

上海中鹰置业有限公司
审计报告
天职业字[2014]7716号

目 录

审 计 报 告	1
2013 年度财务报表	3
2013 年度财务报表附注	9

审计报告

天职业字[2014]7716 号

上海中鹰置业有限公司：

我们审计了后附的上海中鹰置业有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表，2013 年度的利润表、现金流量表和所有者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贵公司管理层的责任，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中国注册会计师职业道德守则，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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

[此页无正文]

中国·北京

二〇一四年四月九日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

资产负债表

编制单位：上海中鹰置业有限公司

2013年12月31日

金额单位：元

项 目	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产			
货币资金	93,560,583.20	5,801,312.86	五、1
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	74,435,144.55	236,535,666.95	五、3
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4,341,567.90	414,624,112.96	五、2
存货	1,584,930,788.92	1,478,734,076.51	五、4
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	1,757,268,084.57	2,135,695,169.28	
非流动资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		100,000.00	五、5
投资性房地产			
固定资产	3,786,916.44	3,994,231.94	五、6
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	18,318,786.60	12,451,386.21	五、7
其他非流动资产			
非流动资产合计	22,105,703.04	16,545,618.15	
资 产 总 计	1,779,373,787.61	2,152,240,787.43	

法定代表人：芮永祥

主管会计工作负责人：彭薇华

会计机构负责人：芮永祥

资产负债表（续）

编制单位：上海中鹰置业有限公司

2013年12月31日

金额单位：元

项 目	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	3,674,252.40	485,753,272.82	五、10
预收款项	410,273,994.13	532,679,624.13	五、11
应付职工薪酬			五、12
应交税费	-54,251,578.55	-53,631,640.26	五、13
应付利息	2,198,564.24	1,322,741.29	五、14
应付股利			
其他应付款	294,979,058.72	343,231,518.58	五、15
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	656,874,290.94	1,309,355,516.56	
非流动负债			
长期借款	899,975,129.08	739,995,129.08	五、16
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		1,599,004.07	五、7
其他非流动负债			
非流动负债合计	899,975,129.08	741,594,133.15	
负 债 合 计	1,556,849,420.02	2,050,949,649.71	
所有者权益			
实收资本	605,000,000.00	605,000,000.00	五、17
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	-382,475,632.41	-503,708,862.28	五、18
所有者权益合计	222,524,367.59	101,291,137.72	
负债及所有者权益合计	1,779,373,787.61	2,152,240,787.43	

法定代表人：芮永祥

主管会计工作负责人：彭薇华

会计机构负责人：芮永祥

利润表

编制单位：上海中鹰置业有限公司

2013年度

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业收入	538,506,219.00	645,971,685.75	五、19
减：营业成本	291,421,479.65	428,157,741.18	五、19
营业税金及附加	77,197,698.25	66,301,568.24	五、20
销售费用	13,063,499.51	4,365,110.51	五、21
管理费用	30,682,633.27	21,209,970.93	五、22
财务费用	-263,282.62	69,383.21	五、23
资产减值损失	-698,001.78	-3,801,077.70	五、24
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	127,102,192.72	129,668,989.38	
加：营业外收入	192,360.85	100,000.00	五、25
减：营业外支出	13,527,728.16	1,129,787.65	五、26
其中：非流动资产处置损失	78,644.54	27,091.19	五、26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	113,766,825.41	128,639,201.73	
减：所得税费用	-7,466,404.46	14,061,685.23	五、27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	121,233,229.87	114,577,516.50	
五、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额	121,233,229.87	114,577,516.50	

法定代表人：芮永祥

主管会计工作负责人：彭薇华

会计机构负责人：芮永祥

现金流量表

编制单位：上海中鹰置业有限公司

2013年度

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额	附注编号
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	416,033,585.65	208,158,464.58	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	214,418,062.42	256,936,273.52	五、28
经营活动现金流入小计	630,451,648.07	465,094,738.10	
购买商品、接受劳务支付的现金	479,529,486.21	98,321,036.43	
支付给职工以及为职工支付的现金	8,225,678.13	7,778,261.20	
支付的各项税费	54,896,235.67	36,537,354.65	
支付其他与经营活动有关的现金	71,938,907.58	59,980,436.89	五、28
经营活动现金流出小计	614,590,307.59	202,617,089.17	
经营活动产生的现金流量净额	15,861,340.48	262,477,648.93	五、29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	100,000.00		
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	145,500.00	18,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	245,500.00	18,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,020,993.37	2,874,971.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	1,020,993.37	2,874,971.00	
投资活动产生的现金流量净额	-775,493.37	-2,856,971.00	
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	899,995,129.08		
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	899,995,129.08		
偿还债务支付的现金	740,015,129.08	227,390,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	87,306,576.77	57,943,818.19	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	827,321,705.85	285,333,818.19	
筹资活动产生的现金流量净额	72,673,423.23	-285,333,818.19	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	87,759,270.34	-25,713,140.26	五、29
加：期初现金及现金等价物的余额	5,801,312.86	31,514,453.12	五、29
六、期末现金及现金等价物余额	93,560,583.20	5,801,312.86	五、29

