上海多伦实业股份有限公司

审计报告

中喜审字[2015]第 0733 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.cn

上海多伦实业股份有限公司

审计报告

（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、　财务报表

合并及母公司资产负债表　1-4

合并及母公司利润表　5-6

合并及母公司现金流量表　7-8

合并及母公司所有者权益变动表　9-12

财务报表附注　1-71

三、　事务所执业资质证明

审 计 报 告

中喜审字〔2015〕第0733号

上海多伦实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海多伦实业股份有限公司（以下简称“多伦股份公司”）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多伦股份公司管理层的责任，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。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、导致保留意见的事项

如多伦股份公司2014年度财务报表附注十三、2所示，2015年4月10日，公司收到中国证券监督管理委员会上海监管局沪证监决【2015】31号《行政监管措施决定书》， 2015年4月15日，公司收到上海证券交易所【2015】0348号《问询函》，公司由于担保事项、诉讼事项对子公司荆门汉通进行专项检查，截止财务报告报出日，彭昌平、彭贞甄已经撤诉，荆掇国用[2010]第01040900603号土地抵押及查封已经解除。在专项检查的过程中，公司发现荆掇国用[2010]第01040900602号土地为他人借款担保，荆门汉通已经向公安机关报案，公安机关以涉嫌伪造公司印章罪立案侦查。由于上述专项核查涉及的事项较多，我们尚无法确认该等事项对财务报告产生重大影响的程度。

四、审计意见

我们认为，除了“三、导致保留意见的事项”段所述事项可能产生的影响外，多伦股份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，公允反映了多伦股份公司2014年12月31日的的财务状况以及2014年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所　　中国注册会计师：
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国 · 北京　　二〇一五年四月二十七日

合并资产负债表

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	33,011,082.73	34,444,706.22
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	五、（二）	444,035.20	40,867,383.24
预付款项	五、（三）	34,941,715.20	30,278,431.75
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	五、（四）	232,625,787.57	6,209,773.35
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	1,038,859,145.63	821,161,025.11
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	五、（六）	22,001,366.84	11,770,075.37
流动资产合计		1,361,883,133.17	944,731,395.04
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、（七）	17,892,169.80	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（八）		104,849,825.75
投资性房地产			
固定资产	五、（九）	10,645,088.50	12,808,847.22
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	五、（十）	115,672.22	115,672.22
长期待摊费用	五、（十一）	84,245.64	305,198.18
递延所得税资产	五、（十二）	6,579,723.31	4,381,539.22
其他非流动资产			

非流动资产合计		35,316,899.47	122,461,082.59
资产总计		1,397,200,032.64	1,067,192,477.63

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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			
应付票据			
应付账款	五、（十三）	70,533,744.37	6,728,539.61
预收款项	五、（十四）	496,067,219.00	339,564,838.20
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、（十五）	806,448.24	559,352.47
应交税费	五、（十六）	33,703,703.73	20,973,076.45
应付利息			
应付股利	五、（十七）	458,175.70	823,175.70
其他应付款	五、（十八）	140,035,348.28	45,861,952.33
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	五、（十九）		68,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		741,604,639.32	482,510,934.76
非流动负债：			
长期借款			
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	五、（二十）	2,290,084.00	1,073,417.33
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		2,290,084.00	1,073,417.33
负债合计		743,894,723.32	483,584,352.09
所有者权益：			
股本	五、（二十一）	340,565,550.00	340,565,550.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十二）	29,899,126.05	29,899,126.05
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十三）	32,093,598.42	24,492,546.60
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十四）	193,031,053.51	129,555,804.67

归属于母公司所有者权益合计		595,589,327.98	524,513,027.32
少数股东权益		57,715,981.34	59,095,098.22
所有者权益合计		653,305,309.32	583,608,125.54
负债和所有者权益总计		1,397,200,032.64	1,067,192,477.63

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		182,173.90	22,322,611.03
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	十五、（一）		40,296,480.84
预付款项			47,794.05
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五、（二）	380,667,656.36	249,507,779.63
存货			
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		4,075,537.51	538,546.04
流动资产合计		384,925,367.77	312,713,211.59
非流动资产：			
可供出售金融资产		17,892,169.80	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、（三）	248,000,000.00	237,849,825.75
投资性房地产			
固定资产		3,689,635.48	5,627,966.79
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		4,616,621.73	4,344,691.50
其他非流动资产			

非流动资产合计		274,198,427.01	247,822,484.04
资产总计		659,123,794.78	560,535,695.63

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
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			
应付票据			
应付账款		1,795,815.01	1,795,815.01
预收款项			1,347.20
应付职工薪酬		157,374.98	124,892.22
应交税费		33,702,784.53	20,958,990.50
应付利息			
应付股利		458,175.70	823,175.70
其他应付款		25,200,249.78	16,249,265.10
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		61,314,400.00	39,953,485.73
非流动负债：			
长期借款			
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		2,290,084.00	1,073,417.33
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		2,290,084.00	1,073,417.33
负债合计		63,604,484.00	41,026,903.06
所有者权益：			
股本		340,565,550.00	340,565,550.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		29,899,126.05	29,899,126.05
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		32,093,598.42	24,492,546.60
未分配利润		192,961,036.31	124,551,569.92
所有者权益合计		595,519,310.78	519,508,792.57
负债和所有者权益总计		659,123,794.78	560,535,695.63

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		10,048,308.00	109,844,532.00
其中：营业收入	五、（二十五）	10,048,308.00	109,844,532.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		36,399,750.34	107,270,934.93
其中：营业成本	五、（二十五）	5,817,113.29	86,115,566.58
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	五、（二十六）	1,160,000.00	-3,185,002.17
销售费用	五、（二十七）	4,640,885.59	11,745,482.25
管理费用	五、（二十八）	20,794,205.78	13,201,532.73
财务费用	五、（二十九）	366,615.79	464,493.07
资产减值损失	五、（三十）	3,620,929.89	-1,071,137.53
加：公允价值变动收益（损失以“一”号填列）			
投资收益（损失以“一”号填列）	五、（三十一）	108,879,709.06	5,230,934.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		37,334,048.67	5,230,934.07
汇兑收益（损失以“一”号填列）			
三、营业利润（亏损以“一”号填列）		82,528,266.72	7,804,531.14
加：营业外收入	五、（三十二）	186,944.46	1,035,840.28
其中：非流动资产处置利得		92,831.17	
减：营业外支出	五、（三十三）	1,536,084.26	1,550,717.51
其中：非流动资产处置损失		14,325.00	289,121.36
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）		81,179,126.92	7,289,653.91
减：所得税费用	五、（三十四）	11,481,943.14	456,039.58
五、净利润（净亏损以“一”号填列）		69,697,183.78	6,833,614.33
归属于母公司所有者的净利润		71,076,300.66	8,828,249.88
少数股东损益		-1,379,116.88	-1,994,635.55
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的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			
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		69,697,183.78	6,833,614.33
归属于母公司所有者的综合收益总额		71,076,300.66	8,828,249.88
归属于少数股东的综合收益总额		-1,379,116.88	-1,994,635.55
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.21	0.03
（二）稀释每股收益		0.21	0.03

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			73,961,062.00
减：营业成本			62,494,185.83
营业税金及附加			-6,632,644.59
销售费用			
管理费用		17,001,672.15	8,941,082.02
财务费用		-25,105.80	364,843.48
资产减值损失		1,087,720.91	-1,157,016.55
加：公允价值变动收益（损失以“一”号填列）			
投资收益（损失以“一”号填列）	十五、（四）	108,879,709.06	5,230,934.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		37,334,048.67	5,230,934.07
二、营业利润（亏损以“一”号填列）		90,815,421.80	15,181,545.88
加：营业外收入		94,178.37	
其中：非流动资产处置利得		92,831.17	
减：营业外支出		1,490,884.96	1,221,637.04
其中：非流动资产处置损失		14,325.00	289,121.36
三、利润总额（亏损总额以“一”号填列）		89,418,715.21	13,959,908.84
减：所得税费用		13,408,197.00	477,509.33
四、净利润（净亏损以“一”号填列）		76,010,518.21	13,482,399.51
五、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			
六、综合收益总额		76,010,518.21	13,482,399.51
七、每股收益：			

