
大连友谊（集团）股份有限公司

审计报告

大华审字[2015]004475 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

大连友谊（集团）股份有限公司

审计报告及财务报表

(2014年1月1日至2014年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-91

审计报告

大华审字[2015] 004475号

大连友谊（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称大连友谊）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是大连友谊管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性

和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，大连友谊的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大连友谊 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：刘璐

中国·北京

中国注册会计师：孙劲松

二〇一五年四月二十七日

大连友谊（集团）股份有限公司 2014 年度财务报表附注

一、公司基本情况

（一）公司历史沿革

大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称本公司或公司）系于 1993 年经大连市经济体制改革委员会大体改委发[1993]76 号“关于设立大连友谊（集团）股份有限公司的批复”文件批准，以定向募集方式设立的股份有限公司。公司的企业法人营业执照注册号：210200000006827。1996 年 12 月 18 日经中国证券监督管理委员会证监发字（1996）395 号文件批准，公司向社会公开发行人民币普通股 3,500 万股，由定向募集公司转为社会募集公司，并于 1997 年 1 月 24 日在深圳证券交易所挂牌上市交易。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 35,640 万股，公司注册资本为 35,640 万元。公司注册地：大连市中山区七一街 1 号，总部地址：大连市中山区七一街 1 号，母公司为大连友谊集团有限公司，集团最终母公司为大连嘉威德投资有限公司。

（二）行业性质

本公司涉及房地产业、零售业、酒店业。

（三）经营范围

公司的经营范围为房地产开发及销售、商品零售、酒店、对船供应、进出口贸易、仓储、免税商品(限分支机构)、农副产品收购(限分支机构)、客房写字间出租、企业管理服务、广告业务等。

（四）公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会,实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要，设立办公室、财务部、审计部、人力资源部、证券部、发展部、战略管理部、法务部、信息管理部、商业管理部、市场营销部、规划设计部、成本管理部、工程管理部等职能部门。

（五）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2015 年 4 月 27 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 22 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
-------	-------	----	---------	----------

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
河北友谊发兴房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
沈阳星狮房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
邯郸发兴房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
邯郸富丽华物业服务有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
大连友谊物业服务有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
辽阳友谊商城有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
沈阳友谊商城有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
邯郸友谊商城有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
大连友谊合升房地产开发有限公司	控股子公司	一级	90.00	90.00
大连发兴房地产开发有限公司	控股子公司	二级	63.00	70.00
大连新兴房地产开发有限公司	控股子公司	二级	90.00	100.00
江苏友谊合升房地产开发有限公司	控股子公司	二级	72.00	80.00
苏州新友置地有限公司	控股子公司	三级	72.00	100.00
苏州双友置地有限公司	控股子公司	三级	39.60	55.00
大连富丽华大酒店	控股子公司	一级	60.00	60.00
大连盛发置业有限公司	控股子公司	二级	60.00	100.00
大连中免友谊外供免税品有限公司	控股子公司	一级	65.00	65.00
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	控股子公司	一级	70.00	70.00
大连友嘉购物有限公司	控股子公司	一级	91.80	92.00
大连友谊购物广场发展有限公司	控股子公司	一级	99.00	100.00
沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司	控股子公司	一级	99.00	99.00
大连锦城装饰装修工程有限公司	控股子公司	一级	70.00	70.00

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注七、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，即：新设立的全资子公司：邯郸友谊商城有限公司。2014 年 6 月，公司投资 1,000 万元成立以商业为主的邯郸友谊商城有限公司，截止 2014 年 12 月 31 日，该公司净资产为 9,175,317.94 元，当期净利润为 -824,682.06 元。

三、财务报表的编制基础

（一）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证

券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

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

四、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对

价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

2) 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

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

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

3. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具或债务性工具的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，

经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益。

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

（2）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(六) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

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

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

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

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

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

2. 共同经营会计处理方法

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

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

(5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以

公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）持有至到期投资

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

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

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

- 1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。
- 2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。
- 3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

（4）可供出售金融资产

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

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期

间将按实际利率计算的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- （7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- （1）可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

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

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7、金融资产及金融负债的抵销

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

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

（十）应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

A、单项金额重大的应收款项的确认标准：

公司将应收款项中的前五名客户确认为单项金额重大的应收款项。

B、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备，计入当期损益；经减值测试未发生减值的，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备应收款项：

(1) 信用风险特征组合的确定依据：

对于应收合并报表范围内单位的应收款项，确定为内部单位组合。

对于单项金额非重大以及单项金额重大但经减值测试未发生减值的非内部单位应收款项，按照账龄确定信用风险特征组合。公司将上述应收款项按账龄分析法划分为若干信用风险组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例为：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)	预付账款计提比例(%)
1 年以内	5	5	5
1—2 年	10	10	10
2—3 年	20	20	20
3—4 年	30	30	30
4—5 年	50	50	50
5 年以上	100	100	100

对于内部单位组合，不计提坏账准备。

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项的坏账准备计提方法：

对于不属于前五名的应收款项，经确认按照信用风险特征组合计提的坏账准备后的账面余额大于预计未来现金流量现值的，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。存货分类：原材料、库存商品、周转材料（包括包装物、低值易耗品）、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地、出租开发产品等。

2. 存货的计量

（1）初始成本计量：存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

（2）发出存货的计价方法：零售库存商品、对船供应及酒店库存商品发出时，采用先进先出法；原材料、包装物发出时，采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。房地产企业期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

期末，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

6. 开发用地的核算方法

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记入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

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

9. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（十二）划分为持有待售资产

1. 划分为持有待售确认标准

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

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

2. 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

（十三）长期股权投资

1、投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

（1）成本法

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

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

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

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3、长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，具体会计处理方法详见本附注四 / （五）同一控制下和非同一控制下企业合并中相关会计处理方法。

（3）权益法核算转公允价值计量

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

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

（4）成本法转权益法

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

（5）成本法转公允价值计量

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

4、长期股权投资的处置

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股

权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相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，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；(3) 与被投资单位之间发生重要交易；(4) 向被投资单位派出管理人员；(5) 向被投资单位提供关

键技术资料。

6、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，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。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十四）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

公司对现有投资性房地产采用成本模式进行后续计量。出租用的房屋建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用的土地使用权按与无形资产相同的摊销政策进行摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

公司对存在减值迹象的投资性房地产，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十五）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2. 固定资产的类别