法定代表人：芮永祥

主管会计工作负责人：彭薇华

会计机构负责人：芮永祥

所有者权益变动表

编制单位：上海中鹰置业有限公司		2013年度		本期金额					金额单位：元	
项 目		实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
一、上年年末余额		605,000,000.00						-503,708,862.28	101,291,137.72	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额		605,000,000.00						-503,708,862.28	101,291,137.72	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								121,233,229.87	121,233,229.87	
（一）净利润								121,233,229.87	121,233,229.87	
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计								121,233,229.87	121,233,229.87	
（三）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本								121,233,229.87	121,233,229.87	
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
（四）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者的分配										
3.其他										
（五）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
（六）专项储备提取和使用										
1.本期提取										
2.本期使用										
（七）其他										
四、本年年末余额		605,000,000.00						-382,475,632.41	222,524,367.59	
法定代表人：芮永祥		主管会计工作负责人：彭耀华							会计机构负责人：芮永祥	

法定代表人：芮永祥

主管会计工作负责人：彭耀华

会计机构负责人：芮永祥

所有者权益变动表(续)

编制单位：上海中鹰置业有限公司		2013年度		上年同期金额				金额单位：元	
项 目	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
一、上年年末余额	605,000,000.00						-618,286,378.78	-13,286,378.78	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	605,000,000.00						-618,286,378.78	-13,286,378.78	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							114,577,516.50	114,577,516.50	
（一）净利润							114,577,516.50	114,577,516.50	
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							114,577,516.50	114,577,516.50	
（三）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配									
1.提取盈余公积									
2.对所有者的分配									
3.其他									
（五）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
（六）专项储备提取和使用									
1.本期提取									
2.本期使用									
（七）其他									
四、本年年末余额	605,000,000.00						-503,708,862.28	101,291,137.72	

法定代表人：芮永祥 主管会计工作负责人：彭薇华 会计机构负责人：芮永祥

上海中鹰置业有限公司

2013 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

1、历史沿革

上海中鹰置业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于2005年1月12日经上海市工商行政管理局普陀分局核准注册成立。本公司成立时初始注册资本人民币11,500万元。

2011年3月3日, 根据修改后的章程, 申请增加注册资本人民币30,000.00万元, 由全体股东按比例出资, 其中, 芮永祥出资15,000万元; 翁艳出资9,000万元; 方芝蕾出资2,400万元; 陈建新出资3,600万元。变更后的注册资本为人民币41,500万元。上述资本已经上海新沃会计师事务所有限公司审验并出具了新沃验字(2011)第0306号验资报告。

2011年3月14日, 根据修改后的章程, 申请增加注册资本人民币19,000.00万元, 由全体股东按比例出资, 其中, 芮永祥出资9,500万元; 翁艳出资5,700万元; 方芝蕾出资1,520万元; 陈建新出资2,280万元。变更后的注册资本为人民币60,500.00万元。上述资本已经上海新沃会计师事务所有限公司审验并出具了新沃验字(2011)第0340号验资报告。经过历次增资, 至2013年6月30日, 本公司注册资本变更为60,500万元, 股权结构如下:

单位: 万元

股东名称	投资金额	比例(%)	验资机构及报告文号
芮永祥	30,250.00	50.00	上海新沃会计师事务所有限公司 /新沃验字(2011)第0340号
翁艳	18,150.00	30.00	
陈建新	7,260.00	12.00	
方芝蕾	4,840.00	8.00	
合计	<u>60,500.00</u>	<u>100.00</u>	

2013年7月22日公司临时股东会会议通过了如下决议: 同意股东芮永祥将其所持本公司50%的股权转让给上海中鹰投资管理有限公司; 同意股东翁艳将其所持本公司30%的股权转让给上海中鹰投资管理有限公司; 同意股东陈建新将其所持本公司12%的股权转让给上海中鹰投资管理有限公司; 同意股东方芝蕾将其所持本公司8%的股权转让给上海中鹰投资管理有限公司。至此, 本公司股东为上海中鹰投资管理有限公司。

2013年7月31日, 上海中鹰投资管理有限公司与三湘股份有限公司签署股权转让协议, 三湘股份有限公司2013年第六次临时股东大会审议通过了《关于收购上海中鹰置业有限公司99%

股权暨关联交易的议案》，同意收购上海中鹰投资管理有限公司持有的本公司99%股权。2013年11月28日，本公司完成了上述股东变更的工商注册登记手续，并取得了最新的《企业法人营业执照》。

2、本公司企业法人营业执照注册号：310107000432155。注册地址：上海市普陀区银杏路4号101室。法定代表人：芮永祥。公司类型：有限责任公司（国内合资）

3、本公司经批准的经营范围：实业投资、房地产开发经营，企业形象策划；建材（销售）（凡涉及许可证经营的项目凭许可证经营）。

二、重要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于下述编制基础编制的财务报表符合财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（三）会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

（四）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（五）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（六）现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）外币业务核算方法

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符

合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或资本公积。

2. 外币财务报表折算

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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

（八）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产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。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独