（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		198,783,776.00	256,888,269.89
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			
收取的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十五）	353,017,740.90	127,959,902.65
经营活动现金流入小计		551,801,516.90	384,848,172.54
购买商品、接受劳务支付的现金		242,538,156.02	211,569,771.10
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		9,449,289.39	8,065,877.08
支付的各项税费		12,086,668.43	21,212,625.70
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十五）	418,831,707.92	110,227,344.03
经营活动现金流出小计		682,905,821.76	351,075,617.91
经营活动产生的现金流量净额		-131,104,304.86	33,772,554.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		107,330,000.00	
取得投资收益收入收到的现金		88,507,365.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		3,526,400.00	545,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		199,363,765.01	545,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,946,676.00	5,447,255.00
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		2,946,676.00	5,447,255.00
投资活动产生的现金流量净额		196,417,089.01	-4,902,255.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			15,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			15,000,000.00
取得借款收到的现金			
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			15,000,000.00
偿还债务支付的现金		68,000,000.00	7,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		564,911.12	5,208,518.90
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	五、（三十五）		37,724,380.09
筹资活动现金流出小计		68,564,911.12	49,932,898.99
筹资活动产生的现金流量净额		-68,564,911.12	-34,932,898.99

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		-3,252,126.97	-6,062,599.36
加：期初现金及现金等价物余额		30,170,326.13	36,232,925.49
六、期末现金及现金等价物余额		26,918,199.16	30,170,326.13

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		40,703,516.00	32,089,706.30
收取的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		156,482,803.51	150,504,856.91
经营活动现金流入小计		197,186,319.51	182,594,563.21
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,174,657.17	2,347,237.06
支付的各项税费		973,337.31	5,729,767.31
支付其他与经营活动有关的现金		296,111,155.37	122,137,539.49
经营活动现金流出小计		301,259,149.85	130,214,543.86
经营活动产生的现金流量净额		-104,072,830.34	52,380,019.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		107,330,000.00	
取得投资收益收入收到的现金		88,507,365.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		3,526,400.00	30,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		199,363,765.01	30,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,066,909.00	2,211,256.00
投资所支付的现金		115,000,000.00	35,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		117,066,909.00	37,211,256.00
投资活动产生的现金流量净额		82,296,856.01	-37,181,256.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
取得借款所收到的现金			
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		0.00	0.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		365,000.00	300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		365,000.00	300,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-365,000.00	-300,000.00
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		-22,140,974.33	14,898,763.35
加：期初现金及现金等价物余额		22,322,611.03	7,423,847.68

六、期末现金及现金等价物余额		181,636.70	22,322,611.03

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年12月31日　　单位：人民币元

项　目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	340,565,550.00				29,899,126.05				24,492,546.60		129,555,804.67	59,095,098.22	583,608,125.54
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、本年期初余额	340,565,550.00				29,899,126.05				24,492,546.60		129,555,804.67	59,095,098.22	583,608,125.54
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									7,601,051.82		63,475,248.84	-1,379,116.88	69,697,183.78
（一）综合收益总额											71,076,300.66	-1,379,116.88	69,697,183.78
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									7,601,051.82		-7,601,051.82		
1．提取盈余公积									7,601,051.82		-7,601,051.82		
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．其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	340,565,550.00				29,899,126.05				32,093,598.42		193,031,053.51	57,715,981.34	653,305,309.32

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年12月31日　　单位：人民币元

项　目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	340,565,550.00				29,899,126.05				23,144,306.65		122,075,794.74	46,089,733.77	561,774,511.21
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、本年期初余额	340,565,550.00				29,899,126.05				23,144,306.65		122,075,794.74	46,089,733.77	561,774,511.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,348,239.95		7,480,009.93	13,005,364.45	21,833,614.33
（一）综合收益总额											8,828,249.88	-1,994,635.55	6,833,614.33
（二）所有者投入和减少资本												15,000,000.00	15,000,000.00
1．股东投入的普通股												15,000,000.00	15,000,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									1,348,239.95		-1,348,239.95		
1．提取盈余公积									1,348,239.95		-1,348,239.95		
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．其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	340,565,550.00				29,899,126.05				24,492,546.60		129,555,804.67	59,095,098.22	583,608,125.54

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年12月31日　　单位：人民币元

项　目	本期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	340,565,550.00				29,899,126.05				24,492,546.60	124,551,569.92	519,508,792.57
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	340,565,550.00				29,899,126.05				24,492,546.60	124,551,569.92	519,508,792.57
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									7,601,051.82	68,409,466.39	76,010,518.21
（一）综合收益总额										76,010,518.21	76,010,518.21
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									7,601,051.82	-7,601,051.82	
1．提取盈余公积									7,601,051.82	-7,601,051.82	
2．对所有者（或股东）的分配											
3．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．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	340,565,550.00				29,899,126.05				32,093,598.42	192,961,036.31	595,519,310.78

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：上海多伦实业股份有限公司　　2014年12月31日　　单位：人民币元

项　目	上期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	340,565,550.00				29,899,126.05				23,144,306.65	112,417,410.36	506,026,393.06
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	340,565,550.00				29,899,126.05				23,144,306.65	112,417,410.36	506,026,393.06
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									1,348,239.95	12,134,159.56	13,482,399.51
（一）综合收益总额										13,482,399.51	13,482,399.51
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									1,348,239.95	-1,348,239.95	
1．提取盈余公积									1,348,239.95	-1,348,239.95	
2．对所有者（或股东）的分配											
3．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．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											

（六）其他											
四、本期期末余额	340,565,550.00				29,899,126.05				24,492,546.60	124,551,569.92	519,508,792.57

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

上海多伦实业股份有限公司
2014年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额都以人民币元为单位）

一、公司基本情况

（一）公司注册地、组织形式和公司地址

上海多伦实业股份有限公司(以下简称公司或本公司)前身为豪盛（福建）股份有限公司，系创建于1989 年的中外合资股份有限公司。1993 年 8 月 10 日，经国家外经贸部正式批准股份制改制。同年 10 月，向社会公开发行 3,500 万股 A 股，发行价 6 元，发行后注册资本为 138,560,000.00 元，并于同年 12 月 6 日在上海证券交易所上市，成为国内首家发行 A 股股票并上市的台资企业和建筑陶瓷企业。

2000 年 11 月公司实际控制人（控股股东的出资人）发生变更，中侨集团有限公司和劲嘉有限公司成为本公司的间接控股股东。2001 年 8 月公司与利嘉实业（福建）集团有限公司实施了重大资产置换，2001 年 11 月，公司名称由“豪盛（福建）股份有限公司”变更为“利嘉（福建）股份有限公司”；注册地址变更为福建省福州市开发区君竹路电子小区 1 号楼；经营范围变更为房地产综合开发经营、商品房销售、出租及相应的物业管理、生产与经营建材产品及新型建筑材料等；公司法定代表人变更为陈隆基先生。2002 年 12 月公司注册地及办公地由福建省迁至上海，公司注册地址变更为上海市海宁路 358 号国际商厦五楼；公司名称变更为“利嘉（上海）股份有限公司”。2006 年 7 月，经国家商务部批准，公司名称由“利嘉（上海）股份有限公司”变更为“上海多伦实业股份有限公司”。2007 年 11 月，公司法定代表人变更为林建星。2011 年 10 月，公司法定代表人变更为陈友忠先生。2012 年 8 月，公司法定代表人变更为鲜言先生。