固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、营业用房装修、其他设备。

3. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量，其中：外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定，实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照相关会计准则确定的方法计价。

4. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

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

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	35 年	5	2.71
机器设备	年限平均法	10 年	5	9.50

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	年限平均法	5 年	5	19.00
运输设备	年限平均法	10 年	5	9.50
营业用房装修	年限平均法	5 年	5	19.00
其他设备	年限平均法	10-5 年	5	9.5-19

（2）固定资产的后续支出

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

（3）固定资产处置

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

5、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

6. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

（1）公司的融资租入固定资产是指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。公司将符合下列一项的，认定为融资租赁：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值；
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产的使用寿命的大部分；

④在租赁开始日，最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产的公允价值；

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。

(2) 融资租入固定资产的计价方法：在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产的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。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

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

(十六) 在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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，按照下列方法确定：

(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，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。

(十八) 无形资产与开发支出

1. 无形资产的确认

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，具体包括：土地使用权、商标权和软件等。

2. 无形资产的初始计量

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

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

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

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

3. 无形资产的后续计量

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

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	法定权属年限	土地使用证
其他使用权	5 年	

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产

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

4.无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形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，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

4. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

（十九）长期资产减值

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

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

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

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

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

（二十）长期待摊费用

1、摊销方法

长期待摊费用核算已经发生，但应由当期及以后各期负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。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
租入固定资产改良支出	5	
装修改造	5	

（二十一）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

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

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

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

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十二）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，公司将其确认为预计负债：

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

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

（二十三）收入

收入是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

公司的收入主要包括商品销售收入、房地产销售收入、经营租赁的租金收入、物业管理及酒店服务等收入。

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

（1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

（2）房地产销售收入

房地产销售在房产工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同

或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

(3) 经营租赁的租金收入

物业出租按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认房屋出租收入的实现。

(4) 物业管理及酒店服务收入

物业管理及酒店服务已提供，收入的金额可以可靠地计量，与物业管理及酒店服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理及酒店服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理及酒店服务收入的实现。

(5) 分期收款销售收入

按照销售合同约定价款的现值确定销售商品收入金额，应收的合同价款与现值之间的差额，应当在合同约定的收款期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3、附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十四) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金

的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债

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

1. 确认递延所得税资产的依据

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

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

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时

间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3、同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十六) 租赁

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

1. 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十七) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》，将对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的投资纳入可供出售金融资产	第七届第六次董事会会议于 2014 年 10 月 20 日审议通过了《关于会计政策变更的议案》	无
根据修订后的《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》，将可供出售金融资产形成的利得或损失在资产负债表列报至“其他综合收益”；在利润表列报至“以后将重分类进损益的其他综合收益”之 2“可供出售金融资产公允价值变动损益”	第七届第六次董事会会议于 2014 年 10 月 20 日审议通过了《关于会计政策变更的议案》	无

会计政策变更说明：

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

执行新准则对比较财务报表影响说明如下：

（1）长期股权投资

本公司根据修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》，对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按照公允价值后续计量，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报，追溯调整影响如下：

项目	2013 年 1 月 1 日						2013 年 12 月 31 日					
	调整前			调整后			调整前			调整后		
	账面价值	减值准备	账面余额	账面价值	减值准备	账面余额	账面价值	减值准备	账面余额	账面价值	减值准备	账面余额
可供出售金融资产				4,000,000.00	4,000,000.00	0				4,000,000.00	4,000,000.00	0
长期股权投资	4,000,000.00	4,000,000.00	0				4,000,000.00	4,000,000.00	0			
合计	4,000,000.00	4,000,000.00	0	4,000,000.00	4,000,000.00	0	4,000,000.00	4,000,000.00	0	4,000,000.00	4,000,000.00	0

（2）财务报表列报准则对于合并财务报表的影响

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

项目	2013 年 1 月 1 日		2013 年 12 月 31 日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资本公积	85,778,178.57	71,566,294.98	80,726,494.79	70,876,858.92
其他综合收益		14,211,883.59		9,849,635.87
合计	85,778,178.57	85,778,178.57	80,726,494.79	80,726,494.79

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、税项

（一）公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	出口商品销售额、内销商品销售额	0%、13%、17%
消费税	黄金、白金饰品销售收入	5%
营业税	餐饮客房收入、房地产及物业收入、文化娱乐收	3%、5%、10%
城市维护建设税	应交增值税、营业税、消费税税额	7%
教育费附加	应交增值税、营业税、消费税税额	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超额累进 30%—60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
河北友谊发兴房地产开发有限公司	25%
沈阳星狮房地产开发有限公司	25%
邯郸发兴房地产开发有限公司	核定征收（收入的 3%）
邯郸富丽华物业服务有限公司	25%
大连友谊物业服务有限公司	25%
辽阳友谊商城有限公司	25%
沈阳友谊商城有限公司	25%
邯郸友谊商城有限公司	25%
大连友谊合升房地产开发有限公司	25%
大连发兴房地产开发有限公司	25%
大连新发兴房地产开发有限公司	25%
江苏友谊合升房地产开发有限公司	25%
苏州新友置地有限公司	25%
苏州双友置地有限公司	25%
大连富丽华大酒店	25%
大连盛发置业有限公司	25%
大连中免友谊外供免税品有限公司	25%
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	25%
大连友嘉购物有限公司	25%
大连友谊购物广场发展有限公司	25%

纳税主体名称	所得税税率
沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司	25%
大连锦城装饰装修工程有限公司	25%

（二）税收优惠及批文

本报告期公司不存在需要披露的税收优惠。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	35,119.43	64,426.87
银行存款	1,774,145,022.59	961,100,780.00
其他货币资金	57,283,597.05	55,226,089.88
合计	1,831,463,739.07	1,016,391,296.75
其中：存放在境外的款项总额		

截至 2014 年 12 月 31 日止，除下列受限制的货币资金外，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	49,339,041.95	44,546,659.21
履约保证金	2,112,617.83	2,104,205.37
银行按揭贷款保证金	5,831,937.27	8,575,225.30
合计	57,283,597.05	55,226,089.88

商业分公司的保函保证金为按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金。

公司以存于大连银行 2,112,617.83 元银行存款为公司与大连机车商场有限公司签订的福佳新天地《房屋租赁合同》提供履约担保。

银行按揭贷款保证金是房地产子公司在按揭销售时，按揭贷款银行按照贷款总额的一定比例收取的保证金，待购房者房产证办理完毕并完成抵押登记后，银行会将按揭贷款保证金退回企业。

