

华联控股股份有限公司

审计报告

大华审字[2015]004854 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
(2014 年 1 月 1 日至 2014 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	1-69

审计报告

大华审字[2015]004854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 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、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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 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)

中国注册会计师：

中国 • 北京

中国注册会计师：

二〇一五年四月二十六日

华联控股股份有限公司

合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释 1	340,361,689.25	1,243,290,153.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	注释 2	3,490,265.42	4,976,346.88
预付款项	注释 3	5,924,218.77	3,955,834.02
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	注释 4	17,398,628.01	10,836,831.02
存货	注释 5	3,156,230,248.69	1,693,060,563.26
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	注释 6	23,585,173.70	339,938,098.54
流动资产合计		3,546,990,223.84	3,296,057,827.43
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释 7	6,200,000.00	68,254,796.85
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释 8	65,303,018.11	61,228,826.50
投资性房地产	注释 9	578,935,635.40	578,100,826.05
固定资产	注释 10	291,548,358.17	105,129,472.54
在建工程	注释 11	4,405,166.00	2,268,141.20
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	注释 12	6,762,423.37	6,430,106.80
开发支出		-	-
商誉	注释 13	-	10,568,100.24
长期待摊费用	注释 14	7,728,231.98	6,122,494.37
递延所得税资产	注释 15	61,053,280.47	61,726,815.97
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,021,936,113.50	899,829,580.52
资产总计		4,568,926,337.34	4,195,887,407.95

(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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华联控股股份有限公司

合并资产负债表（续）

2014 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释 16	100,000,000.00	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	注释 17	77,586,945.27	149,112,711.67
预收款项	注释 18	38,914,889.77	35,367,081.50
应付职工薪酬	注释 19	2,271,113.25	1,814,739.92
应交税费	注释 20	30,720,070.84	15,808,774.62
应付利息	注释 21	3,286,120.14	-
应付股利	注释 22	864,598.47	871,768.05
其他应付款	注释 23	469,823,076.76	584,968,761.68
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	注释 24	150,000,000.00	400,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		873,466,814.50	1,287,943,837.44
非流动负债：			
长期借款	注释 25	1,032,000,000.00	190,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款	注释 26	41,289,374.01	41,340,219.75
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	注释 15	128,825,219.68	140,120,938.52
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		1,202,114,593.69	371,461,158.27
负债合计		2,075,581,408.19	1,659,404,995.71
股东权益：			
股本	注释 27	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
其他权益工具		-	-
资本公积	注释 28	127,576,944.78	127,147,827.22
减：库存股		-	-
其他综合收益	注释 29	(52,006.07)	31,932,382.21
专项储备		-	-
盈余公积	注释 30	96,272,876.13	96,272,876.13
未分配利润	注释 31	529,024,838.18	494,648,713.41
归属于母公司股东权益合计		1,876,710,365.02	1,873,889,510.97
少数股东权益		616,634,564.13	662,592,901.27
股东权益合计		2,493,344,929.15	2,536,482,412.24
负债和股东权益总计		4,568,926,337.34	4,195,887,407.95

（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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华联控股股份有限公司

合并利润表

2014 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释 32	205,269,203.99	192,607,974.63
二、营业总成本		229,988,793.92	196,438,832.51
其中：营业成本	注释 32	95,506,790.99	93,545,760.66
营业税金及附加	注释 33	22,433,360.74	14,727,000.34
销售费用	注释 34	8,141,055.44	4,668,413.46
管理费用	注释 35	73,468,447.03	62,716,250.56
财务费用	注释 36	19,565,967.88	19,431,082.72
资产减值损失	注释 37	10,873,171.84	1,350,324.77
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	注释 38	81,264,914.13	129,839,086.07
其中：企业和合营企业的投资收益		5,239,751.30	4,581,468.61
三、营业利润		56,545,324.20	126,008,228.19
加：营业外收入	注释 39	581,614.82	4,291,778.23
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出	注释 40	707,131.30	523,242.15
其中：非流动资产处置损失		106,164.63	105,694.42
四、利润总额		56,419,807.72	129,776,764.27
减：所得税费用	注释 41	26,284,653.92	14,888,544.22
五、净利润		30,135,153.80	114,888,220.05
归属于母公司所有者的净利润		34,376,124.77	79,814,380.99
少数股东损益		(4,240,970.97)	35,073,839.06
六、其他综合收益的税后净额		(31,984,388.28)	(9,188,760.01)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		(31,984,388.28)	(9,188,760.01)
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后能重分类进损益的其他综合收益		(31,984,388.28)	(9,188,760.01)
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		122,853.28	(190,561.23)
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		(32,107,241.56)	(8,998,198.78)
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		(1,849,234.48)	105,699,460.04
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,391,736.49	70,625,620.98
归属于少数股东的综合收益总额		(4,240,970.97)	35,073,839.06
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.030	0.0710
（二）稀释每股收益		0.030	0.0710

（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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华联控股股份有限公司

合并现金流量表

2014 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注六	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		210,074,353.88	175,865,456.08
收到的税费返还		4,327.78	-
收到其他与经营活动有关的现金	注释 42	788,519,997.94	104,447,591.50
经营活动现金流入小计		998,598,679.60	280,313,047.58
购买商品、接受劳务支付的现金		1,708,876,998.99	267,898,117.63
支付给职工以及为职工支付的现金		54,448,526.43	47,710,359.30
支付的各项税费		244,882,248.70	129,425,657.11
支付其他与经营活动有关的现金	注释 42	784,656,811.31	101,030,902.65
经营活动现金流出小计		2,792,864,585.43	546,065,036.69
经营活动产生的现金流量净额		(1,794,265,905.83)	(265,751,989.11)
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		1,265,331,621.24	7,356,650,000.00
取得投资收益收到的现金		14,705,899.97	44,799,211.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000.00	102,923.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	284,415,510.75
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		1,280,038,521.21	7,685,967,645.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,297,347.58	9,843,406.94
投资支付的现金		864,760,000.00	7,347,993,404.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		41,267,400.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	注释 42	707,217.00	-
投资活动现金流出小计		916,031,964.58	7,357,836,811.87
投资活动产生的现金流量净额		364,006,556.63	328,130,833.80
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		1,172,000,000.00	170,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 42	17,530.58	-
筹资活动现金流入小计		1,172,017,530.58	170,000,000.00
偿还债务支付的现金		580,000,000.00	174,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,797,542.65	52,659,274.41
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		450,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 42	119,108,150.00	-
筹资活动现金流出小计		759,905,692.65	226,659,274.41
筹资活动产生的现金流量净额		412,111,837.93	-56,659,274.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(642.84)	(6,053.47)
五、现金及现金等价物净增加额		(1,018,148,154.11)	5,713,516.81
加: 年初现金及现金等价物余额		1,239,333,653.71	1,233,620,136.90
六、期末现金及现金等价物余额		221,185,499.60	1,239,333,653.71

(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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

华联控股股份有限公司
合并股东权益变动表

2014 年 12 月 31 日

（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									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	-	127,147,827.22	-	31,932,382.21	-	96,272,876.13	494,648,713.41	662,592,901.27	2,536,482,412.24
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,123,887,712.00	-	127,147,827.22	-	31,932,382.21	-	96,272,876.13	494,648,713.41	662,592,901.27	2,536,482,412.24
三、本年增减变动金额	-	-	429,117.56	-	(31,984,388.28)	-	-	34,376,124.77	(45,958,337.14)	(43,137,483.09)
（一）综合收益总额	-	-			(31,984,388.28)	-	-	34,376,124.77	(4,240,970.97)	-1,849,234.48
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,267,366.17)	(41,267,366.17)
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,267,366.17)	(41,267,366.17)
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(450,000.00)	(450,000.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(450,000.00)	(450,000.00)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）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. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	429,117.56	-	-	-	-	-	-	429,117.56
四、本年年末余额	1,123,887,712.00	-	127,576,944.78	-	(52,006.07)	-	96,272,876.13	529,024,838.18	616,634,564.13	2,493,344,929.15

