

浙江万厦房地产开发有限公司

审 计 报 告

2015 年 1-4 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-2
二、合并资产负债表	3
三、合并利润表	4
四、合并现金流量表	5
五、合并所有者权益变动表	6-9
六、资产负债表	10
七、利润表	11
八、现金流量表	12
九、所有者权益变动表	13-16
十、财务报表附注	17-92

委托单位：浙江万厦房地产开发有限公司

审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（010）85886680

传真号码：（010）85886690

网 址：<http://www.Reanda.com>

审 计 报 告

利安达审字[2015]第 1110 号

浙江万厦房地产开发有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江万厦房地产开发有限公司（以下简称“万厦房产公司”）财务报表，包括 2015 年 4 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年 1-4 月、2014 年度、2013 年度、2012 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万厦房产公司管理层的责任，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，万厦房产公司合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了万厦房产公司 2015 年 4 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年 1-4 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。



利安达会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一五年六月三十日

合并资产负债表

编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司

项目	附注	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	项目	附注	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：						流动负债：					
货币资金	六、4	470,457,002.45	96,138,316.17	83,809,418.23	67,492,175.57	短期借款	六、15	200,000,000.00	200,000,000.00		
结算备付金						向中央银行借款					
拆出资金						吸收存款及同业存放					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产						拆入资金					
衍生金融资产						以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
应收票据						衍生金融负债					
应收账款	六、2	13,217,442.00	1,668,592.00	548,000.00		应付票据	六、16		100,000,000.00		1,000,000.00
预付款项	六、3	239,522,699.45	14,013,289.70	40,559,245.41	9,638,537.90	应付账款	六、17	491,902,657.62	599,703,828.08	635,423,381.59	327,935,046.79
应收保费						预收款项	六、18	223,064,281.67	276,648,235.83	1,302,224,996.10	1,127,536,447.08
应收分保账款						卖出回购金融资产款					
应收分保合同准备金						应付手续费及佣金					
应收利息	六、4	3,171,208.33			13,416.67	应付职工薪酬	六、19	886,924.13	866,557.02	1,190,398.82	819,210.53
应收股利						应交税费	六、20	302,633,670.83	285,058,883.06	168,632,805.51	90,034,198.08
其他应收款	六、5	268,118,941.71	594,999,237.26	1,585,348,742.30	781,780,637.60	应付利息	六、21	6,038,355.40	7,196,819.64	4,628,378.96	1,233,827.22
买入返售金融资产						应付股利					
存货	六、6	2,982,285,797.84	3,028,806,965.21	3,935,398,237.58	3,679,830,328.72	其他应付款	六、22	1,321,344,495.44	413,217,209.96	325,357,357.64	1,467,814,612.53
划分为持有待售的资产						应付分保账款					
一年内到期的非流动资产						保险合同准备金					
其他流动资产	六、7	12,504,468.29	11,987,982.38	86,152,755.06	56,965,184.00	代理买卖证券款					
流动资产合计		3,989,277,560.07	3,747,614,382.72	5,731,816,398.58	4,595,720,280.46	代理承销证券款					
非流动资产：						划分为持有待售的负债					
发放贷款及垫款						一年内到期的非流动负债	六、23	917,000,000.00	631,400,000.00	295,700,000.00	318,500,000.00
可供出售金融资产				60,000,000.00	99,500,000.00	其他流动负债					
持有至到期投资						流动负债合计					
长期应收款						非流动负债：					
长期股权投资	六、8			396,411.50	2,954,650.18	长期借款	六、24	1,090,000,000.00	1,708,000,000.00	1,602,700,000.00	140,000,000.00
投资性房地产	六、9	608,953,611.20	614,637,138.36	335,881,119.16	344,938,421.72	应付债券					
固定资产	六、10	12,787,446.11	14,393,824.13	20,339,521.31	8,710,156.25	长期应付款					

利安达会计师事务所
会合01表
金额单位：元
审核

合并资产负债表

编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司

项目	附注	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	项目	附注	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
在建工程		1,185,954,245.38	1,065,426,376.16	755,919,000.38	447,265,738.18	长期应付职工薪酬					
工程物资						专项应付款					
固定资产清理						预计负债				3,744,670.46	8,724,213.45
生产性生物资产						递延收益					
油气资产						递延所得税负债					
无形资产	六、12	57,104,874.43	57,647,301.99	59,274,584.72	59,881,764.19	其他非流动负债					
开发支出						非流动负债合计		1,090,000,000.00	1,708,000,000.00	1,606,444,670.46	148,724,213.45
商誉						负债合计		4,552,870,385.09	4,272,091,533.59	4,339,601,989.08	3,483,597,555.68
长期待摊费用	六、13	794,958.73	1,430,925.73	3,397,529.72	5,364,133.71	所有者权益：					
递延所得税资产	六、14	54,621,299.44	50,784,814.82	29,066,858.97	15,123,410.24	实收资本					
其他非流动资产						其他权益工具	六、25	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
非流动资产合计		1,920,216,435.29	1,804,320,381.19	1,264,275,025.76	983,738,264.47	其中：优先股					
						永续债					
						资本公积	六、26			950,000,000.00	570,000,000.00
						减：库存股					
						其他综合收益					
						专项储备					
						盈余公积	六、27			26,384,606.81	21,114,544.02
						一般风险准备					
						未分配利润	六、28	832,440,793.99	805,187,945.51	890,447,945.20	778,083,338.59
						归属于母公司所有者权益合计		1,332,440,793.99	1,305,187,945.51	2,366,832,552.01	1,869,197,882.61
						少数股东权益		24,182,816.28	24,655,284.81	289,656,883.25	226,663,106.64
						所有者权益合计		1,356,623,610.27	1,329,843,230.32	2,656,489,435.26	2,095,860,989.25
资产总计		5,909,493,995.36	5,551,934,763.91	6,996,091,424.34	5,579,458,544.93	负债和所有者权益总计		5,909,493,995.36	5,551,934,763.91	6,996,091,424.34	5,579,458,544.93

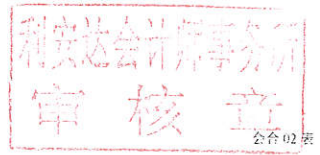
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并利润表



编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司

会合02表
金额单位：元

项 目	附注	2015年1-4月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入		275,318,623.16	1,507,400,261.01	891,881,534.09	238,047,394.69
其中：营业收入	六、29	275,318,623.16	1,507,400,261.01	891,881,534.09	238,047,394.69
利息收入					
已赚保费					
手续费及佣金收入					
二、营业总成本		237,060,079.40	1,142,693,696.42	681,288,385.63	191,009,925.92
其中：营业成本	六、29	185,490,134.91	926,934,326.92	520,113,309.30	125,978,840.83
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	六、30	25,080,224.11	145,416,887.63	98,391,696.29	19,721,785.51
销售费用	六、31	4,015,329.14	15,548,111.24	14,216,985.09	11,287,901.68
管理费用	六、32	10,473,135.00	35,386,693.90	35,162,894.51	37,538,935.94
财务费用	六、33	10,162,195.56	18,324,269.57	12,284,558.17	1,011,274.40
资产减值损失	六、35	1,839,060.68	1,083,407.16	1,118,942.27	-4,528,812.44
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
投资收益（损失以“-”号填列）	六、34	-	16,965,314.11	33,059,636.03	4,412,617.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-396,411.50	-2,558,238.68	-330,710.82
汇兑收益（损失以“-”号填列）					
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		38,258,543.76	381,671,878.70	243,652,784.49	51,450,086.70
加：营业外收入	六、36	426,532.33	351,007.96	1,566,936.54	920,902.90
其中：非流动资产处置利得					
减：营业外支出	六、37	325,678.62	1,944,665.00	900,895.72	570,777.55
其中：非流动资产处置损失			734.24	6,323.20	5,087.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38,359,397.47	380,078,221.66	244,318,825.31	51,800,212.05
减：所得税费用	六、38	11,579,017.52	95,874,587.52	63,690,379.30	17,871,394.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		26,780,379.95	284,203,634.14	180,628,446.01	33,928,817.41
归属于母公司所有者的净利润		27,252,848.48	211,543,103.54	117,634,669.40	39,365,209.68
少数股东损益		-472,468.53	72,660,530.60	62,993,776.61	-5,436,392.27
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					
七、综合收益总额		26,780,379.95	284,203,634.14	180,628,446.01	33,928,817.41
归属于母公司所有者的综合收益总额		27,252,848.48	211,543,103.54	117,634,669.40	39,365,209.68
归属于少数股东的综合收益总额		-472,468.53	72,660,530.60	62,993,776.61	-5,436,392.27
八、每股收益：					
（一）基本每股收益		0.05	0.57	0.36	0.07
（二）稀释每股收益		0.05	0.57	0.36	0.07

注：1、本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润分为：2012年度-8,098,973.56元、2013年度-12,647,478.00元、2014年度-23,537,187.30元。

2、财务费用无涉及金融业务需单独列示汇兑收益项目。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：

合并现金流量表



编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2015年1-4月	2014年度	2013年度	2012年度
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		212,297,860.00	482,891,276.82	1,073,294,604.45	457,077,329.14
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					
收到其他与经营活动有关的现金	六、39	62,057,719.43	304,059,936.58	102,174,992.70	97,834,875.33
经营活动现金流入小计		274,355,579.43	786,951,213.40	1,175,469,597.15	554,912,204.47
购买商品、接受劳务支付的现金		437,512,416.34	179,382,085.86	455,704,734.09	693,010,095.12
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		5,289,625.52	14,173,309.79	14,323,073.39	11,643,197.38
支付的各项税费		24,156,019.60	58,237,166.99	108,680,046.13	60,450,337.27
支付其他与经营活动有关的现金	六、39	66,824,778.99	146,792,219.54	111,743,013.60	66,321,597.77
经营活动现金流出小计		533,782,840.45	398,584,782.18	690,450,867.21	831,425,227.54
经营活动产生的现金流量净额		-259,427,261.02	388,366,431.22	485,018,729.94	-276,513,023.07
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		-	116,700,000.00	177,065,291.48	
取得投资收益收到的现金		-	17,226,252.00	35,732,583.23	4,743,328.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-29,544.80		
收到其他与投资活动有关的现金	六、39	1,411,991,266.99	1,042,017,063.61	60,870,912.32	311,466,760.70
投资活动现金流入小计		1,411,991,266.99	1,175,913,770.81	273,668,787.03	316,210,089.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		97,294,395.11	261,921,390.24	251,769,895.48	222,905,949.97
投资支付的现金		-	617,680,000.00	137,680,000.00	
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		-	950,000,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金	六、39	159,218,792.79	213,320,329.65	1,271,025,103.02	619,941,778.10
投资活动现金流出小计		256,513,187.90	2,042,921,719.89	1,660,474,998.50	842,847,728.07
投资活动产生的现金流量净额		1,155,478,079.09	-867,007,949.08	-1,386,806,211.47	-526,637,638.62
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金				380,000,000.00	
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		200,000,000.00	1,036,700,000.00	1,808,400,000.00	323,190,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金	六、39	1,040,000.00	127,373,426.67	78,399,076.67	831,404,460.00
筹资活动现金流入小计		201,040,000.00	1,164,073,426.67	2,266,799,076.67	1,154,594,460.00
偿还债务支付的现金		532,400,000.00	395,700,000.00	368,500,000.00	254,690,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		66,074,568.72	185,415,705.69	116,365,879.83	45,546,253.97
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	六、39	105,247,000.00	99,046,670.34	890,409,402.33	340,656,750.01
筹资活动现金流出小计		703,721,568.72	680,162,376.03	1,375,275,282.16	640,893,003.98
筹资活动产生的现金流量净额		-502,681,568.72	483,911,050.64	891,523,794.51	513,701,456.02
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		393,369,249.35	5,269,532.78	-10,263,687.02	-289,449,205.67
加：期初现金及现金等价物余额		54,758,899.95	49,489,367.17	59,753,054.19	349,202,259.86
六、期末现金及现金等价物余额		448,128,149.30	54,758,899.95	49,489,367.17	59,753,054.19

法定代表人：

(Signature)

主管会计工作负责人：

(Signature)
(所附财务报表组成部分)

会计机构负责人：

(Signature)

合并所有者权益变动表

编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司

2015年1-4月发生额

利安达会计师事务所
单位：元
审核

2015年1-4月发生额														
项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	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	其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	500,000,000.00										805,187,945.51		24,655,284.81	1,329,843,230.32
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	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	805,187,945.51	-	24,655,284.81	1,329,843,230.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,252,848.48	-	-472,468.53	26,780,379.95
（一）综合收益总额											27,252,848.48		-472,468.53	26,780,379.95
（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. 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. 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	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	832,440,793.99	-	24,182,816.28	1,356,623,610.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

合并所有者权益变动表

编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司

2014年度发生额

归属于母公司所有者权益

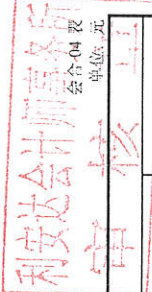
项 目	其他权益工具				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	500,000,000.00								26,384,606.81		922,717,185.94		289,656,383.25	1,738,758,676.00
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					950,000,000.00						-32,269,240.74			917,730,759.26
其他														
二、本年期初余额	500,000,000.00				950,000,000.00				26,384,606.81		890,447,945.20		289,656,383.25	2,656,489,435.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-950,000,000.00				-26,384,606.81		-85,259,999.69		-265,001,598.44	-1,326,646,204.94
（一）综合收益总额											211,543,103.54		72,660,330.60	284,203,634.14
（二）所有者投入和减少资本					-950,000,000.00								-337,662,129.04	-1,287,662,129.04
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					-950,000,000.00									
（三）利润分配									-26,384,606.81		-296,803,103.23		-337,662,129.04	-1,287,662,129.04
1. 提取盈余公积									1,735,085.12		-1,735,085.12			-323,187,710.04
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他									-28,119,691.93		-295,068,018.11			-323,187,710.04
（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	500,000,000.00										805,187,945.51		24,655,284.81	1,329,843,230.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

（000000）注册会计师（报表组成部分）

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司

2013年度发生额

归属于母公司所有者权益

项 目	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	其他	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额									21,114,544.02		798,547,883.28		226,663,106.64	1,546,325,533.94
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他					570,000,000.00						-20,464,544.69			549,535,455.31
二、本年期初余额					570,000,000.00				21,114,544.02		778,083,338.59		226,663,106.64	2,095,860,989.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					380,000,000.00				5,270,062.79		112,364,606.61		62,993,776.61	560,628,446.01
（一）综合收益总额											117,634,669.40		62,993,776.61	180,628,446.01
（二）所有者投入和减少资本					380,000,000.00									380,000,000.00
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					380,000,000.00									380,000,000.00
（三）利润分配											-5,270,062.79			
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备											-5,270,062.79			
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、本期末余额					950,000,000.00				26,384,606.81		890,447,945.20		289,656,883.25	2,656,489,435.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附财务报表组成部分)

利安达会计师事务所
审核

单位: 元

会计机构负责人: 张斌

2000

母公司资产负债表

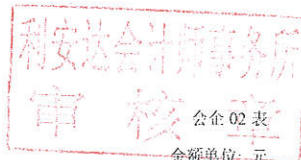
编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司

会第01表

金额单位：元

项 目	附注	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	项 目	附注	2015年4月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：						流动负债：					
货币资金		441,360,599.70	53,385,626.20	32,657,224.15	15,796,804.89	短期借款					
结算备付金						向中央银行借款					
拆出资金						吸收存款及同业存放					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产						拆入资金					
衍生金融资产						以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
应收票据			-	-	-	衍生金融负债					
应收账款	十六、1	8,763,750.00	-	-	-	应付票据					
预付款项			-	-	-	应付账款					
应收保费						预收款项		252,817,808.00	252,817,808.00	263,250,427.05	281,476,185.68
应收分保账款						卖出回购金融资产款		12,255,581.67	20,116,625.83	78,943,636.10	134,485,187.08
应收分保合同准备金						应付手续费及佣金					
应收利息		3,171,208.33				应付职工薪酬					
应收股利						应交税费		278,018.00	373,049.00	507,862.46	340,712.05
其他应收款						应付利息		114,912,725.19	112,640,112.31	108,154,291.80	89,075,054.65
买入返售金融资产						应付股利					
存货		187,009,676.19	199,316,191.43	227,589,372.52	308,487,172.44	其他应付款		1,306,627,015.33	1,087,802,834.10	173,215,130.19	322,394,488.78
划分为持有待售的资产						应付分保账款					
一年内到期的非流动资产						保险合同准备金					
其他流动资产						代理买卖证券款					
流动资产合计		977,184,393.87	769,099,706.45	1,345,034,015.34	1,447,642,812.01	代理承销证券款					
非流动资产：						划分为持有待售的负债					
发放贷款及垫款						一年内到期的非流动负债					
可供出售金融资产			-	60,000,000.00	99,500,000.00	其他流动负债					
持有至到期投资						流动负债合计		1,686,891,148.19	1,473,750,429.24	624,071,347.60	827,771,628.24
长期应收款						非流动负债：					
长期股权投资	十六、3	1,715,533,113.10	1,715,533,113.10	259,396,411.50	261,954,650.18	长期借款					