进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（九）应收款项坏账准备的核算

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司于资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项。

（2）按组合计提坏账准备的应收款项

①账龄分析法组合：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征，包括经单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，以及单项金额非重大且在其他组合以外的应收款项。

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

②其他组合：公司备用金、保证金、本公司合并范围内的关联方、联营企业等关联方应收款项具有类似信用风险特征。

本公司于资产负债表日，对于其他组合的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明

其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

如果应收款项的未来现金流量现值与按账龄组合计提坏账准备后的净值存在显著差异，则单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十）存货的核算方法

1. 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、开发成本、出租开发产品和拟开发土地。非房地产开发产品包括原材料、在产品、库存商品、低值易耗品、周转材料、建造合同形成的资产等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销。

开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

2. 发出存货的计价方法

公司各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货发出采用加权平均法核算。

房地产开发产品成本计量：在建开发产品按实际成本入账，待项目完工并验收合格后计入已完工开发产品；尚未结算的按预计成本计入已完工开发产品，决算后按实际发生数与预计成本的差异调整已完工开发产品；已完工开发产品按实际成本入账，发出时按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的在建开发产品成本。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

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

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价

减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；周转材料采用一次摊销法。

（十一）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的公允价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

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

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对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。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位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

意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；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它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

(十二) 投资性房地产的核算方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十三) 固定资产的核算方法

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限（年）	年折旧率（%）	预计残值率（%）
房屋及建筑物	20—40	2.375—4.75	5

项目	折旧年限（年）	年折旧率（%）	预计残值率（%）
机器设备	8—10	9.50—11.875	5
运输设备	5—8	11.875—19.00	5
办公设备及其他	3—5	19.00—31.67	5

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人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承租人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 [通常占租赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）]；（4）承租人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 [90%以上（含 90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上（含 90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十四）在建工程的核算方法

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十五）借款费用的核算

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续

超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十六）长期待摊费用的核算方法

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

（十七）预计负债的核算方法

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为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公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（十八）收入确认核算

1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实

施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5. 建造合同

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

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

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

(4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

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

6. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（十九）政府补助的核算方法

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿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，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十一）经营租赁

1. 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

三、税 项

(一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	12%或 1.20%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
河道管理费	应缴流转税税额	1%
契税	按相关项目金额计缴	出让金额 3%、4%

注：土地增值税按规定预征，待项目达到税法规定的清算条件时办理土地增值税清算。

上海市政府土地增值税预征规定：2010 年 6 月 30 日以前，按照房地产销售收入的 1%预征；2010 年 7 月 1 日—2010 年 9 月 30 日止，按照房地产销售收入的 2%预征；2010 年 10 月 1 日起，住宅开发项目销售均价低于项目所在区域（区域按外环内、外环外划分）上一年度新建商品住房平均价格的，预征率为 2%；高于但不超过 1 倍的，预征率为 3.5%；超过 1 倍的，预征率为 5%；非住宅项目，预征率为 2%。

四、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

无。

五、财务报表主要项目注释

说明：期初指2013年1月1日，期末指2013年12月31日，上期指2012年度，本期指2013年度。

1. 货币资金

(1) 分类列示

项目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
现金			<u>216,941.14</u>			<u>801,563.95</u>
其中：人民币	216,941.14	1.00	216,941.14	801,563.95	1.00	801,563.95
银行存款			<u>93,343,642.06</u>			<u>4,999,748.91</u>
其中：人民币	93,343,642.06	1.00	93,343,642.06	4,999,748.91	1.00	4,999,748.91
合计			<u>93,560,583.20</u>			<u>5,801,312.86</u>

(2) 期末无存在抵押、冻结等对变现有限制款项。

(3) 期末无存放在境外的款项。

(4) 期末无有潜在回收风险的款项。

2. 其他应收款

(1) 按类别列示

类别	期末余额			坏账准备计提比例 (%)
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	
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				
账龄分析法组合	1,351,475.77	27.67	542,573.79	40.15
其他组合	3,532,665.92	72.33		
组合小计	<u>4,884,141.69</u>	<u>100</u>	<u>542,573.79</u>	
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	<u>4,884,141.69</u>	<u>100</u>	<u>542,573.79</u>	

(续上表)

类别	期初余额			坏账准备计提比例 (%)
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	
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				

类别	期初余额		坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
	金额	占总额比例 (%)		
账龄分析法组合	8,970,149.07	2.16	1,240,575.57	13.83
其他组合	406,894,539.46	97.84		
组合小计	<u>415,864,688.53</u>	<u>100</u>	<u>1,240,575.57</u>	
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	<u>415,864,688.53</u>	<u>100</u>	<u>1,240,575.57</u>	

(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			期初余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	851,475.77	63.00	42,573.79	7,946,919.47	88.59	397,345.97
1-2 年 (含 2 年)				200,000.00	2.23	20,000.00
5 年以上	500,000.00	37.00	500,000.00	823,229.60	9.18	823,229.60
合计	<u>1,351,475.77</u>	<u>100</u>	<u>542,573.79</u>	<u>8,970,149.07</u>	<u>100</u>	<u>1,240,575.57</u>