（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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华联控股股份有限公司
合并股东权益变动表

2014 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注六	上期金额									
		归属于母公司股东权益									
		股本	其他权益工	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额		1, 123, 887, 712.	-	127, 147, 827	-	41, 121, 142. 22	-	96, 272, 876. 13	414, 834, 332. 42	627, 794, 062. 21	2, 431, 057, 952. 2
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额		1, 123, 887, 712.	-	127, 147, 827	-	41, 121, 142. 22	-	96, 272, 876. 13	414, 834, 332. 42	627, 794, 062. 21	2, 431, 057, 952. 2
三、本年增减变动金额		-	-	-	-	(9, 188, 760. 01)	-	-	79, 814, 380. 99	34, 798, 839. 06	105, 424, 460. 04
（一）综合收益总额		-	-	-	-	(9, 188, 760. 01)	-	-	79, 814, 380. 99	35, 073, 839. 06	105, 699, 460. 04
（二）股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	(275, 000. 00)	(275, 000. 00)
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	(275, 000. 00)	(275, 000. 00)
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）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. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		1, 123, 887, 712.	-	127, 147, 827	-	31, 932, 382. 21	-	96, 272, 876. 13	494, 648, 713. 41	662, 592, 901. 27	2, 536, 482, 412. 2

（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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华联控股股份有限公司

资产负债表

2014 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十二	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		44,962,155.28	106,375,264.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		1,769,636.00	308,140.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	注释 1	109,395,920.86	97,844,675.20
存货		1,601,838,024.06	66,060,588.18
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		36,701.69	40,036,701.69
流动资产合计		1,758,002,437.89	310,625,369.27
非流动资产:			
可供出售金融资产		-	62,054,796.85
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释 2	1,079,392,960.49	1,034,641,955.75
投资性房地产		4,212,581.18	4,424,418.14
固定资产		996,690.18	805,664.07
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		2,199,449.84	2,102,109.34
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		763.00	382.31
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,086,802,444.69	1,104,029,326.46
资产总计		2,844,804,882.58	1,414,654,695.73

(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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

华联控股股份有限公司

资产负债表（续）

2014 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十二	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		100,000,000.00	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		16,482,624.50	217,917.72
预收款项		-	-
应付职工薪酬		94,532.77	83,911.91
应交税费		12,804,094.04	65,714.41
应付利息		3,286,120.14	-
应付股利		864,598.47	871,768.05
其他应付款		384,733,752.09	42,765,752.09
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		518,265,722.01	144,005,064.18
非流动负债：			
长期借款		1,050,000,000.00	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	10,702,413.86
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		1,050,000,000.00	10,702,413.86
负债合计		1,568,265,722.01	154,707,478.04
股东权益：			
股本		1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
其他权益工具		-	-
资本公积		134,923,146.30	134,494,028.74
减：库存股		-	-
其他综合收益		(52,006.07)	31,932,382.21
专项储备		-	-
盈余公积		97,889,026.15	97,889,026.15
未分配利润		(80,108,717.81)	(128,255,931.41)
股东权益合计		1,276,539,160.57	1,259,947,217.69
负债和股东权益总计		2,844,804,882.58	1,414,654,695.73

（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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华联控股股份有限公司

利润表

2014 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释 3	2,621,992.11	2,351,697.95
减: 营业成本	注释 3	211,836.96	174,471.16
营业税金及附加		412,758.12	232,489.61
销售费用		-	-
管理费用		12,431,670.09	9,721,319.02
财务费用		(81,105.95)	4,536,006.49
资产减值损失		1,522.75	(831,589.40)
加: 公允价值变动收益		-	-
投资收益	注释 4	70,871,563.46	10,181,071.31
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		2,949,164.48	2,581,468.66
二、营业利润		60,516,873.60	(1,299,927.62)
加: 营业外收入		26,000.00	3,022,760.12
其中: 非流动资产处置利得		-	-
减: 营业外支出		4,200.00	47,422.83
其中: 非流动资产处置损失		4,200.00	47,422.83
三、利润总额		60,538,673.60	1,675,409.67
减: 所得税费用		12,391,460.00	219,433.40
四、净利润		48,147,213.60	1,455,976.27
五、其他综合收益的税后净额		(31,984,388.28)	(9,188,760.01)
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的		-	-
(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益		(31,984,388.28)	(9,188,760.01)
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的		122,853.28	(190,561.23)
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		(32,107,241.56)	(8,998,198.78)
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制		-	-
六、综合收益总额		16,162,825.32	(7,732,783.74)

(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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

华联控股股份有限公司

现金流量表

2014 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十二	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		2,608,197.68	2,351,697.95
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,044,510,194.83	803,971,656.44
经营活动现金流入小计		1,047,118,392.51	806,323,354.39
购买商品、接受劳务支付的现金		1,430,088,626.57	38,204,216.30
支付给职工以及为职工支付的现金		4,326,265.08	3,799,886.43
支付的各项税费		39,450,403.69	714,661.80
支付其他与经营活动有关的现金		715,662,235.66	841,853,659.18
经营活动现金流出小计		2,189,527,531.00	884,572,423.71
经营活动产生的现金流量净额		(1,142,409,138.49)	-78,249,069.32
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		122,971,621.24	900,000,000.00
取得投资收益收到的现金		4,195,919.17	7,599,602.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		127,167,540.41	907,599,602.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的		1,036,840.00	1,110,088.66
投资支付的现金		-	867,193,404.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		41,267,400.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		42,304,240.00	868,303,493.59
投资活动产生的现金流量净额		84,863,300.41	39,296,109.06
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		1,150,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		17,530.58	-
筹资活动现金流入小计		1,150,017,530.58	100,000,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		54,556,341.07	6,831,666.67
支付其他与筹资活动有关的现金		48,150.00	-
筹资活动现金流出小计		154,604,491.07	106,831,666.67
筹资活动产生的现金流量净额		995,413,039.51	(6,831,666.67)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		(62,132,798.57)	(45,784,626.93)
加: 年初现金及现金等价物余额		102,418,764.20	148,203,391.13
六、期末现金及现金等价物余额		40,285,965.63	102,418,764.20

(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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

华联控股股份有限公司
所有者权益变动表

2014 年 12 月 31 日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十二	本期金额								
		股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	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	-	134, 494, 028. 74	-	31, 932, 382. 21	-	97, 889, 026. 15	(128, 255, 931. 41)	1, 259, 947, 217. 69
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额		1, 123, 887, 712. 00	-	134, 494, 028. 74	-	31, 932, 382. 21	-	97, 889, 026. 15	(128, 255, 931. 41)	1, 259, 947, 217. 69
三、本年增减变动金额		-	-	429, 117. 56	-	(31, 984, 388. 28)	-	-	48, 147, 213. 60	16, 591, 942. 88
（一）综合收益总额		-	-	-	-	(31, 984, 388. 28)	-	-	48, 147, 213. 60	16, 162, 825. 32
（二）股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）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. 结转重新计量设定受益计划净负		-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他		-	-	429, 117. 56	-	-	-	-	-	429, 117. 56
四、本期末余额		1, 123, 887, 712. 00	-	134, 923, 146. 30	-	(52, 006. 07)	-	97, 889, 026. 15	(80, 108, 717. 81)	1, 276, 539, 160. 57

(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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华联控股股份有限公司
所有者权益变动表