母 公 司 利 润 表



编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2015年1-4月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	十六、4	24,108,973.16	82,398,406.75	172,950,450.09	238,047,394.69
减：营业成本	十六、4	15,325,616.16	37,330,483.65	89,980,941.84	125,978,840.83
营业税金及附加		2,232,828.44	8,000,070.25	13,191,912.42	19,666,608.34
销售费用		861,451.18	1,682,622.76	1,915,624.68	3,784,977.77
管理费用		4,235,673.69	16,021,744.90	15,911,580.67	20,929,259.94
财务费用		8,962,140.43	11,225,242.95	12,510,355.28	2,263,642.64
资产减值损失		1,374,576.04	783,903.20	942,181.36	-4,735,941.80
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	-	16,822,891.81	33,080,639.26	3,336,063.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-396,411.50	-2,558,238.68	-330,710.82
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-8,883,312.78	24,177,230.85	71,578,493.10	73,496,070.93
加：营业外收入		424,931.40	123,058.51	948,436.54	203,352.00
其中：非流动资产处置利得					
减：营业外支出		74,108.97	514,888.24	169,046.10	532,656.79
其中：非流动资产处置损失				6,323.20	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,532,490.35	23,785,401.12	72,357,883.54	73,166,766.14
减：所得税费用		-343,644.01	6,434,549.90	19,657,255.67	19,440,804.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,188,846.34	17,350,851.22	52,700,627.87	53,725,962.08
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					
六、综合收益总额		-8,188,846.34	17,350,851.22	52,700,627.87	53,725,962.08
七、每股收益：					
（一）基本每股收益		-0.02	0.03	0.11	0.11
（二）稀释每股收益		-0.02	0.03	0.11	0.11

法定代表人：

主管会计工作负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司



项 目	附注	2015年1-4月	2014年度	2013年度	2012年度
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		7,022,929.00	23,571,396.48	117,288,899.11	104,234,579.00
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		19,364,302.61	31,694,936.46	9,664,631.80	70,809,325.38
经营活动现金流入小计		26,387,231.61	55,266,332.94	126,953,530.91	175,043,904.38
购买商品、接受劳务支付的现金		-	10,432,619.05	18,225,758.63	108,489,134.94
支付给职工以及为职工支付的现金		1,771,541.76	5,308,631.72	4,956,362.57	4,507,070.34
支付的各项税费		462,620.00	10,187,931.52	14,283,151.84	39,054,995.52
支付其他与经营活动有关的现金		18,476,171.37	41,658,062.80	59,267,009.29	31,861,944.89
经营活动现金流出小计		20,710,333.13	67,587,245.09	96,732,282.33	183,913,145.69
经营活动产生的现金流量净额		5,676,898.48	-12,320,912.15	30,221,248.58	-8,869,241.31
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		-	111,000,000.00	42,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		-	17,219,303.31	35,638,877.94	3,666,774.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-	-	-
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		811,991,266.99	1,562,410,600.46	152,000,701.37	200,000,000.00
投资活动现金流入小计		811,991,266.99	1,690,629,903.77	229,639,579.31	203,666,774.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	17,280.00	554,693.00	1,023,447.00
投资支付的现金		-	1,561,980,000.00	2,500,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		413,093,192.01	-	139,230,252.51	476,795,270.04
投资活动现金流出小计		413,093,192.01	1,561,997,280.00	142,284,945.51	477,818,717.04
投资活动产生的现金流量净额		398,898,074.98	128,632,623.77	87,354,633.80	-274,151,942.26
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金			-	-	-
取得借款收到的现金		-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		1,040,000.00	27,373,426.67	78,399,076.67	188,706,460.00
筹资活动现金流入小计		1,040,000.00	27,373,426.67	78,399,076.67	188,706,460.00
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		12,159,235.30	11,297,756.00	12,900,213.78	6,881,938.26
支付其他与筹资活动有关的现金		5,247,000.00	99,046,670.34	190,861,402.33	34,656,750.01
筹资活动现金流出小计		17,406,235.30	110,344,426.34	203,761,616.11	41,538,688.27
筹资活动产生的现金流量净额		-16,366,235.30	-82,970,999.67	-125,362,539.44	147,167,771.73
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		388,208,738.16	33,340,711.95	-7,786,657.06	-135,853,411.84
加：期初现金及现金等价物余额		38,997,796.01	5,657,084.06	13,443,741.12	149,297,152.96
六、期末现金及现金等价物余额		427,206,534.17	38,997,796.01	5,657,084.06	13,443,741.12

法定代表人：

主管会计工作负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司

会企 04 表
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、上年期末余额	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	849,760,849.27	1,349,760,849.27
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	849,760,849.27	1,349,760,849.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,188,846.34	-8,188,846.34
（一）综合收益总额											-8,188,846.34	-8,188,846.34
（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. 提取盈余公积												-
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、本期末余额	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	841,572,002.93	1,341,572,002.93

法定代表人：

主管会计工作负责人：

（附财务报表组成部分）

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

利安达会计师事务所
会企04表
金额单位：元

2014年度发生额										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、上年期末余额	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	26,384,606.81	-	860,472,278.14	1,386,856,884.95
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	26,384,606.81	-	860,472,278.14	1,386,856,884.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-26,384,606.81	-	-10,711,428.87	-37,096,035.68
（一）综合收益总额											17,350,851.22	17,350,851.22
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-26,384,606.81	-	-28,062,280.09	-54,446,886.90
1. 提取盈余公积									1,735,085.12		-1,735,085.12	-
2. 对所有者（或股东）的分配												-
3. 其他									-28,119,691.93		-26,327,194.97	-54,446,886.90
（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、本期末余额	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	849,760,849.27	1,349,760,849.27

法定代表人： 张 斌

主管会计工作负责人： 张 斌

会计机构负责人： 张 斌

（所附附注系财务报表组成部分）

母公司所有者权益变动表

编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司

利安达会计师事务所
会企04表
金额单位：元

项 目	2013年度发生额											所有者权益合计
	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	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	21,114,544.02	-	813,041,713.06	1,334,156,257.08
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	21,114,544.02	-	813,041,713.06	1,334,156,257.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	5,270,062.79	-	47,430,565.08	52,700,627.87
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,700,627.87	52,700,627.87
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	-	-	-	-	-	-	-	-	5,270,062.79	-	-5,270,062.79	-
1. 提取盈余公积									5,270,062.79		-5,270,062.79	-
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、本期末余额	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	26,384,606.81	-	860,472,278.14	1,386,856,884.95

法定代表人：

主管会计工作负责人：

（所附财务报表组成部分）

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：浙江万厦房地产开发有限公司 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、上年期末余额	500,000,000.00								15,749,447.81		764,680,847.19	1,280,430,295.00
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	15,749,447.81	-	764,680,847.19	1,280,430,295.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	5,365,096.21	-	48,360,865.87	53,725,962.08
（一）综合收益总额												
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	5,365,096.21	-	-5,365,096.21	-
1. 提取盈余公积									5,365,096.21		-5,365,096.21	-
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	500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	21,114,544.02	-	813,041,713.06	1,334,156,257.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

浙江万厦房地产开发有限公司

财务报表附注

2012 年度至 2015 年 1—4 月

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

公司概况: 浙江万厦房地产开发有限公司 (以下简称“公司”、“本公司”或“万厦房产公司”) 由骆有才、陶荷芳、陶文革共同出资组建的有限责任公司。公司于 2003 年 3 月 26 日在义乌市工商行政管理局注册登记, 并取得注册号为 330782000041215 的企业法人营业执照。公司成立时注册资本为 3,600.00 万元。

截止 2015 年 4 月 30 日, 公司注册资本为 50,000.00 万元, 其股权结构: 新光控股集团有限公司以货币出资 45,000.00 万元, 持股比例为 90.00%; 虞云新以货币出资 5,000.00 万元, 持股比例为 10.00%。

本公司属房地产行业。经营范围: 房地产开发经营。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。) 公司法定代表人: 虞云新。

公司注册地: 义乌市江东街道新光南路 3 号。

总部地址: 义乌市江东街道新光南路 3 号。

本公司的母公司: 新光控股集团有限公司。

新光控股集团有限公司的最终实质控制人: 周晓光和虞云新。

二、2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1—4 月合并财务报表范围

被投资企业全称	级次	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	合并期间
金华欧景置业有限公司	1	36,000.00	房地产开发经营。	100.00[注1]	100.00	2012年度-2015年1-4月
义乌万厦园林绿化工程有限公司	1	1,000.00	经营范围: 公司许可经营项目: 普通种植材料(城镇绿化苗)批零兼营(《林木种子经营许可证》有效期至2017年9月1日止); 园林绿化工程施工(与有效资质证书同时使用)、城市园林绿化养护、园林绿化技术咨询和信息服务。	100.00	100.00	2012年度-2015年1-4月
浙江新盟置业有限公司	1	10,000.00	房地产开发、销售。	51.00	51.00	2012年度-2014年12月30日 [注2]
义乌世茂中心发展有限公司	1	88,000.00	住宿、餐饮服务、电影放映、卡拉OK、电子游艺、桑拿(以上经营范围限分支机构经营); 健身服务、物业服务; 房地产开发销售; 日用百货零售。	100.00	100.00	2012年度-2015年1-4月 [注3]
建德新越置业有限公司	1	10,000.00	房地产开发, 五星级度假大酒店建设, 酒店管理, 实业投资, 投资咨询服务(不含证券、期货咨询)。	70.00	70.00	2012年度-2015年1-4月 [注3]

[注1]: 2014 年 6 月 30 日, 本公司购买金华欧景置业有限公司的少数股东持有股份 45%后,

本公司持有金华欧景置业有限公司 100%股份。持股比例与表决权比例一致。

[注 2]: 浙江新盟置业有限公司于 2014 年 12 月 30 日注销, 2012 年度-2014 年 12 月 30 日仍纳入合并范围。

[注 3]: 2014 年 12 月 30 日完成对义乌世茂中心发展有限公司和建德新越置业有限公司同一控制下的购买, 在合并前后同受新光控股集团有限公司控制。

公司拥有全资、控股子公司金华欧景置业有限公司(以下简称“金华欧景置业公司”)、义乌万厦园林绿化工程有限公司(以下简称“万厦园林公司”)、浙江新盟置业有限公司(以下简称“新盟置业公司”)、义乌世茂中心发展有限公司(以下简称“世茂中心公司”)、建德新越置业有限公司(以下简称“建德新越置业公司”)。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本财务报表附注“七、合并范围的变更”和附注“八、在其他主体中的权益”之说明。

三、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司以持续经营为前提, 根据实际发生的交易和事项, 按照企业会计准则的规定进行确认和计量, 并在此基础上编制财务报表。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》(2014 年修订) 的披露规定编制。

(二) 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力, 无影响持续经营能力的重大事项。

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

本公司及各子公司根据实际生产经营特点, 依据相关企业会计准则的规定, 对应收款项坏账计提、固定资产折旧、无形资产摊销、投资性房地产摊销、收入确认等交易和事项制定了具体会计政策。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2012 年 1 月 1 日起至 2015 年 4 月 30 日止。

(三) 营业周期

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现, 一般在 12 个月以上, 具体周期根据开发项目情况确定, 并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以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、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当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。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，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（股本溢价），资本公积（股本溢价）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，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当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，在母公司财务报表中，以合并日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账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，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向处于同一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，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

一次交换交易实现的企业合并，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证券的公允价值之和。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，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；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应当转为购买日所属当期收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

购买方为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，应于发生时计入当期损益。购买方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，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。在合并合同或协议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，本公司将其计入合并成本。

非同一控制下的企业合并中，企业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；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业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差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司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其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处臵、研究与开发活动以及融资活动等。

母公司将其全部子公司（包括母公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表的合并范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2、合并财务报表编制的方法

母公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体；合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料编制合并财务报表，以反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

（一）合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

（二）抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

（三）抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

（四）站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，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，其余金额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该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。同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司以及业务，将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。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司，将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。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，比照母公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

3、合并财务报表编制特殊交易的会计处理

(1) 母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 企业因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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收益。

(3) 母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存

收益。

(4) 企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(5) 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果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并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中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。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下列一种或多种情况，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 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理

1、合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2、共同经营的会计处理方法

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，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。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3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。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、发生外币交易时折算汇率的确定方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

2、在资产负债表日对外币项目的折算方法、汇兑损益的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，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，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

3、外币报表折算的会计处理方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

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；所有者权益类项目除“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。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目“其他综合收益”中单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

(十) 金融工具

1、金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①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；②其他金融负债。

2、金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

3、金融工具的计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债，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或金融负债，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。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，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损益外，计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 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) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

① 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。

② 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：

A. 《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指公司（转出方）将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本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，不终止确认该金融资产。

本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：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

5、金融负债终止确认条件

金融负债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。

6、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司公允价值计量按《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》的相关规定执行，具体包括：

（1）公允价值初始计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

（2）公允价值的估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

（3）公允价值的层次划分

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。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当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

7、金融资产减值测试方法及会计处理方法

（1）持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，

不再根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合进行减值测试。

(2) 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四（十一）。

(3) 可供出售金融资产

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，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。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销金额、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，不通过损益转回。但是，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，不予转回。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（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投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

(4) 其他

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，计入当期损益。

(十一) 应收款项

本公司采用备抵法核算坏帐损失。

本公司于资产负债表日，将 1000 万元以上的应收款项划分为单项金额重大的应收款项逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单独测试未发生减值的应收账款和其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

对单项金额不重大的金融资产，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。已单项确认减值损失的金融资产, 不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。

1、单项金额重大并单独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 单项金额 1000 万元以上(含)的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试, 单独测试未发生减值的金融资产, 包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项, 不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2、按信用风险特征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	坏账准备的计提方法
组合 1	按信用风险特征组合后该组合的风险较小的, 单独测试未发生减值的应收款项	由于发生坏账损失的可能性极小, 不计提坏账准备
组合 2	除组合 1 外的应收款项	帐龄分析法

②组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备情况如下:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

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 有确凿证据表明可收回性存在明显差异

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

4、对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等), 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、存货类别

本公司存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品包括原材料、库存商品等。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地, 其费用支出单独构成土地开发成本。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, 未开发土地仍保留在本项目。

本公司对于不拥有收益权的公共配套设施, 按项目的可售建筑面积分摊计入商品房成本; 对于拥有收益权的公共配套设施: 以各配套设施项目作为成本核算对象, 归集所发生的实际成本, 完工时单独计入开发产品。

符合资本化条件的借款费用，计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本按取得时实际成本计价。

2、发出存货的计价方法

(1) 发出非房地产开发产品存货的实际成本采用个别计价法计量。

(2) 低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

(3) 开发产品按单项实际成本计算确定。

(4) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

3、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

4、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本； 能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

5、维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

6、质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

7、确定不同类别存货可变现净值的依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。房地产开发产品按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

对于开发产品，按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合本公司已售产品的售价及开发产品的层次、朝向、房型等因素，确定预计的售价扣除相关费用及税费后确定可变现净值，对其计提跌价准备。对开发成本，按照拟开发完工的产品的预计售价扣除至完工可交付状态时尚需发生的成本、费用和相关税费后的金额确定可变现净值，对其计提跌价准备。

8、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(十三) 长期股权投资

长期股权投资指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

2、初始投资成本确定

(1) 本公司合并形成的长期股权投资，按照附注四（五）确定其初始投资成本。

(2) 除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

以支付现金取得的长期股权投资，应当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，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定。

3、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算；对被投资单位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，投资方对联营企业的权益性投资，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，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都可以对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

(1) 采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本；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) 采用权益法核算的长期股权投资，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，不调整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。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

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当年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。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；本公司于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配之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。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位净利润进行调整后确认。对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策及会计期间、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益和其他综合收益等。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资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（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

(十四) 投资性房地产

1、投资性房地产种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。本公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。

2、采用成本模式的折旧或摊销方法

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

(十五) 固定资产

1、固定资产的确认条件

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及电子设备等。

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	5	35	2.71
机器设备	5	10	9.5
办公设备及电子设备	5	3、5	19、31.67
运输设备	5	4、5	19、23.75

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，进行相应的调整。

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：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；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

(十六) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- (1) 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- (2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- (3) 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；
- (4) 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基本相符。

(十七) 借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (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者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、资本化期间

资本化期间，是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。

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，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

3、资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）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，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。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（十八）无形资产

1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿

证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2、使用寿命有限的无形资产，使用寿命估计情况

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：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劳务的市场需求情况；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与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。列示如下：

