

关于对罗牛山股份有限公司 重大前期差错更正事项的说明

中审亚太审字(2015)010201-3 号

罗牛山股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了罗牛山股份有限公司（以下简称“罗牛山”）2014 年度财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注，并于 2015 年 2 月 10 日出具了“中审亚太审字(2015)010201 号”标准无保留意见审计报告，现将罗牛山 2014 年度重大前期差错更正事项的有关情况说明如下：

一、前期差错更正的原因、内容和影响

1、前期差错更正的原因

（1）根据海南省地方税务局稽查局《税务处理决定书》（琼地税稽处[2014]10 号），罗牛山 2009 年、2010 年、2011 年需补缴税款 14,027,487.89 元，滞纳金 3,869,941.16 元，主要涉及事项如下：

①补缴 2009 年至 2011 年转让股票收益、资金占用费收入等营业税 664,497.09 元，城建税 39,825.87 元，教育费附加 17,068.23 元，地方教育费附加 1,140.99 元。

②补代扣代缴 2009 年至 2011 年个人所得税 564,911.41 元。

③因土地使用说减免税备案手续不完善及部分土地有证无地等事项，补缴 2009 年至 2011 年土地使用税 4,888,320.42 元。

④补缴 2009 年至 2011 年房产税 2,241,582.53 元。

⑤补缴 2009 年至 2011 年资本公积变动印花税 47,712.29 元。

⑥因房地产成本调整及上述补缴税款影响，补缴 2011 年度企业所得税 5,562,429.06 元。

⑦以上事项共需加收滞纳金 3,869,941.16 元,罗牛山已计入 2014 年度营业外支出核算。

(2)在上述检查期间,罗牛山另补缴 2009 年至 2011 年个人所得税 294,194.52 万元,一并追溯调整。

(3) 2013 年,罗牛山开发建设的锦地翰城二期 A 区完工交房,因工程尚未结算,预估成本 6.82 亿元,预计可售面积 170,928.60 平方米,其中普通标准住宅预计面积 122,461.22 平方米,按照已售面积分摊,2013 年度结转营业成本 355,192,327.32 元,经测算,普通标准住宅增值率 17.56%,按照相关规定,不需缴纳土地增值税;当年仅确认非普通标准住宅土地增值税 4,222,457.76 元。2014 年度根据工程结算报告最终确定工程成本 6.61 亿元;根据测绘报告,可售面积 169,826.59 平方米 其中普通标准住宅 122,377.77 平方米,按照已售面积分摊,2013 年度应结转成本 332,760,012.55 元,普通标准住宅增值率 24.97%,应确认土地增值税 35,481,449.69 元。因影响金额较大,追溯调整 2013 年度报表。

(4)因工作人员疏忽,2013 年度罗牛山少确认 18 套房产销售收入,影响收入 12,026,068.00 元,成本 7,440,613.82 元,追溯调整 2013 年度报表。

2、前期差错更正的内容

调增 2013 年度营业收入 12,026,068.00 元,调减 2013 年度营业成本 14,991,700.95 元,调增 2013 年度营业税金及附加 31,932,451.74 元,调减 2013 年度所得税费用 1,228,670.70 元。

调增 2013 年末存货 14,991,700.95 元,调减 2013 年末预收账款 12,026,068.00 元,调增 2013 年末应交税费 45,025,463.45 元,调减 2013 年末盈余公积 368,601.21 元,调减 2013 年年末未分配利润 17,639,093.29。

3、前期差错更正的影响

罗牛山对上述前期差错采用追溯重述法进行处理。前期差错更正影响的报表项目及影响金额如下:

3.1 合并资产负债表

调整项目	2013 年报数据	调整数据	2013 年调整后数据
存货	650,268,354.60	14,991,700.95	665,260,055.55
预收账款	189,635,152.35	-12,026,068.00	177,609,084.35
应交税费	-27,242,305.99	45,025,463.45	17,783,157.46
盈余公积	122,250,825.22	-368,601.21	121,882,224.01
未分配利润	449,418,784.66	-17,639,093.29	431,779,691.37

3.2 合并利润表

调整项目	2013 年报数据	调整数据	2013 年调整后数据
营业收入	1,719,531,920.81	12,026,068.00	1,731,557,988.81
营业成本	1,404,254,987.97	-14,991,700.95	1,389,263,287.02
营业税金及附加	45,096,720.99	31,932,451.74	77,029,172.73
所得税费用	35,608,020.82	-1,228,670.70	34,379,350.12
净利润	29,259,716.43	-3,686,012.09	25,573,704.34
归属于上市公司股东的净利润	28,349,942.31	-3,686,012.09	24,663,930.22

3.3 母公司资产负债表

调整项目	2013 年报数据	调整数据	2013 年调整后数据
存货	377,433,499.21	14,991,700.95	392,425,200.16
预收账款	100,494,612.35	-12,026,068.00	88,468,544.35
应交税费	-7,946,111.25	45,025,463.45	37,079,352.20
盈余公积	122,250,825.22	-368,601.21	121,882,224.01
未分配利润	112,606,923.28	-17,639,093.29	94,967,829.99

3.4 母公司利润表

调整项目	2013 年报数据	调整数据	2013 年调整后数据
营业收入	616,861,878.74	12,026,068.00	628,887,946.74
营业成本	390,200,812.32	-14,991,700.95	375,209,111.37
营业税金及附加	36,873,349.02	31,932,451.74	68,805,800.76
所得税费用	4,941,064.11	-1,228,670.70	3,712,393.41
净利润	140,702,300.33	-3,686,012.09	137,016,288.24

二、结论意见

我们认为，罗牛山对上述前期差错更正的会计处理符合《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：刘健生

中国注册会计师：卢 剑

中国·北京

二〇一五年二月十日