货币资金期末余额比期初余额增加 80.19%，主要原因为公司收到政府返回的东港土地出让金 76,512.30 万元所致。

注释 2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	期初余额
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	47,500.00	29,125.00
债务工具投资		
权益工具投资	47,500.00	29,125.00
其他		
合计	47,500.00	29,125.00

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为公司以前年度购入的 TCL 股票，经过多次分配和转增，截止 2014 年 12 月 31 日，公司累计持有 12,500 股。2014 年 12 月 31 日 TCL 股票收盘价为 3.80 元/股。

注释 3. 应收账款

1. 应收账款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,713,436.72	100.00	335,671.84	5.00	6,377,764.88
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	6,713,436.72	100.00	335,671.84	5.00	6,377,764.88

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,324,011.92	100.00	344,255.28	5.44	5,979,756.64
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	6,324,011.92	100.00	344,255.28	5.44	5,979,756.64

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	6,713,436.72	335,671.84	5.00
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	6,713,436.72	335,671.84	5.00

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-8,583.44 元；本期无收回或转回坏账准备的情况。

3. 本报告期无实际核销的应收账款。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
大连市人民检察院	707,242.43	10.53	35,362.12
苏州加优企业管理咨询有限公司	400,000.00	5.96	20,000.00
大连市国税局（出口退税）	336,534.28	5.01	16,826.71
大连华源光伏科技有限公司	314,371.61	4.68	15,718.58
大连亿源承集团有限公司	193,180.00	2.88	9,659.00
合计	1,951,328.32	29.06	97,566.41

5. 本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

6. 本报告期无转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债。

注释 4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	11,335,172.91	42.11	30,554,270.44	84.49
1 至 2 年	10,861,649.17	40.35	61,264.10	0.17
2 至 3 年			4,800,000.00	13.28
3 年以上	4,722,750.00	17.54	746,100.00	2.06
合计	26,919,572.08	100.00	36,161,634.54	100.00

2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
苏州市土地储备中心	6,000,000.00	3 年以上	预付竞拍保证金
大连市沙河口城区建筑工程公司	5,945,264.00	1 年以内 1 至 2 年	预付前期工程费用
大连金达装饰工程有限公司	4,468,266.00	1 年以内 1 至 2 年	预付前期工程费用
大连仁发建筑工程有限责任公司	2,985,046.00	1 年以内 1 至 2 年	预付前期工程费用
大连圣鑫建设集团有限公司	2,591,714.00	1 年以内 1 至 2 年	预付前期工程费用
大连同和水务有限公司	1,350,262.00	1 年以内 1 至 2 年	预付前期工程费用
合计	23,340,552.00		

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
苏州市土地储备中心	6,000,000.00	19.33	3 年以上	预付竞拍保证金
大连市沙河口城区建筑工程公司	5,945,264.00	19.15	1 年以内 1 至 2 年	预付前期工程费用
大连金达装饰工程有限公司	4,468,266.00	14.39	1 年以内 1 至 2 年	预付前期工程费用
大连仁发建筑工程有限责任公司	2,985,046.00	9.61	1 年以内 1 至 2 年	预付前期工程费用
大连圣鑫建设集团有限公司	2,591,714.00	8.35	1 年以内 1 至 2 年	预付前期工程费用
合计	21,990,290.00	70.83		

注释 5. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	45,200,000.00	46.06	45,200,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	52,927,415.71	53.94	6,491,996.68	12.27	46,435,419.03
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	98,127,415.71	100.00	51,691,996.68	52.68	46,435,419.03

续：

种类	期初余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	45,200,000.00	49.05	45,200,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	46,945,524.10	50.95	5,735,685.05	12.22	41,209,839.05
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	92,145,524.10	100.00	50,935,685.05	55.28	41,209,839.05

其他应收款分类的说明：

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
大连利昇国际贸易有限公司	43,000,000.00	43,000,000.00	100.00	账龄较长
大连心月房地产公司	2,200,000.00	2,200,000.00	100.00	项目停建
合计	45,200,000.00	45,200,000.00	100.00	

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	23,511,545.33	1,175,577.26	5.00
1—2 年	21,602,114.00	2,160,211.40	10.00
2—3 年	4,456,329.45	891,265.89	20.00
3—4 年	1,183,906.86	355,172.06	30.00
4—5 年	527,500.00	263,750.00	50.00
5 年以上	1,646,020.07	1,646,020.07	100.00
合计	52,927,415.71	6,491,996.68	12.27

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 756,311.63 元；本期无收回或转回坏账准备的情况。

3. 本报告期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	721,827.08

其中重要的其他应收款核销情况如下：

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否由关联交易产生
戚全红	员工借款	6,918.00	代垫医药费无法追回	否

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否由关联交易产生
美食城	往来款	714,909.08	对方公司已注销	否
合计		721,827.08		

4. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
单位借款	13,500,000.00	7,112,548.54
保证金	24,525,599.47	26,144,811.04
员工借款	622,767.04	483,757.31
垫付款	45,180,882.59	47,829,171.78
押金	6,887,788.52	6,737,611.45
其他	7,410,378.09	3,837,623.98
合计	98,127,415.71	92,145,524.10

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
大连利昇国际贸易有限公司	垫付款	43,000,000.00	5 年以上	43.82	43,000,000.00
大连保税区友谊航运服务有限公司	单位借款	13,500,000.00	1 年以内 1—2 年	13.76	1,025,000.00
邯郸市建筑业管理办公室	保证金	5,703,926.00	1—2 年	5.81	570,392.60
沈阳市劳动监察局	保证金	4,960,000.00	1—2 年	5.05	496,000.00
苏州市住房置业担保有限公司	保证金	3,076,200.00	1 年以内 1-2 年 2-3 年	3.13	578,310.00
合计		70,240,126.00		71.57	45,669,702.60

6. 本报告期无涉及政府补助的应收款项。

7. 本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况。

8. 本报告期无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债。

注释 6. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,297,849.17		3,297,849.17	8,010,509.81		8,010,509.81
在途物资	237,374.55		237,374.55	167,707.68		167,707.68

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	84,645,842.90	99,572.76	84,546,270.14	77,678,229.35		77,678,229.35
周转材料	6,029,376.59		6,029,376.59	6,172,974.14		6,172,974.14
开发成本	4,709,440,660.09		4,709,440,660.09	4,303,080,495.42		4,303,080,495.42
开发产品	131,660,491.49		131,660,491.49	505,923,103.63		505,923,103.63
拟开发土地				1,527,933,458.11		1,527,933,458.11
合计	4,935,311,594.79	99,572.76	4,935,212,022.03	6,428,966,478.14		6,428,966,478.14

2. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
原材料							
在途物资							
库存商品		99,572.76					99,572.76
周转材料							
开发成本							
开发产品							
拟开发土地							
合计		99,572.76					99,572.76

存货跌价准备说明：

公司控股子公司沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司的部分库存商品按照账面价值高于可变现净值的差额部分计提上述存货跌价准备。

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
海尚壹品项目	1,548,239.77	17,414,154.94	18,706,075.32		256,319.39	6.33
石湖项目	14,616,163.00	2,686,156.67			17,302,319.67	7.98
沈阳友谊时代广场	65,192,053.40	108,578,024.00			173,770,077.40	9.33
邯郸友谊时代广场	15,791,938.04	30,609,785.44			46,401,723.48	9.83
富丽华国际（富丽华三期）	194,172,897.39	87,192,543.00			281,365,440.39	6.45
苏州双友新和城（苏州唯亭项目）	1,266,787.50	1,477,366.66			2,744,154.16	7.07
壹品星海一期	230,375.99		148,210.13		82,165.86	

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
壹品星海二期	3,620,449.00		843,161.76		2,777,287.24	
壹品漫谷项目	547,668.55		166,958.90		380,709.65	
壹品天城项目	17,177,060.93		14,298,022.82		2,879,038.11	
合计	314,163,633.57	247,958,030.71	34,162,428.93		527,959,235.35	

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
海尚壹品项目	2007 年 6 月	2008-2014 年陆续竣工	23 亿		490,418,247.41
沈阳友谊时代广场	2011 年 11 月	2016 年 3 月	24 亿	1,288,652,997.66	919,090,705.81
苏州双友新和城（苏州唯亭项目）	2012 年 9 月	2012 年 9 月~2015 年 3 月陆续竣工	4.8 亿	445,230,978.82	349,475,299.98
富丽华国际（富丽华三期）	2011 年 1 月	2015 年 6 月	22 亿	1,472,925,203.18	1,252,658,772.97
石湖项目	2013 年 8 月	2016 年 12 月	17 亿	914,160,033.69	923,554,831.81
邯郸友谊时代广场	2013 年 6 月	2015 年 5 月	13.5 亿	588,471,446.74	367,882,637.44
合计				4,709,440,660.09	4,303,080,495.42

5. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
壹品星海一期	2004 年 11 月~2006 年 9 月陆续竣工	11,467,549.35		7,872,344.40	3,595,204.95
壹品星海二期	2008-2011 年陆续竣工	38,185,628.48	-10,000,000.00	-690,239.92	28,875,868.40
壹品漫谷项目	2007 年 12 月~2008 年 12 月陆续竣工	17,096,652.54		8,359,142.15	8,737,510.39
海尚壹品项目	2008-2014 年陆续竣工	35,697,859.29	644,821,408.91	655,363,105.38	25,156,162.82
壹品天城项目	2011 年 10 月~2012 年 12 月陆续竣工	403,475,413.97		338,179,669.04	65,295,744.93
合计		505,923,103.63	634,821,408.91	1,009,084,021.05	131,660,491.49

6. 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	期初余额
新发兴东港	91,355.90				1,527,933,458.11
合计					1,527,933,458.11

2014 年 12 月，根据大连市人民政府《国有建设使用权收回决定书》（大政地城收字【2014】009 号）文件，收回公司控股子公司大连新发兴房地产开发有限公司位于中山区东港区域的土地使用权，截止报告期末公司已收到大连市政府返回的土地出让金本金 76,512.30 万元。

注释 7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	50,224,434.98	90,681,658.04
合计	50,224,434.98	90,681,658.04

其他流动资产期末余额比期初余额减少 44.61%的主要原因为公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司以前年度预缴所得税结转当期损益所致。

注释 8. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具						
按公允价值计量	35,955,496.40		35,955,496.40	20,304,280.32		20,304,280.32
按成本计量	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	4,000,000.00	
合计	39,955,496.40	4,000,000.00	35,955,496.40	24,304,280.32	4,000,000.00	20,304,280.32

2. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	7,171,432.50			7,171,432.50
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	28,784,063.90			28,784,063.90
减：已计提减值金额				
公允价值	35,955,496.40			35,955,496.40

可供出售金融资产为公司以前年度购入的交通银行股票，经过多次分配和转增，截止 2014 年 12 月 31 日，公司累计持有 5,287,573 股。2014 年 12 月 31 日交通银行股票收盘价为 6.80 元/股。

3. 期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
大连市内免税品商店	20%	4,000,000.00			4,000,000.00
合计		4,000,000.00			4,000,000.00

续：

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
大连市内免税品商店	4,000,000.00			4,000,000.00	
合计	4,000,000.00			4,000,000.00	

其他说明：被投资单位大连市内免税品商店以前年度停业，已全额计提减值准备。

4. 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
期初已计提减值金额	4,000,000.00			4,000,000.00
本年计提				
其中：从其他综合收益转入				
本年减少				
其中：期后公允价值回升转回				
期末已计提减值金额	4,000,000.00			4,000,000.00

5. 可供出售金融资产其他说明：

可供出售金融资产期末余额较期初余额增加 77.08% 的原因为期末交通银行股票收盘价较期初收盘价增加所致。

注释 9. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 合营企业					
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	22,097,327.91			-437,953.58	
小计	22,097,327.91			-437,953.58	
二. 联营企业					
大连南浦外供食品有限公司	15,533,124.79			-530,134.83	
小计	15,533,124.79			-530,134.83	
合计	37,630,452.70			-968,088.41	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		

大连友谊（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 合营企业						
大连保税区中免友谊 航运服务有限公司					21,659,374.33	
小计					21,659,374.33	
二. 联营企业						
大连南浦外供食品有 限公司					15,002,989.96	
小计					15,002,989.96	
合计					36,662,364.29	