类别	使用年限
土地使用权	40、50

3、使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据以及对其寿命的复核程序

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(十九) 资产减值

1、长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将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。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当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）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

3、因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

4、资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当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）。

（二十）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

（二十一）职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。

本公司短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司离职后福利，是指企业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。辞退福利，是指企业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。本公司其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

1、短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）公司在职工为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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

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。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

(二十二) 预计负债

1、预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

公司资产负债表日对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十三) 收入

1、销售商品的收入确认

- (1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- (3) 收入的金额能够可靠的计量；
- (4) 与交易相关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体确认原则：房地产销售在签订了销售合同并履行了合同规定的义务，房产已完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在销售合同规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

2、提供劳务的收入确认

- (1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。
- (2) 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(3) 合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

3、让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

- (1) 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。
- (2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- (3) 出租物业收入：

A、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

B、履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；

C、出租物业成本能够可靠地计量。

(二十四) 政府补助

1、政府补助的类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①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，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

4、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

5、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明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时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

2、递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及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。

3、递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及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。

4、递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当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取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。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

(二十六) 租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

1、经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法

(1) 承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日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，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，采用出租人租赁内含利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

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

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将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。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金是指金额不固定、以时间长短以外的其他因素(如销售量、使用量、物价指数等)

为依据计算的租金。由于或有租金的金额不固定，无法采用系统合理的方法对其进行分摊，因此或有租金在实际发生时计入当期损益。

(二十七) 其他重要的会计政策和会计估计

无

(二十八) 重要会计政策和会计估计变更

1、重要会计政策变更

本报告期公司重要会计政策未发生变更。

2、重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	5%
水利建设基金	按应税营业收入计征	0.1%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
房产税	从租计征、从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴	12%、1.2%
土地使用税	按土地面积计征	6 元/平米、12 元/平米
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	实行四级超率累进税率（30%~60%）

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元。

1、货币资金

项目	2015/4/30	2014/12/31
现金	178,545.45	146,066.08
银行存款	447,949,603.85	54,612,833.87
其他货币资金	22,328,853.15	41,379,416.22
合计	<u>470,457,002.45</u>	<u>96,138,316.17</u>

其他说明：

(1) 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项说明：

项目	2015/4/30	2014/12/31	受限原因
其他货币资金	22,328,853.15	22,559,666.22	按揭保证金
其他货币资金		18,819,750.00	履约保函保证金

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明：

货币资金 2015 年 4 月末余额较 2014 年末余额增长 389.35%，主要系本公司银行存款中有

4.07 亿元的一年期定期存单所致。

2、 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	2015/4/30				
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	13,851,592.00	100.00	634,150.00	4.58	13,217,442.00
组合 1:	1,168,592.00	8.44			1,168,592.00
组合 2:	12,683,000.00	91.56	634,150.00	5.00	12,048,850.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	<u>13,851,592.00</u>	<u>100.00</u>	<u>634,150.00</u>	<u>4.58</u>	<u>13,217,442.00</u>

续上表：

类别	2014/12/31				
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,668,592.00	100.00			1,668,592.00
组合 1:	1,668,592.00	100.00			1,668,592.00
组合 2:					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	<u>1,668,592.00</u>	<u>100.00</u>			<u>1,668,592.00</u>

(2) 各类应收账款的坏账准备：

项目	单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	合计
1.期初余额				
2.本期增加金额		634,150.00		634,150.00
(1) 计提金额		634,150.00		634,150.00
3.本期减少金额				
(1) 转回或回收金额				
(2) 核销金额				
4.期末余额		634,150.00		634,150.00
5.计提比例		4.58%		4.58%

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

无

②组合 1 中计提坏账准备的应收账款：

单位名称	款项的性质	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
浙江新光建材装饰城开发有限公司	应收项目结算款	1,168,592.00	8.44	
合计		<u>1,168,592.00</u>	<u>8.44</u>	

③组合 2 中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2015/4/30		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	12,683,000.00	634,150.00	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	<u>12,683,000.00</u>	<u>634,150.00</u>	<u>5.00</u>

④期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

无

(3) 本报告期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况：

无

(5) 按欠款方归集的期末余额大额应收账款情况：

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额比例 (%)	坏账准备
庄卫民	2,618,000.00	18.90	130,900.00
朱爱玲	1,810,000.00	13.07	90,500.00
蒋奇斌	1,500,000.00	10.83	75,000.00
金光明	1,480,000.00	10.68	74,000.00
李小英	1,350,000.00	9.75	67,500.00
小计	<u>8,758,000.00</u>	<u>63.23</u>	<u>437,900.00</u>

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

无

(7) 转移应收账款且继续涉入的金额：

无

(8) 其他说明：

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明：

应收账款 2015 年 4 月末余额较 2014 年末余额增长 692.13%，主要系应收房款增加所致；应收账款 2014 年末余额较 2013 年末余额增长 204.49%，主要系应收项目结算款增加所致。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	2015/4/30		2014/12/31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	232,287,061.25	96.98	13,299,675.20	94.90
1 至 2 年	7,230,638.20	3.02	708,614.50	5.06
2 至 3 年	5,000.00		5,000.00	0.04
3 年以上				
合计	<u>239,522,699.45</u>	<u>100.00</u>	<u>14,013,289.70</u>	<u>100.00</u>

(2) 账龄超过 1 年且金额重要的预付款项的情况说明:

单位名称	与本公司关系	期末余额	未结算的原因	报表日后是否结算
黑龙江长城装饰工程有限公司	供应商	5,000,000.00	预付装修设计款	否
合计		<u>5,000,000.00</u>		

(3) 预付款项期末余额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
达芬奇家居股份有限公司	供应商	200,000,000.00	83.50	2015 年	预付家具款
黑龙江长城装饰工程有限公司	供应商	25,000,000.00	10.44	2015 年、2014 年	预付装修设计款
浙江梅霖设备安装有限公司义乌分公司	供应商	2,452,510.00	1.02	2015 年	预付人工及材料款
中建四局安装工程有限公司	供应商	2,384,250.00	1.00	2015 年	预付工程款
开利空调销售服务(上海)有限公司	供应商	2,100,000.00	0.88	2015 年	预付合同定金款
合计		<u>231,936,760.00</u>	<u>96.84</u>		

(4) 其他说明:

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明:

预付款项 2015 年 4 月末余额较 2014 年末余额增长 1,609.25%，主要系世茂中心公司预付家具采购款 2 亿元所致；预付款项 2014 年末余额较 2013 年末余额下降 64.45%，主要系预付工程款减少所致；2013 年末余额较 2012 年末余额增长 320.80%，主要为预付工程款增加所致。

4、 应收利息

项目	2015/4/30	2014/12/31
定期存单利息	3,171,208.33	
合计	<u>3,171,208.33</u>	

其他说明:

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明:

应收利息 2015 年 4 月末余额较 2014 年末余额增长 100.00%，主要系计提一年期的定期存款 4.07 亿的利息收入所致。

5、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类别	2015/4/30				
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	271,326,666.92	87.92	3,207,725.21	1.18	268,118,941.71
组合 1:	259,433,216.63	84.07			259,433,216.63
组合 2:	11,893,450.29	3.85	3,207,725.21	26.97	8,685,725.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	37,282,729.15	12.08	37,282,729.15	100.00	
合计	<u>308,609,396.07</u>	<u>100.00</u>	<u>40,490,454.36</u>	<u>13.12</u>	<u>268,118,941.71</u>

续上表:

类别	2014/12/31				
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	597,166,455.88	94.15	2,167,218.62	0.36	594,999,237.26
组合 1:	586,992,088.02	92.54			586,992,088.02
组合 2:	10,174,367.86	1.61	2,167,218.62	21.3	8,007,149.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	37,118,325.06	5.85	37,118,325.06	100.00	
合计	<u>634,284,780.94</u>	<u>100</u>	<u>39,285,543.68</u>	<u>6.19</u>	<u>594,999,237.26</u>

(2) 各类其他应收款的坏账准备:

项目	单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备	按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备	单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备	合计
1.期初余额		2,167,218.62	37,118,325.06	39,285,543.68
2.本期增加金额		1,040,506.59	164,404.09	1,204,910.68
(1) 计提金额		1,040,506.59	164,404.09	1,204,910.68
3.本期减少金额				
(1) 转回或回收金额				
(2) 核销金额				
4.期末余额		3,207,725.21	37,282,729.15	40,490,454.36
5.计提比例		1.18%	100.00%	13.12%

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

无

②组合 1 中期末计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款 (按单位)	2015/4/30			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
杭州香溪房地产开发有限公司	198,199,420.00			根据实际损失率确定
义乌市国土资源局	28,250,000.00			根据实际损失率确定

其他应收款（按单位）	2015/4/30			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
金华财政局	17,037,038.51			根据实际损失率确定
义乌市机关财务管理核算中心住宅	15,263,842.10			根据实际损失率确定
义乌市建设局	672,889.65			根据实际损失率确定
浙江新光物业服务服务有限公司	10,026.37			根据实际损失率确定
合计	259,433,216.63			

续表

其他应收款（按单位）	2014/12/31			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
杭州香溪房地产开发有限公司	198,199,420.00			根据实际损失率确定
浙江新光建材装饰城开发有限公司	350,057,125.35			根据实际损失率确定
金华市财政局	18,846,976.61			根据实际损失率确定
义乌市机关财务管理核算中心	15,263,842.10			根据实际损失率确定
义乌市新型墙体办公室	2,423,540.00			根据实际损失率确定
义乌市散装水泥办公室	727,062.00			根据实际损失率确定
义乌市建设局	672,889.66			根据实际损失率确定
中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司	505,246.00			根据实际损失率确定
中国华融资产管理股份有限公司大连市分公司	275,986.30			根据实际损失率确定
上海财通资产管理有限公司	20,000.00			根据实际损失率确定
合计	586,992,088.02			

③组合2中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2015/4/30		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	2,160,632.91	108,031.65	5.00
1至2年	4,729,524.82	472,952.48	10.00
2至3年	2,385,331.00	477,066.20	20.00
3至4年	342,967.90	171,483.95	50.00
4至5年	1,484,013.66	1,187,210.93	80.00
5年以上	790,980.00	790,980.00	100.00
合计	11,893,450.29	3,207,725.21	

续表

账龄	2014/12/31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	4,891,352.30	244,567.62	5.00
1至2年	2,410,331.00	241,033.10	10.00
2至3年	252,967.90	50,593.58	20.00
3至4年	1,698,736.66	849,368.32	50.00
4至5年	696,620.00	557,296.00	80.00
5年以上	224,360.00	224,360.00	100.00
合计	10,174,367.86	2,167,218.62	

④单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单位名称	2015/4/30			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代按揭贷款业主垫付款	37,282,729.15	37,282,729.15	100.00	预计无法收回
合计	<u>37,282,729.15</u>	<u>37,282,729.15</u>	<u>100.00</u>	

续表

单位名称	2014/12/31			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代按揭贷款业主垫付款	37,118,325.06	37,118,325.06	100.00	预计无法收回
合计	<u>37,118,325.06</u>	<u>37,118,325.06</u>	<u>100.00</u>	

(3) 其他应收款按款项性质列示:

项目	2015/4/30	2014/12/31
往来款	236,354,418.52	586,775,766.52
押金及保证金	31,674,511.22	5,141,402.30
物业维修金及保修金	32,300,880.61	34,110,818.71
员工备用金	459,102.16	397,281.16
其他	7,820,483.56	7,859,512.25
合计	<u>308,609,396.07</u>	<u>634,284,780.94</u>

(4) 本报告期坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款:

无

(5) 本报告期实际核销的其他应收款情况:

无

(6) 其他应收款期末余额前五名单位情况:

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
杭州香溪房地产开发有限公司	往来款	198,199,420.00	4-5 年 75,439,420.00 元; 5 年以上 122,760,000.00 元	64.22	
义乌市国土资源局	履约保证金	28,250,000.00	1 年以内	9.15	
金华财政局	物业保修金和维修金	17,037,038.51	1-2 年 7,740,511.72 元; 2-3 年 9,296,526.79 元	5.52	
义乌市机关财务管理核算中心住宅	物业保修金	15,263,842.10	5 年以上	4.95	
吴中源	往来款	3,200,000.00	1-2 年	1.04	320,000.00
合计		<u>261,950,300.61</u>		<u>84.88</u>	<u>320,000.00</u>

(7) 涉及政府补助的应收款项:

无

(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

无

(9) 转移其他应收款且继续涉入的金额:

无

(10) 其他说明:

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明:

其他应收款 2015 年 4 月末余额较 2014 年末余额下降 51.35%，主要系 2015 年 1-4 月往来款收回所致；其他应收款 2014 年末余额较 2013 年末余额下降 62.47%，主要系 2014 年往来款收回所致；2013 年末余额较 2012 年末余额增长 87.61%，主要系 2013 年往来款增加所致。

6、 存货

(1) 存货分类:

项目	2015/4/30			2014/12/31		
	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	2,124,327,390.20		2,124,327,390.20	1,992,767,180.27		1,992,767,180.27
开发产品	846,834,532.49		846,834,532.49	1,025,933,469.44		1,025,933,469.44
工程施工	11,123,875.15		11,123,875.15	10,106,315.50		10,106,315.50
合计	<u>2,982,285,797.84</u>		<u>2,982,285,797.84</u>	<u>3,028,806,965.21</u>		<u>3,028,806,965.21</u>

(2) 存货跌价准备:

注: 截至 2015 年 4 月 30 日, 本期存货不存在减值迹象。

(3) 开发成本:

项目名称	开工时间	2015/4/30	2014/12/31
义乌.世贸中心	2011 年	1,894,925,473.55	1,805,547,451.43
建德.千岛湖皇冠假日酒店附房	2012 年	229,401,916.65	187,219,728.84
小计		<u>2,124,327,390.20</u>	<u>1,992,767,180.27</u>

(4) 开发产品:

项目名称	竣工时间	2014/12/31	本期增加	本期减少	2015/4/30
万厦.欧景名城	2010 年 9 月	106,198,634.75		254,944.92	105,943,689.83
万厦.丹桂苑	【注2】	22,517,784.83		8,759,627.65	13,758,157.18
万厦.财富大厦	2005 年 1 月	60,151,632.00			60,151,632.00
金华欧景名城(一期)	2013 年 11 月	419,153,549.29	707,670.80	66,028,780.14	353,832,439.95
金华欧景名城(二期)	2013 年 11 月	162,053,214.48		30,721,707.36	131,331,507.12
金华欧景名城(三期)	2014 年 6 月	245,410,514.24		70,749,605.01	174,660,909.23
其他零星项目		10,448,139.85		3,291,942.67	7,156,197.18
小计		<u>1,025,933,469.44</u>	<u>707,670.80</u>	<u>179,806,607.75</u>	<u>846,834,532.49</u>

注 1: 开发产品本期减少系结转本期商品房销售成本 179,806,607.75 元;

注 2: 2008 年 5 月, 万厦房产公司通过招拍挂自义乌市国有资产管理办公室处受让取得丹

桂苑项目。

(5) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额:

存货项目名称	2014/12/31	本期增加	本期减少		2015/4/30	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			本期转入投资性房地产	本期结转至营业成本		
金华欧景名城	46,602,667.70			7,702,886.42	38,899,781.28	
义乌世贸中心	217,734,355.04	20,031,633.15			237,765,988.19	8.01
建德千岛湖皇冠假日酒店附房	3,544,228.56	4,312,642.80			7,856,871.36	12.39
合计	<u>267,881,251.30</u>	<u>24,344,275.95</u>		<u>7,702,886.42</u>	<u>284,522,640.83</u>	

(6) 其他说明:

无

7、其他流动资产

项目	2015/4/30	2014/12/31
预缴的房产预售土地增值税	3,169,275.36	5,067,544.26
预缴的房产预售营业税	8,078,020.40	6,178,962.08
预缴的房产预售教育费附加	242,340.88	185,369.14
预缴的房产预售地方教育费附加	161,560.41	123,579.24
预缴的房产预售城建税	565,461.74	432,527.66
预缴的土地使用税	287,809.50	
小计	<u>12,504,468.29</u>	<u>11,987,982.38</u>

其他说明:

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明:

其他流动资产 2014 年末余额较 2013 年末余额下降 86.09%，主要系 2014 年预收房款按期交付结转至当期收入，其相应的税费结转至营业税金及附加；2013 年末余额较 2012 年末余额增长 51.24%，主要系 2013 年预收房款增加。

8、长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	持股比例	2014/12/31	本期增加				
				追加投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动	其他
杭州香溪房地产开发有限公司	6,000,000.00	30.00%						
小计	<u>6,000,000.00</u>							

续表

被投资单位	减少投资	本期减少				2015/4/30	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		权益法下确认的投资损失	其他综合收益调整	其他权益变动	其他			
杭州香溪房地产开发有限公司								
合计								