本公司的母公司为多伦投资(香港)有限公司。

2011 年 12 月公司实际控制人（控股股东的出资人）变更为李勇鸿先生。2012 年 5 月公司实际控制人（控股股东的出资人） 变更为鲜言先生，截止目前，鲜言先生为本公司的实际控制人。

（二）经营范围

许可经营项目：生产与销售高级挂釉石质墙地砖、马赛克及其原材料、窑业机械设备、其他机械设备，房地产开发与经营，国内采购的金属材料、建筑材料、化工产品（危险品除外）、机电设备、五金交电的批发（特定商品的批发除外），农业种植及其产品，水产畜牧养殖及其产品（种畜禽生产经营除外）、林业营造及其产品的生产（国家禁止、限制外商投资的产业除外）及政府批准之其他各项业务。【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】

（三）公司业务性质和主要经营活动

公司属房地产行业，主要从事房地产开发业务等。

（四）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2015 年 4 月 27 日批准报出。

（五）合并财务报表范围

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称
1	荆门汉通置业有限公司
2	深圳柯塞威基金管理有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更” 和 “七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”），以及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》的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

公司自报告期末起 12 个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

三、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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

公司以公历年度为会计期间，即每年从1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1．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，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。相关其他综合收益应当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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益。

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。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（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。

（七）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。

（八）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。

（九） 外币业务折算

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。

（十） 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、长期应收款等，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立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。持有期间将按实际利率计算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成本超过50%（含50%）或低于其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，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

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。

（十一）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	应收款项分为应收账款和其他应收款。 应收账款单项金额重大指应收账款期末余额（受同一实际控制人控制的债务单位的应收款项余额合并计算）超过 300 万元的款项。 其他应收款单项金额重大指其他应收款期末余额（受同一实际控制人控制的债务单位的应收款项余额合并计算）超过 200 万元的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	公司对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已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对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，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。如无客观证据表明其发生了减值的，则并入正常信用风险组合采用账龄分析法计提坏账准备。

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

应收款项按信用风险特征划分为无信用风险组合和正常信用风险组合。

无信用风险组合的应收款项主要包括保证金、备用金款项和合并范围内应收关联方单位款项等可以确定收回的应收款项。如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。

正常信用风险组合的应收款项主要包括除上述无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项。采用账龄分析法计提坏账准备。

确定组合的类别	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提办法
组合 1：按照账龄组合	对单项金额不重大的应收款项，以及单项金额重大、但经单独测试后未发生减值的应收款项，以账龄为类似信用风险特征，根据以前年度与之相同或相似的按账龄段划分的信用风险组合的历史损失率为基础，结合现时情况确定类似信用风险特征组合采用下述账龄分析法计提坏账准备。	采用账龄分析法
组合 2：集团内关联方、支付的保证金、押金及备用金组合	合并范围内的关联方、支付的各种保证金、押金以及各分公司及员工的备用金	不计提坏账

正常信用风险组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账　龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内	1%	1%
一至二年	10%	10%
二至三年	30%	30%
三至四年	50%	50%
四至五年	80%	80%
五年以上	100%	100%

3．单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额不重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值
坏账准备的计提方法	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

（十二）存货

1．存货的分类

存货是指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、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：本公司未计提维修基金准备。

质量保证金：（1）与业主的质量保证金：开发产品出售后，在保修期内发生的维修费，计入销售费用。（2）与施工方的质量保证金：在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣

款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，再行支付给施工单位。

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

2．发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

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

公司于资产负债表日对存货进行全面清查，按存货成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

库存商品、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计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的

存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

资产负债表日通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失，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

存货的盘存制度为永续盘存制。

5．低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

（十三）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。

（十四）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三／（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。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被投资单位实施控制的，具体会计处理方法详见本附注三／（五）同一控制下和非同一控制下企业合并中相关会计处理方法。

（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．确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。

（十五）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。主要包括：已出租的土地使用权、已出租的建筑物和持有并准备增值后转让的土地使用权。

公司对投资性房地产按照成本法进行计量。

对采用成本法计量的投资性房地产，按照后述“固定资产”、“无形资产”所述的方法计提折旧或者摊销。

（十六）固定资产

1．固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在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公司；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的修理费用，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期成本、费用。

2．各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别，预计使用年限和预计净残值率确定固定资产折旧率，在取得固定资产的次月按月计提折旧（已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入

账的土地除外）。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类　别	净残值率（%）	使用年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	5	20-40	4.75-2.375
电子设备	5	10	9.50
运输设备	5	10	9.50
其他设备	5	5	19.00

3．融资租入固定资产的认定依据、计价方法

计价依据：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。

（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；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。

（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。

计价方法：融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内按上项“2、各类固定资产的折旧方法”计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内按上项“2、各类固定资产的折旧方法”计提折旧。

4．其他说明

符合资本化条件的固定资产装修费用：在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

（十七）在建工程

1．在建工程核算方法

公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

2．在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若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，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，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。

上述“达到预定可使用状态”，是指固定资产已达到公司预定的可使用状态。当存在下列情况之一时，则认为所购建的固定资产已达到预定可使用状态：

（1）固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或者实质上已经全部完成；已经过试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或者能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；

（2）该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

（3）所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求相符或基本相符，即使有极个别地方与设计或合同要求不相符，也不足以影响其正常使用。

（十八） 借款费用

1．借款费用资本化的确认原则

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。

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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。

当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、且中断时间连续超过3 个月的，借款费用暂停资本化。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。

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．借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出按期初期末简单加权平均数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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（十九）无形资产

1．计价方法、使用寿命、减值测试

（1）无形资产的计价方法

1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

（2）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

根据各项目的实际受益期限摊销。每年度终了，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。

（3）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

2．内部研究开发支出会计政策

（1）划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

（2）开发阶段支出资本化的具体条件

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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（二十）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。

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用主要为装修费等。

长期待摊费用能确定受益期限的，按受益期限分期摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限摊销。

（二十二）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。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日，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。

（二十三）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。

（二十四）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．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。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，按公司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，公司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，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，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，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。

（二十五）收入

1．收入确认原则

（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）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。

（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，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。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。

（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。

2．收入确认的具体方法

（1）销售房产，按下列原则予以确认：

在工程已竣工并经有关部门验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的相关义务及办妥房屋交接手续，取得了销售价款或相信可以取得，相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

1）房屋完工并验收合格，且达到可交付使用条件；

2）与客户签署《商品房买卖合同》；

3）办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收；

4）收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排。

（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、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。

（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）重要会计政策和会计估计变更

1．会计政策变更

本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，以及财政部于 2014 年新制定发布的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》等七项具体准则。

《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》变动对于合并财务报表的影响 ：

本公司根据新修订的《长期股权投资准则》，经公司第七届董事会第七次会议审议通过《关于会计政策变更的议案》，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：

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日
	影响金额 增加+/减少-	影响金额 增加+/减少-
可供出售金融资产	14,003,139.17	14,171,139.17
可供出售金融资产减值准备	14,003,139.17	14,171,139.17
长期股权投资	-14,003,139.17	-14,171,139.17
长期股权投资减值准备	-14,003,139.17	-14,171,139.17

2．会计估计变更

本报告期内，公司未发生重大会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	当期应缴流转税额	7%
教育费附加	当期应缴流转税额	3%
地方教育费附加	当期应缴流转税额	2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%～60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠

无。

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初余额指 2013 年 12 月 31 日财务报表数，期末余额指 2014 年 12 月 31 日财务报表数，上期指 2013 年度，本期指 2014 年度，母公司同。

（一） 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	318,670.45	27,842.06
银行存款	26,600,065.91	30,142,484.07
其他货币资金	6,092,346.37	4,274,380.09
合计	33,011,082.73	34,444,706.22
其中：存放在境外的款项总额		

截至 2014 年 12 月 31 日，银行存款中根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款余额为 2,599,257.90 元；其他货币资金 6,092,346.37 元为项目保证金及按揭保证金。