(3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	坏账准备
关联方组合	23,632.62	
保证金、备用金组合	3,509,033.30	
合计	<u>3,532,665.92</u>	

(4) 本期转回或收回情况

应收款项内容	转回或收回原因	确定原坏账准备	转回或收回前累计已计	转回或收回金额
		的依据	提坏账准备金额	
按揭保险费等	款项已收回	账龄	323,229.60	323,229.60
普陀区人民法院	款项已收回	账龄	20,000.00	200,000.00
上海明将投资管理有限公司	款项已收回	账龄	350,000.00	7,000,000.00
其他 1 年以内的押金及备用金	款项已收回	账龄	47,345.97	946,919.47

(5) 期末金额较大的其他应收款情况

单位名称	性质或内容	金额
物业保修金	保证金	2,961,045.27
地下车库维修基金	维修基金	743,136.60

单位名称	性质或内容	金额
上海兴科琦商品混凝土有限公司	往来款	500,000.00
上海市电力公司	保证金	392,936.73

(6) 期末其他应收款金额前五名情况

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 (%)
物业保修金	非关联方	2,961,045.27	1-2 年	60.63
地下车库维修基金	非关联方	743,136.60	1 年以内	15.21
上海兴科琦商品混凝土有限公司	非关联方	500,000.00	5 年以上	10.24
上海市电力公司	非关联方	392,936.73	1 年以内、1-2 年	8.04
按揭保险费	非关联方	89,840.60	1 年以内	1.84
合计		<u>4,686,959.20</u>		<u>95.96</u>

(7) 期末应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额的比例 (%)
上海中鹰物业管理有限公司	关联方	23,632.62	0.48
合计		<u>23,632.62</u>	<u>0.48</u>

3. 预付款项

(1) 按账龄列示

账龄	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	72,803,367.31	97.81	233,426,113.21	98.68
1-2 年 (含 2 年)	65,720.50	0.09	85,930.50	0.04
2-3 年 (含 3 年)	85,930.50	0.12	994,808.00	0.42
3 年以上	1,480,126.24	1.98	2,028,815.24	0.86
合计	<u>74,435,144.55</u>	<u>100</u>	<u>236,535,666.95</u>	<u>100</u>

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海苏陆建筑工程有限公司	关联方	49,800,000.00	1 年以内	项目尚未完成
江苏省建设集团公司	非关联方	12,100,000.00	1 年以内	项目尚未完成
江苏艺博生态园林公司	非关联方	4,735,673.00	1 年以内	项目尚未完成
上海德芮贸易有限公司	关联方	4,026,040.00	1 年以内	项目尚未完成

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海宝默建材有限公司	非关联方	1,207,043.00	1年以内	项目尚未完成
合计		<u>71,868,756.00</u>		

(3) 本报告期末预付款项中无预付持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项情。

4. 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
开发成本	975,947,123.58		975,947,123.58	675,453,103.56	675,453,103.56
开发产品	608,983,665.34		608,983,665.34	803,280,972.95	803,280,972.95
合计	<u>1,584,930,788.92</u>		<u>1,584,930,788.92</u>	<u>1,478,734,076.51</u>	<u>1,478,734,076.51</u>

(2) 本公司管理层认为截至2013年12月31日不存在存货成本高于可变现净值的情形，不需计提存货跌价准备。

(3) 其他说明

1) 截至2013年12月31日，存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为98,876,068.42元。

2) 截至2013年12月31日，存货中已有1,584,930,788.92元用于抵押担保，详见附注五、9所有权受到限制的资产。

3) 存货-开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
中环凯旋宫三期	2011年2月	2014年-2016年	204,554.99	975,947,123.58	675,453,103.56
小计			<u>204,554.99</u>	<u>975,947,123.58</u>	<u>675,453,103.56</u>

4) 存货-开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中环凯旋宫一、二期	2007年-2011年	803,280,972.95		194,297,307.61	608,983,665.34
小计		<u>803,280,972.95</u>		<u>194,297,307.61</u>	<u>608,983,665.34</u>

5. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额
上海中鹰健身有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00		100,000.00	
合计		<u>100,000.00</u>	<u>100,000.00</u>		<u>100,000.00</u>	

(续上表)

在被投资单位的持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位的持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提资产减值准备	现金红利
----------------	----------------	-------------------------	------	------------	------

合计

6. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	<u>8,550,531.50</u>	<u>1,020,993.37</u>	<u>1,629,514.00</u>	<u>7,942,010.87</u>
其中：运输设备	5,430,222.50	809,452.37	690,423.00	5,549,251.87
办公设备及其他	3,120,309.00	211,541.00	939,091.00	2,392,759.00
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计	<u>4,556,299.56</u>	<u>1,096,525.18</u>	<u>1,497,730.31</u>	<u>4,155,094.43</u>
其中：运输设备	3,171,757.59	696,003.55	614,495.15	3,253,265.99
办公设备及其他	1,384,541.97	400,521.63	883,235.16	901,828.44
三、固定资产减值准备累计金额合计				
其中：运输设备				
办公设备及其他				
四、固定资产账面价值合计	<u>3,994,231.94</u>			<u>3,786,916.44</u>
其中：运输设备	2,258,464.91			2,295,985.88
办公设备及其他	1,735,767.03			1,490,930.56

