

上海中鹰置业有限公司
审计报告
天职业字[2015]9610号

目 录

审 计 报 告	1
2014 年度财务报表	3
2014 年度财务报表附注	9

审计报告

天职业字[2015]9610 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 2014 年 12 月 31 日的资产负债表，2014 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 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

[此页无正文]

中国·北京

中国注册会计师：

二〇一五年二月十三日

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

2014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	16,586,591.19	93,560,583.20	六、1
△结算备付金			
△拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	925,720.80	74,435,144.55	六、2
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4,081,753.72	4,341,567.90	六、3
△买入返售金融资产			
存货	2,189,024,905.55	1,584,930,788.92	六、4
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			
流动资产合计	2,210,618,971.26	1,757,268,084.57	
非流动资产			
△发放贷款及垫款			
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			
投资性房地产			
固定资产	8,601,626.05	3,786,916.44	六、5
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	26,795,221.19	18,318,786.60	六、6
其他非流动资产			
非流动资产合计	35,396,847.24	22,105,703.04	
资 产 总 计	2,246,015,818.50	1,779,373,787.61	

法定代表人：芮永祥

主管会计工作负责人：杨文龙

会计机构负责人：彭薇华

资产负债表（续）

编制单位：上海中鹰置业有限公司

2014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			
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
△拆入资金			
应付票据			
应付账款	4,478,093.34	3,674,252.40	六、8
预收款项	453,277,476.00	410,273,994.13	六、9
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬			六、10
应交税费	-54,671,536.04	-54,251,578.55	六、11
应付利息	3,726,611.65	2,198,564.24	六、12
应付股利			
其他应付款	154,368,937.89	294,979,058.72	六、13
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
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	561,179,582.84	656,874,290.94	
非流动负债			
长期借款	1,434,845,129.08	899,975,129.08	六、14
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,434,845,129.08	899,975,129.08	
负 债 合 计	1,996,024,711.92	1,556,849,420.02	
所有者权益			
实收资本	605,000,000.00	605,000,000.00	六、15
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-355,008,893.42	-382,475,632.41	六、16
所有者权益合计	249,991,106.58	222,524,367.59	
负债及所有者权益合计	2,246,015,818.50	1,779,373,787.61	

法定代表人：芮永祥

主管会计工作负责人：杨文龙

会计机构负责人：彭薇华

利润表

编制单位：上海中鹰置业有限公司

2014年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	212,152,302.13	538,506,219.00	
其中：营业收入	212,152,302.13	538,506,219.00	六、17
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	165,462,717.16	411,404,026.28	
其中：营业成本	92,942,557.04	291,421,479.65	六、17
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
营业税金及附加	26,059,626.57	77,197,698.25	六、18
销售费用	16,823,975.29	13,063,499.51	六、19
管理费用	31,924,978.94	30,682,633.27	六、20
财务费用	-1,825,643.93	-263,282.62	六、21
资产减值损失	-462,776.75	-698,001.78	六、22
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	46,689,584.97	127,102,192.72	
加：营业外收入	848,200.00	192,360.85	六、23
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	1,070,802.13	13,527,728.16	六、24
其中：非流动资产处置损失		78,644.54	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	46,466,982.84	113,766,825.41	
减：所得税费用	19,000,243.85	-7,466,404.46	六、25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	27,466,738.99	121,233,229.87	
六、其他综合收益的税后净额			
（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）以后将重分类进损益的其他综合收益			
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			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
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. 其他			
七、综合收益总额	27,466,738.99	121,233,229.87	
八、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：芮永祥