注释 10. 固定资产原价及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	营业用房装修	合计
一. 账面原值合计							
1. 期初余额	807,047,680.02	103,491,490.26	29,031,643.38	24,884,375.68	27,481,074.52	211,410,327.33	1,203,346,591.19
2. 本期增加金额	256,374,947.63	13,742,172.24	1,393,295.47	2,982,714.34	2,049,075.57	7,322,939.61	283,865,144.86
购置		641,521.30	1,393,295.47	2,982,714.34	1,835,875.57	7,322,939.61	14,176,346.29
在建工程转入	256,374,947.63	13,100,650.94			213,200.00		269,688,798.57
企业合并增加							
股东投入							
融资租入							
其他转入							
3. 本期减少金额		47,900.00	774,826.00	925,347.29	3,459,598.40		5,207,671.69
处置或报废		47,900.00	774,826.00	925,347.29	3,459,598.40		5,207,671.69
融资租出							
其他转出							
4. 期末余额	1,063,422,627.65	117,185,762.50	29,650,112.85	26,941,742.73	26,070,551.69	218,733,266.94	1,482,004,064.36
二. 累计折旧							
1. 期初余额	348,057,173.77	57,938,537.71	16,349,554.07	15,457,927.23	23,267,331.12	137,141,179.76	598,211,703.66
2. 本期增加金额	24,450,215.75	3,862,934.27	1,798,990.93	1,960,517.85	1,153,337.23	20,997,569.30	54,223,565.33
计提	24,450,215.75	3,862,934.27	1,798,990.93	1,960,517.85	1,153,337.23	20,997,569.30	54,223,565.33
企业合并增加							

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	营业用房装修	合计
其他转入							
3. 本期减少金额		41,664.63	552,581.10	884,271.35	3,286,418.44		4,764,935.52
处置或报废		41,664.63	552,581.10	884,271.35	3,286,418.44		4,764,935.52
融资租出							
其他转出							
4. 期末余额	372,507,389.52	61,759,807.35	17,595,963.90	16,534,173.73	21,134,249.91	158,138,749.06	647,670,333.47
三. 减值准备							
1. 期初余额				100,216.86	210.00		100,426.86
2. 本期增加金额							
计提							
企业合并增加							
其他转入							
3. 本期减少金额							
处置或报废							
融资租出							
其他转出							
4. 期末余额				100,216.86	210.00		100,426.86
四. 账面价值合计							
1. 期末账面价值	690,915,238.13	55,425,955.15	12,054,148.95	10,307,352.14	4,936,091.78	60,594,517.88	834,233,304.03
2. 期初账面价值	458,990,506.25	45,552,952.55	12,682,089.31	9,326,231.59	4,213,533.40	74,269,147.57	605,034,460.67

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	151,755,253.72	决算过程中，故产权证未办理
合计	151,755,253.72	

3. 本报告期末无暂时闲置的固定资产

4. 本报告期末无通过经营租赁租出的固定资产

5. 固定资产的其他说明

(1) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以其位于大连市中山区人民路 60 号东楼房屋建筑物 37,141.57 m² 及所占土地使用权 10,179.15 m² 向工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 40,000 万元额度，期限为 12 年的长期借款（详细情况见“十一、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为 11,383.95 万元和 3,390.79 万元，总评估值为 86,795 万元。

(2) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以其位于大连市中山区人民路 60 号西楼房屋建筑物 59,899.85 m² 及所占土地使用权 6,166.25 m² 向工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 32,000 万元额度，期限为 6 年的长期借款（详细情况见“十一、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为 4,569.31 万元和 6,463.97 万元，总评估值为 81,325.50 万元。

(3) 公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物 39,281.67 m² 及所占土地使用权 3,227.50 m² 向中国银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 30,000 万元额度，期限为 5 年的长期借款（详细情况见“十一、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为 15,175.53 万元和 19,824.47 万元，总评估值为 81,510.41 万元。

(4) 公司以其位于大连市开发区本溪街-3-2 号的房屋建筑物 10,010.12 m² 及所占土地使用权 4,562 m² 向国投信托有限公司进行抵押，并且由大连友谊集团有限公司提供担保，取得 30,000 万元期限为 2 年的长期借款（详细情况见“十一、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值为 2,717 万元，总评估值为 30,083 万元。

(5) 公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司以其位于辽阳市白塔区新运大街 73 号的房屋建筑物 52,544.07 m² 及所占土地使用权 7,304.60 m² 向中国建设银行股份有限公司辽阳分行进行抵押，取得了 27,000 万元额度，期限为 7 年的长期借款（详细情况见“十一、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权转入固定资产的账面原值为 25,637.49 万元、在建工程中核算的余额为 27,320.45 万元，总评估值为 38,883.00 万元。

(6) 公司以账面原值为 13,918.40 万元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得为期 3 年的融资款 3,000 万元。该笔融资款由大连友谊集团有限公司提供担保。

固定资产期末净值较期初净值增加 37.88%的主要原因为公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司本年度部分在建工程转入固定资产所致。

注释 11. 在建工程

1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
辽阳友谊商场装修改造	273,204,482.02		273,204,482.02	382,070,909.06		382,070,909.06
金石谷项目	562,358,448.98		562,358,448.98	521,809,335.36		521,809,335.36
合计	835,562,931.00		835,562,931.00	903,880,244.42		903,880,244.42

2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他减少	期末余额
辽阳友谊商场装修改造	382,070,909.06	160,822,371.53	269,688,798.57		273,204,482.02
金石谷项目	521,809,335.36	40,549,113.62			562,358,448.98
合计	903,880,244.42	201,371,485.15	269,688,798.57		835,562,931.00

续：

工程项目名称	预算数 (万元)	工程投入 占预算比 例(%)	工程进 度(%)	利息资本化累 计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
辽阳友谊商场装修改造	5.60 亿	97.00	90.00	19,523,792.71	14,587,185.93	7.32	自有资金 及贷款
金石谷项目	9.89 亿	56.83	环境配 套建设	95,945,753.92	24,334,447.00	7.544	自有资金 及贷款
合计				115,469,546.63	38,921,632.93		

3. 在建工程的其他说明

公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司以其位于辽阳市白塔区新运大街 73 号的房屋建筑物 52,544.07 m² 及所占土地使用权 7,304.60 m² 向中国建设银行股份有限公司辽阳分行进行抵押，取得了 27,000 万元额度，期限为 7 年的长期借款（详细情况见“十一、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权转入固定资产的账面原值为 25,637.49 万元、在建工程中核算的余额为 27,320.45 万元，总评估值为 38,883.00 万元。