截至 2014 年 12 月 31 日， 银行存款中 537.20 元处于冻结状态。

除上述资金的使用权受到限制外，期末无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

（二） 应收账款

1、应收账款分类披露

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(%)	
单项金额重大并单独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	14,552,893.87	100.00	14,108,858.67	96.95	444,035.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	14,552,893.87	100.00	14,108,858.67		444,035.20

（接上表）

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(%)	
单项金额重大并单独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	55,256,409.87	100.00	14,389,026.63	26.04	40,867,383.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	55,256,409.87	100.00	14,389,026.63		40,867,383.24

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账　龄	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
一年以内				40,703,516.00	407,035.16	1.00
一至二年				634,336.00	63,433.60	10.00
二至三年	634,336.00	190,300.80	30.00			
三至四年						
四至五年						
五年以上	13,918,557.87	13,918,557.87	100.00	13,918,557.87	13,918,557.87	100.00
合　计	14,552,893.87	14,108,858.67		55,256,409.87	14,389,026.63	

期末余额中无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提应收账款坏账准备金额0.00元；本期转回应收账款坏账准备金额280,167.96元。

3、本期无实际核销的应收账款情况。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 5,969,532.91 元，占应收账款期末余额合计数的比例 41.02 %，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 5,969,532.91 元。

5、本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

6、本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

（三） 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
一年以内	34,941,715.20	100.00	24,037,071.75	79.39
一至二年			1,000.00	
二至三年			6,240,360.00	20.61
三年以上				
合 计	34,941,715.20	100.00	30,278,431.75	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

预付对象	期末余额	占预付款项总额的比例（%）
荆门市非税收入管理局	34,834,116.20	99.69
荆门拓邦贸易有限公司	107,599.00	0.31
合计	34,941,715.20	100.00

（四） 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(%)	
单项金额重大并单独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	250,171,122.75	100.00	17,545,335.18	7.01	232,625,787.57

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(%)	
组合 1：按照账龄组合	240,029,786.69	95.95	17,545,335.18	7.31	222,484,451.51
组合 2：集团内关联方、支付的保证金、押金及备用金组合	10,141,336.06	4.05			10,141,336.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	250,171,122.75	100.00	17,545,335.18	7.01	232,625,787.57

（接上表）

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(%)	
单项金额重大并单独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	19,854,010.68	100.00	13,644,237.33	68.72	6,209,773.35
组合 1：按照账龄组合	19,129,179.12	96.35	13,644,237.33	71.33	5,484,941.79
组合 2：集团内关联方、支付的保证金、押金及备用金组合	724,831.56	3.65			724,831.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	19,854,010.68	100.00	13,644,237.33	68.72	6,209,773.35

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	222,334,072.17	2,223,340.72	1.00	2,519,931.32	25,199.31	1.00
一至二年	1,114,446.72	111,444.67	10.00	555,715.00	55,571.50	10.00
二至三年	540,185.00	162,055.50	30.00	12,210.00	3,663.00	30.00
三至四年				4,962,942.56	2,481,471.28	50.00
四至五年	4,962,942.56	3,970,354.05	80.00	240.00	192.00	80.00
五年以上	11,078,140.24	11,078,140.24	100.00	11,078,140.24	11,078,140.24	100.00
合　计	240,029,786.69	17,545,335.18		19,129,179.12	13,644,237.33	

期末余额中无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提其他应收款坏账准备金额3,901,097.85元，本期转回其他应收款坏账准备金额0.00元。。

3、本期无实际核销的其他应收款情况。

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
员工购房款	2,001,870.40	1,349,735.00
备用金	267,734.70	
押金及保证金	9,873,601.36	724,831.56
房屋维修费	2,947,141.00	641,843.00
房屋搬迁赔偿款	539,800.00	539,800.00
水电费	34,168.90	8,030.00
往来款	117,886,542.05	5,015,418.20
公积金担保		250,000.00
其他	11,313,541.07	11,324,352.92
应收客户保证金	105,306,723.27	
合　计	250,171,122.75	19,854,010.68

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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
四川蓉记鸿丰投资有限公司	应收客户保证金	105,306,723.27	一年以内	42.09	1,053,067.23
	往来款	90,693,276.73	一年以内	36.25	906,932.77
荆门市宇天建材销售有限公司	往来款	19,174,400.00	一年以内	7.66	191,744.00
中国金茂（集团）有限公司	押金及保证金	8,002,029.00	一年以内、二至三年	3.20	
南昌平海房地产开发有限公司	往来款	4,622,491.60	一至二年、四至五年	1.85	3,653,890.96
荆门东融物业服务有限公司	往来款	3,003,447.12	一年以内	1.20	30,034.47
合计		230,802,367.72		92.25	5,835,669.43

6、本期无涉及政府补助的应收款项。

7、本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

8、本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

（五） 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
开发产品	107,824,787.93		107,824,787.93	113,641,901.22		113,641,901.22
开发成本	931,034,357.70		931,034,357.70	707,519,123.89		707,519,123.89
合计	1,038,859,145.63		1,038,859,145.63	821,161,025.11		821,161,025.11

2、开发产品分类项目

项　目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
楚天城一期 AB 组团	2012 年	113,641,901.22		5,817,113.29	107,824,787.93
合　计		113,641,901.22		5,817,113.29	107,824,787.93

3、开发成本分类项目

项　目	开工（或预计开工）时间	预计竣工时间	期末余额	期初余额
楚天城一期 CD 组团	2011 年	2015 年	680,877,320.18	452,463,251.69
楚天城二期	2015 年	2018 年	98,512,662.13	98,394,976.13
楚天城三期	2015 年	2018 年	110,183,184.28	110,183,184.28
响岭二期	2015 年	2018 年	26,952,792.82	20,032,413.00
楚天广场				4,413,913.14
楚天名邸	2015 年	2018 年	14,508,398.29	10,495,243.29
楚天瞰都				11,536,142.36
合　计			931,034,357.70	707,519,123.89

因漳河新区城市规划需要，公司原预计开发的楚天广场、楚天瞰都项目终止。

4、期末存货不存在跌价情况，未计提存货跌价准备。

5、本期计入存货成本的资本化借款费用为人民币 199,911.12 元。

（六） 其他流动资产

项　目	期末余额	期初余额
预缴的营业税	8,416,694.65	3,764,330.12
预缴的城建税	589,168.62	263,503.10
预缴的教育费附加	420,834.73	188,216.50
预缴的所得税	5,290,140.69	2,713,958.42
预缴的土地增值税	3,029,660.63	1,168,714.82
预缴的其他税金	179,330.01	3,671,352.41
房租费	3,875,297.37	
其他	200,240.14	
合　计	22,001,366.84	11,770,075.37

（七） 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			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	17,892,169.80		17,892,169.80			
按公允价值计量的						
按成本计量的	17,892,169.80		17,892,169.80			
合计	17,892,169.80		17,892,169.80			

（2）期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
福建中旅实业股份有限公司	168,000.00			168,000.00	168,000.00			168,000.00	0.23	
泉州市城东包装用品厂	170,000.00			170,000.00	170,000.00			170,000.00	10.00	
豪盛(山东)有限公司	13,833,139.17			13,833,139.17	13,833,139.17			13,833,139.17	20.00	
南昌平海房地产开发有限公司		17,892,169.80		17,892,169.80					15.00	
合计	14,171,139.17	17,892,169.80		32,063,308.97	14,171,139.17			14,171,139.17		

（八） 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	权益法下确认的投资损益	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、合营企业											
二、联营企业											
南昌平海房地产开发有限公司	104,849,825.75		-35,784,339.61	37,334,048.67			-88,507,365.01		-17,892,169.80		
小计	104,849,825.75		-35,784,339.61	37,334,048.67			-88,507,365.01		-17,892,169.80		
合计	104,849,825.75		-35,784,339.61	37,334,048.67			-88,507,365.01		-17,892,169.80		