主管会计工作负责人：杨文龙

会计机构负责人：彭微华

现金流量表

编制单位：上海中鹰置业有限公司

2014年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	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	255,155,784.00	416,033,585.65	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
收到的税费返还	648,200.00		
收到其他与经营活动有关的现金	2,695,304.21	214,418,062.42	六、26
经营活动现金流入小计	258,499,288.21	630,451,648.07	
购买商品、接受劳务支付的现金	488,391,999.06	479,529,486.21	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	18,121,610.51	8,225,678.13	
支付的各项税费	34,375,798.56	54,896,235.67	
支付其他与经营活动有关的现金	78,484,339.50	71,938,907.58	六、26
经营活动现金流出小计	619,373,747.63	614,590,307.59	
经营活动产生的现金流量净额	-360,874,459.42	15,861,340.48	
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	
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	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,580,832.30	1,020,993.37	
投资支付的现金			
△质押贷款净增加额			
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	6,580,832.30	1,020,993.37	
投资活动产生的现金流量净额	-6,580,832.30	-775,493.37	
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	1,499,975,129.08	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	1,499,975,129.08	899,995,129.08	
偿还债务支付的现金	965,105,129.08	740,015,129.08	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	126,888,373.31	87,306,576.77	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	117,500,000.00		
筹资活动现金流出小计	1,209,493,502.39	827,321,705.85	
筹资活动产生的现金流量净额	290,481,626.69	72,673,423.23	
四、汇率变动对现金的影响	-326.98		
五、现金及现金等价物净增加额	-76,973,992.01	87,759,270.34	六、27
加：期初现金及现金等价物的余额	93,560,583.20	5,801,312.86	六、27
六、期末现金及现金等价物余额	16,586,591.19	93,560,583.20	六、27

法定代表人：芮永祥

主管会计工作负责人：杨文龙

会计机构负责人：彭薇华

所有者权益变动表

编制单位：上海中顺置业有限公司		2014年度		本期金额							金额单位：元	
项 目	实收资本	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	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	605,000,000.00										-382,475,652.41	222,524,387.59
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	605,000,000.00										-382,475,652.41	222,524,387.59
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											27,466,738.99	27,466,738.99
（一）综合收益总额											27,466,738.99	27,466,738.99
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的资本												
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.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
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）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	605,000,000.00										-355,008,893.42	249,991,106.58

法定代表人：芮永祥

主管会计工作负责人：杨文龙

会计机构负责人：彭微华

所有者权益变动表(续)

编制单位: 上海中顺置业有限公司		2014年度		上期金额							金额单位: 元	
项 目	实收资本	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	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
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												
其他												
二、本年初余额	605,000,000.00											
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的资本												
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. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
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) 专项储备提取和使用												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 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: 简永祥
主管会计工作负责人: 杨文龙
会计机构负责人: 彭薇华

上海中鹰置业有限公司

2014 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:

股东名称	投资金额(万元)	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）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、财务报表的编制基础

（一）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，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司评价了自报告期末起 12 个月的持续经营能力。

本公司认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“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。

此外，本财务报表参照了《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)(以下简称“第 15 号文(2014 年修订)”)的列报和披露要求。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

本公司从事的房地产开发后转让土地使用权和销售房屋业务，营业周期与所开发的房地产项目周期有关，相关的资产和负债以相关业务的营业周期作为流动性划分标准。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）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。本期无计量属性发生变化的报表项目。

（五）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。

（六）外币业务和外币报表折算

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其他综合收益。

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，确认为其他综合收益。

（七）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

本集团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。

本集团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其他综合收益；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其他综合收益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。

（八）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

单项金额重大的判断依据或金额标准	一般以“100万元以上（含）或/且占应收款项账面余额10%以上的款项”为标准。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

（1）确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	依据应收账款的账龄
按组合计提坏账准备的计提方法	

账龄分析法组合

账龄分析法

(2) 账龄分析法

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

(3) 其他方法

组合名称	方法说明
押金组合	单独进行减值测试
保证金组合	单独进行减值测试

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

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。

坏账准备的计提方法

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。

(九) 存货

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

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

（十）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（资本溢价或股本溢价）；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

本集团能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本集团个别财务报表中采用成本法核算；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。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按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，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，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的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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。

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；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。

4. 长期股权投资的处置

4.1 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。

4.2 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。

（十一）投资性房地产

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。

（十二）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、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

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	5—8	5	11.875—19.00
办公设备及其他	年限平均法	3—5	5	19.00—31.67

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。

（十三）在建工程

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

（十四）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

（十五）无形资产

1、无形资产是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，无形资产按照成本进行初始计量，于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

2、公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素

（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；

（3）以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；

（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；

（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；

（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；

（7）与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

3、除使用寿命不确定的无形资产，对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理（或者直线法）摊销。公司于每年年度终了，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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