注释 12. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件支出	合计
一. 账面原值合计			
1. 期初余额	296,792,385.64	3,544,253.58	300,336,639.22
2. 本期增加金额		142,559.21	142,559.21
购置		142,559.21	142,559.21
内部研发			
企业合并增加			
股东投入			
其他转入			
3. 本期减少金额			
处置			
其他转出			
4. 期末余额	296,792,385.64	3,686,812.79	300,479,198.43
二. 累计摊销			
1. 期初余额	47,052,916.46	2,492,019.27	49,544,935.73
2. 本期增加金额	9,270,772.91	324,207.58	9,594,980.49
计提	9,270,772.91	324,207.58	9,594,980.49
企业合并增加			
其他转入			
3. 本期减少金额			
处置			
其他转出			
4. 期末余额	56,323,689.37	2,816,226.85	59,139,916.22
三. 减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
计提			
企业合并增加			
其他转入			
3. 本期减少金额			
处置			
其他转出			
4. 期末余额			
四. 账面价值合计			
1. 期末账面价值	240,468,696.27	870,585.94	241,339,282.21
2. 期初账面价值	249,739,469.18	1,052,234.31	250,791,703.49

2. 公司无未办妥产权证书的土地使用权。

3. 无形资产的其他说明

(1) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以其位于大连市中山区人民路 60 号东楼房屋建筑物 37,141.57 m² 及所占土地使用权 10,179.15 m² 向工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 40,000 万元额度，期限为 12 年的长期借款（详细情况见“十一、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为 11,383.95 万元和 3,390.79 万元，总评估值为 86,795 万元。

(2) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以其位于大连市中山区人民路 60 号西楼房屋建筑物 59,899.85 m² 及所占土地使用权 6,166.25 m² 向工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 32,000 万元额度，期限为 6 年的长期借款（详细情况见“十一、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为 4,569.31 万元和 6,463.97 万元，总评估值为 81,325.50 万元。

(3) 公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物 39,281.67 m² 及所占土地使用权 3,227.50 m² 向中国银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 30,000 万元额度，期限为 5 年的长期借款（详细情况见“十一、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为 15,175.53 万元和 19,824.47 万元，总评估值为 81,510.41 万元。

注释 13. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
富丽华红线外工程	797,085.53		797,085.53		
酒店家具设施等	6,664,130.36		6,237,277.02		426,853.34
租入固定资产改良	3,682,081.66		3,275,366.93		406,714.73
装修改造	16,113,094.12	7,807,152.68	4,814,923.20		19,105,323.60
其他	306,231.00		306,231.00		
合计	27,562,622.67	7,807,152.68	15,430,883.68		19,938,891.67

注释 14. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,070,742.71	1,517,685.67	4,871,113.92	1,217,778.48
合计	6,070,742.71	1,517,685.67	4,871,113.92	1,217,778.48

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	16,311,745.76	4,077,936.44	16,311,745.76	4,077,936.44
可供出售金融资产公允价值变动	28,784,063.90	7,196,015.97	13,132,847.82	3,283,211.95
指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	26,200.00	6,550.00	7,825.00	1,956.25
合计	45,122,009.66	11,280,502.41	29,452,418.58	7,363,104.64

递延所得税负债期末余额较期初余额增加 53.2%的主要原因是依据可供出售金融资产公允价值计算的递延所得税负债增加所致。

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	50,283,113.40	49,652,079.90
广告宣传费	11,769,555.50	6,799,426.50
可抵扣亏损	376,382,945.19	259,232,823.90
合计	438,435,614.09	315,684,330.30

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	期末余额	期初余额	备注
2014		9,618,112.18	
2015	13,857,842.62	14,227,681.34	
2016	22,449,765.85	22,449,765.85	
2017	102,519,727.71	102,519,727.71	
2018	110,417,536.82	110,417,536.82	
2019	127,138,072.19		
合计	376,382,945.19	259,232,823.90	

注释 15. 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		190,000,000.00
保证借款	2,438,000,000.00	2,018,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
信用借款		110,000,000.00
合计	2,438,000,000.00	2,318,000,000.00

2. 本报告期无已逾期未偿还的短期借款

3. 短期借款其他说明

公司以大连友谊集团有限公司作为担保借款人取得短期借款 1,958,000,000 元，公司控股子公司大连富丽华大酒店以大连友谊集团有限公司作为担保借款人取得短期借款 150,000,000 元（详细情况见“十、（五）关联方交易”）；公司向其控股子公司辽阳友谊商城有限公司提供担保取得短期借款 50,000,000 元；公司向其控股子公司邯郸发兴房地产开发有限公司提供担保取得短期借款 200,000,000 元；公司向其控股子公司大连富丽华大酒店提供担保取得短期借款 80,000,000 元。

注释 16. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付供应商货款	178,829,591.57	201,884,978.78
应付工程款	245,131,092.48	271,349,725.32
其他应付账款	4,549,311.83	764,966,380.39
合计	428,509,995.88	1,238,201,084.49

公司控股子公司大连新发兴房地产开发有限公司于 2010 年 9 月 2 日与大连市国土资源和房屋局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，取得了位于大连市中山区东港区域的（中）2010-020、021、022 号土地使用权，综合地价为 152,512.30 万元。根据合同已支付地价款 76,512.30 万元，尚余地价 76,000.00 万元未支付，已计入应付账款。2014 年 12 月，大连市人民政府依据《国有建设使用权收回决定书》（大政地城收字【2014】009 号），决定收回大连新发兴房地产开发有限公司位于中山区东港区域的土地使用权，并返还企业已缴纳的土地出让价款，因此公司本年度将上述应付账款冲回。

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
中铁建工集团有限公司	11,471,966.44	工程质保金
中国建筑第四工程局第六建筑工程公司	7,412,441.62	工程质保金
大连鑫诚装饰装修有限公司	7,369,107.43	工程质保金
中建五局上海建设有限公司	6,523,974.58	工程质保金
大连市土地储备中心	4,258,000.00	未付款（商城二期土地配套费）

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
合计	37,035,490.07	

注释 17. 预收款项

1. 预收账款情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	539,272,417.78	1,530,521,888.60
预收购物卡款	189,864,334.31	245,056,802.06
预收房费	33,955,998.08	39,308,720.13
其他预收款项	4,513,410.82	6,067,167.79
合计	767,606,160.99	1,820,954,578.58