公司本期期初持有南昌平海房地产开发有限公司（以下简称“南昌平海”）45%股权，2014 年 8 月 29 日，本公司与福建华天投资有限公司（以下简称“福建华天”）签署了股权转让协议，福建华天按资产评估报告评估价值为据，出资 1.0733 亿元收购本公司持有的南昌平海 30％股权。股权出售完成后，本公司还持有南昌平海 15%股权。股权转让完成后由于本公司对南昌平海不再实施重大影响，故将该公司长期股权投资账面余额转入可供出售金融资产核算，该可供出售金融资产按照成本计量。

（九） 固定资产及累计折旧

1、固定资产情况

项目	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	15,733,991.97	2,611,233.20	18,345,225.17
2.本期增加金额	2,118,717.00	827,959.00	2,946,676.00
（1）购置	2,118,717.00	827,959.00	2,946,676.00
（2）在建工程转入			
（3）企业合并增加			
3.本期减少金额	6,228,871.30		6,228,871.30
（1）处置或报废	6,228,871.30		6,228,871.30
4.期末余额	11,623,837.67	3,439,192.20	15,063,029.87
二、累计折旧			
1.期初余额	4,432,081.61	1,104,296.34	5,536,377.95
2.本期增加金额	1,171,002.55	491,538.34	1,662,540.89
（1）计提	1,171,002.55	491,538.34	1,662,540.89
（2）企业合并增加			
3.本期减少金额	2,780,977.47		2,780,977.47
（1）处置或报废	2,780,977.47		2,780,977.47
4.期末余额	2,822,106.69	1,595,834.68	4,417,941.37
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
（1）计提			
3.本期减少金额			
（1）处置或报废			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	8,801,730.98	1,843,357.52	10,645,088.50
2.期初账面价值	11,301,910.36	1,506,936.86	12,808,847.22

期末未发现固定资产存在明显减值迹象，未计提固定资产减值准备。

2、本期无暂时闲置的固定资产情况。

3、本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

4、本期无通过经营租赁租出的固定资产。

5、本期无未办妥产权证书的固定资产情况。

（十） 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
		企业合并形成的	处置	
荆门汉通置业有限公司	115,672.22			115,672.22
合计	115,672.22			115,672.22

2、商誉减值准备

期末经对商誉进行减值测试，未发生减值情况，故未计提减值准备。

3、商誉说明：

荆门汉通置业有限公司的商誉形成说明：

（1）商誉的计算过程

本公司于 2009 年以 2,100.00 万元合并成本收购了荆门汉通置业有限公司 70%的权益。合并成本超过按比例获得的可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 115,672.22 元，确认为荆门汉通置业有限公司相关的商誉。

（2）商誉减值测试的方法

商誉减值测试是按照该资产组合的预计未来现金流量的现值确定。经减值测试，未发现商誉存在减值。

（十一） 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	196,027.38		177,284.42		18,742.96
其他	109,170.80		43,668.12		65,502.68
合计	305,198.18		220,952.54		84,245.64

（十二） 递延所得税资产/ 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	21,147,086.80	5,286,771.70	17,526,156.89	4,381,539.22
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	5,171,806.45	1,292,951.61		
合计	26,318,893.25	6,579,723.31	17,526,156.89	4,381,539.22

2、无未经抵销的递延所得税负债

3、本期未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	24,678,246.24	24,678,246.24
可抵扣亏损		
合计	24,678,246.24	24,678,246.24

（十三） 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	67,602,630.99	2,978,660.60
应付设计咨询费	390,000.00	690,000.00
应付广告费	602,150.00	907,284.00
其他	1,938,963.38	2,152,595.01
合计：	70,533,744.37	6,728,539.61

2、账龄超过 1 年的重要应付账款系尚未支付的工程款。

（十四） 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
楚天城一期项目预收款	496,067,219.00	339,564,838.20
合计	496,067,219.00	339,564,838.20

公司预收账款主要为楚天城一期项目预收款，项目预售比例为 80%。

2、账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

3、无期末建造合同形成的已结算未完工项目。

（十五） 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
一、短期薪酬	542,964.87	9,120,713.04	8,893,080.43	770,597.48
二、离职后福利-设定提存计划	16,387.60	333,553.96	346,573.56	3,368.00
三、辞退福利		242,118.16	209,635.40	32,482.76
四、一年内到期的其他福利				
合　计	559,352.47	9,696,385.16	9,449,289.39	806,448.24

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
一、工资、奖金、津贴和补贴	522,670.14	8,328,098.32	8,099,874.43	750,894.03
二、职工福利费		439,752.30	439,752.30	
三、社会保险费	10,299.73	171,727.57	177,918.85	4,108.45
其中：1、医疗保险费	9,352.85	147,285.90	152,530.30	4,108.45
2、工伤保险费	591.80	12,288.41	12,880.21	
3、生育保险费	355.08	12,153.26	12,508.34	
四、住房公积金		172,634.85	167,034.85	5,600.00
五、工会经费和职工教育经费	9,995.00	8,500.00	8,500.00	9,995.00
合　计	542,964.87	9,120,713.04	8,893,080.43	770,597.48

3、设定提存计划：

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	15,204.00	308,907.14	320,743.14	3,368.00
2、失业保险费	1,183.60	24,646.82	25,830.42	
合　计	16,387.60	333,553.96	346,573.56	3,368.00

（十六） 应交税费

税种	期末余额	期初余额
营业税	4,552,559.70	4,552,559.70
城市维护建设税	68,931.24	68,931.24
土地增值税	14,179,923.78	14,935,043.78
企业所得税	14,804,009.36	1,333,504.43
个人所得税	62,520.27	47,277.92
教育附加费	35,759.38	35,759.38
合计	33,703,703.73	20,973,076.45

（十七） 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	458,175.70	823,175.70
合　计	458,175.70	823,175.70

超过 1 年未支付的应付股利未支付原因为资金紧张。

（十八） 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
客户往来款	5,627,464.64	1,944,245.64
借款	5,426,400.00	5,426,400.00
购房定金、押金及保证金	11,062,409.98	22,506,393.98
代收客户保证金、管理费	105,306,723.27	
质保金	290,000.00	
代收办证费		6,720,000.00
员工垫款		159,490.44
其他	12,322,350.39	9,105,422.27
合　计	140,035,348.28	45,861,952.33

2、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
重庆市巴南区坤成建材经营部	5,426,400.00	尚未归还的借款及利息
合计	5,426,400.00	

（十九） 1 年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款		68,000,000.00
合计		68,000,000.00

（二十） 预计负债

项　目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	2,290,084.00	1,073,417.33	系法院判决本公司应付借款利息及违约金
合　计	2,290,084.00	1,073,417.33	

本公司的预计负债为确认的预计诉讼损失。

（二十一） 股本

项目	期初余额	本次变动增减（+、一）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	340,565,550.00						340,565,550.00

报告期股本变化详见附注一。

（二十二） 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	17,808,348.08			17,808,348.08
其他资本公积	12,090,777.97			12,090,777.97
合计	29,899,126.05			29,899,126.05

（二十三） 盈余公积

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	24,492,546.60	7,601,051.82		32,093,598.42
合　计	24,492,546.60	7,601,051.82		32,093,598.42

（二十四） 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	129,555,804.67	122,075,794.74
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	129,555,804.67	122,075,794.74

项目	本期	上期
加：本期归属于母公司所有者的净利润	71,076,300.66	8,828,249.88
减：提取法定盈余公积	7,601,051.82	1,348,239.95
应付普通股股利		
其他		
期末未分配利润	193,031,053.51	129,555,804.67

（二十五） 营业收入和营业成本

1、营业收入及营业成本明细

项目名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	10,048,308.00	5,817,113.29	109,844,532.00	86,115,566.58
其他业务				
合　计	10,048,308.00	5,817,113.29	109,844,532.00	86,115,566.58