4、对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。对使用寿命不确定的无形资产，还应说明每一个会计期间对该无形资产使用寿命进行复核的程序，以及针对该项无形资产的减值测试结果。

5、如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的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。

（十六）长期待摊费用

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）职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外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。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工

薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

（1） 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

（2） 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2. 离职后福利

（1） 设定提存计划

本公司在职工为其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。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（2） 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认为职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

（1）在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

（2）在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定

4. 其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十八）预计负债

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本集团承担的现时义务，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，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本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。

（十九）股份支付

1. 股份支付的种类

包括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

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，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。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按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，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本集团承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务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，按本集团承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本集团按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十）收入

1. 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）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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

（二十一）政府补助

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。

（二十二）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. 本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。

（二十三）经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

本公司为承租人时，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。

本公司为出租人时，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。

2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

四、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%
土地使用税	土地面积	12 元/平方米

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%。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

2014年1月26日起，财政部陆续修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》（财会[2014]14号）、《企业会计准则第9号—职工薪酬》（财会[2014]8号）、《企业会计准则第30号

一财务报表列报》(财会[2014]7号)、《企业会计准则第33号—合并财务报表》(财会[2014]10号)四项准则,并公布了《企业会计准则第39号—公允价值计量》(财会[2014]6号)、《企业会计准则第40号—合营安排》(财会[2014]11号)、《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》(财会[2014]16号)三项准则。上述修订或公布的企业会计准则自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

2014年6月20日,财政部修订了《企业会计准则第37号—金融工具列报》(财会[2014]23号),执行企业会计准则的企业应当在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则要求对金融工具进行列报。

2014年7月23日,财政部公布了《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》(财政部令第76号),自公布之日起施行。

本公司于上述新公布或修订的相关会计准则的施行日开始执行该准则,并补充、修订了相关会计政策,本次会计政策变更对本公司无重大影响。

2. 会计估计的变更

无。

3. 前期会计差错更正

无。

六、财务报表主要项目注释

说明:期初指2014年1月1日,期末指2014年12月31日,上期指2013年度,本期指2014年度。

1. 货币资金

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	<u>13,245.69</u>	<u>216,941.14</u>
其中:人民币	13,245.69	216,941.14
银行存款	<u>16,573,345.50</u>	<u>93,343,642.06</u>
其中:人民币	16,573,345.50	93,343,642.06
合计	<u>16,586,591.19</u>	<u>93,560,583.20</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) 期末无潜在回收风险的款项。

2. 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)	891,799.00	96.34	72,803,367.31	97.81
1-2 年 (含 2 年)	33,921.80	3.36	65,720.50	0.09
2-3 年 (含 3 年)			85,930.50	0.12
3 年以上			1,480,126.24	1.98
合计	<u>925,720.80</u>	<u>100</u>	<u>74,435,144.55</u>	<u>100</u>

(2) 预付款项金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海舒屋实业有限公司	关联方	400,000.00	1 年以内	项目尚未完成
圣皮尔精品酒业(上海)有限公司	非关联方	150,000.00	1 年以内	项目尚未完成
霍曼(北京)门业有限公司	非关联方	65,720.50	1 年以内、1-2 年	项目尚未完成
上海照临装饰工程有限公司	非关联方	310,000.00	1 年以内	项目尚未完成
合计		<u>925,720.50</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

3. 其他应收款

(1) 分类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄分析法组合	811,559.69	19.50	79,797.04	9.83
其他组合	3,349,991.07	80.50		
组合小计	<u>4,161,550.76</u>	<u>100</u>	<u>79,797.04</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>4,161,550.76</u>	<u>100</u>	<u>79,797.04</u>	

(续上表)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
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>	

(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	坏账准备期末余额	计提比例 (%)
1 年以内	27,178.52	1,358.92	5.00
1-2 年	784,381.17	78,438.12	10.00
合计	<u>811,559.69</u>	<u>79,797.04</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	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例 (%)	计提理由
保证金、备用金组合	3,349,991.07			
合计	<u>3,349,991.07</u>			