注：本期折旧额1,096,525.18元。本期无由在建工程转入的固定资产。

7. 递延所得税资产及递延所得税负债

(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		
预收款项预缴所得税	9,590,154.61	12,451,386.21
预估成本	7,914,498.00	
计提的土地增值税清算款	814,133.99	
小计	<u>18,318,786.60</u>	<u>12,451,386.21</u>
递延所得税负债		
计提的土地增值税清算款		1,599,004.07
小计		<u>1,599,004.07</u>

8. 资产减值准备

项目	期初余额	本期计提	本期减少		合计	期末余额
			转回	转销		
坏账准备	1,240,575.57	42,573.79	740,575.57		740,575.57	542,573.79
合计	<u>1,240,575.57</u>	<u>42,573.79</u>	<u>740,575.57</u>		<u>740,575.57</u>	<u>542,573.79</u>

9. 所有权受到限制的资产

(1) 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产	期初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面价值	对应的资产
1、新村路 1717 弄 25-33 (单)、39、41、49、51 号房屋建设工程及相应土地使用权抵押担保以及新村路 1717 弄 16、22、23、28、35、36、37、42、45、46 号，新村路 1719-1733 (单号)、1735 号	789,285,690.87	1,527,415,464.83	789,285,690.87	1,527,415,464.83	存货
2、新村路 1717 弄 2-401、46-303、5-402、19-201、18-302、26-102 号		23,717,193.29		23,717,193.29	存货
3、新村路 1685、1695、1703 号 201-206、301-306 室、新村路 1717 弄 17 号 1401、新村路 1717 弄 1502、1601 室		33,798,130.80		33,798,130.80	存货
合计	<u>789,285,690.87</u>	<u>1,584,930,788.92</u>	<u>789,285,690.87</u>	<u>1,584,930,788.92</u>	

(2) 资产所有权受到限制的原因

资产所有权受到限制的原因为本公司向招商银行股份有限公司上海松江支行抵押借款899,975,129.08元,评估价值20亿元,贷款期限24个月,利率为定价日适用的中国人民银行公布的三年金融机构人民币贷款基准利率上浮30%。

10. 应付账款

(1) 余额列示

项目	期末余额	期初余额
应付账款	<u>3,674,252.40</u>	<u>485,753,272.82</u>
其中:1年以上	1,165,972.91	1,705,316.56

(2) 期末应付无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方。

(3) 期末账龄超过1年的大额应付账款1,165,972.91元,未偿还或未结转的原因为尚未结算。

11. 预收款项

(1) 余额列示

项目	期末余额	期初余额
预收账款	<u>410,273,994.13</u>	<u>532,679,624.13</u>
其中:1年以上	121,858,304.00	289,582,815.13

(2) 期末预收无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方。

(3) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
中环凯旋宫	410,273,994.13	532,679,624.13	2011年3月	83.66

12. 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		6,164,772.57	6,164,772.57	
二、职工福利费		280,187.60	280,187.60	
三、社会保险费		1,464,719.07	1,464,719.07	
其中:1. 医疗保险费		467,877.40	467,877.40	
2. 基本养老保险费		866,612.40	866,612.40	
3. 年金缴费				

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
4. 失业保险费		76,272.80	76,272.80	
5. 工伤保险费		19,936.75	19,936.75	
6. 生育保险费		34,019.72	34,019.72	
四、住房公积金		240,380.00	240,380.00	
五、工会经费				
六、职工教育经费		4,560.00	4,560.00	
七、非货币性福利				
八、因解除劳动关系给予的补偿				
九、其他		75,131.90	75,131.90	
其中：以现金结算的股份支付				
合计		<u>8,229,751.14</u>	<u>8,229,751.14</u>	

13. 应交税费

(1) 按类别列示

项 目	期末余额	期初余额
企业所得税	-38,189,552.76	-20,071,861.43
营业税	-17,538,696.60	-24,140,929.63
土地增值税	3,256,535.96	-6,396,016.28
土地使用税	183,109.92	224,463.90
房产税	421,958.48	
城市维护建设税	-1,227,606.06	-1,689,762.39
教育费附加	-526,160.94	-724,227.89
河道管理费	-175,387.01	-241,409.30
地方教育附加	-350,773.90	-482,818.59
代扣代缴个人所得税	-105,005.64	-109,078.65
合计	<u>-54,251,578.55</u>	<u>-53,631,640.26</u>

(2) 公司适用税率详见附注三、税项。

(3) 应交税费明细中负数余额为按预收房款预缴的各项税费。

14. 应付利息

项目	期末余额	期初余额	期末欠付原因
分期付息到期还本的长期借款利息	2,198,564.24	1,322,741.29	下个结息日付息

项目	期末余额	期初余额	期末欠付原因
合计	<u>2,198,564.24</u>	<u>1,322,741.29</u>	

15. 其他应付款

(1) 余额列示

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	<u>294,979,058.72</u>	<u>343,231,518.58</u>
其中：1年以上	59,793,336.93	8,974,916.88