（二十六） 营业税金及附加

项　目	本期发生额	上期发生额
营业税	500,000.00	5,492,226.60
城建税	35,000.00	384,455.88
教育费附加	25,000.00	274,611.32
土地增值税	600,000.00	-9,336,295.97
合计	1,160,000.00	-3,185,002.17

说明：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

（二十七） 销售费用

项　目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,751,306.21	1,808,007.63
差旅费	237,671.21	36,024.50
广告宣传费	1,368,133.00	4,441,509.50
策划费	94,726.00	
办公费	53,437.10	154,103.70
业务招待费	42,933.00	52,835.20

项　目	本期发生额	上期发生额
折旧费	386,767.23	352,828.65
摊销费用	43,668.12	43,668.12
市场推广费	61,986.20	2,311,120.10
租赁费	159,000.00	321,480.00
物业及水电费	140,568.00	253,606.80
低值易耗品	4,170.00	482,705.00
开盘费用	7,200.00	247,346.90
其他费用	289,319.52	1,240,246.15
合　计	4,640,885.59	11,745,482.25

（二十八） 管理费用

项　目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,574,622.05	3,618,858.26
办公费	2,166,458.22	1,805,037.00
折旧费	924,424.52	1,029,840.04
中介机构费用	1,170,000.00	648,500.00
差旅费	1,158,742.11	864,533.11
租赁费	5,554,169.41	2,413,382.43
会议费	33,870.00	19,075.50
汽车费用	999,702.86	757,425.91
业务招待费	512,851.10	430,489.29
各项税费	563,101.04	28,207.74
摊销费用	70,219.92	203,654.54
通讯费	665,524.49	86,715.48
其它	1,400,520.06	1,295,813.43
合　计	20,794,205.78	13,201,532.73

（二十九） 财务费用

项　目	本期发生额	上期发生额
利息支出		426,400.00
减：利息收入	95,098.04	116,429.67
手续费	71,659.65	133,920.74

项　目	本期发生额	上期发生额
其他	390,054.18	20,602.00
合　计	366,615.79	464,493.07

（三十）　资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	3,620,929.89	-1,239,137.53
其中：应收账款	-280,167.96	430,932.34
其他应收款	3,901,097.85	-1,670,069.87
二、可供出售金融资产减值损失		168,000.00
合计	3,620,929.89	-1,071,137.53

（三十一）　投资收益

1、投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	37,334,048.67	5,230,934.07
出售联营企业股权取得的投资收益	71,545,660.39	
合计	108,879,709.06	5,230,934.07

2、按权益法核算的长期股权投资投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
南昌平海房地产开发有限公司	37,334,048.67	5,230,934.07
合计	37,334,048.67	5,230,934.07

3、出售联营企业股权取得的投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
南昌平海房地产开发有限公司	71,545,660.39	
合计	71,545,660.39	

（三十二）　营业外收入

1、明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	92,831.17		92,831.17

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置利得	92,831.17		92,831.17
无形资产处置利得			
政府补助		956,200.00	
其他	94,113.29	79,640.28	94,113.29
合计	186,944.46	1,035,840.28	186,944.46

2、政府补助明细

项　目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
可再生能源建筑应用补助款		956,200.00	与收益相关
合　计		956,200.00	

（三十三） 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	14,325.00	289,121.36	14,325.00
其中：固定资产处置损失	14,325.00	289,121.36	14,325.00
无形资产处置损失			
对外捐赠	20,000.00	72,000.00	20,000.00
税收滞纳金	285,092.59	71,553.02	285,092.59
诉讼损失	1,216,666.67	1,073,417.33	1,216,666.67
其他		44,625.80	
合计	1,536,084.26	1,550,717.51	1,536,084.26

（三十四） 所得税

1、所得税费用表

项　目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	13,680,127.23	188,255.19
递延所得税调整	-2,198,184.09	267,784.39
合　计	11,481,943.14	456,039.58

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	81,179,126.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	20,294,781.73
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-21,367.12
非应税收入的影响	-9,333,512.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	542,040.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
技术开发费加计扣除	
所得税费用	11,481,943.14

（三十五） 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
往来款收入	244,184,654.10	109,415,326.81
利息收入	95,098.04	116,429.67
收到的定金、押金、代办费等	3,426,000.00	18,420,106.00
个税返还	5,265.49	8,040.17
代收客户保证金	105,306,723.27	
合　计	353,017,740.90	127,959,902.65

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
往来款支出	296,424,029.08	90,163,790.27
退质保金	270,566.13	3,000,000.00
办公费	2,219,895.32	1,959,140.70
差旅费	1,167,742.31	900,557.61
租赁费	4,406,581.43	2,734,862.43
招待费	555,784.10	483,324.49
中介机构费	1,182,000.00	648,500.00
汽车费	1,238,234.87	757,425.91

项　目	本期发生额	上期发生额
业务宣传及广告费	1,430,119.20	4,441,509.50
滞纳金	285,092.59	71,553.02
其他费用	2,455,313.69	4,932,759.36
手续费	71,659.65	133,920.74
受限制的保证金的增加	1,817,966.28	
应收客户保证金	105,306,723.27	
合　计	418,831,707.92	110,227,344.03

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
支付的周转金		33,450,000.00
其他		4,274,380.09
合　计		37,724,380.09

（三十六） 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项　目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	69,697,183.78	6,833,614.33
加：资产减值准备	3,620,929.89	-1,071,137.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,662,540.89	1,781,015.95
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	220,952.54	354,387.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	78,506.17	289,121.36
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用		426,400.00
投资损失（减：收益）	-108,879,709.06	-5,230,934.07
递延所得税资产减少（减：增加）	-2,198,184.09	267,784.39
递延所得税负债增加（减：减少）		

项　　目	本期发生额	上期发生额
存货的减少（减：增加）	-217,698,120.52	-263,295,114.62
经营性应收项目的减少（减：增加）	-136,702,109.02	159,699,974.40
经营性应付项目的增加（减：减少）	259,093,704.56	133,717,443.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-131,104,304.86	33,772,554.63
2、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		
3、现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	26,918,199.16	30,170,326.13
减：现金的期初余额	30,170,326.13	36,232,925.49
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	-3,252,126.97	-6,062,599.36

2、本期支付的取得子公司的现金净额

项　　目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	

3、本期收到的处置子公司的现金净额

项　　目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	

4、现金和现金等价物的构成

项　　目	本期发生额	上期发生额
一、现金	26,918,199.16	30,170,326.13
其中：库存现金	318,133.25	27,842.06
可随时用于支付的银行存款	26,600,065.91	30,142,484.07
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	26,918,199.16	30,170,326.13

（三十七） 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
货币资金	537.20	账户冻结
存货	120,530,000.00	其中 47,244,000.00 元抵押已于 2015 年 4 月 21 日解除查封、抵押，73,286,000.00 元为他人伪造公司印章办理抵押，目前公司已经报案，公安机关以涉嫌伪造印章罪立案侦查。

六、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

报告期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

报告期未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

报告期未发生反向购买事项。

4、处置子公司

无。

5、其他原因的合并范围变动

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
深圳柯塞威基金管理有限公司	新设成立	2014 年 10 月	115,000,000.00	100%

2014 年 10 月 22 日，公司成立全资子公司深圳柯塞威基金管理有限公司，认缴注册资本 10 亿元，截止 2014 年 12 月 31 日，实际缴纳出资 1.15 亿元。

七、在其他主体中的权益

1、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
				直接	间接	方式
荆门汉通置业有限公司	荆门市	荆门市	房地产开发	70.00%		非同一控制下企业合并
深圳柯塞威基金管理有限公司	深圳市	深圳市	投资管理	100.00%		投资设立