(4) 本期转回或收回情况

项目	本期发生额
本期计提其他应收款坏账准备	40,577.98
本期收回或转回的其他应收款坏账准备	503,354.73

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况

单位名称	转回或收回原因	确定原坏账准备	转回或收回前累计已	转回或收回金额
		的依据	计提坏账准备金额	
上海兴科瑞商品混凝土有限公司	款项已收回	账龄	500,000.00	500,000.00
地下车库维修基金	款项已收回	账龄	512.51	10,250.16
一期维修基金	款项已收回	账龄	594.52	11,890.44
机票款	款项已收回	账龄	2,179.70	43,594.00
押金	款项已收回	账龄	60.00	1,200.00
其他	款项已收回	账龄	8.00	160.00

(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	732,886.44
上海东方有线网络有限公司	押金	147,000.00

(6) 期末其他应收款金额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
物业保修金	保证金	2,961,045.27	2-3 年	71.15	
地下车库维修基金	维修基金	732,886.44	1-2 年	17.61	73,288.65
上海东方有线网络有限公司	押金	147,000.00	1 年以内、5 年以上	3.53	
一期维修基金	维修基金	51,494.73	1-2 年	1.24	5,149.47
机票款	往来款	13,669.00	1 年以内	0.33	
合计		<u>3,906,095.44</u>		<u>93.86</u>	<u>78,438.12</u>

4. 存货

(1) 分类列示

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	1,695,726,699.40		1,695,726,699.40	975,947,123.58	975,947,123.58
开发产品	493,298,206.15		493,298,206.15	608,983,665.34	608,983,665.34
合计	<u>2,189,024,905.55</u>		<u>2,189,024,905.55</u>	<u>1,584,930,788.92</u>	<u>1,584,930,788.92</u>

(2) 本公司管理层认为截至2014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2014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227,292,489.14元。

2) 截至2014年12月31日，存货中已有2,189,024,905.55元用于抵押担保，详见附注五、8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	1,695,726,699.40	975,947,123.58
小计			<u>204,554.99</u>	<u>1,695,726,699.40</u>	<u>975,947,123.58</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	608,983,665.34		115,685,459.19	493,298,206.15
小计		<u>608,983,665.34</u>		<u>115,685,459.19</u>	<u>493,298,206.15</u>

5. 固定资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	<u>7,942,010.87</u>	<u>6,580,832.30</u>	<u>149,796.00</u>	<u>14,373,047.17</u>
其中：运输设备	5,510,251.87	5,588,958.00		11,099,209.87
办公设备及其他	2,431,759.00	991,874.30	149,796.00	3,273,837.30
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计	<u>4,155,094.43</u>	<u>1,758,632.89</u>	<u>142,306.20</u>	<u>5,771,421.12</u>
其中：运输设备	3,216,215.99	1,179,875.63		4,396,091.62
办公设备及其他	938,878.44	578,757.26	142,306.20	1,375,329.50
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>3,786,916.44</u>			<u>8,601,626.05</u>
其中：运输设备	2,294,035.88			6,703,118.25
办公设备及其他	1,492,880.56			1,898,507.80

注：本期折旧额1,758,632.89元。本期无由在建工程转入的固定资产。

6. 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	
	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
预收款项预缴所得税	42,381,444.00	10,595,361.00	38,360,618.44	9,590,154.61
预估成本	35,854,831.68	8,963,707.92	31,657,992.00	7,914,498.00

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
计提的土地增值税清算款	23,666,567.36	5,916,641.84	3,256,535.96	814,133.99
分期收款结转收入的时间性差异	5,278,041.72	1,319,510.43		
合计	<u>107,180,884.76</u>	<u>26,795,221.19</u>	<u>73,275,146.40</u>	<u>18,318,786.60</u>

7. 资产减值准备

项目	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	542,573.79	40,577.98	503,354.73	503,354.73	79,797.04
合计	<u>542,573.79</u>	<u>40,577.98</u>	<u>503,354.73</u>	<u>503,354.73</u>	<u>79,797.04</u>

8. 应付账款

(1) 余额列示

项目	期末余额	期初余额
应付账款	<u>4,478,093.34</u>	<u>3,674,252.40</u>
其中：1年以上	2,853,367.28	1,165,972.91