2014 年 12 月 31 日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十二	上期金额							
	股本	其他权益工	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	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		134,494,028.74	-	41,121,142.22	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,123,887,712.00	-	134,494,028.74	-	41,121,142.22	-	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）综合收益总额	-	-	-	-	(9,188,760.01)	-	-	1,455,976.27	(7,732,783.74)
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）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. 结转重新计量设定受益计划净负	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,123,887,712.00	-	134,494,028.74	-	31,932,382.21	-	97,889,026.15	(128,255,931.41)	1,259,947,217.69

(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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华联控股股份有限公司

2014 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

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，对价方案为流通股东每 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。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 112,388.7712 万股，注册资本为 112,388.7712 万元，注册地址：广东省深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层，总部地址：广东省深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层，母公司为华联发展集团有限公司。

(二)经营范围

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）。

(三)公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产开发、经营及自有物业管理。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 7 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
杭州华联置业有限公司	控股子公司	二级	74.00	74.00
东莞惠隆塑胶有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳市华联东方房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳市华联置业集团有限公司 *	控股子公司	二级	68.70	68.70
深圳华业纺织染有限公司 *	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳市华联物业集团有限公司 **	控股子公司	二级	100.00	100.00
浙江省兴财房地产发展有限公司	控股子公司	二级	70.00	70.00

* 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。

** 本公司持有该公司 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有该公司 18.61% 的股份。

本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比未发生变化。

三、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

四、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本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。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、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。

2. 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、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值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。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

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；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

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中归属于母公司的所有

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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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。

3. 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工具或债务性工具的公允价值。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工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

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，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当

期的投资收益。

(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权益法核算下的其他综合收益等的, 与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

(五) 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(包括母公司所控制的单独主体)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、合并股东权益变动表的影响。

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以及业务的, 则调整合并资产负债表的期初数; 将子公司以及业务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; 将子公司以及业务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以及业务的, 则不调整合并资产负债表期初数; 将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 该子公司以及业务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, 本公司处置子公司以及业务, 则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表; 该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司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, 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。

(六) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（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、易于转换为已知金额的现金、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

外币业务交易在初始确认时，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。

资产负债表日，外币货币性项目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作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

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计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收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

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：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）

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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（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）应收款项

本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。

（3）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值(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。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，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，将原直接计入其他综合收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。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(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；初始取得或衍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

本公司于资产负债表日对各项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: 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。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定; “公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定, 除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资, 按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

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其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出, 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，计入当期损益，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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 100 万元以上（含）。

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

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

账龄分析法组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
---------	---

(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组合

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）	1.00	1.00
1—2 年	2.00	2.00
2—3 年	3.00	3.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	70.00	70.00
5 年以上	100.00	100.00

3. 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为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(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。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销。周转房在预计可使用年限内按年限平均法摊销。

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。

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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)划分为持有待售资产

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

2. 划分为持有待售核算方法

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。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，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权益性投资、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。

(十三)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四 / (四) 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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综

合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本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后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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。

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，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，其账面价值与实际取得价款之间的差额计

入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，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，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

（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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位

之间发生重要交易；(4) 向被投资单位派出管理人员；(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

(十四) 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。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类 别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	20-40	5-10	2.25-4.75

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。

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。

(十五) 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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，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。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

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。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

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

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两

者中较低者，作为入账价值。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。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(十六) 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。

(十七) 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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，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。

(十八) 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，包括土地使用权、外购软件。

1. 无形资产的初始计量

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. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（1）使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	30-50 年	受益期
外购软件	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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

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. 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。

4. 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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十九) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

2. 摊销年限

类 别	摊销年限	备注
装修费用	2-5 年	受益期

(二十一) 职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后,不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿,在发生当期计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

(二十二) 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。

（二十三）股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在

相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(二十四) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3. 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(二十五) 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。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 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，按照他人使用本企业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。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日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，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- （1）收入的金额能够可靠地计量；
- （2）相关的经济利益很可能流入企业；
- （3）交易的完工进度能够可靠地确定；
- （4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- （1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- （2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

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。

(二十六) 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

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减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。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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。

（二十八）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

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。

(二十九)重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

财政部于 2014 年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，本公司已按要求于 2014 年 7 月 1 日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。执行新准则对比较财务报表影响说明如下：

(1) 长期股权投资

1) 本公司根据新修订的《长期股权投资准则》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更追溯调整影响如下：

被投资单位	持股比例 (%)	2013 年 1 月 1 日 归属于母公司股 东权益	2013 年 12 月 31 日		
			长期股权投资	可供出售金融 资产	归属于母公司 股东权益
上海华顺投资管理有限 公司	5.00	3,000,000.00	---	3,000,000.00	3,000,000.00
深圳市华联投资发展有 限公司	5.00	3,200,000.00	---	3,200,000.00	3,200,000.00
合计	--	6,200,000.00	---	6,200,000.00	6,200,000.00

(2) 财务报表列报准则变动对于合并财务报表的影响

1) 本公司根据修订后的《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》，对原资本公积中归属于其他综合收益的部分及外币报表折算差额予以调整，根据列报要求作为其他综合收益项目列报，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报，追溯调整影响如下：

项 目	2013 年 1 月 1 日		2013 年 12 月 31 日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资本公积	168,268,969.44	127,147,827.22	159,080,209.43	127,147,827.22
外币报表折算差额	---	---	---	---
其他综合收益	---	41,121,142.22	---	31,932,382.21
合计	168,268,969.44	168,268,969.44	159,080,209.43	159,080,209.43

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、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%、5%、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。

六、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
现金	125,263.56	107,321.88
银行存款	334,836,022.58	1,237,784,985.24
其他货币资金	5,400,403.11	5,397,846.59
合计	340,361,689.25	1,243,290,153.71
其中：存放在境外的款项总额	---	---

截至 2014 年 12 月 31 日止，受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	---	---
信用证保证金	---	---
履约保证金	4,676,189.65	3,956,500.00
用于担保的定期存款	114,500,000.00	---
合计	119,176,189.65	3,956,500.00

注释2. 应收账款

1. 应收账款分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项金额重大并单项计 提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	3, 546, 325. 96	100. 00	56, 060. 54	1. 58	3, 490, 265. 42
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备的应收 账款	---	---	---	---	---
合计	3, 546, 325. 96	100. 00	56, 060. 54	1. 58	3, 490, 265. 42

续：

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项金额重大并单项计 提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	5,046,781.24	100.00	70,434.36	1.40	4,976,346.88

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	4,976,346.88

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			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
1 年以内	3,456,514.66	34,565.14	1.00	按账龄计提
1—2 年	1,500.00	30.00	2.00	按账龄计提
2—3 年	68,913.30	2,067.40	3.00	按账龄计提
3—4 年	---	---	---	按账龄计提
4—5 年	---	---	---	按账龄计提
5 年以上	19,398.00	19,398.00	100.00	按账龄计提
合计	3,546,325.96	56,060.54		

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-14,373.82 元；本期无收回或转回坏账准备的情况。

3. 本报告期无实际核销的应收账款。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	2,928,412.39	82.58	29,284.12

注释3. 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	4,767,402.11	80.47	3,122,773.33	78.94
1 至 2 年	615,076.46	10.38	620,560.69	15.69
2 至 3 年	305,000.20	5.15	212,500.00	5.37
3 年以上	236,740.00	4.00	---	---
合计	5,924,218.77	100.00	3,955,834.02	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例(%)
期末余额前五名预付账款汇总	3,408,846.00	57.54

注释4. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,879,929.10	10.27	---	---	2,879,929.10
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	24,695,635.48	88.09	10,635,850.00	37.94	14,059,785.48
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	458,913.43	1.64	---	---	458,913.43
合计	28,034,478.01	100.00	10,635,850.00	37.94	17,398,628.01

续：

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	21,151,344.06	100.00	10,314,513.04	48.77	10,836,831.02
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	10,836,831.02