其他说明：

2014 年末本公司已对联营企业杭州香溪房地产开发有限公司采用权益法核算，因杭州香溪房地产开发有限公司近年亏损，按照权益法下确认投资损失，导致该项长期股权投资的投资成本已减计为零。

2015 年 6 月 3 日，本公司与浙江森宇置业有限公司签订股权转让协议，本公司将其持有杭州香溪房地产开发有限公司的 13.6364% 股权计价 272.728 万元转让给浙江森宇置业有限公司；2015 年 6 月 3 日，本公司与周江巍签订股权转让协议，本公司将其持有杭州香溪房地产开发有限公司的 16.3636% 股权计价 327.272 万元转让给周江巍。截至本报告出具日，本次股权转让已办妥工商变更登记手续。

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	646,948,035.34			646,948,035.34
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货固定资产在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	646,948,035.34			646,948,035.34
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	32,310,896.98			32,310,896.98
2. 本期增加金额	5,683,527.16			5,683,527.16
(1) 计提或摊销	5,683,527.16			5,683,527.16
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	37,994,424.14			37,994,424.14
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				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1.期末账面价值	608,953,611.20			608,953,611.20
2.期初账面价值	614,637,138.36			614,637,138.36

(2) 按照项目划分投资性房地产

项目	2014/12/31	本期增加	本期减少	2015/4/30
原值	646,948,035.34			646,948,035.34
万厦.银联大厦	124,737,368.00			124,737,368.00
万厦.国贸大厦	50,248,463.92			50,248,463.92
万厦.北门街	7,654,940.98			7,654,940.98
万厦.财富大厦	172,497,301.29			172,497,301.29
金华.欧景名城	291,809,961.15			291,809,961.15
累计摊销	32,310,896.98	5,683,527.16		37,994,424.14
万厦.银联大厦	10,404,341.77	1,109,451.84		11,513,793.61
万厦.国贸大厦	4,340,716.31	406,862.72		4,747,579.03
万厦.北门街	789,132.00	70,145.08		859,277.08
万厦.财富大厦	12,780,067.51	1,432,641.28		14,212,708.79
金华.欧景名城	3,996,639.39	2,664,426.24		6,661,065.63
净值	614,637,138.36			608,953,611.20
万厦.银联大厦	114,333,026.23			113,223,574.39
万厦.国贸大厦	45,907,747.61			45,500,884.89
万厦.北门街	6,865,808.98			6,795,663.90
万厦.财富大厦	159,717,233.78			158,284,592.50
金华.欧景名城	287,813,321.76			285,148,895.52

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产账面价值:

截至报告出具日无未办妥产权证书的投资性房地产。

其他说明

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明:

投资性房地产 2014 年末余额较 2013 年末余额增长 82.99%, 主要系金华欧景置业有限公司的金华.欧景名城 (三期) 部分房屋拟用于出租转入投资性房地产。

10、固定资产

(1) 固定资产情况:

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值:						
1.期初余额	2,658,824.11	490,680.00	1,293,103.00	32,894,545.00	491,731.20	37,828,883.31
2.本期增加金额					11,000.00	11,000.00
(1) 购置					11,000.00	11,000.00
(2) 在建工程转入						

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	办公设备	合计
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	2,658,824.11	490,680.00	1,293,103.00	32,894,545.00	502,731.20	37,839,883.31
二、累计折旧						-
1. 期初余额	78,182.09	235,826.78	914,751.43	21,761,156.77	445,142.11	23,435,059.18
2. 本期增加金额	24,056.04	21,706.04	49,812.70	1,513,063.03	8,740.22	1,617,378.02
(1) 计提	24,056.04	21,706.04	49,812.70	1,513,063.03	8,740.22	1,617,378.02
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	102,238.13	257,532.82	964,564.12	23,274,219.80	453,882.33	25,052,437.20
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	2,556,585.98	233,147.18	328,538.88	9,620,325.20	48,848.87	12,787,446.11
2. 期初账面价值	2,580,642.02	254,853.22	378,351.57	11,133,388.23	46,589.09	14,393,824.13

(2) 暂时闲置的固定资产情况:

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况:

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产:

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况:

无

其他说明:

无

11、在建工程

(1) 在建工程情况:

项目	2015/4/30			2014/12/31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
义乌世贸中心项目	969,187,369.65		969,187,369.65	860,791,364.80		860,791,364.80
建德千岛湖皇冠假日酒店项目	216,766,875.73		216,766,875.73	204,635,011.36		204,635,011.36
合计	<u>1,185,954,245.38</u>		<u>1,185,954,245.38</u>	<u>1,065,426,376.16</u>		<u>1,065,426,376.16</u>

(2) 重要在建工程项目本期变动情况:

项目名称	2014/12/31	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	工程投入占预算比例(%)
义乌世贸中心项目	860,791,364.80	108,396,004.85			48.69
建德千岛湖皇冠假日酒店项目	204,635,011.36	12,131,864.37			47.68
合计	<u>1,065,426,376.16</u>	<u>120,527,869.22</u>			

续表

项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	2015/4/30
义乌世贸中心项目	主体工程已完成, 幕墙安装和内装饰正在进行中。	282,000,824.16	24,360,119.38	8.01	自筹	969,187,369.65
建德千岛湖皇冠假日酒店项目	主体工程已完成, 幕墙安装和内装饰正在进行中。	7,328,534.01	4,426,162.76	12.39	自筹	216,766,875.73
合计		<u>289,329,358.17</u>	<u>28,786,282.14</u>			<u>1,185,954,245.38</u>

(3) 本报告期计提在建工程减值准备情况:

无

其他说明:

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明:

在建工程 2014 年末余额比 2013 年末余额增长 40.94%, 2013 年末余额比 2012 年末余额增长 69.01%, 主要系支付工程款所致。

12、无形资产

(1) 无形资产情况:

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	65,010,421.00			65,010,421.00
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	65,010,421.00			65,010,421.00
二、累计摊销				
1. 期初余额	7,363,119.01			7,363,119.01

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	合计
2.本期增加金额	542,427.56			542,427.56
(1) 计提	542,427.56			542,427.56
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额	7,905,546.57			7,905,546.57

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
4.期末余额

四、账面价值

1.期末账面价值	57,104,874.43	57,104,874.43
2.期初账面价值	57,647,301.99	57,647,301.99

(2) 本报告期末无通过公司内部研发形成的无形资产。

(3) 公司无未办妥产权证书的土地使用权。

13、长期待摊费用

项目	原始金额	2014/12/31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2015/4/30
临时设施改造项目	9,539,504.94	1,430,925.73		635,967.00		794,958.73
合计	<u>9,539,504.94</u>	<u>1,430,925.73</u>		<u>635,967.00</u>		<u>794,958.73</u>

其他说明：

变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明：

长期待摊费用 2015 年 4 月末余额比 2014 年末余额下降 44.44%，2014 年末余额比 2013 年末余额下降 57.88%，2013 年末余额比 2012 年末余额下降 36.66%，全部系摊销减少所致。

14、递延所得税资产/递延所得税负债

一、未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2015/4/30		2014/12/31	
	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	41,124,604.36	10,281,151.10	39,285,543.68	9,821,385.93
内部交易未实现利润	781,322.32	195,330.58	781,322.32	195,330.58
可抵扣亏损	67,718,846.12	16,929,711.53	62,155,090.77	15,538,772.69
预提土地增值税	108,860,424.92	27,215,106.23	100,917,302.46	25,229,325.62
合计	<u>218,485,197.72</u>	<u>54,621,299.44</u>	<u>203,139,259.23</u>	<u>50,784,814.82</u>

(2) 未确认递延所得税资产和递延所得税负债明细

无

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

无

二、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

无

其他说明：

无

15、短期借款

(1) 短期借款分类：

项目	2015/4/30	2014/12/31
抵押借款	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	<u>200,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>

(2) 重要的已逾期未偿还的短期借款情况：

无

(3) 截至 2015 年 4 月 30 日，无逾期借款。

(4) 短期借款担保情况如下：

抵押借款

借款单位	抵押单位	借款银行	抵押物	借款金额
建德新越置业有限公司	建德新越置业有限公司	中信银行上海分行	建德千岛湖皇冠假日酒店及附房	200,000,000.00

其他说明：

变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明：

短期借款 2014 年末余额比 2013 年末余额增长 100.00%，主要系借款增加所致。

16、应付票据

种类	2015/4/30	2014/12/31
银行承兑汇票		100,000,000.00
合计		<u>100,000,000.00</u>

本期无已到期未支付的应付票据情况

其他说明：

变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明：

应付票据 2015 年 4 月末余额比 2014 年末余额下降 100.00%，主要系票据到期支付所致。

17、应付账款

(1) 应付账款按项目列示：

项目	2015/4/30	2014/12/31
工程款	481,496,435.57	587,937,335.15
质保金	8,076,222.05	114,000.00
其他	2,330,000.00	11,652,492.93
合计	<u>491,902,657.62</u>	<u>599,703,828.08</u>

(2) 应付账款按账龄列示

项目	2015/4/30	2014/12/31
1 年以内	160,761,757.20	121,437,861.71
1-2 年	78,273,092.42	225,398,158.37
2-3 年		
3 年以上	252,867,808.00	252,867,808.00
合计	<u>491,902,657.62</u>	<u>599,703,828.08</u>

(3) 重要的账龄超过 1 年的应付账款

项目	2015/4/30	未偿还或结转的原因
义乌市北苑街道集体资产经营有限公司	160,200,000.00	外购丹桂苑项目房款未支付
中天建设集团有限公司	67,324,030.00	工程款未结算
浙江新东阳建设有限公司	36,167,958.04	工程款未结算
浙江省二建建设集团有限公司	25,000,000.00	工程款未结算
浙江研和新材料有限公司	6,810,232.00	材料款未结算
合计	<u>295,502,220.04</u>	

其他说明:

无

18、预收款项

(1) 按账龄列示的预收款项:

账 龄	2015/4/30		2014/12/31	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	216,816,945.11	97.20	265,869,902.50	96.10
1-2 年	4,342,261.11	1.95	0.00	
2-3 年	1,905,075.45	0.85	3,733,333.33	1.35
3-4 年				
4-5 年			1,300,000.00	0.47
5 年以上			5,745,000.00	2.08
合计	<u>223,064,281.67</u>	<u>100.00</u>	<u>276,648,235.83</u>	<u>100.00</u>

(2) 按款项性质列示的预收款项:

项目	2015/4/30	2014/12/31
预收房款	214,758,700.00	263,576,610.00
预收租金	8,305,581.67	13,071,625.83
合计	<u>223,064,281.67</u>	<u>276,648,235.83</u>

(3) 按房产项目列示的预收款项:

项目名称	2015/4/30	2014/12/31
万厦.欧景名城	3,950,000.00	
万厦.丹桂苑		4,500,000.00
万厦.国贸大厦		2,545,000.00
金华.欧景名城(一期)	116,260,900.00	127,597,780.00
金华.欧景名城(二期)	27,916,400.00	44,767,340.00
金华.欧景名城(三期)	66,631,400.00	84,166,490.00
小计	<u>214,758,700.00</u>	<u>263,576,610.00</u>

其他说明:

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明:

预收款项 2014 年末余额比 2013 年末余额下降 78.76%，主要系以前预收的房款在本期结算所致。

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2014/12/31	本期增加	本期减少	2015/4/30
短期薪酬	864,744.22	5,123,637.85	5,105,306.59	883,075.48
离职后福利-设定提存计划	1,812.80	186,354.78	184,318.93	3,848.65
合 计	<u>866,557.02</u>	<u>5,309,992.63</u>	<u>5,289,625.52</u>	<u>886,924.13</u>

(2) 短期薪酬

一、工资、奖金、津贴和补贴	864,064.42	4,637,151.71	4,622,203.70	879,012.43
二、职工福利费		380,287.57	380,287.57	
三、社会保险费	679.80	99,488.57	96,105.32	4,063.05
其中：1、医疗保险费	566.50	83,702.40	83,027.40	1,241.50
2、工伤保险费	56.65	9,184.23	6,543.48	2,697.40
3、生育保险费	56.65	6,601.94	6,534.44	124.15
四、工会经费和职工教育经费		2,000.00	2,000.00	
五、住房公积金		4,710.00	4,710.00	
合计	<u>864,744.22</u>	<u>5,123,637.85</u>	<u>5,105,306.59</u>	<u>883,075.48</u>

(3) 离职后福利设定提存计划

一、基本养老保险费	1,586.20	168,258.10	166,368.10	3,476.20
二、失业保险费	226.60	18,096.68	17,950.83	372.45
合 计	<u>1,812.80</u>	<u>186,354.78</u>	<u>184,318.93</u>	<u>3,848.65</u>

其他说明:

无

20、应交税费

项目	2015/4/30	2014/12/31
营业税	42,841,263.22	40,079,406.47
企业所得税	196,061,205.09	180,645,702.95
城建税	2,998,713.43	2,805,383.45
房产税	11,015,721.38	10,859,505.73
土地使用税	359,648.17	379,077.63
土地增值税	45,189,406.82	45,189,406.82
个人所得税	4,704.25	-99,063.18
印花税	425,613.15	412,932.05
教育费附加	336,668.77	253,813.07
地方教育费附加	231,070.84	175,833.70
水利建设基金	3,169,655.71	4,356,884.37
小计	<u>302,633,670.83</u>	<u>285,058,883.06</u>

其他说明:

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明:

应交税费 2014 年末余额比 2013 年末余额增长 69.04%，主要系本期增加金华欧景置业公司 2014 年交房确认收入计提的企业所得税增加所致；2013 年末余额比 2012 年末余额增长 87.30%，主要系金华欧景置业公司 2013 年交房确认收入计提的企业所得税增加所致。

21、应付利息

项目	2015/4/30	2014/12/31
分期付息到期还本的长期借款利息	5,099,466.51	6,546,819.64
短期借款应付利息	938,888.89	650,000.00
合计	<u>6,038,355.40</u>	<u>7,196,819.64</u>

本期无已逾期未支付的利息情况。

其他说明:

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明:

应付利息 2014 年末余额比 2013 年末余额增长 55.49%，2013 年末余额比 2012 年末余额增长 275.12%，主要系银行借款增加所致。

22、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2015/4/30	2014/12/31
往来款	1,103,575,495.41	204,923,696.74
售房定金款	2,025,725.17	83,605,000.00
保证金及押金款	93,756,926.00	80,294,460.50
其他	79,397,502.09	2,722,085.86

项目	2015/4/30	2014/12/31
预提土地增值税	42,588,846.77	41,671,966.86
合计	<u>1,321,344,495.44</u>	<u>413,217,209.96</u>

(2) 帐龄列示其他应付款

帐 龄	2015/4/30		2014/12/31	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	1,150,625,336.62	87.08	207,948,893.57	50.32
1-2 年	68,871,390.07	5.21	135,341,360.87	32.75
2-3 年	37,487,903.70	2.84	36,756,933.45	8.90
3-4 年	52,897,903.48	4.00	24,012,985.07	5.81
4-5 年	3,130,638.07	0.24	6,157,063.85	1.49
5 年以上	8,331,323.50	0.63	2,999,973.15	0.73
合计	<u>1,321,344,495.44</u>	<u>100.00</u>	<u>413,217,209.96</u>	<u>100.00</u>

(3) 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	2015/4/30	未偿还或结转的原因	报表日后是否归还
中建一局集团第五建筑有限公司	20,000,000.00	履约保证金	否
预提土地增值税	22,932,700.75	土地增值税未清算	否
万厦.财富大厦定金	18,000,000.00	售房定金款	否
张小波	13,000,000.00	往来款	否
万厦.欧景名城项目定金	12,420,000.00	售房定金款	否
江河创建集团股份有限公司	5,104,000.00	履约保证金	否
苏州金螳螂幕墙有限公司	4,160,666.32	履约保证金	否
浙江亚厦幕墙有限公司	3,960,000.00	履约保证金	否
中建四局安装工程有限公司	3,000,000.00	履约保证金	否
小计	<u>102,577,367.07</u>		

(4) 其他说明

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明:

其他应收款 2015 年 4 月末余额较 2014 年末余额下降 206.39%，主要系 2015 年 1-4 月往来款增加所致；2014 年末余额较 2013 年末余额下降 77.83%，主要系 2014 年往来款收回减少所致。

23、一年内到期的非流动负债

项目	2015/4/30	2014/12/31
一年内到期的长期借款	917,000,000.00	631,400,000.00
合计	<u>917,000,000.00</u>	<u>631,400,000.00</u>

(1) 一年内到期的长期借款类别

借款类别	2015/4/30	2014/12/31
抵押、保证借款	917,000,000.00	420,000,000.00
质押、保证借款		211,400,000.00
小计	<u>917,000,000.00</u>	<u>631,400,000.00</u>

(2) 截至 2015 年 4 月 30 日, 无逾期借款。

(3) 期末一年内到期的长期借款的担保情况见长期借款附注。

其他说明:

无

24、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	2015/4/30	2014/12/31
抵押、保证借款	1,090,000,000.00	1,708,000,000.00
合计	<u>1,090,000,000.00</u>	<u>1,708,000,000.00</u>

(2) 抵押、保证借款

借款单位	保证单位人	抵押单位	借款银行	抵押物	借款金额	其中: 一年内到期的长期借款
义乌世茂中心发展有限公司	周晓光、虞云新、新光控股集团有限公司、虞江波	义乌世茂中心发展有限公司	中国工商银行股份有限公司义乌分行	在建工程、土地使用权证	988,000,000.00	917,000,000.00
义乌世茂中心发展有限公司	新光控股集团有限公司、周晓光、虞云新	义乌世茂中心发展有限公司	中国农业银行义乌分行	在建工程、土地使用权证	750,000,000.00	
金华欧景置业有限公司	新光控股集团有限公司、浙江万厦房地产开发有限公司、浙江新光装饰设计工程有限公司、周晓光、虞云新	金华欧景置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司	房屋建筑物	184,000,000.00	
金华欧景置业有限公司	周晓光、虞云新	金华欧景置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司大连市分公司	房屋建筑物	85,000,000.00	
合计					<u>2,007,000,000.00</u>	<u>917,000,000.00</u>

其他说明:

无

25、实收资本

项目	2011/12/31		本期增加	本期减少	2012/12/31	
	金额	持股比例			金额	持股比例
新光控股集团有限公司	450,000,000.00	90.00%			450,000,000.00	90.00%
虞云新	50,000,000.00	10.00%			50,000,000.00	10.00%
合计	<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>			<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

续表

项目	2012/12/31		本期增加	本期减少	2013/12/31	
	金额	持股比例			金额	持股比例
新光控股集团有限公司	450,000,000.00	90.00%			450,000,000.00	90.00%
虞云新	50,000,000.00	10.00%			50,000,000.00	10.00%
合计	<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>			<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

续表

项目	2013/12/31		本期增加	本期减少	2014/12/31	
	金额	持股比例			金额	持股比例
新光控股集团有限公司	450,000,000.00	90.00%			450,000,000.00	90.00%
虞云新	50,000,000.00	10.00%			50,000,000.00	10.00%
合计	<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>			<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

续表

项目	2014/12/31		本期增加	本期减少	2015/4/30	
	金额	持股比例			金额	持股比例
新光控股集团有限公司	450,000,000.00	90.00%			450,000,000.00	90.00%
虞云新	50,000,000.00	10.00%			50,000,000.00	10.00%
合计	<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>			<u>500,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

其他说明:

无

26、资本公积

项目	2011/12/31	本期增加	本期减少	2012/12/31
资本溢价	570,000,000.00			570,000,000.00
合计	<u>570,000,000.00</u>			<u>570,000,000.00</u>

续表

项目	2012/12/31	本期增加	本期减少	2013/12/31
资本溢价	570,000,000.00	380,000,000.00		950,000,000.00
合计	<u>570,000,000.00</u>	<u>380,000,000.00</u>		<u>950,000,000.00</u>

续表

项目	2013/12/31	本期增加	本期减少	2014/12/31
资本溢价	950,000,000.00		950,000,000.00	
合计	<u>950,000,000.00</u>		<u>950,000,000.00</u>	

续表

项目	2014/12/31	本期增加	本期减少	2015/4/30
资本溢价				
合计				

其他说明:

注: (1) 2011 年期末资本公积 57,000.00 万元, 系同一控制下企业合并形成的资本溢价, 其中: 50,000.00 万元系同一控制下企业合并义乌世茂中心发展有限公司形成; 7,000.00 万元系同一控制下企业合并建德新越置业有限公司形成;

(2) 2013 年增加系 38,000.00 万元系义乌世茂中心发展有限公司的注册资本增加所致。

(3) 2014 年资本公积减少系本期实际已完成同一控制下的企业合并所致。

27、盈余公积

项目	2011/12/31	本期增加	本期减少	2012/12/31
法定盈余公积	15,749,447.81	5,365,096.21		21,114,544.02
合计	<u>15,749,447.81</u>	<u>5,365,096.21</u>		<u>21,114,544.02</u>

续表

项目	2012/12/31	本期增加	本期减少	2013/12/31
法定盈余公积	21,114,544.02	5,270,062.79		26,384,606.81
合计	<u>21,114,544.02</u>	<u>5,270,062.79</u>		<u>26,384,606.81</u>

续表

项目	2013/12/31	本期增加	本期减少	2014/12/31
法定盈余公积	26,384,606.81	1,735,085.12	28,119,691.93	
合计	<u>26,384,606.81</u>	<u>1,735,085.12</u>	<u>28,119,691.93</u>	

续表

项目	2014/12/31	本期增加	本期减少	2015/4/30
法定盈余公积				
合计				

注：2012 年、2013 年及 2014 年增加系根据净利润 10%计提的法定盈余公积。

2014 年减少系 2014 年 12 月 30 日完成对建德新越置业有限公司和义乌世茂中心发展有限公司的同一控制下合并，两公司的留存收益冲减母公司的盈余公积 28,119,691.93 元。

28、未分配利润

项目	2015/4/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	805,187,945.51	922,717,185.94	798,547,883.28	756,933,099.08	
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		-32,269,240.74	-20,464,544.69	-12,849,873.96	
调整后期初未分配利润	805,187,945.51	890,447,945.20	778,083,338.59	744,083,225.12	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	27,252,848.48	211,543,103.54	117,634,669.40	39,365,209.68	
减：其他		295,068,018.11			
减：提取法定盈余公积		1,735,085.12	5,270,062.79	5,365,096.21	1000%
提取任意盈余公积					
提取一般风险准备					
应付普通股股利					
转作股本的普通股股利					
期末未分配利润	832,440,793.99	805,187,945.51	890,447,945.20	778,083,338.59	

2012 年调整期初未分配利润明细：

由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-12,849,873.96 元。

2013 年调整期初未分配利润明细：

由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-20,464,544.69 元。

2014 年调整期初未分配利润明细：

由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-32,269,240.74 元。

2014 年减少中的“其他”295,068,018.11 元，系购买金华欧景置业有限公司的少数股东权益

45%支付的对价高于相应净资产份额后的差异,冲减母公司的盈余公积后不足冲减部分再冲减未分配利润的金额。

29、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本:

项目	2015 年 1-4 月		2014 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	275,318,623.16	185,490,134.91	1,474,331,047.15	926,934,326.92
其他业务			33,069,213.86	
合计	<u>275,318,623.16</u>	<u>185,490,134.91</u>	<u>1,507,400,261.01</u>	<u>926,934,326.92</u>

续表

项目	2013 年度		2012 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	888,996,264.50	519,885,778.89	227,150,472.69	125,978,840.83
其他业务	2,885,269.59	227,530.41	10,896,922.00	
合计	<u>891,881,534.09</u>	<u>520,113,309.30</u>	<u>238,047,394.69</u>	<u>125,978,840.83</u>

(2) 分类列示:

项目	2015 年 1-4 月		2014 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	268,076,650.00	179,806,607.75	1,450,801,782.00	911,473,050.97
物业出租	7,241,973.16	5,683,527.16	19,944,039.15	13,053,941.95
工程施工			3,585,226.00	2,407,334.00
其他				
利息收入			33,069,213.86	
合计	<u>275,318,623.16</u>	<u>185,490,134.91</u>	<u>1,507,400,261.01</u>	<u>926,934,326.92</u>

续表

项目	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	869,317,848.00	510,828,476.33	211,274,800.00	117,035,242.01
物业出租	19,678,416.50	9,057,302.56	15,875,672.69	8,943,598.82
工程施工				
其他	208,360.00	227,530.41	1,182,922.00	
利息收入	2,676,909.59		9,714,000.00	
合计	<u>891,881,534.09</u>	<u>520,113,309.30</u>	<u>238,047,394.69</u>	<u>125,978,840.83</u>

(3) 分项目列示:

项目名称	2015 年 1-4 月		2014 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
金华.欧景名城	251,209,650.00	167,500,092.51	1,387,467,412.00	883,199,869.88
万厦.欧景名城	549,000.00	254,944.92	63,451,000.00	28,318,216.83
万厦.丹桂苑	10,410,000.00	8,759,627.65		
万厦.银联大厦				
万厦.财富大厦			-116,630.00	-45,035.74
万厦.国贸大厦	5,860,000.00	3,291,942.67		

项目名称	2015 年 1-4 月		2014 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
万厦.新科花园	48,000.00			
物业出租	7,241,973.16	5,683,527.16	19,944,039.15	13,053,941.95
工程施工			3,585,226.00	2,407,334.00
合计	<u>275,318,623.16</u>	<u>185,490,134.91</u>	<u>1,474,331,047.15</u>	<u>926,934,326.92</u>

续表

项目名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
金华.欧景名城	718,735,948.00	429,930,676.41		
万厦.欧景名城	137,147,900.00	70,079,163.22	151,418,800.00	73,029,171.54
万厦.丹桂苑	12,508,000.00	10,318,434.97	9,280,000.00	8,340,604.03
万厦.银联大厦			45,300,000.00	32,528,686.53
万厦.财富大厦				
万厦.国贸大厦			1,150,000.00	1,085,842.47
万厦.新科花园	926,000.00	227,530.41	4,126,000.00	2,050,937.44
物业出租	19,678,416.50	9,057,302.56	15,875,672.69	8,943,598.82
工程施工				
合计	<u>888,996,264.50</u>	<u>519,701,183.05</u>	<u>227,150,472.69</u>	<u>125,978,840.83</u>

(4) 报告期内前五位列示如下:

报告期内 2015 年 1-4 月前五名客户营业收入	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	3,225,000.00	1.17
第二名	3,123,500.00	1.13
第三名	2,797,800.00	1.02
第四名	2,618,000.00	0.95
第五名	2,588,600.00	0.94
合计	<u>14,352,900.00</u>	<u>5.21</u>

续表

报告期内 2014 年度前五名客户营业收入	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	8,780,000.00	0.58
第二名	8,280,000.00	0.55
第三名	8,280,000.00	0.55
第四名	8,280,000.00	0.55
第五名	8,080,000.00	0.54
合计	<u>41,700,000.00</u>	<u>2.77</u>

续表

报告期内 2013 年度前五名客户营业收入	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	9,380,000.00	1.05
第二名	8,880,000.00	1.00
第三名	8,480,000.00	0.95
第四名	8,480,000.00	0.95
第五名	8,480,000.00	0.95
合计	<u>43,700,000.00</u>	<u>4.90</u>

续表

报告期内 2012 年度前五名客户营业收入	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	14,800,000.00	6.22
第二名	10,000,000.00	4.20
第三名	10,000,000.00	4.20
第四名	9,680,000.00	4.07
第五名	8,580,000.00	3.60
合计	<u>53,060,000.00</u>	<u>22.29</u>

其他说明:

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5%以上 (含 5%) 原因说明:

2015 年 1-4 月营业收入和营业成本分别比 2014 年度营业收入和营业成本下降 45.21%、39.97%，主要系本期金华.欧景名城销售减少所致；2014 年度营业收入和营业成本分别比 2013 年度营业收入和营业成本增长 69.01%、78.22%，2013 年度营业收入和营业成本分别比 2012 年度营业收入和营业成本增长 274.67%、312.86%，主要系本期金华.欧景名城销售增加所致，因金华.欧景名城系 2010 年 7 月开始建造，建造成本比较高导致成本增加。

30、营业税金及附加

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业税	13,765,931.16	75,323,116.56	44,420,383.68	11,534,604.88
城建税	963,615.19	5,272,618.14	3,109,426.85	807,422.33
教育费附加	412,977.94	2,259,648.49	1,332,611.50	346,038.14
地方教育费附加	275,318.62	1,506,462.34	888,407.68	230,692.09
土地增值税	7,943,122.41	56,714,857.51	45,565,700.10	3,712,566.03
房产税	1,686,104.67	4,273,455.24	3,030,335.21	3,047,853.40
土地使用税	33,154.12	66,729.35	44,831.27	42,608.64
合计	<u>25,080,224.11</u>	<u>145,416,887.63</u>	<u>98,391,696.29</u>	<u>19,721,785.51</u>

其他说明:

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5%以上 (含 5%) 原因说明:

2015 年 1-4 月营业税金及附加比 2014 年度下降 48.26%，主要系金华.欧景名城销售收入减少相应的税费减少所致；2014 年度营业税金及附加比 2013 年度增长 47.79%，2013 年度营业税金及附加比 2012 年度增长 398.90%，主要系金华.欧景名城销售收入增加所致。

31、销售费用

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
职工薪酬	869,566.79	1,480,663.00	1,644,647.29	986,776.09
广告、业务宣传及展览费	1,547,428.00	7,183,303.43	10,351,365.02	9,823,922.61
办公费	204,780.15	370,077.65	423,300.42	35,823.20
业务招待费	527,352.00	1,403,861.50	31,323.58	103,173.58
前期物业费	500,000.00	180,985.72	356,419.22	32,620.00
销售策划费		2,614,250.00		
差旅费	6,626.00			

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
汽车使用费	3,265.00			
其他	356,311.20	2,314,969.94	1,409,929.56	305,586.20
合计	<u>4,015,329.14</u>	<u>15,548,111.24</u>	<u>14,216,985.09</u>	<u>11,287,901.68</u>

其他说明：

无

32、管理费用

项 目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
职工薪酬	2,233,016.15	5,980,241.08	6,326,261.32	5,550,533.09
折旧及摊销	2,249,515.72	5,948,607.61	4,648,907.76	4,192,004.21
税费	1,242,522.59	3,636,482.99	4,021,899.72	3,689,359.39
差旅费	432,682.94	2,123,209.40	1,939,218.49	1,737,003.95
办公费	209,947.78	1,010,576.00	821,377.80	1,077,487.44
业务招待费	1,910,035.92	4,070,323.92	5,456,843.59	8,800,908.71
汽车使用费	348,233.39	1,912,590.41	1,485,109.58	1,493,143.59
咨询及中介机构费用	993,500.00	2,797,932.00	4,499,300.00	6,596,498.00
财产保险费	172,197.47	467,030.79	751,805.77	408,891.00
其他	681,483.04	7,439,699.70	5,212,170.48	3,993,106.56
合计	<u>10,473,135.00</u>	<u>35,386,693.90</u>	<u>35,162,894.51</u>	<u>37,538,935.94</u>

33、财务费用

项 目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息支出	13,923,713.06	17,634,561.56	12,900,213.78	6,881,943.30
其中：借款利息支出	13,923,713.06	11,297,756.00	12,900,213.78	6,881,943.30
贴现利息支出		6,336,805.56		
利息收入	-3,849,152.69	-352,625.55	-1,178,473.77	-6,071,994.17
汇兑净损益				
手续费	87,635.19	1,042,333.56	562,818.16	201,325.27
合计	<u>10,162,195.56</u>	<u>18,324,269.57</u>	<u>12,284,558.17</u>	<u>1,011,274.40</u>

其他说明：

变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明：

2015 年 1-4 月比 2014 年度增长 66.37%，2014 年度财务费用比 2013 年度增长 49.17%，2013 年度财务费用比 2012 年度增长 1114.76%，主要系借款增加相应的利息增加所致。

34、投资收益

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资收益		-396,411.50	-2,558,238.68	-330,710.82
处置长期股权投资产生的投资收益		135,473.61		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益				
处置以公允价值计量且其变动计入当期				

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
损益的金融资产取得的投资收益				
持有至到期投资在持有期间的投资收益				
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		15,519,303.31	5,910,188.90	3,666,774.78
处置可供出售金融资产取得的投资收益		1,700,000.00	29,728,689.04	
处置理财产品收益		6,948.69	-21,003.23	1,076,553.97
合计		<u>16,965,314.11</u>	<u>33,059,636.03</u>	<u>4,412,617.93</u>

其他说明：

无

35、资产减值损失

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、坏账损失	1,839,060.68	1,083,407.16	1,118,942.27	-4,528,812.44
二、存货跌价损失				
三、可供出售金融资产减值损失				
四、持有至到期投资减值损失				
五、长期股权投资减值损失				
六、投资性房地产减值损失				
七、固定资产减值损失				
八、工程物资减值损失				
九、在建工程减值损失				
十、生产性生物资产减值损失				
十一、油气资产减值损失				
十二、无形资产减值损失				
十三、商誉减值损失				
十四、其他				
合计	<u>1,839,060.68</u>	<u>1,083,407.16</u>	<u>1,118,942.27</u>	<u>-4,528,812.44</u>

其他说明：

无

36、营业外收入

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置利得合计				
其中：固定资产处置利得				
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
接受捐赠				
政府补助				
其他	426,532.33	351,007.96	1,566,936.54	920,902.90
合计	<u>426,532.33</u>	<u>351,007.96</u>	<u>1,566,936.54</u>	<u>920,902.90</u>