(2) 本报告期末应付账款中无应付持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 期末账龄超过1年的大额应付账款2,853,367.28元，未偿还或未结转的原因为尚未结算。

9. 预收款项

(1) 余额列示

项目	期末余额	期初余额
预收账款	<u>453,277,476.00</u>	<u>410,273,994.13</u>
其中：1年以上	302,211,971.00	121,858,304.00

(2) 期末无预收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位。

(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	453,277,476.00	410,273,994.13	2011年3月	86.61
小计	<u>453,277,476.00</u>	<u>410,273,994.13</u>		

10. 应付职工薪酬

(1) 分类列示

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
短期薪酬		17,011,341.92	17,011,341.92	
离职后福利中的设定提存计划负债		1,313,719.00	1,313,719.00	
辞退福利中将于资产负债表日后十二个月内支付的部分				
其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债				
合计		<u>18,325,060.92</u>	<u>18,325,060.92</u>	

(2) 短期薪酬

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		15,253,252.22	15,253,252.22	
二、职工福利费		545,069.00	545,069.00	
三、社会保险费		<u>697,336.40</u>	<u>697,336.40</u>	
其中：1. 医疗保险费		615,572.90	615,572.90	
2. 工伤保险费		27,254.50	27,254.50	
3. 生育保险费		54,509.00	54,509.00	
四、住房公积金		311,551.00	311,551.00	
五、工会经费				
六、职工教育经费		810.00	810.00	
七、短期带薪缺勤				
八、短期利润分享计划				
九、其他短期薪酬		203,323.30	203,323.30	
合计		<u>17,011,341.92</u>	<u>17,011,341.92</u>	

(3) 离职后福利中的设定提存计划负债

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
基本养老保险	1,234,884.80	
失业养老保险	78,834.20	
合计	<u>1,313,719.00</u>	

11. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	-17,474,103.11	-38,189,552.76
营业税	-21,422,718.15	-17,538,696.60
土地增值税	-13,089,284.88	3,256,535.96
土地使用税		183,109.92
房产税		421,958.48
城市维护建设税	-1,499,487.58	-1,227,606.06
教育费附加	-642,681.54	-526,160.94
河道管理费	-427,478.42	-175,387.01
地方教育附加	-214,227.13	-350,773.90
代扣代缴个人所得税	98,444.77	-105,005.64
合计	<u>-54,671,536.04</u>	<u>-54,251,578.55</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。

12. 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	3,726,611.65	2,198,564.24	下个结息日付息
合计	<u>3,726,611.65</u>	<u>2,198,564.24</u>	

13. 其他应付款

(1) 按余额列示

款项性质	期末余额	期初余额
其他应付款	<u>154,368,937.89</u>	<u>294,979,058.72</u>
其中：1年以上	56,636,096.36	59,793,336.93

(2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税	22,097,857.08	预提税金
上海美鹰房地产开发有限公司	13,627,519.73	往来款项
上海圣明建设实业有限公司	10,850,000.00	往来款项
上海中鹰房地产开发有限公司	5,592,255.61	往来款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
家具款	1,401,236.00	往来款项

(3) 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	88,197,245.85	35,187,519.73
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	850,000.00	48,850,000.00
其他应付款	上海中鹰房地产开发有限公司	6,496,755.61	7,210,503.19

(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
土地增值税	预提税金	44,507,865.17
上海圣明建设实业有限公司	往来款	10,850,000.00
家具款	往来款	1,401,236.00

14. 长期借款

(1) 分类列示

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	1,434,845,129.08	899,975,129.08	
合计	<u>1,434,845,129.08</u>	<u>899,975,129.08</u>	

(2) 金额前五名长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	币种	期末余额	本币金额
					外币金额	
渤海银行上海市分行	2014-1-2	2017-1-1	8.50	人民币		1,434,845,129.08

(续上表)

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	币种	期初余额	本币金额
					外币金额	
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

15. 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	99.00			598,950,000.00	99.00
上海中鹰投资管理有限公司	6,050,000.00	1.00			6,050,000.00	1.00
合计	<u>605,000,000.00</u>	<u>100</u>			<u>605,000,000.00</u>	<u>100</u>

16. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末未分配利润	-382,475,632.41	-503,708,862.28
期初未分配利润调整合计数		
调整后期初未分配利润	-382,475,632.41	-503,708,862.28
加：本期归属于母公司所有者的净利润	27,466,738.99	121,233,229.87
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>-355,008,893.42</u>	<u>-382,475,632.41</u>

17. 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	208,686,418.13	534,922,895.00
其他业务收入	3,465,884.00	3,583,324.00
收入合计	<u>212,152,302.13</u>	<u>538,506,219.00</u>
主营业务成本	92,924,454.64	290,666,168.68
其他业务成本	18,102.40	755,310.97
成本合计	<u>92,942,557.04</u>	<u>291,421,479.65</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	208,686,418.13	92,924,454.64	534,922,895.00	290,666,168.68

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
合计	<u>208,686,418.13</u>	<u>92,924,454.64</u>	<u>534,922,895.00</u>	<u>290,666,168.68</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	208,686,418.13	92,924,454.64	534,922,895.00	290,666,168.68
合计	<u>208,686,418.13</u>	<u>92,924,454.64</u>	<u>534,922,895.00</u>	<u>290,666,168.68</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	208,686,418.13	92,924,454.64	534,922,895.00	290,666,168.68
合计	<u>208,686,418.13</u>	<u>92,924,454.64</u>	<u>534,922,895.00</u>	<u>290,666,168.68</u>

18. 营业税金及附加

项目	2014 年度	2013 年度	计税标准
土地增值税	14,072,445.42	46,775,882.57	见附注三
营业税	10,607,261.05	26,921,960.78	见附注三
教育费附加	741,797.86	807,658.82	见附注三
城建税	318,928.34	1,884,537.25	见附注三
河道管理费	212,943.57	269,219.61	见附注三
地方教育费附加	106,250.33	538,439.22	见附注三
合计	<u>26,059,626.57</u>	<u>77,197,698.25</u>	

19. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资	2,880,562.55	1,046,289.90
代理费用	1,400,825.56	
差旅费	17,616.00	
物业管理费	5,554,649.34	
业务宣传费	4,819,345.88	1,976,599.61
展览费		6,500.00

项目	本期金额	上期金额
合同登记费	65,975.00	1,255.00
咨询服务费	96,185.00	1,339,485.70
广告费	1,927,240.00	8,642,370.00
办公费	19,222.80	
低值易耗品摊销	23,388.00	
其他	18,965.16	50,999.30
合计	<u>16,823,975.29</u>	<u>13,063,499.51</u>

20. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	9,528,699.17	8,225,599.24
折旧摊销费用	1,758,632.89	1,447,396.98
咨询费	623,000.00	8,013,541.15
业务招待费	3,757,553.00	1,955,566.24
办公费	923,595.94	1,238,203.44
租赁费	98,850.00	386,126.50
税费	1,337,084.24	947,080.52
汽车费	1,086,128.30	1,019,930.70
差旅费	2,277,119.54	2,605,431.90
保安费用	832,054.01	1,811,871.08
物业管理费	4,612,343.85	1,914,973.52
诉讼费	337,002.00	
聘请中介机构费	1,684,958.68	
保险费	272,558.00	
其他费用	2,795,399.32	1,116,912.00
合计	<u>31,924,978.94</u>	<u>30,682,633.27</u>

21. 财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
金融机构手续费	27,017.57	45,215.71
利息收入（“-”号填列）	-1,852,988.48	-311,358.33
其他	326.98	2,860.00
合计	<u>-1,825,643.93</u>	<u>-263,282.62</u>

22. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-462,776.75	-698,001.78
合计	<u>-462,776.75</u>	<u>-698,001.78</u>

23. 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	
其中：固定资产处置利得		92,360.85	
2. 政府补助	848,200.00	100,000.00	848,200.00
合计	<u>848,200.00</u>	<u>192,360.85</u>	<u>848,200.00</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	200,000.00	100,000.00	与收益相关
教育费附加返还	648,200.00		与收益相关
合计	<u>848,200.00</u>	<u>100,000.00</u>	