2. 主要预售房款

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
壹品漫谷		10,000.00	2007.12-2008.12 陆续竣工	
壹品天城	1,992,394.00	549,274,450.10	2011.10-2012.12 陆续竣工	94.63
海尚壹品	15,059,772.78	877,727,378.50	2008-2014 陆续 竣工	99.24
富丽华国际(富丽华三期)	42,136,551.00		2015.10	2.79
壹品星海二期	1,635,013.00	2,150,000.00	2008-2011 陆续 竣工	96.50
邯郸友谊时代广场	233,998,729.00	74,459,737.00	2015.5	41.26
苏州双友新和城(苏州唯 亭项目)	220,625,323.00	26,900,323.00	2012.9-2015.3 陆 续竣工	53.75
沈阳友谊时代广场	23,824,635.00		2015.10	10.25
合计	539,272,417.78	1,530,521,888.60		

预收账款期末余额较期初余额减少 57.85%的主要原因为公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司和江苏友谊合升房地产开发有限公司本期满足收入确认条件，预售房款结转损益所致。

注释 18. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	52,871,841.35	192,469,176.87	190,693,726.54	54,647,291.68
离职后福利-设定提存计划	35,564.97	23,001,750.55	22,997,485.00	39,830.52
辞退福利		702,692.42	702,692.42	

一年内到期的其他福利				
合计	52,907,406.32	216,173,619.84	214,393,903.96	54,687,122.20

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	34,651,627.13	154,869,040.94	153,534,854.49	35,985,813.58
职工福利费	16,178,696.11	14,162,577.10	14,022,869.71	16,318,403.50
社会保险费	49,878.93	9,097,047.51	9,097,285.26	49,641.18
其中：基本医疗保险费	48,127.73	8,383,204.74	8,383,493.55	47,838.92
补充医疗保险				
工伤保险费	1,016.14	433,497.57	433,420.52	1,093.19
生育保险费	735.06	280,345.20	280,371.19	709.07
住房公积金	-180.00	10,733,409.54	10,666,589.54	66,640.00
工会经费和职工教育经费	1,991,819.18	3,104,819.78	2,869,845.54	2,226,793.42
短期累积带薪缺勤				
短期利润（奖金）分享计划				
其他短期薪酬		502,282.00	502,282.00	
合计	52,871,841.35	192,469,176.87	190,693,726.54	54,647,291.68

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	33,871.40	19,827,738.06	19,823,988.58	37,620.88
失业保险费	1,693.57	1,367,155.64	1,366,639.57	2,209.64
采暖基金		1,806,856.85	1,806,856.85	
合计	35,564.97	23,001,750.55	22,997,485.00	39,830.52

4. 应付职工薪酬其他说明应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

注释 19. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	-644,600.20	3,304,127.74
消费税	441,582.23	370,284.48
营业税	-20,605,354.19	-69,770,699.18
企业所得税	24,419,862.98	2,832,499.50
个人所得税	280,670.14	364,772.63
城市维护建设税	-1,033,610.43	-3,598,466.53
房产税	410,149.44	137,928.28
土地增值税	71,866,876.20	-37,433,130.06

税费项目	期末余额	期初余额
教育费附加	-791,247.02	-2,169,609.94
地方教育费附加	295,583.71	-623,314.97
土地使用税	217,252.73	1,126,773.25
印花税	38,262.05	29,452.59
其他	947,964.58	868,012.04
合计	75,843,392.22	-104,561,370.17

注释 20. 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
大连友谊集团有限公司		1,000,000.00	
合计		1,000,000.00	

注释 21. 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
质保金	678,982.62	92,496.52
押金及保证金	59,168,460.80	63,319,028.47
修理费	1,075,130.77	217,787.11
代收款	10,876,951.07	11,063,158.88
其他	56,241,371.73	79,827,313.70
合计	128,040,896.99	154,519,784.68

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
大连福佳新天地广场物业管理有限公司	5,469,058.53	直线法计提的房租与实际付款的差额
合计	5,469,058.53	

注释 22. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,150,000,000.00	235,000,000.00
一年内到期的长期应付款	9,124,324.97	
合计	1,159,124,324.97	235,000,000.00

一年内到期的非流动负债期末余额较期初余额增加 393.24%的主要原因为将于一年内到期的长期借款增加所致。

注释 23. 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	1,599,000,000.00	1,453,260,000.00
保证借款	100,000,000.00	170,000,000.00
信用借款	33,200,000.00	33,200,000.00
合计	1,732,200,000.00	1,656,460,000.00

长期借款说明：

(1) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以东楼房屋建筑物及所占用土地使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了 40,000 万元额度，期限为 12 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款为 32,020 万元。其中，将于 2015 年 12 月 31 日前到期的借款本金 4,420 万元已转入一年内到期的非流动负债。

(2) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以西楼房屋建筑物及所占用土地使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了 32,000 万元额度，期限为 6 年长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 20,580 万元。其中，将于 2015 年 12 月 31 日前到期的借款本金 9,580 万元已转入一年内到期的非流动负债。

(3) 公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物及所占用土地使用权向中国银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 30,000 万元额度，期限为 5 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 20,000.00 万元。其中，将于 2015 年 12 月 31 日前到期的借款本金 7,500 万元已转入一年内到期的非流动负债。

(4) 公司以其位于大连市开发区本溪街-3-2 号的房屋建筑物及所占用土地使用权向国投信托有限公司进行抵押，并且由大连友谊集团有限公司提供担保，取得 30,000.00 万元，期限为 2 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 30,000.00 万元。

(5) 公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于中山区富丽华长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际（富丽华三期）部分在建项目（在建项目规划总建筑面积 150,900 m²，抵押总建筑面积 94,605.40 m²）及所占用土地使用权向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 80,000 万元额度，期限为 5 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 49,800 万元。

(6) 公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街 197 号的部分在建项目（在建项目规划总建筑面积 256,625.70 m²，抵押总建筑面积 109,841.63 m²）及所占用土地使用权及向华夏银行股份有限公司沈阳铁西支行进行抵押，取得了 60,000 万元额度，期限为 3 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 50,000 万元。其

中，将于 2015 年 12 月 31 日前到期的借款本金 40,000 万元已转入一年内到期的非流动负债。

(7) 公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司以其位于辽阳市白塔区新运大街 73 号的房屋建筑物及所占土地使用权向中国建设银行股份有限公司辽阳分行进行抵押，取得了 27,000 万元额度，期限为 7 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 20,500 万元。其中，将于 2015 年 12 月 31 日前到期的借款本金 1,500 万元已转入一年内到期的非流动负债。