其他说明：其他主要系工程违约收入等。

37、营业外支出

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损失合计		5,716.57	6,323.20	5,087.79
其中：固定资产处置损失		5,716.57	6,323.20	5,087.79
无形资产处置损失				
水利建设基金	275,318.62	1,505,623.01	892,290.77	231,348.97
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠				
滞纳金支出	360.00	1,362.72	1,927.24	5,360.00
其他	50,000.00	431,962.70	354.51	328,980.79
合计	<u>325,678.62</u>	<u>1,944,665.00</u>	<u>900,895.72</u>	<u>570,777.55</u>

其他说明：

无

38、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
当期所得税费用	15,415,502.14	117,592,543.37	77,633,828.03	18,257,890.35
递延所得税费用	-3,836,484.62	-21,717,955.85	-13,943,448.73	-386,495.71
合计	<u>11,579,017.52</u>	<u>95,874,587.52</u>	<u>63,690,379.30</u>	<u>17,871,394.64</u>

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利润总额	38,359,397.47	380,078,221.66	244,318,825.31	51,800,212.05
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	9,589,849.37	95,019,555.42	61,079,706.33	12,950,053.00
某些子公司适用不同税率的影响				
对以前期间当期税项的调整			1,883.05	1,071.73
非应税收入的影响				
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	373,223.63	913,102.62	2,215,311.30	2,292,807.28
税率变动的影响				
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,385,938.83	-7,307,374.01	-2,432,535.83	-1,464,950.00
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	3,001,883.35	7,249,303.49	3,629,577.38	4,092,412.63
弥补以前年度亏损的影响			-803,562.91	
所得税费用合计	<u>11,579,017.52</u>	<u>95,874,587.52</u>	<u>63,690,379.30</u>	<u>17,871,394.64</u>

39、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
往来款	1,644,688.20	1,820,895.34	7,051,161.04	31,520,698.57
收到履约保证金	37,173,820.65	267,443,392.79	85,323,322.26	30,668,414.39
收到银行存款利息	677,944.36	352,538.88	1,494,451.48	5,830,876.92
收到经营活动相关的赔偿收入	1,600.00	123,058.51	1,566,936.54	382,652.90
收到按揭房款保证金	22,559,666.22	34,320,051.06	6,739,121.38	29,432,232.55
合计	<u>62,057,719.43</u>	<u>304,059,936.58</u>	<u>102,174,992.70</u>	<u>97,834,875.33</u>

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
往来款	1,409,166.71	5,530,506.28	2,864,964.63	5,527,786.15
支付履约保证金	35,086,514.32	41,265,525.71	41,891,651.46	24,763,541.00
营业外支出	50,360.00	433,325.42	2,281.75	332,851.41
广告策划及宣传费	1,547,428.00	9,797,553.43	10,351,365.02	7,865,425.47
业务招待费	2,437,387.92	5,474,185.42	5,488,167.17	8,904,082.29
咨询及中介机构费用	993,500.00	2,797,932.00	4,499,300.00	6,596,498.00
差旅费	439,308.94	2,123,209.40	1,939,218.49	1,737,003.95
办公费	414,727.93	1,380,653.65	1,244,678.22	1,113,310.64
汽车使用费	351,498.39	1,912,590.41	1,485,109.58	1,493,143.59
银行手续费	87,635.19	1,042,333.56	562,818.16	201,325.27
票据贴现利息支出		6,336,805.56		
按揭房款保证金、押金	22,328,853.15	41,379,416.22	34,320,051.06	6,740,621.38
财产保险费	172,197.47	467,030.79	751,805.77	408,891.00
返还购房定金		16,000,000.00		
其他	1,506,200.97	10,851,151.69	6,341,602.29	637,117.62
合计	<u>66,824,778.99</u>	<u>146,792,219.54</u>	<u>111,743,013.60</u>	<u>66,321,597.77</u>

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收回拆出款项	1,411,991,266.99	1,042,017,063.61	60,870,912.32	311,466,760.70
合计	<u>1,411,991,266.99</u>	<u>1,042,017,063.61</u>	<u>60,870,912.32</u>	<u>311,466,760.70</u>

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
拆出款项	159,218,792.79	213,320,329.65	1,271,025,103.02	619,941,778.10
合计	<u>159,218,792.79</u>	<u>213,320,329.65</u>	<u>1,271,025,103.02</u>	<u>619,941,778.10</u>

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
拆入款项	1,040,000.00	27,373,426.67	78,399,076.67	831,404,460.00
收回的票据贴现本金		100,000,000.00		
合计	<u>1,040,000.00</u>	<u>127,373,426.67</u>	<u>78,399,076.67</u>	<u>831,404,460.00</u>

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金：

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
归还拆入款项	5,247,000.00	99,046,670.34	890,409,402.33	340,656,750.01
票据到期付款	100,000,000.00			
合计	<u>105,247,000.00</u>	<u>99,046,670.34</u>	<u>890,409,402.33</u>	<u>340,656,750.01</u>

(7) 现金流量表补充资料

项 目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润	26,780,379.95	284,203,634.14	180,628,446.01	33,928,817.40
加：资产减值准备	1,839,060.68	1,083,407.16	1,118,942.27	-4,528,812.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,300,905.18	18,975,586.48	13,723,672.28	13,135,603.03
无形资产摊销	8,987.68	26,963.08	4,493.85	
长期待摊费用摊销	635,967.00	1,966,603.99	1,966,603.99	1,966,603.99
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）		734.24	6,323.20	5,087.79
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）	13,923,713.06	17,634,561.56	12,900,213.78	6,881,938.26
投资损失（收益以“-”号填列）		-16,965,314.11	-33,059,636.03	-4,412,617.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,836,484.62	-21,717,955.85	-13,943,448.73	-386,495.71
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）				
存货的减少（增加以“-”号填列）	92,310,250.15	865,594,950.82	-218,578,821.33	-676,548,819.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-192,128,842.53	-42,822,533.71	-1,163,394,448.90	243,669,719.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-206,261,197.57	-719,614,206.58	1,703,646,389.55	109,775,952.75
经营活动产生的现金流量净额	-259,427,261.02	388,366,431.22	485,018,729.94	-276,513,023.07
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3. 现金及现金等价物净变动情况：				
现金的期末余额	448,128,149.30	54,758,899.95	49,489,367.17	59,753,054.19
减：现金的期初余额	54,758,899.95	49,489,367.17	59,753,054.19	349,202,259.86
加：现金等价物的期末余额				

项 目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
减：现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物净增加额	393,369,249.35	5,269,532.78	-10,263,687.02	-289,449,205.67

(8) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	2014/12/31	2014/12/31	2014/12/31
公司名称	浙江新盟置业有限公司	义乌世茂中心发展有限公司	建德新越置业有限公司
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	—		
1.取得子公司及其他营业单位的价格		880,000,000.00	70,000,000.00
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		880,000,000.00	70,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物			
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		880,000,000.00	70,000,000.00
4.取得子公司的净资产		838,024,115.20	82,184,282.71
流动资产		2,111,912,753.18	190,547,368.70
非流动资产		913,676,758.07	233,054,599.42
流动负债		869,565,396.05	341,417,685.41
非流动负债		1,318,000,000.00	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：			
1.处置子公司及其他营业单位的价格			
2.处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物			
3.减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	29,544.80		
4.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-29,544.80		
5.处置子公司的净资产	99,734,365.47		
流动资产	100,029,631.47		
非流动资产			
流动负债	295,266.00		
非流动负债			

(9) 现金和现金等价物的构成

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、现金	448,128,149.30	54,758,899.95	49,489,367.17	59,753,054.19
其中：库存现金	178,545.45	146,066.08	183,516.20	147,391.90
可随时用于支付的银行存款	447,949,603.85	54,612,833.87	49,305,850.97	59,605,662.29
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	448,128,149.30	54,758,899.95	49,489,367.17	59,753,054.19

(10) 不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
货币资金	470,457,002.45	96,138,316.17	83,809,418.23	67,492,175.57
现金及现金等价物	448,128,149.30	54,758,899.95	49,489,367.17	59,753,054.19
差异	22,328,853.15	41,379,416.22	34,320,051.06	7,739,121.38

其他说明：2012-2013 年差异为银行按揭贷款保证金、2014 年差异为银行按揭贷款保证金以及履约保函保证金、2015 年差异为银行按揭贷款保证金。

40、所有者权益变动表项目注释

2014 年所有者权益变动表中的“同一控制下企业合并”系同一控制企业合并导致的合并范围变更，调减归属于母公司的期初未分配利润 32,269,240.74 元，调增归属于母公司的资本公积 950,000,000.00 元，调减归属于少数股东权益 26,014,825.94 元。

2013 年所有者权益变动表中的“同一控制下企业合并”系同一控制企业合并导致的合并范围变更，调减归属于母公司的期初未分配利润 20,464,544.69 元，调增归属于母公司的资本公积 570,000,000.00 元，调减归属于少数股东权益 26,857,607.89 元。

2012 年所有者权益变动表中的“同一控制下企业合并”系同一控制企业合并导致的合并范围变更，调减归属于母公司的期初未分配利润 12,849,873.96 元，调增归属于母公司的资本公积 570,000,000.00 元，调减归属于少数股东权益 27,341,910.73 元。

41、所有权或使用权受到限制的资产

项目	2015/4/30	2014/12/31	受限原因
货币资金	22,328,853.15	22,559,666.22	按揭贷款保证金
货币资金		18,819,750.00	履约保函保证金
存货	2,285,092,641.77	2,368,676,660.92	提供抵押担保
投资性房地产	599,465,470.35	586,085,335.14	提供抵押担保
在建工程	1,185,954,245.38	860,791,364.80	提供抵押担保
无形资产	41,762,524.04	42,152,828.00	提供抵押担保
长期股权投资-金华欧景置业有限公司	198,000,000.00	198,000,000.00	提供质押担保
长期股权投资-义乌世茂中心发展有限公司		880,000,000.00	提供质押担保
长期股权投资-建德新越置业有限公司		70,000,000.00	提供质押担保
合计	<u>4,332,603,734.69</u>	<u>5,047,085,605.08</u>	

其他说明：

金华欧景置业有限公司股权于 2015 年 6 月 8 日解除质押。

42、合并财务报表项目附注中应披露的其他信息

(1) 外币货币性项目

无

(2) 根据中国证监会的有关规定，披露政府补助的相关信息。

无

(3) 按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息。

无

(4) 资产负债表日后超过一年才予收回或清偿的资产和负债仍划分为流动资产和流动负债的原因说明：

无

(4) 其他

无

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无

2、同一控制下企业合并

(1) 2014 年度发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益	合并日	合并当期期初至合并日	合并当期期初至合并日被合
	比例 (%)		被合并方的收入	并方的净利润
建德新越置业有限公司	70.00	2014/12/30		-4,531,803.76
义乌世茂中心发展有限公司	100.00	2014/12/30		-19,005,383.54

其他说明：

交易构成同一控制下企业合并的依据：本公司与建德新越置业有限公司、义乌世茂中心发展有限公司在合并前后均受新光控股集团有限公司控制。

合并日的确定依据：企业合并协议已获股东会通过且已获得相关部门的批准，建德新越置业有限公司、义乌世茂中心发展有限公司分别在 2014 年 12 月 30 日、2014 年 12 月 30 日完成工商变更登记，已经控制了被合并方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。

(2) 合并成本

合并成本	建德新越置业有限公司	义乌世茂中心发展有限公司
--现金	70,000,000.00	880,000,000.00
--非现金资产的账面价值		
--发行或承担的债务的账面价值		
--发行的权益性证券的面值		
--或有对价		

其他说明：无

(3) 被合并方的资产、负债

项目	建德新越置业有限公司		义乌世茂中心发展有限公司	
	合并日	2013/12/31	合并日	2013/12/31
货币资金	1,053,744.11	618,012.67	27,807,105.36	12,897,361.79
预付款项	2,133,444.60	2,155,417.50	11,879,602.60	38,361,827.91
其他应收款	140,451.15	291,705.64	266,678,593.79	957,297,416.03
存货	187,219,728.84	156,123,333.53	1,805,547,451.43	1,552,745,576.62
固定资产	8,723,784.98	11,763,194.31	212,870.77	236,250.05
在建工程	204,635,011.37	139,082,874.79	860,791,364.80	616,836,125.59
无形资产	14,528,296.89	14,957,704.65	42,152,828.00	43,323,739.89
长期待摊费用				58,703.00

项目	建德新越置业有限公司		义乌世茂中心发展有限公司	
	合并日	2013/12/31	合并日	2013/12/31
递延所得税资产	5,167,506.18	3,339,158.68	10,519,694.50	4,978,790.65
减：借款	200,000,000.00		1,949,400,000.00	1,818,400,000.00
应付款项	62,584,118.89	8,273,704.80	61,712,307.13	11,774,000.00
应付票据			100,000,000.00	
应付职工薪酬	111,280.82	147,019.50	269,125.00	263,844.01
应交税费	4,351.22	4,631.37	197,851.80	1,824,966.20
应付利息	650,000.00		4,685,539.22	4,425,428.96
其他应付款	78,067,934.48	233,189,959.63	71,300,572.90	533,018,053.62
净资产	82,184,282.71	86,716,086.47	838,024,115.20	857,029,498.74
减：少数股东权益	24,655,284.81	26,014,825.94		
取得的净资产	57,528,997.90	60,701,260.53	838,024,115.20	857,029,498.74

3、处置子公司

本公司的子公司浙江新盟置业有限公司于 2014 年 12 月 30 注销。

八、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(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
金华欧景置业有限公司	金华市	金华市	房地产开发	100.00		100.00	设立
义乌万厦园林绿化工程有限公司	义乌市	义乌市	园林绿化	100.00		100.00	设立
建德新越置业有限公司	建德市	建德市	房地产开发	70.00		70.00	同一控制下合并
义乌世茂中心发展有限公司	义乌市	义乌市	房地产开发	100.00		100.00	同一控制下合并
浙江新盟置业有限公司	义乌市	义乌市	房地产开发、销售	51.00		51.00	设立

其他说明：

2014 年 6 月 30 日，根据股东会决议，浙江万厦房地产开发有限公司购买浙江三联集团有限公司原持有金华欧景置业有限公司 45% 的股权，股权受让后万厦房产公司持有金华欧景置业有限公司 100.00% 的股权。

2014 年 12 月 30 日，根据股东会决议，新光控股集团有限公司将其持有的义乌世茂中心发展有限公司 100% 的股权共 88,000.00 万元全部转让给浙江万厦房地产开发有限公司。

2014 年 12 月 30 日，根据股东会决议，新光控股集团有限公司将其持有的建德新越置业有限公司 70% 的股权共 7,000.00 万元全部转让给浙江万厦房地产开发有限公司。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股 比例 (%)	少数股东的表决权 比例 (%)	2015 年 1-4 月归属 于少数股东的损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	2015/4/30 少数股 东权益余额
建德新越置业有限公司	30.00	30.00	-472,468.53		24,182,816.28

(2) 重要全非子公司的主要财务信息

子公司名称	2015/4/30					
	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
建德新越置业有限公司	234,317,213.17	244,552,733.10	478,869,946.27	398,260,558.67		398,260,558.67
浙江新盟置业有限公司						

续表

子公司名称	2014/12/31					
	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
建德新越置业有限公司	190,547,368.70	233,054,599.42	423,601,968.12	341,417,685.41		341,417,685.41
浙江新盟置业有限公司						

续表

子公司名称	2013/12/31					
	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
建德新越置业有限公司	159,188,469.34	169,142,932.43	328,331,401.77	241,615,315.30		241,615,315.30
浙江新盟置业有限公司	100,029,631.47		100,029,631.47	295,266.00		295,266.00

子公司名称	2015 年 1-4 月				2014 年度			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金净流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金净流量
建德新越置业有限公司		-1,574,895.11	-1,574,895.11	-35,186,310.17		-4,531,803.76	-4,531,803.76	-20,615,327.82
浙江新盟置业有限公司						-49,913.33	-49,913.33	86.67

2、在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)
				直接	间接	
杭州香溪房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	30.00		30.00

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	杭州香溪房地产开发有限公司		
	2015/4/30 或 2015 年 1-4 月份	2014/12/31 或 2014 年度	2013/12/31 或 2013 年度
流动资产	590,542,250.94	626,339,539.82	985,375,257.74
非流动资产	374,618.63	473,223.53	1,002,397,904.33
资产合计	590,916,869.57	626,812,763.35	1,987,773,162.07
流动负债	629,178,622.04	657,962,152.33	987,618,784.56
非流动负债			7,993,912.34
负债合计	629,178,622.04	657,962,152.33	995,612,696.90