其他应收款分类的说明：

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
杭州市物业维修资金管理中心	2,879,929.10	---	---	物业维修资金不计提
合计	2,879,929.10	---	---	

(2) 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			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
1 年以内	8,119,888.23	81,198.89	1.00	按账龄计提
1—2 年	852,672.60	17,053.46	2.00	按账龄计提
2—3 年	4,965,336.25	148,960.09	3.00	按账龄计提
3—4 年	655,733.32	327,866.66	50.00	按账龄计提
4—5 年	137,447.27	96,213.09	70.00	按账龄计提
5 年以上	9,964,557.81	9,964,557.81	100.00	按账龄计提
合计	24,695,635.48	10,635,850.00		

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 321,336.96 元；本期无收回或转回坏账准备的情况。

3. 本报告期无实际核销的其他应收款

4. 其他应收款按款项性质分类情况

项 目	期末账面余额	期初账面余额
往来款	18,459,640.50	13,378,632.35
代垫款项	770,191.49	568,932.75
保证金	4,132,772.20	4,434,316.20
其他	4,671,873.82	2,769,462.76
合计	28,034,478.01	21,151,344.06

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
浙江省财务开发公司-递延税款	应收递延税款	8,440,780.46	5 年以上	30.11	8,440,780.46
龙元建设集团股份有限公司	往来款	5,000,000.00	1 年以内	17.84	50,000.00
浙江环宇建设集团有限公司	往来款	3,798,164.38	2—3 年	13.55	113,944.93
杭州市物业维修资金管理中心	物业维修基金	2,879,929.10	3—4 年	10.27	---
浙江省淳安千岛湖旅游度假区管理委员会	往来款	1,813,584.00	2—3 年	6.47	54,407.52
合计		21,932,457.94		78.24	8,659,132.91

注释5. 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,043,044,376.31	---	3,043,044,376.31
开发产品	112,904,915.31	---	112,904,915.31
周转材料	280,957.07	---	280,957.07
合计	3,156,230,248.69	---	3,156,230,248.69

续:

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,544,231,011.51	---	1,544,231,011.51
开发产品	148,431,848.89	---	148,431,848.89
周转材料	397,702.86	---	397,702.86
合计	1,693,060,563.26	---	1,693,060,563.26

2. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	---	---	---	---	---	---	---
开发产品	---	---	---	---	---	---	---
周转材料	---	---	---	---	---	---	---
合计	---	---	---	---	---	---	---

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

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(%)
			出售减少	其他减少		
进贤湾-桥头堡接待中心*	14,099,857.30	1,712,564.39	---	15,812,421.69	---	8.47
钱塘会馆	44,819,994.98	25,881,744.16	---	---	70,701,739.14	7.04、7.98
华联城市全景花园(原:宝安更新改造项目)	---	25,162,047.92	---	---	25,162,047.92	10.00
合计	58,919,852.28	52,756,356.47	---	15,812,421.69	95,863,787.06	

*进贤湾-桥头堡接待中心项目已于 2014 年 4 月底竣工结转固定资产。

4. 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
华联南山 B 区 *	暂无	暂无	暂无	79,154,455.08	72,413,389.44
全景天地	2010 年 8 月	2015 年 12 月	8 亿	422,411,523.52	334,341,532.99
钱塘会馆	2010 年 6 月	2015 年 6 月	6 亿	466,619,916.05	395,358,242.75
进贤湾-桥头堡接待中心**	2010 年 9 月	2014 年 4 月	2 亿元	---	188,132,677.11
进贤湾-半岛小镇	2014 年 3 月	2017 年 12 月	10 亿元	520,756,017.99	497,924,581.04
华联城市全景花园（原：宝安更新改造项目）	2014 年 1 月	2016 年 12 月	29 亿元	1,554,102,463.67	56,060,588.18
合计				3,043,044,376.31	1,544,231,011.51

* 华联南山 B 区包括原“待开发土地”和“原星月广场项目”两个项目。这两个项目一并以深圳“华联南山 B 区”城市更新单元规划项目名义进行申报，并于 2014 年 10 月获批。

**进贤湾-桥头堡接待中心已于 2014 年 4 月底竣工，结转为固定资产。

5. 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	5,361,506.83	---	3,865,947.59	1,495,559.24
华联时代大厦*	2010 年 12 月	140,987,832.06	---	31,660,985.99	109,326,846.07
雅仕苑	2008 年 12 月	2,082,510.00	---	---	2,082,510.00
合计		148,431,848.89	---	35,526,933.58	112,904,915.31

* “华联时代大厦”项目本期减少系转入投资性房地产。

注释6. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
理财产品	21,000,000.00	338,600,000.00
预缴税金	2,585,173.70	1,338,098.54
合计	23,585,173.70	339,938,098.54

注释7. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	---	---	---
可供出售权益工具	6,200,000.00	---	6,200,000.00
按公允价值计量	---	---	---
按成本计量	6,200,000.00	---	6,200,000.00
其他	---	---	---
合计	6,200,000.00	---	6,200,000.00

续：

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	---	---	---
可供出售权益工具	68,254,796.85	---	68,254,796.85
按公允价值计量	62,054,796.85	---	62,054,796.85
按成本计量	6,200,000.00	---	6,200,000.00
其他	---	---	---
合计	68,254,796.85	---	68,254,796.85

2. 期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海华顺投资管理有限公司	5.00	3,000,000.00	---	---	3,000,000.00
深圳市华联投资发展有限公司	5.00	3,200,000.00	---	---	3,200,000.00
绍兴远东石化有限公司*	16.402%	---	---	---	---
合计		6,200,000.00	---	---	6,200,000.00

续：

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
上海华顺投资管理有限公司	---	---	---	---	---
深圳市华联投资发展有限公司	---	---	---	---	---
绍兴远东石化有限公司*	---	---	---	---	---
合计	---	---	---	---	---

* 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，后因该公司其他股东增资，导致本公司持股比例变为 16.402%，采用成本法核算。

注释8. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业										---	---
深圳中冠纺织印染股份有限公司	32,218,944.92	---	---	1,094,429.65	122,853.28	44,386.98	---	---	---	33,480,614.83	---
中纺网络信息技术有限责任公司	19,617,848.62	---	---	1,854,734.83	---	367,200.00	---	---	---	21,839,783.45	---
深圳南方纺织有限公司	9,392,032.96	---	---	2,290,586.82	---	---	(1,699,999.95)	---	---	9,982,619.83	---
合计	61,228,826.50	---	---	5,239,751.30	122,853.28	411,586.98	(1,699,999.95)	---	---	65,303,018.11	---

注释9. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	846,159,344.92	---	---	846,159,344.92
2. 本期增加金额	31,660,985.99	---	---	31,660,985.99
外购	---	---	---	---
存货\固定资产\在建工程转入*	31,660,985.99	---	---	31,660,985.99
企业合并增加	---	---	---	---
股东投入	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	15,277,699.50	---	---	15,277,699.50
处置	---	---	---	---
其他转出**	15,277,699.50	---	---	15,277,699.50
4. 期末余额	862,542,631.41	---	---	862,542,631.41
二. 累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	268,058,518.87	---	---	268,058,518.87
2. 本期增加金额	26,720,288.52	---	---	26,720,288.52
计提或摊销	26,720,288.52	---	---	26,720,288.52
企业合并增加	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	11,171,811.38	---	---	11,171,811.38
处置	---	---	---	---
其他转出*	11,171,811.38	---	---	11,171,811.38
4. 期末余额	283,606,996.01	---	---	283,606,996.01
三. 减值准备				
1. 期初余额	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---
计提	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	578,935,635.40	---	---	578,935,635.40
2. 期初账面价值	578,100,826.05	---	---	578,100,826.05

