*

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
浙江华联杭州湾创业有限公司	1,500.00	2011年12月6日	2014年12月5日	*
浙江华联杭州湾创业有限公司	700.00	2011年12月7日	2014年12月6日	*
深圳市华联发展投资有限公司	4,400.00	2013年1月1日	2013年12月31日	**

* 该款项系浙江华联杭州湾创业有限公司拆借给本公司子公司浙江省兴财房地产发展有限公司的全资子公司杭州华联进贤湾房地产开发有限公司。借款期为借入日期起 3 年，利率为 8.47%。本期利息为 6,945,400.00 元。

** 该款项系深圳市华联发展投资有限公司拆借给本公司子公司浙江省兴财房地产发展有限公司。借款利率为同期银行贷款利率上浮 5%。本期利息为 2,802,800.00 元，本金及利息均已归还。

5. 关联方应收应付款项（金额单位：元）

（1）公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	绍兴远东石化有限公司	---	---	1,413,648.70	833,118.65
	浙江省财务开发公司 *	8,526,956.36	8,526,956.36	8,526,956.36	5,840,090.50
合计		8,526,956.36	8,526,956.36	9,940,605.06	6,673,209.15

* 浙江省财务开发公司为本公司控股子公司浙江省兴财房地产发展有限公司的股东，该款项为浙江省兴财房地产发展有限公司改制时的评估增值应由原股东浙江省财务开发公司承担的递延税款。

（2）公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款			
	深圳市华联发展投资有限公司	---	44,000,000.00
	浙江华联杭州湾创业有限公司	96,507,369.59	89,831,664.59
	联昌印染有限公司	---	188,137.75
合计		96,507,369.59	134,019,802.34

七、或有事项

（一）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响（万元）

被担保单位	担保金额	债务到期日	对本公司的财务影响
关联方：			
华联发展集团有限公司	50,000.00	2014 年 10 月 16 日	预期不会给公司造成不利影响
非关联方：			
华联时代大厦	21,858.00	*	预期不会给公司造成不利影响
合计	71,858.00		

* 该款项系为华联时代大厦办公楼承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2013 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额。期限系自贷款抵押合同签订之日起，至借款人取得房产证书，办妥合法、正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

八、承诺事项

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的承诺事项。

九、资产负债表日后非调整事项

（一）购买子公司少数股权事宜

本公司于 2014 年 2 月 11 日与深圳市金宝城房地产开发有限公司签订协议，购买其持有的深圳市华联东方房地产开发有限公司 40%股权，交易完成后，本公司持有深圳市华联东方房地产开发有限公司 100%股权，相关股权转让价款 41,267,400 元已于 2014 年 3 月 6 日支付完毕。深圳华联东方房地产开发有限公司工商变更登记已于 2014 年 2 月 26 日完成。

（二）资产负债表日后利润分配情况说明：

2013 年度分配预案为不分配，不转增。

十、其他重要事项说明

（一）抵押借款抵押资产情况

单位：人民币万元

抵押物	借款金额	抵押物原值/评估值	备注
房屋建筑物（投资性房地产）	19,000	投资性房地产账面原值9,777.78万元，固定资产账面原值853.48万元。评估价值37,187.83万元	
钱塘会馆土地使用权（开发成本）	40,000	开发成本账面原值9,735.32万元，评估价值73,103万元	贷款额度总额为4亿元

十一、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额			
	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	97,693,279.45	99.84	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款：				
按账龄计提坏账准备的其他应收款	152,925.00	0.16	1,529.25	1.00
组合小计	152,925.00	0.16	1,529.25	1.00
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	97,846,204.45	100.00	1,529.25	1.00

（续）

种类	期初余额			
	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	64,517,036.39	96.52	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款：				
按账龄计提坏账准备的其他应收款	1,459,792.90	2.18	879,262.85	60.23
组合小计	1,459,792.90	2.18	879,262.85	60.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	866,520.00	1.30	---	---
合计	66,843,349.29	100.00	879,262.85	1.32