(2) 本报告期末其他应付款中应付持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项情况

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	上海三湘投资控股有限公司	93,500,000.00	
其他应付款	上海美鹰房地产开发有限公司	35,187,519.73	25,000,000.00
其他应付款	上海德芮贸易有限公司	24,000,000.00	
其他应付款	上海舒陆实业有限公司	48,850,000.00	74,800,000.00
其他应付款	上海中鹰房地产开发有限公司	7,210,503.19	7,616,738.63
其他应付款	上海中鹰环保科技有限公司		20,000,000.00
其他应付款	上海中鹰健身有限公司		7,850,000.00
其他应付款	上海中鹰物业管理有限公司		2,625,033.39

(3) 期末账龄超过1年的大额其他应付款59,351,236.00元，未偿还或未结转的原因系押金及借款，在资产负债表日后偿还47,100,000.00元。

(4) 期末金额较大的其他应付款情况

单位名称	性质或内容	金额
朱伟安	借款	30,000,000.00
土地增值税	预提税金	22,097,857.08
上海圣明建设实业有限公司	往来款	10,850,000.00
方亮	借款	6,000,000.00
卢时亮	借款	5,100,000.00
方芝蕾	借款	4,000,000.00
郭荣喜	借款	2,000,000.00

16. 长期借款

(1) 按类别列示

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	899,975,129.08	739,995,129.08
合计	<u>899,975,129.08</u>	<u>739,995,129.08</u>

(2) 长期借款明细情况

贷款单位	借款起始 日	借款终止 日	利率 (%)	币种	期末余额		利率 (%)	币种	期初余额	
					外币 金额	本币金额			外币 金额	本币金额
招商银行 上海松江 支行	2013-4-28	2015-4-27	7.995	人民 币		899,995,129.08				
中国工商 银行上海 市分行营 业部	2009-6-23	2014-6-23					5.85	人民 币		739,995,129.08

17. 实收资本

投资者名称	期初账面余额		本期 增加	本期 减少	期末账面余额	
	投资金额	所占比 例 (%)			投资金额	所占比 例 (%)
三湘股份有限公司			598,950,000.00		598,950,000.00	99.00
上海中鹰投资管理有限公司			605,000,000.00	598,950,000.00	6,050,000.00	1.00
芮永祥	302,500,000.00	50.00		302,500,000.00		
翁艳	181,500,000.00	30.00		181,500,000.00		
陈建新	72,600,000.00	12.00		72,600,000.00		
方芝蕾	48,400,000.00	8.00		48,400,000.00		
合计	<u>605,000,000.00</u>	<u>100</u>	<u>1,203,950,000.00</u>	<u>1,203,950,000.00</u>	<u>605,000,000.00</u>	<u>100</u>

注：本公司实收资本发生变化主要系：根据2013年7月22日公司临时股东会会议，同意股东芮永祥将其所持本公司50%的股权转让给上海中鹰投资管理有限公司；同意股东翁艳将其所持本公司30%的股权转让给上海中鹰投资管理有限公司；同意股东陈建新将其所持本公司12%的股权转让给上海中鹰投资管理有限公司；同意股东方芝蕾将其所持本公司8%的股权转让给上海

中鹰投资管理有限公司。至此，本公司股东为上海中鹰投资管理有限公司100%；2013年7月31日，上海中鹰投资管理有限公司与三湘股份有限公司签署股权转让协议，将其持有的本公司99%的股权转让给三湘股份有限公司。

18. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末未分配利润	-503,708,862.28	-618,286,378.78
期初未分配利润调整合计数		
调整后期初未分配利润	-503,708,862.28	-618,286,378.78
加：本期净利润	121,233,229.87	114,577,516.50
期末未分配利润	<u>-382,475,632.41</u>	<u>-503,708,862.28</u>

19. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	534,922,895.00	642,089,437.00
其他业务收入	3,583,324.00	3,882,248.75
收入合计	<u>538,506,219.00</u>	<u>645,971,685.75</u>
主营业务成本	290,666,168.68	426,150,610.22
其他业务成本	755,310.97	2,007,130.96
成本合计	<u>291,421,479.65</u>	<u>428,157,741.18</u>

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	534,922,895.00	290,666,168.68	642,089,437.00	426,150,610.22
合计	<u>534,922,895.00</u>	<u>290,666,168.68</u>	<u>642,089,437.00</u>	<u>426,150,610.22</u>

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	534,922,895.00	290,666,168.68	642,089,437.00	426,150,610.22
合计	<u>534,922,895.00</u>	<u>290,666,168.68</u>	<u>642,089,437.00</u>	<u>426,150,610.22</u>

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	534,922,895.00	290,666,168.68	642,089,437.00	426,150,610.22
合计	<u>534,922,895.00</u>	<u>290,666,168.68</u>	<u>642,089,437.00</u>	<u>426,150,610.22</u>