*本期投资性房地产增加系杭州华联置业“华联时代大厦”项目由开发产品转入投资性房地产。

**本期投资性房地产减少系“华联南山B区”城市更新单元规划项目本期内获批，位于该区域的投资性房地产不再出租并开始拆除，转入开发成本。

注释10. 固定资产原值及累计折旧

1. 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值合计						
1. 期初余额	108,023,231.31	3,501,990.53	9,198,726.89	5,427,930.27	10,304,712.00	136,456,591.00
2. 本期增加金额	191,386,982.74	102,313.80	493,496.00	1,896,571.40	184,113.13	194,063,477.07
购置	---	102,313.80	493,496.00	1,896,571.40	184,113.13	2,676,494.33
在建工程\开发成本转入*	191,386,982.74	---	---	---	---	191,386,982.74
企业合并增加	---	---	---	---	---	---
股东投入	---	---	---	---	---	---
融资租入	---	---	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	180,000.00	476,904.04	4,000.00	660,904.04
处置或报废	---	---	180,000.00	476,904.04	4,000.00	660,904.04
融资租出	---	---	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	299,410,214.05	3,604,304.33	9,512,222.89	6,847,597.63	10,484,825.13	329,859,164.03
二. 累计折旧						
1. 期初余额	11,302,134.07	3,027,908.90	5,398,560.83	3,527,516.52	8,070,998.14	31,327,118.46
2. 本期增加金额	5,965,139.79	60,600.09	681,657.27	449,876.75	339,967.20	7,497,241.10
计提	5,965,139.79	60,600.09	681,657.27	449,876.75	339,967.20	7,497,241.10
企业合并增加	---	---	---	---	---	---

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
其他转入	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	171,000.00	340,033.70	2,520.00	513,553.70
处置或报废	---	---	171,000.00	340,033.70	2,520.00	513,553.70
融资租出	---	---	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	17,267,273.86	3,088,508.99	5,909,218.10	3,637,359.57	8,408,445.34	38,310,805.86
三. 减值准备						
1. 期初余额	---	---	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---	---	---
计提	---	---	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---	---
处置或报废	---	---	---	---	---	---
融资租出	---	---	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---	---	---
四. 账面价值合计						
1. 期末账面价值	282,142,940.19	515,795.34	3,603,004.79	3,210,238.06	2,076,379.79	291,548,358.17
2. 期初账面价值	96,721,097.24	474,081.63	3,800,166.06	1,900,413.75	2,233,713.86	105,129,472.54

* 本期固定资产—房屋建筑增加系进贤湾桥头堡接待中心项目已于 2014 年 4 月底竣工由开发成本结转至固定资产。

注释11. 在建工程

1. 在建工程情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
餐厅装修工程（杭州华联置业）	---	---	---
游客接待中心酒店装修工程（进贤湾）	4,405,166.00	---	4,405,166.00
合 计	4,405,166.00	---	4,405,166.00

续：

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
餐厅装修工程（杭州华联置业）	2,268,141.20	---	2,268,141.20
游客接待中心酒店装修工程（进贤湾）	---	---	---
合 计	2,268,141.20	---	2,268,141.20

2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他减少	期末余额
餐厅装修工程（杭州华联置业）*	2,268,141.20	688,587.20	---	2,956,728.40	0.00
游客接待中心酒店装修工程（进贤湾）	---	4,405,166.00	---	---	4,405,166.00
合 计	2,268,141.20	5,093,753.20	---	2,956,728.40	4,405,166.00

续：

工程项目名称	预算数 (万元)	工程投入 占预算比 例 (%)	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
餐厅装修工程（杭州华联置业）	3,000,000.00	---	100.00	---	---	---	自筹
游客接待中心酒店装修工程（进贤湾）	9,600,000.00	45.89	45.89	---	---	---	自筹
合计	12,600,000.00			---	---		

*本期减少系杭州华联置业餐厅装修工程已于 2014 年 6 月完工结转长期待摊费用。

注释12. 无形资产

1. 无形资产情况

项 目	土地使用权	外购软件	专利权	合计
一. 账面原值合计				

项 目	土地使用权	外购软件	专利权	合计
1. 期初余额	20,176,282.00	4,068,075.00	---	24,244,357.00
2. 本期增加金额	---	1,211,200.00	---	1,211,200.00
购置	---	1,211,200.00	---	1,211,200.00
内部研发	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---
股东投入	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 期末余额	20,176,282.00	5,279,275.00	---	25,455,557.00
二. 累计摊销				
1. 期初余额	15,887,961.85	1,926,288.35	---	17,814,250.20
2. 本期增加金额	184,463.24	694,420.19	---	878,883.43
计提	184,463.24	694,420.19	---	878,883.43
企业合并增加	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 期末余额	16,072,425.09	2,620,708.54	---	18,693,133.63
三. 减值准备				
1. 期初余额	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---
计提	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---
四. 账面价值合计				
1. 期末账面价值	4,103,856.91	2,658,566.46	---	6,762,423.37
2. 期初账面价值	4,288,320.15	2,141,786.65	---	6,430,106.80

2. 无形资产说明

注释13. 商誉

1. 商誉账面原值

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
		企业合并形成	其他	处置	其他	
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

2. 商誉减值准备

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
		计提	其他	处置	其他	
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，考虑到本期内深圳东吴染织复制有限公司将其位于“华联南山B区”城市更新规划项目的土地及房产转让给深圳市华联置业集团有限公司，由其统一开发“华联南山B区”项目，原先形成商誉的事项消失，商誉存在减值迹象，故全额计提减值准备。

注释14. 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
装修改造工程	6,122,494.37	3,948,788.01	2,343,050.40	---	7,728,231.98
合计	6,122,494.37	3,948,788.01	2,343,050.40	---	7,728,231.98

注释15. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备的影响	2,990,847.20	747,711.80	2,676,322.84	669,080.71
计提但未缴纳的税金的影响	229,877,737.64	57,469,434.41	229,877,737.64	57,469,434.41
尚未支付的工程款的影响	11,344,537.04	2,836,134.26	14,353,203.40	3,588,300.85
合计	244,213,121.88	61,053,280.47	246,907,263.88	61,726,815.97

2. 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	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*	---	---	42,809,655.44	10,702,413.86

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
改制时的评估增值的影响 **	21,251,180.64	5,312,795.16	22,607,034.60	5,651,758.65
公允价值调整的影响 ***	494,049,698.08	123,512,424.52	495,067,064.04	123,766,766.01
合计	515,300,878.72	128,825,219.68	560,483,754.08	140,120,938.52

* 本期将可供出售金融资产出售，相关递延所得税负债相应转出。

** 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。

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项 目	期末余额	期初余额
减值准备形成的暂时性差异	19,572,766.13	7,708,624.56
未缴纳的土地增值税形成的暂时性差异	46,803,373.87	197,796,806.34
合计	66,376,140.00	205,505,430.90

注释16. 短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	---	---
抵押借款	---	---
保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
信用借款	---	---
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

注释17. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付工程款	77,116,099.34	148,545,749.71
应付费用	282,763.48	445,410.48
应付款项	188,082.45	121,551.48
合计	77,586,945.27	149,112,711.67

注释18. 预收款项

1. 预收账款情况

项 目	期末余额	期初余额
预收租金	38,330,854.59	34,620,714.13
其他	584,035.18	746,367.37
合计	38,914,889.77	35,367,081.50

注释19. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,752,812.00	46,564,490.54	46,183,917.36	2,133,385.18
离职后福利-设定提存计划	61,927.92	5,103,295.24	5,027,495.09	137,728.07
辞退福利	---	303,164.56	303,164.56	---
一年内到期的其他福利	---	52,054.71	52,054.71	---
合计	1,814,739.92	52,023,005.05	51,566,631.72	2,271,113.25