其他应收款种类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	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	152,925.00	100.00	1,529.25	---	---	---
1—2 年	---	---	---	---	---	---
2—3 年	---	---	---	---	---	---
3—4 年	---	---	---	1,080,000.00	73.98	540,000.00
4—5 年	---	---	---	135,100.16	9.25	94,570.11
5 年以上	---	---	---	244,692.74	16.76	244,692.74
合计	152,925.00	100.00	1,529.25	1,459,792.90	99.99	879,262.85

2. 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提。

3. 无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回情况。

4. 本报告期末核销其他应收款。

5. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
浙江省兴财房地产发展有限公司	控股子公司	借款	46,000,000.00	1 年以内	47.01
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	控股子公司	借款	32,703,279.45	1—3 年	33.42
东莞惠隆塑胶有限公司	控股子公司	往来款	18,990,000.00	5 年以上	19.41
深圳供电局有限公司	非关联	押金	151,200.00	1 年以内	0.15
中国电信股份有限公司	非关联	预存话费	1,725.00	1 年以内	0.01
合计			97,846,204.45		100.00

注释2. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额（减少以“-”号填列）	期末账面余额
深圳中冠纺织印染股份有限公司	权益法	101,540,000.00	30,314,253.14	1,904,691.78	32,218,944.92
中纺网络信息技术有限责任公司	权益法	24,000,000.00	19,131,632.97	486,215.65	19,617,848.62
深圳市华联置业集团有限公司	成本法	108,487,397.96	108,487,397.96	---	108,487,397.96

华联控股股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额（减少以“-”号填列）	期末账面余额
深圳华业纺织染有限公司	成本法	57,467,818.49	57,467,818.49	---	57,467,818.49
东莞惠隆塑胶有限公司	成本法	12,960,763.59	12,960,763.59	---	12,960,763.59
绍兴远东石化有限公司 *	成本法	648,210,000.00	---	---	---
杭州华联置业有限公司	成本法	423,620,056.71	423,620,056.71	---	423,620,056.71
浙江省兴财房地产发展有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00	---	280,000,000.00
深圳市华联东方房地产开发有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00	---	60,000,000.00
深圳市华联物业集团有限公司	成本法	40,269,125.46	40,269,125.46	---	40,269,125.46
合计		1,756,555,162.21	1,032,251,048.32	2,390,907.43	1,034,641,955.75

续：

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
深圳中冠纺织印染股份有限公司	25.5058	25.5058	---	---	---
中纺网络信息技术有限责任公司	48.00	48.00	---	---	---
深圳市华联置业集团有限公司	68.70	68.70	---	---	---
深圳华业纺织染有限公司	100.00	100.00	---	---	---
东莞惠隆塑胶有限公司	100.00	100.00	---	---	---
绍兴远东石化有限公司 *	16.402	16.402	---	---	---
杭州华联置业有限公司	74.00	74.00	---	---	---
浙江省兴财房地产发展有限公司	70.00	70.00	---	---	---
深圳市华联东方房地产开发有限公司	60.00	60.00	---	---	---
深圳市华联物业集团有限公司	81.39	100.00	---	---	---
合计			---	---	---

注释3. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	2,351,697.95	2,687,849.00
其中：主营业务收入	2,351,697.95	2,402,849.00
其他业务收入	---	285,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
营业成本	174,471.16	223,648.71
其中：主营业务成本	174,471.16	223,648.71
其他业务成本	---	---

2. 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产出租	2,351,697.95	174,471.16	2,402,849.00	223,648.71
合计	2,351,697.95	174,471.16	2,402,849.00	223,648.71

3. 主营业务（分地区）

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南	2,351,697.95	174,471.16	2,402,849.00	223,648.71
合计	2,351,697.95	174,471.16	2,402,849.00	223,648.71

4. 公司前五名客户的营业收入情况

项目	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第1名	1,524,503.23	64.83
第2名	295,420.32	12.56
第3名	264,794.40	11.26
第4名	115,620.00	4.92
第5名	110,160.00	4.68
合计	2,310,497.95	98.25