20. 营业税金及附加

项目	2013 年度	2012 年度	计税标准
土地增值税	46,775,882.57	29,815,470.24	见附注三
营业税	26,921,960.78	32,272,136.65	见附注三
教育费附加	807,658.82	972,452.62	见附注三
城建税	1,884,537.25	2,269,056.11	见附注三
河道管理费	269,219.61	648,301.74	见附注三
地方教育费附加	538,439.22	324,150.88	见附注三
合计	<u>77,197,698.25</u>	<u>66,301,568.24</u>	

21. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
业务宣传费	1,976,599.61	1,646,966.30
展览费	6,500.00	401,919.00
合同登记费	1,255.00	58,330.00
咨询服务费	1,339,485.70	213,665.00
广告费	8,642,370.00	1,073,350.00
工资	1,046,289.90	968,330.21
其他	50,999.30	
办公费		2,550.00
合计	<u>13,063,499.51</u>	<u>4,365,110.51</u>

22. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	8,225,599.24	7,625,995.72
折旧摊销费用	1,447,396.98	913,129.19
中介机构费	8,013,541.15	1,667,728.53

项目	本期金额	上期金额
业务招待费	1,955,566.24	1,690,996.77
办公费	1,238,203.44	947,696.28
租赁费	386,126.50	414,000.00
税费	947,080.52	940,522.77
汽车费	1,019,930.70	858,532.48
差旅费	2,605,431.90	1,687,326.40
保安费用	1,811,871.08	1,984,421.39
物业管理费	1,914,973.52	1,546,119.20
其他费用	1,116,912.00	933,502.20
合计	<u>30,682,633.27</u>	<u>21,209,970.93</u>

23. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
金融机构手续费	45,215.71	31,553.21
利息收入（“-”号填列）	-311,358.33	-420.29
其他	2,860.00	38,250.29
合计	<u>-263,282.62</u>	<u>69,383.21</u>

24. 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-698,001.78	-3,801,077.70
合计	<u>-698,001.78</u>	<u>-3,801,077.70</u>

25. 营业外收入

（1）按项目列示

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置利得小计	92,360.85		92,360.85
其中：固定资产处置利得	92,360.85		92,360.85
2. 政府补助	100,000.00	100,000.00	100,000.00
合计	<u>192,360.85</u>	<u>100,000.00</u>	<u>192,360.85</u>

(2) 政府补助明细

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
普陀区财政扶持资金	100,000.00	100,000.00	与收益相关
合计	<u>100,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	

26. 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置损失合计	78,644.54	27,091.19	78,644.54
其中：固定资产处置损失	78,644.54	27,091.19	78,644.54
2. 其他	13,449,083.62	1,102,696.46	13,449,083.62
合计	<u>13,527,728.16</u>	<u>1,129,787.65</u>	<u>13,527,728.16</u>

27. 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
所得税费用	<u>-7,466,404.46</u>	<u>14,061,685.23</u>
其中：当期所得税		7,728,949.50
递延所得税	-7,466,404.46	6,332,735.73

28. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
利息收入	311,358.33
政府补助	100,000.00
上海三湘投资控股有限公司往来款	93,500,000.00
资金往来	120,506,704.09
合计	<u>214,418,062.42</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
手续费	48,075.71
期间费用	32,079,766.14
资金往来	29,861,982.11

项目	本期金额
其他支出	9,949,083.62
合计	<u>71,938,907.58</u>

29. 现金流量表补充资料

(1) 净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	121,233,229.87	114,577,516.50
加：资产减值准备	-698,001.78	-3,801,077.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,096,525.18	820,807.69
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-13,716.31	27,091.19
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,867,400.39	10,233,884.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,599,004.07	-3,901,148.32
存货的减少（增加以“-”号填列）	-18,890,135.64	-188,532,513.97
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	573,081,069.24	29,164,786.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-652,481,225.62	303,888,303.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>15,861,340.48</u>	<u>262,477,648.93</u>

二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：

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

三、现金及现金等价物净增加情况：

现金的期末余额	93,560,583.20	5,801,312.86
减：现金的期初余额	5,801,312.86	31,514,453.12
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

项目	本期金额	上期金额
现金及现金等价物净增加额	87,759,270.34	-25,713,140.26

(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	93,560,583.20	5,801,312.86
其中：1. 库存现金	216,941.14	801,563.95
2. 可随时用于支付地银行存款	93,343,642.06	4,999,748.91
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	<u>93,560,583.20</u>	<u>5,801,312.86</u>

六、关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2. 本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
三湘股份有限公司	有限公司	上海	黄辉	实业投资	17,462.03

(续上表)

母公司对本公司的持股 比例 (%)	母公司对本公司的表决权 比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
99.00	99.00	上海三湘投资控股有限公司	63033792-7

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系	组织机构代码
芮永祥	公司副董事长	
翁艳	公司副董事长的家属	
芮斌	公司副董事长的家属	
芮釜	公司副董事长的家属	
宗小清	公司副董事长的家属	
上海三湘投资控股有限公司	最终控制方	66435358-9
上海中鹰投资管理有限公司	公司副董事长控制的企业	57587412-0
上海苏陆建筑工程有限公司	公司副董事长控制的企业	13214511-3
上海中鹰物业管理有限公司	公司副董事长控制的企业	76558900-5
上海美鹰房地产开发有限公司	公司副董事长控制的企业	70328314-x