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,114,012.17	39,217,319.15	38,896,233.15	1,435,098.17
职工福利费	---	2,655,744.42	2,655,744.42	---
社会保险费	54,637.74	2,241,792.73	2,181,654.16	114,776.31
其中：基本医疗保险费	46,411.56	1,996,280.37	1,941,799.02	100,892.91
补充医疗保险	---	---	---	---
工伤保险费	1,575.84	91,407.04	89,512.03	3,470.85
生育保险费	6,650.34	154,105.32	150,343.11	10,412.55
住房公积金	---	1,804,472.70	1,804,472.70	---
工会经费和职工教育经费	584,162.09	645,161.54	645,812.93	583,510.70
短期累积带薪缺勤	---	---	---	---
短期利润（奖金）分享计划	---	---	---	---
其他短期薪酬	---	---	---	---
合计	1,752,812.00	46,564,490.54	46,183,917.36	2,133,385.18

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	49,846.00	3,732,836.74	3,666,511.62	116,171.12
失业保险费	12,081.92	281,668.73	272,193.70	21,556.95
企业年金缴费	---	1,088,789.77	1,088,789.77	---
合计	61,927.92	5,103,295.24	5,027,495.09	137,728.07

注释20. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	85,878.37	92,137.77
营业税	1,201,983.85	902,869.13
企业所得税	23,362,538.11	9,839,264.87
城市维护建设税	140,568.56	85,714.92
房产税	2,667,051.49	2,619,470.12
土地使用税	2,537,178.82	1,751,461.19
个人所得税	81,166.42	87,166.62
教育费附加	68,189.68	33,002.09
堤防维护费	1,005.26	2,648.95
水利建设基金	3,212.73	1,925.72
其他	571,297.55	393,113.24
合计	30,720,070.84	15,808,774.62

注释21. 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
长期借款利息	3,286,120.14	---
企业债券利息	---	---
短期借款应付利息	---	---
划分为金融负债的优先股\永续债利息	---	---
合 计	3,286,120.14	---

注释22. 应付股利

项 目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
普通股股利	864,598.47	871,768.05	未领取
合计	864,598.47	871,768.05	

注释23. 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
计提土地增值税	276,681,111.51	427,674,543.98
未付企业间借款本金及利息	103,452,769.58	96,507,369.59
押金及保证金	74,713,570.94	48,637,580.13
其他	14,975,624.73	12,149,267.98
合计	469,823,076.76	584,968,761.68

注释24. 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	150,000,000.00	400,000,000.00
一年内到期的应付债券	---	---
一年内到期的长期应付款	---	---
合计	150,000,000.00	400,000,000.00

注释25. 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	102,000,000.00	---
抵押借款	930,000,000.00	190,000,000.00
保证借款	---	---
信用借款	---	---
合计	1,032,000,000.00	190,000,000.00

注释26. 长期应付款

1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
深圳市南山国土局	39,656,390.35	39,656,390.35
维修基金	1,632,983.66	1,683,829.40
合计	41,289,374.01	41,340,219.75

注释27. 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	---	---	---	---	---	---	---
(3) 其他内资持股	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
(4). 外资持股	---	---	---	---	---	---	---
2. 无限售条件流通股							
(1). 人民币普通股	1,123,880,212.00	---	---	---	---	---	1,123,880,212.00

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	
(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	1,123,880,212.00	---	---	---	---	---	1,123,880,212.00
合计	1,123,887,712.00	---	---	---	---	---	1,123,887,712.00

注释28. 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				---
（1）被投资单位除净损益外 所有者权益其他变动	24,703,845.05	411,586.98	---	25,115,432.03
（2）其他*	---	17,530.58	---	17,530.58
小计	24,703,845.05	429,117.56	---	25,132,962.61
合计	127,147,827.22	429,117.56	---	127,576,944.78

*其他资本公积—其他本期增加系处置因实施权益分派等业务产生的存量零碎股净所得。

注释29. 其他综合收益

项 目	期初余额	本期金额					期末余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入其 他综合收益当 期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少 数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产所 产生的变动	---	---	---	---	---	---	---
2、权益法核算的在被投资单位以后会计期间 不能重分类进损益的其他综合收益中所享有 的份额	---	---	---	---	---	---	---
小计	---	---	---	---	---	---	---
二、以后将重分类进损益的其他综合收益							
1、权益法核算的在被投资单位以后会计期间 在满足规定条件时将重分类进损益的其他综 合收益中所享有的份额	(174,859.35)	122,853.28	---	---	122,853.28	---	(52,006.07)
2、可供出售金融资产公允价值变动形成的 利得或损失	32,107,241.56	---	32,107,241.56	---	(32,107,241.56)	---	---
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资 产的利得或损失	---	---	---	---	---	---	---
4、现金流量套期利得或损失的有效部分	---	---	---	---	---	---	---
5、外币报表折算差额	---	---	---	---	---	---	---
小计	31,932,382.21	122,853.28	32,107,241.56	---	(31,984,388.28)	---	(52,006.07)
其他综合收益合计	31,932,382.21	122,853.28	32,107,241.56	---	(31,984,388.28)	---	(52,006.07)

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	494,648,713.41	—
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	494,648,713.41	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	34,376,124.77	—
减：提取法定盈余公积	---	—
提取任意盈余公积	---	—
提取储备基金	---	—
提取企业发展基金	---	—
提取职工奖福基金	---	—
应付普通股股利	---	—
转为股本的普通股股利	---	—
优先股股利	---	—
对股东的其他分配	---	—
利润归还投资	---	—
其他利润分配	---	—
加：盈余公积弥补亏损	---	—
结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	---	—
所有者权益其他内部结转	---	—
期末未分配利润	529,024,838.18	—

注释32. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	189,287,600.63	80,800,145.13	177,967,807.30	80,250,026.66
其中：房产销售	24,799,742.00	5,145,142.60	12,458,523.00	2,499,918.56
房地产出租	164,487,858.63	75,655,002.53	165,509,284.30	77,750,108.10
其他业务收入	15,981,603.36	14,706,645.86	14,640,167.33	13,295,734.00

项 目	本期金额		上期金额	
其中：水电收入	15,935,109.09	14,706,645.86	14,640,167.33	13,295,734.00
其他	46,494.27	---	---	---
合 计	205,269,203.99	95,506,790.99	192,607,974.63	93,545,760.66

注释33. 营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	11,951,686.87	9,627,195.25
城市维护建设税	860,528.71	710,213.96
土地增值税	9,007,242.54	3,882,499.49
教育费附加	493,423.55	420,442.98
其他	120,479.07	86,648.66
合计	22,433,360.74	14,727,000.34

注释34. 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
工资福利等	1,932,290.77	2,190,250.67
广告费	4,434,546.00	787,715.00
佣金及代销手续费	453,118.38	266,739.80
办公费	480,177.19	415,925.45
其他	840,923.10	1,007,782.54
合计	8,141,055.44	4,668,413.46

注释35. 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
工资福利等	24,939,938.40	24,612,397.63
税金	17,861,102.40	12,814,133.95
折旧、摊销	10,382,531.64	6,026,910.57
中介机构费用	5,813,601.00	2,580,109.00
行政办公费	7,765,811.71	8,469,900.44
保险费	1,176,443.32	297,852.04
其他	5,529,018.56	7,914,946.93
合计	73,468,447.03	62,716,250.56

注释36. 财务费用

类 别	本期金额	上期金额
利息支出	22,423,686.63	24,161,785.02

类 别	本期金额	上期金额
减：利息收入	4,829,843.75	4,979,900.83
汇兑损益	(74.56)	6,110.99
其他	1,972,199.56	243,087.54
合计	19,565,967.88	19,431,082.72