杭州香溪房地产开发有限公司

项目	2015/4/30 或 2015 年 1 4 月份	2014/12/31 或 2014 年度	2013/12/31 或 2013 年度
少数股东权益			
归属于母公司股东权益			
益			
按持股比例计算的净资产份额			
调整事项			
--商誉			
--内部交易未实现利润			
--其他			
对联营企业权益投资的账面价值			
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	43,955,000.04	466,090,016.53	
净利润	-7,112,363.49	-37,934,596.41	-8,527,462.28
其他综合收益			
综合收益总额	-7,112,363.49	-37,391,877.41	-8,527,462.28
本年度收到的来自联营企业的股利			

对上述联营企业的权益投资的会计处理方法：

权益法

(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

无

(4) 联营企业发生的超额亏损

联营企业名称	前期未确认的累计损失	2015 年 1 4 月末确认的损失 (或本期分享的净利润)	2015/4/30 累积未确认的损失
杭州香溪房地产开发有限公司	10,983,967.42	2,133,709.05	13,117,676.47

公司与其对合营企业投资相关的未确认承诺，以及与其对合营企业或联营企业投资相关的或有负债：

无

3、不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

4、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

子公司的名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
金华欧景置业有限公司	2014/6/30	55%	100%

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

购买成本/处置对价	
现金	611,980,000.00
非现金资产的公允价值	

购买成本/处置对价	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	288,792,289.96
差额	323,187,710.04
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	28,119,691.93
调整未分配利润	295,068,018.11

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。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。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）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。

1、市场风险

（1）外汇风险—现金流量变动风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险，截至 2015 年 4 月 30 日，本公司无外币收入与支出相关交易事项。

（2）利率风险

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价格变动而发生波动的风险，本公司面临的利率风险主要来源于银行借款，公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的涉及，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求，并且通过缩短单笔借款的期限，特别约定提前还款条款，合理降低利率波动风险。

（3）其他价格风险

无。

2、信用风险

2015 年 4 月 30 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

3、流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险，本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务，流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

(二) 金融资产转移

无。

(三) 金融资产与金融负债的抵销

无。

十、公允价值的披露

无

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例%	母公司对本企业的表决权比例%
新光控股集团有限公司	有限公司	浙江义乌	投资管理	66,680.00 万元	90.00	90.00

本企业的母公司情况的说明：新光控股集团有限公司是由周晓光和虞云新共同出资成立的有限责任公司，其中周晓光持股 51%，虞云新持股 49%。

本企业最终控制方是周晓光、虞云新。

其他说明：周晓光、虞云新为夫妻关系。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八、在其他主体中的权益 2、在联营企业中的权益。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

联营企业名称	与本企业关系
杭州香溪房地产开发有限公司	联营企业

其他说明：

无

4、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
浙江新光装饰设计工程有限公司	受同一母公司控制
东阳市德克建材有限公司	该公司的董事长虞方振与实际控制人虞云新系兄弟关系
浙江新光建材装饰城开发有限公司	受同一母公司控制
浙江新光物业服务有限公司金华分公司	受同一母公司控制
浙江新光物业服务有限公司	受同一母公司控制
义乌市新光贸易有限公司	受同实际控制人周晓光、虞云新控制
浙江新光商业有限公司	受同一母公司控制
虞江波	系实质控制人周晓光、虞云新之长子

其他说明：

无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015年1-4月		2014年度	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
浙江新光装饰设计工程有限公司	接受劳务	装修	协议	9,367,173.00	4.72	9,196,715.50	3.52
东阳市德克建材有限公司	接受劳务	施工	协议			1,011,560.00	0.39
小计				<u>9,367,173.00</u>	<u>4.72</u>	<u>10,208,275.50</u>	<u>3.91</u>

续表

关联方	2013年度		2012年度	
	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
浙江新光装饰设计工程有限公司	4,752,622.00	0.69	7,995,616.40	1.24
东阳市德克建材有限公司	2,626,385.00	0.38	5,010,000.00	0.78
小计	<u>7,379,007.00</u>	<u>1.07</u>	<u>13,005,616.40</u>	<u>2.02</u>

出售商品、提供劳务情况表

2012年度-2015年4月无关联交易销售情况。

(2) 关联受托管理、承包及委托管理、出包情况

2012年度-2015年4月无受托管理、承包及委托管理、出包情况

(3) 关联租赁情况

2012年度-2015年4月无关联方租赁情况

(4) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江万厦房地产开发有限公司	新光控股集团有限公司	25,000.00	2013.03.18	2016.03.17	是[注1]
浙江万厦房地产开发有限公司	新光控股集团有限公司	18,000.00	2014.06.05	2015.06.04	是[注2]

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江万厦房地产开发有限公司	义乌市新光贸易有限公司	3,448.00	2013.04.01	2016.04.01	是[注 3]
浙江万厦房地产开发有限公司	新光控股集团有限公司	6,440.00	2014.12.16	2016.12.10	是[注 4]
浙江万厦房地产开发有限公司、周晓光、虞云新	新光控股集团有限公司	560.00	2014.12.16	2016.12.10	是[注 5]
浙江万厦房地产开发有限公司	新光控股集团有限公司	7,000.00	2014.08.18	2016.08.14	是[注 6]
浙江万厦房地产开发有限公司、周晓光、虞云新	新光控股集团有限公司	3,400.00	2014.08.18	2016.08.14	是[注 7]
浙江万厦房地产开发有限公司、周晓光、虞云新	新光控股集团有限公司	2,000.00	2015.04.10	2016.04.06	是[注 8]
浙江万厦房地产开发有限公司	浙江新光装饰设计工程有限公司	6,502.00	2013.11.18	2018.11.18	是[注 9]
浙江万厦房地产开发有限公司、浙江新光建材装饰城开发有限公司	新光控股集团有限公司	27,000.00	2014.12.26	2015.12.25	是[注 10]
浙江万厦房地产开发有限公司、浙江新光建材装饰城开发有限公司、周晓光、虞云新	新光控股集团有限公司	100,000.00	2013.06.26	2015.06.25	是[注 11]
金华欧景置业有限公司、周晓光和虞云新夫妇、新光控股集团有限公司	浙江新光建材装饰城开发有限公司	50,000.00	2014.09.18	2015.09.18	否[注 12]
金华欧景置业有限公司	新光控股集团有限公司	65,000.00	2014.08.12 2014.08.18	2017.08.12 2017.08.18	是[注 13]
		7,100.00	2013.12.31	2016.07.15	
		4,700.00	2014.09.30	2015.11.10	
		4,800.00	2014.07.30	2015.11.10	
		2,500.00	2014.07.25	2015.11.10	
新光控股集团有限公司、周晓光、虞云新、虞江波	义乌世茂中心发展有限公司	6,000.00 24,000.00 15,000.00 15,000.00 14,520.00 5,180.00	2012.12.12 2012.12.31 2013.01.31 2013.12.31 2013.06.26 2013.08.29	2015.12.03 2015.12.17 2016.01.25 2016.01.25 2016.03.25 2016.03.25	否[注 14]
新光控股集团有限公司、周晓光、虞云新	义乌世茂中心发展有限公司	75,000.00	2013.03.29	2025.01.25	否[注 15]
新光控股集团有限公司、浙江万厦房地产开发有限公司、浙江新光装饰设计工程有限公司、周晓光、虞云新	金华欧景置业有限公司	39,000.00	2014.08.01	2016.07.30	否[注 16]
周晓光、虞云新	金华欧景置业有限公司	10,000.00	2014.08.08	2016.08.07	否[注 17]
浙江万厦房地产开发有限公司	义乌市新光贸易有限公司	902.00	2015.03.03	2016.01.28	是[注 18]
浙江万厦房地产开发有限公司	新光控股集团有限公司	8,000.00	2015.01.15	2016.01.14	是[注 19]

注 1: 该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以账面价值 1,955.85 万元的存货及以账面价值 9,491.03 万元的投资性房地产提供抵押担保。

2015 年 6 月 14 日新光控股集团有限公司归还借款 6,000.00 万元, 2015 年 6 月 15 日新光控股集团有限公司归还 19,000.00 万元, 截至 2015 年 6 月 15 日, 该抵押担保合同已履行完毕。

注 2：该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以账面价值 12,381.34 万元的投资性房地产提供抵押担保。

2015 年 6 月 4 日新光控股集团有限公司归还借款 18,000.00 万元，截至 2015 年 6 月 4 日，该抵押担保合同已履行完毕。

注 3：该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以账面价值 254.95 万元的存货及以账面价值 1,831.32 万元的投资性房地产提供抵押担保。

2015 年 5 月 27 日新光控股集团有限公司缴存保证金 3,500.00 万元置换以上抵押担保，截至 2015 年 5 月 27 日，该抵押担保合同已履行完毕。

注 4：该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以账面价值 4,550.09 万元的投资性房地产提供抵押担保。

2015 年 6 月 4 日新光控股集团有限公司归还借款 6,440.00 万元，截至 2015 年 6 月 4 日，该抵押担保合同已履行完毕。

注 5：该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以账面价值 679.57 万元的投资性房地产提供抵押担保，同时由周晓光、虞云新夫妇提供保证担保。

2015 年 6 月 4 日新光控股集团有限公司归还借款 560.00 万元，截至 2015 年 6 月 4 日，该抵押担保合同已履行完毕。

注 6：该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以账面价值 2,295.91 万元的存货提供抵押担保。

2015 年 6 月 4 日新光控股集团有限公司归还借款 7,000.00 万元，截至 2015 年 6 月 4 日，该抵押担保合同已履行完毕。

注 7：该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以注 6 中的存货提供抵押担保，同时由周晓光、虞云新夫妇提供保证担保。

2015 年 5 月 27 日新光控股集团有限公司归还借款 1,550.00 万元，2015 年 6 月 4 日新光控股集团有限公司归还借款 1,850.00 万元，截至 2015 年 6 月 4 日，该抵押担保合同已履行完毕。

注 8：该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以注 4 中的投资性房地产提供抵押担保，同时由周晓光、虞云新夫妇提供保证担保。

2015 年 6 月 4 日新光控股集团有限公司归还借款 2,000.00 万元，截至 2015 年 6 月 4 日，该抵押担保合同已履行完毕。

注 9：该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以账面价值 1,927.76 万元的存货提供抵押担保。

2015 年 5 月 27 日新光控股集团有限公司缴存保证金 6,502.00 万元置换以上抵押担保，截至 2015 年 5 月 27 日，该抵押担保合同已履行完毕。

注 10：该笔借款由浙江新光建材装饰城开发有限公司以账面价值为 2,848.19 万元的投资性房地产提供抵押担保，同时由浙江万厦房地产开发有限公司以账面价值为 615.42 万元的投资性

房地产提供抵押担保。

2015年6月5日新光控股集团有限公司归还借款27,000.00万元，截至2015年6月5日，该抵押担保合同已履行完毕。

注11：该笔借款由浙江新光建材装饰城开发有限公司以账面价值为71,945.50万元的土地、周晓光、虞云新的房屋及建筑物提供抵押担保，浙江万厦房地产开发有限公司以其持有金华欧景置业有限公司55%的股权提供质押担保。（金华欧景置业有限公司55%的股权质押于2015年6月8日解除质押）

2015年6月8日新光控股集团有限公司归还借款60,000.00万元，2015年6月25日新光控股集团有限公司归还借款40,000.00万元，截至2015年6月25日，该抵押担保合同已履行完毕。

注12：该笔借款由金华欧景置业有限公司以账面价值为7,192.97万元的投资性房地产、浙江新光建材装饰城开发有限公司以账面价值为52,708.41万元的投资性房地产提供抵押担保，同时由周晓光和虞云新夫妇、新光控股集团有限公司提供保证担保。

注13：该笔借款由金华欧景置业有限公司与中国银行义乌分行签订2份抵押担保合同，以账面价值为14,302.41万元和7,019.51万元的投资性房地产提供抵押担保，担保期限分别为2014年8月12至2017年8月12日、2014年8月18至2017年8月18日。

2015年6月8日新光控股集团有限公司归还借款65,000.00万元，截至2015年6月8日，该抵押担保合同已履行完毕。

注14：该笔借款由义乌世茂中心发展有限公司以存货189,492.55万元、在建工程96,918.74万元、无形资产4,176.25万元提供抵押担保，同时由新光控股集团有限公司、虞江波、周晓光和虞云新分别与工商银行义乌分行签订最高额为150,000.00万元的保证合同，新光控股集团有限公司、虞江波、周晓光和虞云新分别为义乌世茂中心发展有限公司提供最高额150,000.00万元的保证，3份最高额保证合同期限均为2012年12月6日至2016年12月5日。

注15：该笔借款由义乌世茂中心发展有限公司以注14中的存货、在建工程及无形资产提供抵押担保，同时由新光控股集团有限公司、周晓光和虞云新与农业银行义乌分行签订最高额为100,000.00万元的保证合同，新光控股集团有限公司、周晓光和虞云新为义乌世茂中心发展有限公司提供最高额100,000.00万元的保证，最高额保证合同期限为2013年3月29日至2025年1月25日。

注16：该笔借款由金华欧景置业有限公司以其拥有的账面价值为21,424.31万元的存货提供抵押担保，同时由浙江万厦房地产开发有限公司、新光控股集团有限公司、浙江新光装饰设计工程有限公司、周晓光、虞云新提供保证担保。

注17：该笔借款由金华欧景置业有限公司以其拥有的账面价值为10,570.05万元的存货提供抵押担保，同时由周晓光、虞云新提供保证担保。

注18：该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以其拥有的账面价值为444.70万元的存货提供抵押担保。

2015年6月17日新光控股集团有限公司缴存保证金902.00万元置换以上抵押担保，截至

2015年6月17日,该抵押担保合同已履行完毕。

注19:该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以其拥有的账面价值为143.20万元的存货以及账面价值为1,882.88万元的投资性房地产提供抵押担保。

2015年5月27日新光控股集团有限公司缴存保证金8,000.00万元置换以上抵押担保,截至2015年5月27日,该抵押担保合同已履行完毕。

(5) 关联方资金拆借

关联方单位	2015年1-4月应付关联方 单位利息净额	2014年度应付关联方 单位利息净额	2013年度应付关联方 单位利息净额	2012年度应付关联方 单位利息净额
新光控股集团有限公司	17,893,518.64	100,213,833.55	13,594,010.93	94,334,261.17
小计	17,893,518.64	100,213,833.55	13,594,010.93	94,334,261.17

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

浙江万厦房地产开发有限公司从母公司新光控股集团有限公司处购买义乌世茂中心发展有限公司100%股权、购买建德新越置业有限公司70%股权,于2014年12月30日办妥工商变更登记手续。

(7) 其他关联交易

无

6、 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

应收账款

关联方	2015/4/30	坏账 准备	2014/12/31	坏账 准备	2013/12/31	坏账 准备	2012/12/31	坏账 准备
	账面余额		账面余额		账面余额		账面余额	
浙江新光建材装饰城开发有限公司	1,168,592.00		1,168,592.00		1,668,592.00			
合计	1,168,592.00		1,168,592.00		1,668,592.00			

其他应收款:

关联方	2015/4/30	坏账 准备	2014/12/31	坏账 准备	2013/12/31	坏账 准备	2012/12/31	坏账 准备
	账面余额		账面余额		账面余额		账面余额	
新光控股集团有限公司					859,548,270.82			
浙江新光建材装饰城开发有限公司			350,057,125.35		236,409,718.20		236,409,718.20	
杭州香溪房地产开发有限公司	198,199,420.00		198,199,420.00		198,199,420.00		218,199,420.00	
浙江新光物业服务有限公司	10,026.37							
合计	198,209,446.37		548,256,545.35		1,294,157,409.02		454,609,138.20	

(2) 应付项目

应付账款:

关联方	2015/4/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
浙江新光装饰设计工程有限公司	1,086,794.00	1,086,794.00	4,638,202.50	
东阳市德克建材有限公司	279,700.00	279,700.00	1,348,260.00	
合计	1,366,494.00	1,366,494.00	5,986,462.50	

其他应付款：

关联方	<u>2015/4/30</u>	<u>2014/12/31</u>	<u>2013/12/31</u>	<u>2012/12/31</u>
新光控股集团有限公司		159,359,795.19		387,401,238.27
浙江新光装饰设计工程有限公司			191,100.00	
东阳市德克建材有限公司	9,843.00	9,843.00	9,843.00	240,995.00
浙江新光建材装饰城开发有限公司	1,061,934,141.64	470,210.95	470,210.95	
浙江新光商业有限公司	8,150,000.00	8,250,000.00		
合计	<u>1,070,093,984.64</u>	<u>168,089,849.14</u>	<u>671,153.95</u>	<u>387,642,233.27</u>

7、关联方承诺

无

8、其他

无

十二、股份支付

无

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

公司不存在需要披露的承诺事项。

2、或有事项

为关联方提供的担保事项详见财务报表附注关联方及关联交易之说明。

3、其他

无

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无

2、利润分配情况

无

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

无

十五、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无

2、债务重组

不适用

3、资产置换

不适用

4、年金计划

不适用

5、 终止经营

不适用

6、 分部信息

不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要事项

不适用

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 应收账款分类披露:

类别	金额	比例(%)	2015/4/30		账面价值
			坏账准备	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	9,225,000.00	100.00	461,250.00	5.00	8,763,750.00
组合 1:					
组合 2:	9,225,000.00	100.00	461,250.00	5.00	8,763,750.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	<u>9,225,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>461,250.00</u>	<u>5.00</u>	<u>8,763,750.00</u>

续上表:

类别	金额	比例(%)	2014/12/31		账面价值
			坏账准备	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
组合 1:					
组合 2:					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计					

(2) 各类应收账款的坏账准备:

项目	单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款计提的坏账准备	合计
1.期初余额				
2.本期增加金额		461,250.00		461,250.00
(1) 计提金额		461,250.00		461,250.00
3.本期减少金额				
(1) 转回或回收金额				
(2) 核销金额				
4.期末余额		461,250.00		461,250.00
5.计提比例		5.00%		5.00%

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

无

②组合 2 中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	2015/4/30		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,225,000.00	461,250.00	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	<u>9,225,000.00</u>	<u>461,250.00</u>	<u>5.00</u>

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

无

(3) 本报告期坏账准备转回或收回金额重要的:

无

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况:

无

(5) 按欠款方归集的期末余额大额应收账款情况:

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额比例 (%)	坏账准备
朱爱玲	1,810,000.00	19.62	90,500.00
蒋奇斌	1,500,000.00	16.26	75,000.00
金光明	1,480,000.00	16.04	74,000.00
李小英	1,350,000.00	14.63	67,500.00
虞志强	1,290,000.00	13.98	64,500.00
小计	<u>7,430,000.00</u>	<u>80.53</u>	<u>371,500.00</u>

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

无

(7) 转移应收账款且继续涉入的金额:

无

其他说明:

变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明:

应收账款 2015 年 4 月末余额较 2014 年末余额增长 100.00%, 主要系应收房款增加所致。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类别	2015/4/30				
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	338,967,682.69	90.09	2,088,523.04	0.62	336,879,159.65
组合 1:	330,941,860.68	87.96			330,941,860.68
组合 2:	8,025,822.01	2.13	2,088,523.04	26.02	5,937,298.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	37,282,729.15	9.91	37,282,729.15	100.00	
合计	<u>376,250,411.84</u>	<u>100.00</u>	<u>39,371,252.19</u>	<u>10.46</u>	<u>336,879,159.65</u>

续上表:

类别	2014/12/31				
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	517,737,489.91	93.31	1,339,601.09	0.26	516,397,888.82
组合 1:	509,596,172.11	91.84			509,596,172.11
组合 2:	8,141,317.80	1.47	1,339,601.09	16.45	6,801,716.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	37,118,325.06	6.69	37,118,325.06	100.00	
合计	<u>554,855,814.97</u>	<u>100.00</u>	<u>38,457,926.15</u>	<u>6.93</u>	<u>516,397,888.82</u>

(2) 各类其他应收款的坏账准备:

项目	单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备	按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备	单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款计提的坏账准备	合计
1.期初余额		1,339,601.09	37,118,325.06	38,457,926.15
2.本期增加金额				
(1) 计提金额		748,921.95	164,404.09	913,326.04
3.本期减少金额				
(1) 转回或回收金额				
(2) 核销金额				
4.期末余额		2,088,523.04	37,282,729.15	39,371,252.19
5.计提比例		0.62%	100.00%	10.46%

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

无

②组合 1 中期末计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款 (按单位)	2015/4/30			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
杭州香溪房地产开发有限公司	198,199,420.00			根据实际损失率确定
建德新越置业有限公司	112,118,710.54			根据实际损失率确定
义乌市机关财务管理核算中心住宅	15,263,842.10			根据实际损失率确定
义乌万厦园林绿化工程有限公司	4,686,998.39			根据实际损失率确定
义乌市建设局	672,889.65			根据实际损失率确定
合计	<u>330,941,860.68</u>			

续表

其他应收款（按单位）	2014/12/31			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
浙江新光建材装饰城开发有限公司	236,409,718.20			根据实际损失率确定
杭州香溪房地产开发有限公司	198,199,420.00			根据实际损失率确定
建德新越置业有限公司	54,363,303.77			根据实际损失率确定
义乌市机关财务管理核算中心住宅	15,263,842.10			根据实际损失率确定
义乌万厦园林绿化工程有限公司	4,686,998.39			根据实际损失率确定
义乌市建设局	672,889.65			根据实际损失率确定
合计	<u>509,596,172.11</u>			

③组合2中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2015/4/30		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	42,514.43	2,125.72	5.00
1至2年	4,274,315.92	427,431.59	10.00
2至3年	2,255,166.00	451,033.20	20.00
3至4年			
4至5年	1,229,465.66	983,572.53	80.00
5年以上	224,360.00	224,360.00	100.00
合计	<u>8,025,822.01</u>	<u>2,088,523.04</u>	

续上表

账龄	2014/12/31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	4,322,603.14	216,130.16	5.00
1至2年	2,260,166.00	226,016.60	10.00
2至3年			
3至4年	1,314,188.66	657,094.33	50.00
4至5年	20,000.00	16,000.00	80.00
5年以上	224,360.00	224,360.00	100.00
合计	<u>8,141,317.80</u>	<u>1,339,601.09</u>	

④单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单位名称	2015/4/30			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
按揭贷款业主垫付款	37,282,729.15	37,282,729.15	100%	预计无法收回
合计	<u>37,282,729.15</u>	<u>37,282,729.15</u>	<u>100%</u>	

续表

2014/12/31

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
代按揭贷款业主垫付款	37,118,325.06	37,118,325.06	100%	预计无法收回
合计	<u>37,118,325.06</u>	<u>37,118,325.06</u>	<u>100%</u>	

(3) 本报告期坏账准备转回或收回金额重要的:

无

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况:

无

(5) 其他应收款期末余额前五名单位情况:

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
杭州香溪房地产开发有限公司	往来款	198,199,420.00	4-5 年 75,439,420.00 元; 5 年以上 122,760,000.00 元	52.68	
建德新越置业有限公司	往来款	112,118,710.54	1 年以内 57,755,406.77; 1-2 年 54,363,303.77	29.8	
义乌市机关财务管理核算中心住宅	住宅物业 保修金	15,263,842.10	5 年以上	4.06	
义乌万厦园林绿化工程有限公司	往来款	4,686,998.39	1-2 年	1.25	
吴中源	往来款	3,200,000.00	1-2 年	0.85	320,000.00
小计		<u>333,468,971.03</u>		<u>88.64</u>	<u>320,000.00</u>

(6) 涉及政府补助的应收款项:

无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入的金额:

无

其他说明:

无

3、长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	2014/12/31	本期增加			
			追加投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动 其他
义乌万厦园林绿化工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00				
金华欧景置业有限公司	809,980,000.00	809,980,000.00				
义乌世茂中心发展有限公司	880,000,000.00	838,024,115.20				
建德新越置业有限公司	70,000,000.00	57,528,997.90				
杭州香溪房地产开发有限公司	6,000,000.00	-				
小计	<u>1,775,980,000.00</u>	<u>1,715,533,113.10</u>				

续表

被投资单位	本期减少					2015/4/30	本期计提减值准备	减值准备期末余额
	减少投资	权益法下确认的投资损失	其他综合收益调整	其他权益变动	其他			
义乌万厦园林绿化工程有限公司						10,000,000.00		
金华欧景置业有限公司						809,980,000.00		
义乌世茂中心发展有限公司						838,024,115.20		
建德新越置业有限公司						57,528,997.90		
杭州香溪房地产开发有限公司								
小计						<u>1,715,533,113.10</u>		

继表

被投资单位名称	投资成本	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本期现金红利
一、成本法核算的长期股权投资					
义乌万厦园林绿化工程有限公司	10,000,000.00	100.00	100.00		
金华欧景置业有限公司	809,980,000.00	100.00	100.00		
义乌世茂中心发展有限公司	880,000,000.00	100.00	100.00		
建德新越置业有限公司	70,000,000.00	70.00	70.00		
二、权益法核算的长期股权投资					
杭州香溪房地产开发有限公司	6,000,000.00	30.00	30.00		

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本:

项目	2015 年 1-4 月		2014 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	24,108,973.16	15,325,616.16	82,398,406.75	37,330,483.65
其他业务				
合计	<u>24,108,973.16</u>	<u>15,325,616.16</u>	<u>82,398,406.75</u>	<u>37,330,483.65</u>

续表

项目	2013 年度		2012 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	170,260,316.50	89,770,506.64	227,150,472.69	125,978,840.83
其他业务	2,690,133.59	210,435.20	10,896,922.00	
合计	<u>172,950,450.09</u>	<u>89,980,941.84</u>	<u>238,047,394.69</u>	<u>125,978,840.83</u>

(2) 分类列示:

项目	2015 年 1-4 月		2014 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	16,867,000.00	12,306,515.24	63,334,370.00	28,273,181.09
物业出租	7,241,973.16	3,019,100.92	19,064,036.75	9,057,302.56
其他				
利息收入				
合计	<u>24,108,973.16</u>	<u>15,325,616.16</u>	<u>82,398,406.75</u>	<u>37,330,483.65</u>

续表

项目	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	150,581,900.00	80,897,799.92	211,274,800.00	117,035,242.01
物业出租	19,678,416.50	8,872,706.72	15,875,672.69	8,943,598.82
其他	13,224.00	210,435.20	1,182,922.00	
利息收入	2,676,909.59		9,714,000.00	
合计	<u>172,950,450.09</u>	<u>89,980,941.84</u>	<u>238,047,394.69</u>	<u>125,978,840.83</u>

(3) 分项目列示

商品房销售:

项目名称	2015 年 1-4 月		2014 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
万厦.欧景名城	597,000.00	254,944.92	63,451,000.00	28,318,216.83
万厦.丹桂苑	10,410,000.00	8,759,627.65		
万厦.银联大厦				
万厦.财富大厦			-116,630.00	-45,035.74
万厦.国贸大厦	5,860,000.00	3,291,942.67		
万厦.新科花园				
合计	<u>16,867,000.00</u>	<u>12,306,515.24</u>	<u>63,334,370.00</u>	<u>28,273,181.09</u>

续表

项目名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
万厦.欧景名城	137,147,900.00	70,079,163.22	151,418,800.00	73,029,171.54
万厦.丹桂苑	12,508,000.00	10,133,839.13	9,280,000.00	8,340,604.03
万厦.银联大厦			45,300,000.00	32,528,686.53
万厦.财富大厦				
万厦.国贸大厦			1,150,000.00	1,085,842.47
万厦.新科花园	926,000.00	684,797.57	4,126,000.00	2,050,937.44
合计	<u>150,581,900.00</u>	<u>80,897,799.92</u>	<u>211,274,800.00</u>	<u>117,035,242.01</u>

(4) 报告期内前五位列示如下:

报告期内 2015 年 1-4 月前五名客户营业收入	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	3,310,000.00	13.73
第二名	3,000,000.00	12.44
第三名	2,650,000.00	10.99
第四名	2,480,000.00	10.29
第五名	1,970,000.00	8.17
合计	<u>13,410,000.00</u>	<u>55.62</u>

续表

报告期内 2014 年度前五名客户营业收入	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	8,780,000.00	10.65
第二名	8,280,000.00	10.04
第三名	8,280,000.00	10.04

报告期内 2014 年度前五名客户营业收入	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第四名	8,280,000.00	10.04
第五名	8,080,000.00	9.80
合计	<u>41,700,000.00</u>	<u>50.57</u>

续表

报告期内 2013 年度前五名客户营业收入	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	9,380,000.00	5.42
第二名	8,880,000.00	5.13
第三名	8,480,000.00	4.90
第四名	8,480,000.00	4.90
第五名	8,480,000.00	4.90
合计	<u>43,700,000.00</u>	<u>25.25</u>

续表

报告期内 2012 年度前五名客户营业收入	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	14,800,000.00	6.22
第二名	10,000,000.00	4.20
第三名	10,000,000.00	4.20
第四名	9,680,000.00	4.07
第五名	8,580,000.00	3.60
合计	<u>53,060,000.00</u>	<u>22.29</u>

其他说明：

无

5、投资收益

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资收益		-396,411.50	-2,558,238.68	-330,710.82
处置长期股权投资产生的投资收益				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益				
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益				
持有至到期投资在持有期间的投资收益				
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,765,169.00	5,910,188.90	3,666,774.78
处置可供出售金融资产取得的投资收益		15,454,134.31	29,728,689.04	
其他				
合计		<u>16,822,891.81</u>	<u>33,080,639.26</u>	<u>3,336,063.96</u>

其他说明：

无

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	2015 年 1-4 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益		129,757.04	-6,323.20	-5,087.79
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		31,184,268.66	2,524,325.75	9,160,302.00
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		-23,537,187.30	-12,647,478.00	-8,098,973.56
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		1,706,948.69	29,707,685.81	1,076,553.97
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	100,853.71	-1,587,940.47	672,364.02	355,213.13
其他符合非经常性损益定义的损益项目		15,519,303.31	5,910,188.90	3,666,774.78
减：少数股东权益影响额	-108.00	-1,684,365.50	-915,172.53	-317,227.13
减：所得税影响额	-62,802.41	11,617,088.12	9,579,390.82	3,129,643.13
合计	<u>163,764.12</u>	<u>13,482,427.31</u>	<u>17,496,544.99</u>	<u>3,342,366.53</u>

2、境内外会计准则下会计数据差异

无

3、净资产收益率及每股收益

2015 年 1-4 月

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.07	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.05	0.05	0.05

2014 年度

报告期利润	加权平均净资产收	每股收益	
	益率 (%)	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	8.56	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.08	0.40	0.40

2013 年度

报告期利润	加权平均净资产收	每股收益	
	益率 (%)	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	5.32	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.57	0.20	0.20

2012 年度

报告期利润	加权平均净资产	每股收益	
	收益率 (%)	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	2.11	0.08	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.95	0.07	0.07

4、其他

无


 公司名称：浙江万厦房地产开发有限公司

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



日期：2015 年 6 月 30 日

日期：2015 年 6 月 30 日

日期：2015 年 6 月 30 日

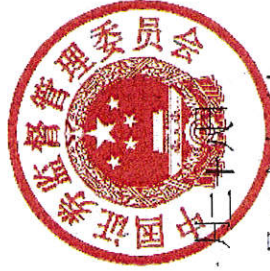
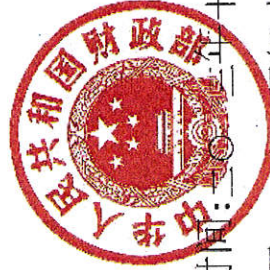


证书序号: 000136

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会监督管理委员会审查, 批准
利安达会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 黄锦辉



证书号: 15

发证时间: 二〇一五年十一月十七日

证书有效期至: 二〇一五年十一月十七日



会计师事务所 执业证书



名称：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
主任会计师：黄锦辉
办公场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙
会计师事务所编号：11000154
注册资本(出资额)：1651万元
批准设立文号：京财会许可[2013]0061号
批准设立日期：2013-10-11

证书序号：NO. 019660

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：北京市财政局
二〇一三年三月六日
中华人民共和国财政部制

编号:No.100922413



营业执照

(副本) (4-1)

注册号 110105016387280

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

执行事务合伙人 黄锦辉

成立日期 2013年10月22日

合伙期限 2013年10月22日至 长期

经营范围 审查企业会计报表;出具审计报告;验证企业资本;出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询;税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年 03月 02日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书编号: 110001690007
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance
200- 1- 12



格, 继续有效一年。
valid for another year after



2013 01 01
年 月 日
/m /d

姓名	顾宇倩
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1975-12-15
Date of birth	
工作单位	中磊会计师事务所 有限责任公司浙江分所
Working unit	
身份证号码	360502751215006
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d

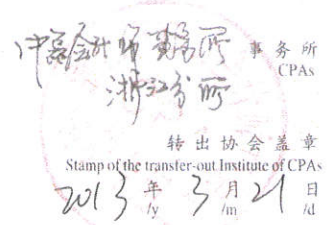
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

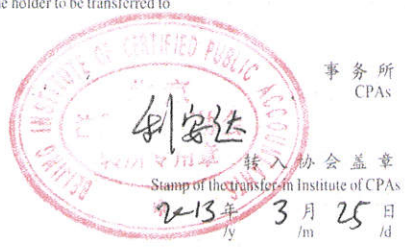
年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年8月12日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年8月20日

注 意 事 项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



中国注册会计师



叶翀芬

姓 名 Full name

性 别 Sex

出 生 日 期 Date of birth

工 作 单 位 Working unit

身 份 证 号 码 Identity card No.

女

1972-05-08

利安达会计师事务所(特殊普通
合伙)浙江江南分所

330402197205061874



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 330002150002
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 09 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d



2015 年 01 月 01 日
/y /m /d