注释4. 投资收益

1. 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,581,468.66	(4,076,917.22)
处置长期股权投资产生的投资收益	---	825,438.34
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,844,278.41	1,912,052.22
投资理财产品收益	4,755,324.24	5,240,328.76
合计	10,181,071.31	3,900,902.10

2. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳中冠纺织印染股份有限公司	2,095,253.01	(1,425,153.41)	被投资单位业绩变动
中纺网络信息技术有限责任公司	486,215.65	(2,651,763.81)	被投资单位业绩变动
合计	2,581,468.66	(4,076,917.22)	

注释5. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,455,976.27	(3,490,806.56)
加：资产减值准备	(831,589.40)	583,524.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	274,468.26	832,647.78
无形资产摊销	622,280.82	717,082.61
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）	47,422.83	21,451.88
财务费用（收益以“—”号填列）	6,831,666.67	2,945,000.00
投资损失（收益以“—”号填列）	(10,181,071.31)	(3,900,902.10)
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	219,433.40	(219,815.71)
存货的减少（增加以“—”号填列）	(38,279,463.24)	(4,363,764.77)
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	(31,010,505.16)	(2,840,101.77)
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	(3,441,188.46)	3,260,873.33
不能随时使用的货币资金和保证金减少（减：增加）	(3,956,500.00)	---
经营活动产生的现金流量净额	(78,249,069.32)	(6,454,811.01)
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	102,418,764.20	148,203,391.13
减：现金的期初余额	148,203,391.13	232,060,479.62
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	(45,784,626.93)	(83,857,088.49)

十二、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	82,217,844.62	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	420,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	
债务重组损益	---	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	---	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	---	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,381,987.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
所得税影响额	(198,565.23)	
少数股东权益影响额（税后）	(24,282,200.26)	
合计	61,539,066.63	

本公司认为投资理财产品是为了提高资金使用效率，是经营活动中的正常业务，理财产品收益为经常性损益，无需入非经常性损益。

（二）净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.34	0.0710	0.0710

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.99	0.0163	0.0163

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1. 金额比较期初变动较大的报表项目

报表项目	期末余额 (或本期金额)	期初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
预付款项	3,955,834.02	18,157,317.20	-78.21%	预付款结算所致
其他应收款	10,836,831.02	22,453,436.26	-51.74%	往来款收回所致
在建工程	2,268,141.20	4,789,829.12	-52.65%	结转固定资产所致
应付职工薪酬	1,814,739.92	1,248,893.67	45.31%	暂未发放所致
应交税费	15,808,774.62	11,815,547.18	33.80%	税金计提暂未缴纳所致
一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	---	100.00%	接近还款期限所致
长期借款	190,000,000.00	550,000,000.00	-65.45%	接近还款期限所致
营业收入	192,607,974.63	348,119,741.57	-44.67%	售楼收入减少所致
营业成本	93,545,760.66	130,771,475.08	-28.47%	售楼收入减少所致
营业税金及附加	14,727,000.34	68,748,727.34	-78.58%	售楼收入减少所致
财务费用	19,431,082.72	3,388,601.15	473.42%	增加借款所致
资产减值损失	1,350,324.77	2,663,046.33	-49.29%	本期计提减少所致
公允价值变动收益	---	43,160.00	-100.00%	本期无交易性金融资产所致
投资收益	129,839,086.07	37,477,172.39	246.45%	本期新增处置股权收益所致
营业外收入	4,291,778.23	1,348,119.43	218.35%	清理往来和资产所致
营业外支出	523,242.15	861,367.71	-39.25%	本期处置固定资产损失减少所致
所得税费用	14,888,544.22	30,592,581.51	-51.33%	税前扣除额增加,导致应纳税所得额减少所致

十三、财务报表的批准报出

本财务报表已经公司全体董事于 2014 年 4 月 19 日批准报出。

华联控股股份有限公司

二〇一四年四月十九日