注释37. 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	305,071.60	1,350,324.77
商誉减值损失	10,568,100.24	---
合计	10,873,171.84	1,350,324.77

注释38. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	5,239,751.30	4,581,468.61
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	3,745,508.20	2,844,278.41
处置可供出售金融资产取得的投资收益	63,726,479.81	---
理财产品收益	9,260,391.82	40,162,043.01
其他	(707,217.00)	---
合计	81,264,914.13	129,839,086.07

注释39. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	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	---
其中：固定资产处置利得	---	72,243.00	---
无形资产处置利得	---	---	---
罚款净收入	31,000.00	179,000.00	31,000.00
违约金	5,579.00	---	5,579.00
无需支付应付款项	1,000.00	2,978,759.68	1,000.00
政府补助	430,000.00	420,000.00	430,000.00
其他	114,035.82	641,775.55	114,035.82
合计	581,614.82	4,291,778.23	581,614.82

1. 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关 /与收益相关
支持企业发展	430,000.00	420,000.00	与收益相关
合计	430,000.00	420,000.00	

注释40. 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	106,164.63	105,694.42	106,164.63
其中：固定资产处置损失	106,164.63	105,694.42	106,164.63
无形资产处置损失	---	---	---
罚款支出	3,248.51	1,754.06	3,248.51
捐赠支出	585,218.00	289,000.00	585,218.00
赞助费	---	1,657.50	---
滞纳金	514.30	211.13	514.30
其他	11,985.86	124,925.04	11,985.86
合计	707,131.30	523,242.15	707,131.30

注释41. 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	26,204,423.40	11,633,574.32
递延所得税费用	80,230.52	3,254,969.90
合计	26,284,653.92	14,888,544.22

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	56,419,807.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	14,104,951.93
子公司适用不同税率的影响	---
调整以前期间所得税的影响	92,472.20
非应税收入的影响	(2,598,169.97)
不可抵扣的成本、费用和损失影响	355,836.76
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(1,167,017.73)
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	15,496,580.73
所得税费用	26,284,653.92

注释42. 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额
收到合并范围外关联公司往来款	700,000,000.00
收到投标保证金、押金	65,002,579.26
利息收入	4,829,843.75
暂收款、代垫款、往来款等	18,687,574.93
合计	788,519,997.94

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额
支付合并范围外关联公司往来款	700,000,000.00
退回投标保证金、押金	38,919,588.45
财务费用支出	1,972,125.00
管理费用支出	20,284,874.59
销售费用支出	6,208,764.67
暂收款、代垫款、往来款等	16,551,768.95
存入履约保证金	719,689.65
合计	784,656,811.31

3. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额
项目受让损失	707,217.00
合计	707,217.00

4. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额
处置存量零碎股收入	17,530.58
合计	17,530.58

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额
用于质押的定期存款	114,500,000.00
借款顾问费	4,560,000.00
办理借款抵押手续费	48,150.00
合计	119,108,150.00

注释43. 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	30,135,153.80	114,888,220.05
加：资产减值准备	10,873,171.84	1,350,324.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,217,529.62	34,320,891.53
无形资产摊销	878,883.43	1,193,938.15
长期待摊费用摊销	2,343,050.40	2,166,017.80
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）	106,164.63	33,451.42
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	---	---
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	---	---
财务费用（收益以“－”号填列）	22,423,686.63	24,167,896.01
投资损失（收益以“－”号填列）	(81,264,914.13)	(129,839,086.07)
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	673,535.50	3,728,070.13
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	(593,304.98)	(473,100.23)
存货的减少（增加以“－”号填列）	(1,463,169,685.43)	(243,524,207.55)
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	(7,351,063.42)	27,788,769.97
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	(343,538,113.72)	(97,596,675.09)
其 他	---	(3,956,500.00)
经营活动产生的现金流量净额	(1,794,265,905.83)	(265,751,989.11)
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	221,185,499.60	1,239,333,653.71
减：现金的期初余额	1,239,333,653.71	1,233,620,136.90
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	(1,018,148,154.11)	5,713,516.81

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	221,185,499.60	1,239,333,653.71
其中：库存现金	125,263.56	107,321.88
可随时用于支付的银行存款	220,336,022.58	1,237,784,985.24
可随时用于支付的其他货币资金	724,213.46	1,441,346.59
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
存放同业款项	---	---

项 目	期末余额	期初余额
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	221,185,499.60	1,239,333,653.71
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	119,176,189.65	3,956,500.00

注释44. 所有权或使用权受到限制的资产

抵押物或质押物	借款单位	借款金额 (万元)	抵押物原值/评估值	备注
货币资金	杭州华联置业有限公司	10,200	定期存单本金累计 11,450 万元, 存期 6 个月~1 年	贷款额度为 5 亿元
货币资金	---	---	累计存入不可撤销支付保函保证金 467.62 万元。	
城市山林一期商铺及会所 (投资性房地产&房屋建筑物)	深圳华联置业集团有限公司	16,000	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(开发成本)	杭州华联置业有限公司	22,000	开发成本账面余额 46,661.99 万元, 评估价值 83,186 万元	贷款额度为 2.7 亿元
华联城市全景花园土地使用权(开发成本)、华联时代大厦(投资性房地产)、华联发展大厦、华联创意广场(投资性房地产)八卦岭 521 栋、上步 505 栋 4-6 层(投资性房地产)、华业厂房(投资性房地产)	华联控股股份有限公司	70,000	投资性房地产账面原值 49,378.22 万元, 评估价值 164,826.34 万元; 土地使用权账面原值 132,611.06 万元, 评估价值 187,553.45 万元。	贷款额度为 16 亿元

注释45. 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			161,602.05
其中：美元	5,759.63	6.1190	35,243.18
港币	160,177.05	0.78887	126,358.87

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
杭州华联置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	74.00	---	投资设立
东莞惠隆塑胶有限公司	东莞	东莞	厂房出租	69.57	30.43	投资设立
深圳市华联东方房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	---	投资设立
深圳市华联置业集团有限公司	深圳	深圳	房地产开发	68.70	---	同一控制下的企业合并取得
深圳华业纺织染有限公司	深圳	深圳	房产出租	74.98	25.02	同一控制下的企业合并取得
深圳市华联物业集团有限公司	深圳	深圳	物业管理	81.39	18.61	同一控制下的企业合并取得
浙江省兴财房地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产开发	70.00	---	非同一控制下的企业合并取得

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 不重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		会计处理方法
				直接	间接	
深圳中冠纺织印染股份有限公司	深圳	深圳	漂白、印染及纺织布料业务	25.5058	---	权益法
中纺网络信息技术有限公司	北京	北京	电子商务；信息咨询；系统集成的技术开发	48.00	---	权益法
深圳南方纺织有限公司	深圳	深圳	生产经营纯棉纱和混纺纱	---	29.08	权益法

2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
联营企业投资账面价值合计	65,303,018.11	61,228,826.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	5,239,751.30	2,581,468.66
其他综合收益	122,853.28	(190,561.23)
综合收益总额	5,362,604.58	2,390,907.43

八、公允价值

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的金融工具

九、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
华联发展集团有限公司	深圳	纺织品、服装进出口、投资	9,061 万	31.32	31.32

本公司最终控制方是华联发展集团有限公司

(二) 本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七（二）在合营安排或联营企业中的权益。

(四) 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
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控股股东
浙江省财务开发公司	控股子公司的股东
深圳市华联发展投资有限公司	同一最终控股股东

(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. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳市华联发展投资有限公司	销售房产	24,799,742.00	---
合计		24,799,742.00	---