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
荆门汉通置业有限公司	30%	-1,379,116.88		57,715,981.34

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
荆门汉通置业有限公司	1,130,627,587.70	8,430,707.52	1,139,058,295.22	946,671,690.73		946,671,690.73

（接上表）

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
荆门汉通置业有限公司	878,419,940.45	7,522,926.33	885,942,866.78	688,959,206.03		688,959,206.03

（接上表）

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
荆门汉通置业有限公司	10,048,308.00	-4,597,056.26	-4,597,056.26	-57,592,481.95	35,883,470.00	-6,648,785.18	-6,648,785.18	-18,607,464.72

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括括应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。本公司的金融工具面临的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本公司新增的应收账款主要为购房款，其他应收款主要为关联方往来及押金、客户方往来款、应收客户保证金、员工购房款、房屋维修费等。本公司会定期对购房客户和关联方的财务状况以及其他因素进行监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

（二） 流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险，其可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	期末余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
应付账款	67,086,426.47	1,594,242.89	33,990.00	1,819,085.01	70,533,744.37
其他应付款	123,615,146.69	4,699,425.19	1,396,935.51	10,323,840.89	140,035,348.28

（三）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险等。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

因公司目前无借款，故公司目前面临的利率风险对公司财务数据影响较小。

九、公允价值的披露

本公司报告期无以公允价值计量的资产和负债。

十、关联方及关联交易

1、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（港元）	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
多伦投资（香港）有限公司	香港	贸易、投资	300万	5.87	5.87

母公司所持股份或权益及其变化：

母公司名称	持股金额		持股比例	
多伦投资（香港）有限公司	期末余额	期初余额	期末比例（%）	期初比例（%）
	20,000,000.00	40,000,000.00	5.87	11.75

本公司的实际控制人为鲜言。

2、本企业的子公司情况

本公司的子公司情况详见本财务报表附注七、1 在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本公司联营企业详见附注五、（八） 长期股权投资。

4、关联交易情况

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

（2）关键管理人员报酬：上期发生额 58.82 万元；本期发生额：60.75 万元。

十一、股份支付

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无股份支付事项。

十二、承诺及或有事项

1、 截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露重大承诺事项。

2、 或有事项：

（1） 银行按揭贷款担保：

公司的地产子公司荆门汉通按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截止 2014 年 12 月 31 日，公司承担的累计担保余额为 17,618.80 万元。担保类型为阶段性担保，期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。

（2）诉讼事项：

公司在 2011 年 12 月、2012 年 1 月、2012 年 3 月分别向重庆市巴南区坤成建材经营部（以下简称：经营部）借款 50 万元、100 万元、350 万元，共计 500 万元，经营部业主赖祥林向法院提起诉讼，要求公司归还本金、利息及违约金等。2014 年 3 月，重庆市第五中级人民法院下达民事判决书（2013）渝五中法民初字第 00832 号、重庆市渝中区人民法院下达民事判决书（2014）中区民初字第 00874 号、00875 号、00876 号，判决公司支付借款本金 500 万元，支付利息 42.64 万元、违约金 1,020,333.33 元、案件受理费 53,084.00 元。公司已计提预计负债 2,290,084.00 元。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

2014 年 4 月 27 日，公司第七届董事会第九次会议审议通过了《公司 2014 年度利润分配和资本公积金转增股本预案》，公司拟决定本年度不进行利润分配，不以资本公积金转增股本。该利润分配预案尚需股东大会审议通过。

2、其他需要披露的资产负债表日后事项：

（1）2015年4月10日，公司收到中国证券监督管理委员会上海监管局沪证监决【2015】31号《行政监管措施决定书》，2015年4月15日，公司收到上海证券交易所【2015】0348号《问询函》，公司由于担保事项、诉讼事项对子公司荆门汉通进行专项检查，截止财务报告报出日，彭昌平、彭贞甄已经撤诉，荆掇国用[2010]第01040900603号土地抵押及查封已经解除。在专项检查的过程中，公司发现荆掇国用[2010]第01040900602号土地为他人借款担保，荆门汉通已经向公安机关报案，公安机关以涉嫌伪造公司印章罪立案侦查。

（2）2014年4月27日，公司第七届董事会第九次会议审议通过了《关于转让全资子公司深圳柯塞威

基金管理有限公司暨关联交易的议案》，目前公司全资子公司深圳柯塞威基金管理有限公司已经开展互联网金融业务，由于该业务属于创新型金融业务，政策法规尚不健全，存在一定的法律风险，为避免上市公司运营风险、法律风险，拟同意将该子公司以1.15亿元价格转让给鲜言先生。该议案尚需股东大会审议通过。

（3）2014年4月27日，公司第七届董事会第九次会议审议通过了《关于设立金融信息服务子公司的议案》，由于从事金融服务的全资子公司已经转让，公司拟在深圳前海成立新的金融信息服务子公司，从事互联网金融平台业务，注册资本1亿元。

十四、其他重要事项

1、前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

2、债务重组

本报告期未发生债务重组事项。

3、资产置换

本报告期未发生资产置换事项。

4、年金计划

公司本期无需披露的年金计划。

5、终止经营

公司本期无需披露的终止经营事宜。

6、分部信息

公司没有分部概念管理，因此公司无报告分部。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

（1）关于以前年度投资设立豪盛(四川)实业有限公司有关事项

公司于 2003 年 4 月 8 日与成都众智成城投资管理有限责任公司就共同投资设立豪盛(四川)实业有限公司，签订了《四川豪盛投资合同》。2003 年 4 月 30 日，豪盛(四川)实业有限公司正式成立，其注册资本为 2 亿元，其中公司出资 14000 万元(占注册资本的 70%)。合同约定公司的出资方式为机器设备，但该设备实际均属利嘉实业(福建)集团有限公司所有。豪盛(四川)实业有限公司成立后，公司未参与其管理，也未对其再进行任何的实质投资，因此，公司仅为名义持有其 70%的股权，账面未体现长期股权投资，也未将其纳入公司的控股子公司范围。

利嘉实业（福建）集团有限公司以前年度已向当地有关部门提交报告办理有关股东的变更手续，但办理过程所需要的相关文件及资料尚未搜集齐全，因此股东变更手续目前仍无法办理。利嘉实业（福建）集团有限公司承诺待相关资料搜集齐全后立即办理有关的股东变更手续，豪盛（四川）实业有限公司所发生的一切经济损失和法律责任的均由利嘉实业（福建）集团有限公司承担。

（2）关于母公司股权质押事项

2013年7月5日，多伦投资（香港）有限公司（以下简称“多伦投资）将持有的4000万股无限售流通股，质押给李勇鸿先生，质押期限6个月，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续。

2014年4月29日公司接到多伦香港通知，由于减持公司1000万股股份需要，减持当日已将其持有的公司 1000万股无限售流通股解除质押。

2014年5月15日，由于减持公司股份需要，多伦投资于2014年5月13日将其持有的公司1000万股无限售流通股解除质押。

2014年8月11日，多伦投资将其持有的本公司2000万股无限售流通股解除质押，同日，多伦投资将其持有的本公司 2000 万股无限售流通股质押给平安证券有限责任公司，并按有关规定办理了股权质押式回购交易手续，回购期为一年。

（3）公司实际控制人分别持股 100%的 HILLTOP GLOBAL GROUP LIMITED及 ON EVER GROUP LIMITED 于 2014 年 11 月 12 日跟殷群先生达成股权转让协议，约定：将其分别持有的多伦投资（香港）有限公司 51%、49%的股权转让给殷群先生，殷群先生分批支付股权转让款，协议自受让方支付全部股权转让款后生效。截至上述协议约定的最后付款日期，殷群先生未能按照约定支付股权转让款，故上述协议未能按照约定生效，多伦股份实际控制人未变更。

十五、母公司财务报表主要项目注释

（一） 应收账款

1、应收账款分类披露

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(%)	
单项金额重大并单独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	13,918,557.87	100.00	13,918,557.87	100.00	