24. 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	<u>7,489.80</u>	<u>78,644.54</u>	<u>7,489.80</u>
其中：固定资产处置损失	7,489.80	78,644.54	7,489.80
2. 其他	1,063,312.33	13,449,083.62	1,063,312.33
合计	<u>1,070,802.13</u>	<u>13,527,728.16</u>	<u>1,070,802.13</u>

25. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
所得税费用	<u>19,000,243.85</u>	<u>-7,466,404.46</u>
其中：当期所得税	20,715,449.65	
递延所得税	-8,476,434.59	-7,466,404.46

项 目	本期发生额	上期发生额
以前所得税	6,761,228.79	

26. 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	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,852,988.48	311,358.33
政府补助	200,000.00	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	642,315.73	120,506,704.09
合计	<u>2,695,304.21</u>	<u>214,418,062.42</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	27,017.57	48,075.71
期间费用	33,873,857.38	32,079,766.14
资金往来	43,520,152.22	29,861,982.11
其他支出	1,063,312.33	9,949,083.62
合计	<u>78,484,339.50</u>	<u>71,938,907.58</u>

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
上海三湘投资控股有限公司往来款	93,500,000.00	
上海德芮贸易有限公司往来款	24,000,000.00	
合计	<u>117,500,000.00</u>	

27. 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	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	27,466,738.99	121,233,229.87
加：资产减值准备	-462,776.75	-698,001.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,758,632.89	1,096,525.18
无形资产摊销		

项目	本期发生额	上期发生额
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)	7,489.80	-13,716.31
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)	326.98	
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)	-8,476,434.59	-5,867,400.39
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		-1,599,004.07
存货的减少(增加以“—”号填列)	-475,677,695.91	-18,890,135.64
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	74,232,014.68	573,081,069.24
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	20,277,244.49	-652,481,225.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-360,874,459.42</u>	<u>15,861,340.48</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	16,586,591.19	93,560,583.20
减: 现金的期初余额	93,560,583.20	5,801,312.86
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	-76,973,992.01	87,759,270.34

(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	16,586,591.19	93,560,583.20
其中: 1. 库存现金	13,245.69	216,941.14
2. 可随时用于支付的银行存款	16,573,345.50	93,343,642.06
3. 可随时用于支付的其他货币资金		
4. 可用于支付的存放中央银行款项		
5. 存放同业款项		
6. 拆放同业款项		

项目	期末余额	期初余额
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	16,586,591.19	93,560,583.20
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

28. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	2,189,024,905.55	银行借款提供抵押担保
合计	<u>2,189,024,905.55</u>	

七、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. 本集团的母公司有关信息

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

接上表：

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

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
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		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	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	107,000,000.00	15.35	20,900,000.00	2.04
上海中鹰物业管理有限公司	接受劳务	市价	10,359,731.51	1.49	1,908,305.12	0.19
上海德芮贸易有限公司	采购商品	市价	7,049,031.00	1.01	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	接受劳务	市价	7,276,603.77	1.04	13,732,000.00	1.34
上海舒屋实业有限公司	采购商品	市价	2,000,000.00	0.29	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

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
芮永祥、翁艳	上海中鹰置业有限公司(注4)	1,434,845,129.08	2014.1.2	2017.1.1	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。

注4、本公司以新村路1717弄等房屋建设工程及真金路459、461、465、469、473、477、481、487号、普陀区长征镇457坊4/1丘抵押担保,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) 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	
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		400,000.00	
其他应收款	上海中鹰物业管理有限公司			23,632.62	

(2) 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	88,197,245.85	35,187,519.73
其他应付款	上海德芮贸易有限公司		24,000,000.00
应付账款	上海德芮贸易有限公司	1,375,294.00	
其他应付款	上海舒陆实业有限公司	850,000.00	48,850,000.00
其他应付款	上海中鹰房地产开发有限公司	6,496,755.61	7,210,503.19

八、股份支付

无。

九、承诺及或有事项

无。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、其他重要事项

1. 债务重组

无。

2. 资产置换

无。

3. 年金计划

无。

4. 终止经营

无。

5. 分部报告

无。

6. 借款费用

本年资本化利息金额为128,416,420.72元，资本化利率为8.85%。

7. 外币折算

无。

8. 租赁

无。