3. 关联租赁情况

(1) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
华联发展集团有限公司	办公场所	3,381,870.80	3,444,586.80
浙江华联杭州湾创业有限公司	办公场所	279,600.00	269,700.00
合计		3,661,470.80	3,714,286.80

4. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

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
华联发展集团有限公司	500,000,000.00	主债权发生之日起	主债权届满之日后两年	否
合计	500,000,000.00			

(2) 本公司作为被担保方

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
华联发展集团有限公司	100,000,000.00	主债权发生之日起	主债权届满之日后两年	否
华联发展集团有限公司	700,000,000.00	主债权发生之日起	主债权届满之日后两年	否
合计	800,000,000.00			

5. 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
华联发展集团有限公司	700,000,000.00	2014 年 9 月 1 日	2014 年 9 月 25 日	*
浙江华联杭州湾创业有限公司	30,000,000.00	2011 年 11 月 21 日	2014 年 12 月 31 日	**
浙江华联杭州湾创业有限公司	30,000,000.00	2011 年 12 月 6 日	2014 年 12 月 31 日	**
浙江华联杭州湾创业有限公司	15,000,000.00	2011 年 12 月 6 日	2014 年 12 月 31 日	**
浙江华联杭州湾创业有限公司	7,000,000.00	2011 年 12 月 7 日	2014 年 12 月 31 日	**
合计	782,000,000.00			

* 该款项系华联发展集团有限公司拆借给本公司，年利率为 10%。本期利息为 4,522,222.22 元。本金及利息均已归还。

**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，年利率为 8.47%。本期利息为 6,945,399.99 元。

6. 关联方应收应付款项

(1) 本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
其他应收账款					
	浙江省财务开发公司 *	8,440,780.46	8,440,780.46	8,526,956.36	8,526,956.36
	合计	8,440,780.46	8,440,780.46	8,526,956.36	8,526,956.36

* 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) 本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			
	浙江华联杭州湾创业有限公司	103,452,769.58	96,507,369.59
	合计	103,452,769.58	96,507,369.59

十、承诺及或有事项

(一) 重大承诺事项

1. 截止 2014 年 12 月 31 日，已签订的正在或准备履行的发包合同如下：

关联方	期末余额	对本公司的财务影响
已签订的正在或准备履行的建安合同	73,476.64 万元	截止 2014 年 12 月 31 日已签订的正在或准备履行的本公司的发包合同，将在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时在若干年内支付，预期不会给公司造成不利影响。
已签订的正在或准备履行的土地合同	—	
合计	73,476.64 万元	

(二) 资产负债表日存在的或有事项

1. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“附注九、关联方交易之关联担保情况”

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司为非关联方单位提供保证情况如下：

被担保单位名称	担保事项	金 额	期 限	对本公司的财务影响
华联时代大厦办公楼承购人	*	21,858.00 万元	*	预期不会给公司造成不利影响
合 计				

* 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 2014 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额 21,858.00 万元。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。

除存在上述或有事项外，截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后非调整事项

截止报告日，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种 类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	109,080,128.76	99.71	---	---	109,080,128.76
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	153,100.00	0.14	3,052.00	0.003	150,048.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	165,744.10	0.15	---	---	165,744.10
合计	109,398,972.86	100.00	3,052.00	0.003	109,395,920.86

续：

种 类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	97,693,279.45	99.84	---	---	97,693,279.45
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	152,925.00	0.16	1,529.25	0.002	151,395.75
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	97,846,204.45	100.00	1,529.25	0.002	97,844,675.20

其他应收款分类的说明：

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
杭州华联置业有限公司	10,000,000.00	---	---	合并范围内关联公司不计提
浙江省兴财房地产发展有限公司	46,000,000.00	---	---	合并范围内关联公司不计提
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	34,490,128.76	---	---	合并范围内关联公司不计提
东莞惠隆塑胶有限公司	18,590,000.00	---	---	合并范围内关联公司不计提
合计	109,080,128.76	---	---	

(2) 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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	---	---	---
1—2 年	153,100.00	3,052.00	2.00
2—3 年	---	---	---
3—4 年	---	---	---
4—5 年	---	---	---
5 年以上	---	---	---
合计	153,100.00	3,052.00	

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,522.75 元，本期无收回或转回坏账准备的情况。

3. 本报告期无实际核销其他应收款的情况

4. 其他应收款按款项性质分类情况

项 目	期末余额	期初余额
合并范围内关联公司借款、往来款	109,080,128.76	97,693,279.45
押金	153,100.00	152,925.00
待退多缴税款	165,744.10	---
合计	109,398,972.86	97,846,204.45

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
杭州华联置业有限公司	借款	10,000,000.00	1 年以内	9.14	---
浙江省兴财房地产发展有限公司	借款	46,000,000.00	1-2 年	42.05	---
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	借款	34,490,128.76	3-4 年	31.53	---
东莞惠隆塑胶有限公司	往来款	18,590,000.00	5 年以上	16.99	---
深圳地方税务局	待退多缴税款	165,744.10	1 年以内	0.15	---
合计		109,245,872.86		99.86	---

注释2. 长期股权投资

款项性质	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,024,072,562.21	---	1,024,072,562.21
对联营、合营企业投资	55,320,398.28	---	55,320,398.28
合计	1,079,392,960.49	---	1,079,392,960.49

续:

款项性质	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	982,805,162.21	---	982,805,162.21
对联营、合营企业投资	51,836,793.54	---	51,836,793.54
合计	1,034,641,955.75	---	1,034,641,955.75

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增减额（减少以“-”号填列）	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市华联置业集团有限公司	108,487,397.96	108,487,397.96	---	108,487,397.96	---	---
深圳华业纺织染有限公司	57,467,818.49	57,467,818.49	---	57,467,818.49	---	---
东莞惠隆塑胶有限公司	12,960,763.59	12,960,763.59	---	12,960,763.59	---	---
杭州华联置业有限公司	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	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	60,000,000.00	60,000,000.00	41,267,400.00	101,267,400.00	---	---
深圳市华联物业集团有限公司	40,269,125.46	40,269,125.46	---	40,269,125.46	---	---
合计		982,805,162.21	41,267,400.00	1,024,072,562.21	---	---

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加（减少）投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业					
深圳中冠纺织印染股份有限公司	32,218,944.92	---	1,094,429.65	122,853.28	44,386.98
中纺网络信息技术有限责任公司	19,617,848.62	---	1,854,734.83	---	367,200.00
合计	51,836,793.54	---	2,949,164.48	122,853.28	411,586.98

续：

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业	---	---	---		---
深圳中冠纺织印染股份有限公司	---	---	---	33,480,614.83	---
中纺网络信息技术有限责任公司	---	---	---	21,839,783.45	---
合计	---	---	---	55,320,398.28	---

注释3. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	2,610,197.68	211,836.96	2,351,697.95	174,471.16
其中：房产销售	---	---	---	---
房地产出租	2,610,197.68	211,836.96	2,351,697.95	174,471.16
其他业务收入	11,794.43	---	---	---
合计	2,621,992.11	211,836.96	2,351,697.95	174,471.16

注释4. 投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	2,949,164.48	2,581,468.66
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	3,745,508.20	2,844,278.41
处置可供出售金融资产产取得的投资收益	63,726,479.81	---
理财产品收益	450,410.97	4,755,324.24
合计	70,871,563.46	10,181,071.31

十三、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	(106,164.63)	
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）	430,000.00	
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	---	

项 目	金 额	说 明
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	63,726,479.81	
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	(449,351.85)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	(707,217.00)	
所得税影响额	(15,723,436.58)	
少数股东权益影响额（税后）	21,162.62	
合 计	47,191,472.37	

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，无需列入非经常性损益。

（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	1.82	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	(0.68)	(0.01)	(0.01)

华联控股股份有限公司

（公章）

二〇一五年四月二十六日