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(%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	13,918,557.87	100.00	13,918,557.87	100.00	

（接上表）

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(%)	
单项金额重大并单独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	54,622,073.87	100.00	14,325,593.03	26.23	40,296,480.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	54,622,073.87	100.00	14,325,593.03	26.23	40,296,480.84

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账　龄	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
一年以内				40,703,516.00	407,035.16	1.00
一至二年						
二至三年						
三至四年						
四至五年						
五年以上	13,918,557.87	13,918,557.87	100.00	13,918,557.87	13,918,557.87	100.00
合　计	13,918,557.87	13,918,557.87	100.00	54,622,073.87	14,325,593.03	100.00

期末余额中无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期转回应收账款坏账准备金额407,035.16元。

3、本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的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额5,969,532.91元，占应收账款期末余额合计数的比例42.89%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额5,969,532.91元。

5、本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

6、本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

（二） 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(%)	
单项金额重大并单独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	395,722,692.48	100.00	15,055,036.12	3.80	380,667,656.36
组合 1：按照账龄组合	16,117,071.12	4.07	15,055,036.12	93.41	1,062,035.00
组合 2：集团内关联方、支付的保证金、押金及备用金组合	379,605,621.36	95.93			379,605,621.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	395,722,692.48	100.00	15,055,036.12	3.80	380,667,656.36

（接上表）

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(%)	
单项金额重大并单独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	263,068,059.68	100.00	13,560,280.05	5.15	249,507,779.63
组合 1：按照账龄组合	16,104,471.12	6.12	13,560,280.05	84.20	2,544,191.07
组合 2：集团内关联方、支付的保证金、押金及备用金组合	246,963,588.56	93.88			246,963,588.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	263,068,059.68	100.00	13,560,280.05	5.15	249,507,779.63

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	12,600.00	126.00	1.00	63,003.32	630.03	1.00
一至二年	63,003.32	6,300.33	10.00	385.00	38.50	10.00
二至三年	385.00	115.50	30.00			
三至四年				4,962,942.56	2,481,471.28	50.00
四至五年	4,962,942.56	3,970,354.05	80.00			
五年以上	11,078,140.24	11,078,140.24	100.00	11,078,140.24	11,078,140.24	100.00
合　计	16,117,071.12	15,055,036.12		16,104,471.12	13,560,280.05	

期末余额中无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提其他应收款坏账准备金额1,494,756.07元；本期收回或转回其他应收款坏账准备金额0.00元。

3、本期无实际核销的其他应收款情况。

4、其他应收款按款项性质分类情况：

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	173,000.00	
押金	9,592,621.36	561,831.56
往来款	5,015,418.20	5,015,418.20
其他	11,101,652.92	11,089,052.92
集团内关联方往来款	369,840,000.00	246,401,757.00
合计	395,722,692.48	263,068,059.68

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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
荆门汉通置业有限公司	往来款	369,840,000.00	一年以内、一至二年、二至三年、三至四年	93.46	
中国金茂（集团）有限公司	押金	8,002,029.00	一年以内、二到三年	2.02	

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南昌平海房地产开发有限公司	往来款	4,622,491.60	一至二年、四至五年	1.17	3,653,890.96
朝发汽车公司	往来款	2,300,000.00	五年以上	0.58	2,300,000.00
敖子州公司	往来款	2,300,000.00	五年以上	0.58	2,300,000.00
合计		387,064,520.60		97.81	8,253,890.96

6、本期无涉及政府补助的应收款项。

7、本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

8、本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

（三） 长期股权投资

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	248,000,000.00		248,000,000.00	133,000,000.00		133,000,000.00
对联营、合营企业投资				104,849,825.75		104,849,825.75
合 计	248,000,000.00		248,000,000.00	237,849,825.75		237,849,825.75

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
荆门汉通置业有限公司	133,000,000.00			133,000,000.00		
深圳柯塞威基金管理有限公司		115,000,000.00		115,000,000.00		
合 计	133,000,000.00	115,000,000.00		248,000,000.00		

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							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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、合营企业											
二、联营企业											
南昌平海房地产开发有限公司	104,849,825.75		-35,784,339.61	37,334,048.67			-88,507,365.01		-17,892,169.80		
小计	104,849,825.75		-35,784,339.61	37,334,048.67			-88,507,365.01		-17,892,169.80		
合计	104,849,825.75		-35,784,339.61	37,334,048.67			-88,507,365.01		-17,892,169.80		

（四） 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	37,334,048.67	5,230,934.07
出售联营企业股权取得的投资收益	71,545,660.39	
合计	108,879,709.06	5,230,934.07

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

按照中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定，公司报告期内发生的非经常性损益项目列示如下：

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	71,624,166.56	
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）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-1,216,666.67	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		

项目	金额	说明
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	-210,979.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-17,929,569.96	
少数股东权益影响额	-14,270.04	
合计	52,252,680.59	

2、净资产收益率及每股收益：

公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）规定计算的净资产收益率和每股收益如下：

本期数：

项目	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	12.69	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.36	0.06	0.06

上期数：

项目	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	1.70	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	1.83	0.03	0.03

3、会计政策变更相关补充资料

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日

合并资产负债表如下：

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	36,232,925.49	34,444,706.22	33,011,082.73
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	3,914,105.88	40,867,383.24	444,035.20
预付款项	219,729,536.14	30,278,431.75	34,941,715.20
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	10,765,227.05	6,209,773.35	232,625,787.57
买入返售金融资产			
存货	550,541,218.05	821,161,025.11	1,038,859,145.63
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		11,770,075.37	22,001,366.84
流动资产合计	821,183,012.61	944,731,395.04	1,361,883,133.17
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			17,892,169.80
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	99,786,891.68	104,849,825.75	
投资性房地产			
固定资产	9,976,729.53	12,808,847.22	10,645,088.50
在建工程			
工程物资			

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
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	115,672.22	115,672.22	115,672.22
长期待摊费用	659,585.44	305,198.18	84,245.64
递延所得税资产	4,649,323.61	4,381,539.22	6,579,723.31
其他非流动资产			
非流动资产合计	115,188,202.48	122,461,082.59	35,316,899.47
资产总计	936,371,215.09	1,067,192,477.63	1,397,200,032.64
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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			
应付票据			
应付账款	57,702,362.95	6,728,539.61	70,533,744.37
预收款项	155,136,890.61	339,564,838.20	496,067,219.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	83,684.00	559,352.47	806,448.24
应交税费	-12,340,311.58	20,973,076.45	33,703,703.73
应付利息			
应付股利	1,123,175.70	823,175.70	458,175.70
其他应付款	97,890,902.20	45,861,952.33	140,035,348.28
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			

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		68,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	299,596,703.88	482,510,934.76	741,604,639.32
非流动负债：			
长期借款	75,000,000.00		
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		1,073,417.33	2,290,084.00
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	75,000,000.00	1,073,417.33	2,290,084.00
负债合计	374,596,703.88	483,584,352.09	743,894,723.32
所有者权益：			
股本	340,565,550.00	340,565,550.00	340,565,550.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	29,899,126.05	29,899,126.05	29,899,126.05
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	23,144,306.65	24,492,546.60	32,093,598.42
一般风险准备			
未分配利润	122,075,794.74	129,555,804.67	193,031,053.51
归属于母公司所有者权益合计	515,684,777.44	524,513,027.32	595,589,327.98
少数股东权益	46,089,733.77	59,095,098.22	57,715,981.34
所有者权益合计	561,774,511.21	583,608,125.54	653,305,309.32

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
负债和所有者权益总计	936,371,215.09	1,067,192,477.63	1,397,200,032.64

上海多伦实业股份有限公司

2015年4月27日

公司法定代表人： 主管会计工作的公司负责人： 公司会计机构负责人：