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系	组织机构代码
上海德芮贸易有限公司	公司副董事长的家属控制的企业	55430690-9
上海舒陆实业有限公司	公司副董事长的家属控制的企业	74763719-x
上海塞夫纳节能科技发展有限公司	公司副董事长的家属控制的企业	66943382-8
上海中鹰环保科技有限公司	公司副董事长的家属控制的企业	59478419-8
上海舒屋实业有限公司	公司副董事长的家属控制的企业	79567117-3

4. 关联方交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

公司名称	关联交易内容	关联方定价方式及决策程序	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海苏陆建筑工程有限公司	采购商品	市价	20,900,000.00	2.04
上海中鹰物业管理有限公司	接受劳务	市价	1,908,305.12	0.19
上海德芮贸易有限公司	采购商品	市价	8,376,073.00	0.82
上海舒陆实业有限公司	采购商品	市价	2,058,377.00	0.20
上海塞夫纳节能科技发展有限公司	采购商品	市价	13,732,000.00	1.34
上海舒屋实业有限公司	采购商品	市价	600,000.00	0.06

(2) 关联担保情况

担保单位(个人)	被担保单位	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海中鹰置业有限公司					
芮永祥、翁艳、芮斌、芮金、宗小清	上海德芮贸易有限公司(注1)	24,000,000.00	2013.2.1	2015.1.10	否
上海中鹰置业有限公司、芮永祥、翁艳	上海舒陆实业有限公司(注2)	30,000,000.00	2013.7.22	2016.7.22	否
芮永祥、翁艳	上海中鹰置业有限公司(注3)	899,975,129.08	2013.4.28	2015.4.27	否

注1、2013年2月1日，上海德芮贸易有限公司和中国工商银行股份有限公司上海市黄埔支行签订了网贷统循环借款合同，循环借款额度为人民币3,153.50万元，公司以6套房屋作为抵押物，为上海德芮贸易有限公司循环借款额度内的借款提供担保。同时，芮永祥、翁艳等为循环借款额度内的借款提供连带责任保证；

注2、本公司以新村路1685、1695、1703号201-206、301-306室、新村路1717弄17号1401室、新村路1717弄17号1502、1601室房产为上海银行股份有限公司普陀支行向上海舒陆实业有限公司提供的债权余额最高不超过59,750,550.00元提供担保。同时，芮永祥、翁艳为借款提供连带责任保证；

注3、本公司以新村路1717弄25-33(单)、39、41、49、51号房屋建设工程及相应土地使

用权、新村路1717弄16、22、23、28、35、36、37、42、45、46号，新村路1719-1733（单号）、1735号抵押担保，同时，芮永祥、翁艳承担连带担保责任。

5. 关联方应收应付款项

（1）公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	上海苏陆建筑工程有限公司	49,800,000.00		7,706,452.26	
预付账款	上海德芮贸易有限公司	4,026,040.00			
预付账款	上海舒屋实业有限公司	400,000.00			
其他应收款	上海中鹰物业管理有限公司	23,632.62		6,804,179.43	
其他应收款	上海中鹰投资管理有限公司			301,642,931.84	
其他应收款	上海德芮贸易有限公司			31,257,333.33	
其他应收款	上海中鹰健身有限公司			15,000,000.00	
其他应收款	上海美鹰房地产开发有限公司			5,000,000.00	
其他应收款	芮永祥			2,183,727.51	
其他应收款	上海舒陆实业有限公司			350,000.00	

（2）公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	上海三湘投资控股有限公司	93,500,000.00	
其他应付款	上海美鹰房地产开发有限公司	35,187,519.73	25,000,000.00
其他应付款	上海德芮贸易有限公司	24,000,000.00	
其他应付款	上海舒陆实业有限公司	48,850,000.00	74,800,000.00
其他应付款	上海中鹰房地产开发有限公司	7,210,503.19	7,616,738.63
其他应付款	上海中鹰环保科技发展有限公司		20,000,000.00
其他应付款	上海中鹰健身有限公司		7,850,000.00
其他应付款	上海中鹰物业管理有限公司		2,625,033.39

七、或有事项

无。

八、承诺事项

无。

九、资产负债表日后事项

公司于2013年12月24日与渤海银行签订贷款合同，以公司存货作抵押贷款150,000万元，2014年1月2日实际放款149,997.51万元，同时归还招商银行股份有限公司上海松江支行89,997.51万元。

十、非货币性资产交换

无。

十一、债务重组

无。

十二、借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为 86,430,753.82 元。
2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为7.22%。

十三、外币折算

无。

十四、租赁

无。

十五、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无。

十六、以公允价值计量的资产和负债

无。

十七、外币金融资产和外币金融负债

无。

十八、终止经营

无。

十九、其他重要事项

本公司 2013 年度企业所得税暂未汇算清缴，最终数据以税务部门认定为准。

二十、财务报表之批准

本财务报表业经本公司管理当局于 2014 年 4 月 9 日批准。