(8) 公司以大连友谊集团有限公司作为保证人，取得了上海浦东发展银行大连中山广场支行 8,000 万元额度，期限为 3 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 7,000 万元。其中，将于 2015 年 12 月 31 日前到期的借款本金 7,000 万元已转入一年内到期的非流动负债。

(9) 公司以其控股孙公司苏州新友置地有限公司位于苏州市姑苏区（沧浪区）友新高架西、新郭港南的土地使用权 63,624.20 m²向中国投资担保有限公司进行抵押，并且由大连友谊集团有限公司提供担保，由中国投资担保有限公司作为担保人，向浙商金汇信托股份有限公司取得了 45,000 万元期限为 2 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 45,000 万元。其中，将于 2015 年 12 月 31 日前到期的借款本金 45,000 万元已转入一年内到期的非流动负债。

(10) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以大连友谊集团有限公司作为保证人，取得了中信银行股份有限公司大连分行期限为 3 年的长期借款 10,000 万元，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 10,000 万元。

注释 24. 长期应付款

1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
融资租赁	20,875,675.03	
合计	20,875,675.03	

2. 长期应付款的说明

本年以账面原值为 13,918.40 万元，净现值为 5,021.19 万元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得为期 3 年的融资款 3,000 万元，其中将于一年内偿还的融资款 9,124,324.97 已转入一年内到期的非流动负债。该笔融资款由大连友谊集团有限公司提供担保。

注释 25. 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)	期末余额
----	------	-----------------	------

		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	356,400,000						356,400,000

注释 26. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	70,822,158.94			70,822,158.94
其他资本公积	54,699.98			54,699.98
合计	70,876,858.92			70,876,858.92

注释 27. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额				税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动							
2、权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益							
1、权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额							
2、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失	9,849,635.87	15,651,216.08		3,912,804.02	11,738,412.06		21,588,047.93
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的利得或损失							
4、现金流量套期利得或损失的有效部							

项目	期初余额	本期发生额				税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
分							
5、外币报表折算差额							
其他综合收益合计	9,849,635.87	15,651,216.08		3,912,804.02	11,738,412.06		21,588,047.93

注释 28. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	111,278,967.08	62,227.81		111,341,194.89
任意盈余公积	42,000,000.00			42,000,000.00
合计	153,278,967.08	62,227.81		153,341,194.89

注释 29. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	899,229,281.49	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后期初未分配利润	899,229,281.49	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	56,456,912.41	—
减：提取法定盈余公积	62,227.81	10%
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金	90,947.36	10%
应付普通股股利	89,100,000.00	
转为股本的普通股股利		
优先股股利		
对其他股东的分配		
利润归还投资		
加：盈余公积弥补亏损		
结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动		
所有者权益其他内部结转		

项目	金额	提取或分配比例(%)
期末未分配利润	866,433,018.73	

未分配利润的其他说明：

公司于报告期内实施了 2013 年度利润分配方案，以总股本 356,400,000.00 股为基数，全体股东按每 10 股派 2.50 现金(含税),共派发现金红利 89,100,000.00 元。

2014 年度利润分配预案详细情况见“十二、利润分配情况”。

注释 30. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,553,010,574.32	2,478,677,920.28	3,592,003,876.13	2,486,559,020.26
其他业务	43,951,203.72	125,760.00	39,993,805.42	134,823.50

注释 31. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	5,624,375.58	6,891,464.80
营业税	101,626,697.28	96,237,765.18
城市维护建设税	8,227,086.92	8,879,769.71
教育费附加	3,953,831.84	4,301,754.00
地方教育费附加	2,635,888.12	2,567,261.34
土地增值税	125,778,133.79	43,405,273.03
其他	978,608.97	905,849.53
合计	248,824,622.50	163,189,137.59

营业税金及附加的其他说明：

营业税金及附加本期发生额较上期发生额增加 52.48%，主要原因为公司下属房地产子公司收入及相应的增值额变动导致土地增值税的增加。

注释 32. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
包装费	4,034,256.14	832,876.19
广告费	21,990,385.33	20,067,864.63
工资薪酬	106,438,081.28	103,461,750.24
租赁费	28,733,232.76	31,305,477.49
折旧费	2,919,737.69	3,795,149.93
修理费	2,693,413.49	2,667,290.10

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	13,990,693.97	10,365,726.91
物品费	6,130,775.50	12,959,077.25
水电费	11,583,233.68	12,445,803.50
其他	19,309,346.94	10,159,653.63
合计	217,823,156.78	208,060,669.87

注释 33. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	3,592,281.30	3,873,144.86
修理费	15,625,657.86	10,781,017.00
折旧费	51,303,827.64	56,670,418.73
工资薪酬	138,008,641.74	109,362,021.09
长期待摊费用摊销	15,430,883.68	20,622,179.13
无形资产摊销	9,594,980.49	9,436,277.27
水电气空调费	35,596,378.78	36,485,114.58
税金	19,323,811.08	17,874,632.00
咨询费	3,763,714.77	3,254,900.00
其他	36,479,587.16	53,207,211.44
合计	328,719,764.50	321,566,916.10

注释 34. 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	137,986,995.93	92,986,351.64
减：利息收入	38,541,338.90	9,681,763.96
汇兑损益	-4,458.03	2,347,548.83
其他	17,499,481.21	641,760.75
合计	116,940,680.21	86,293,897.26

财务费用本期发生额较上期发生额增加 35.51%的主要原因为短期借款增加，相应增加利息支出所致。

注释 35. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,452,916.60	22,337,024.58
存货跌价损失	99,572.76	

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产减值损失		
长期股权投资减值损失		
固定资产减值损失		
在建工程减值损失		
无形资产减值损失		
合计	2,552,489.36	22,337,024.58

资产减值损失的其他说明：

公司本期资产减值损失较上期下降 88.57%，其主要原因为：2013 年度经董事会批准公司提高了坏账准备计提比例，导致上期坏账损失产生较大增长。

注释 36. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	18,375.00	1,750.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	18,375.00	1,750.00

注释 37. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-968,088.41	-70,358.44
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	750.00	
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,374,768.98	1,269,017.52
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
合计	407,430.57	1,198,659.08

投资收益本期发生额较上期发生额减少 66.01%的主要原因为被投资单位大连南浦外供食品有限公司本期净利润较上期净利润减少所致。

注释 38. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	8,702.81	107,850.14	8,702.81
其中：固定资产处置利得	8,702.81	107,850.14	8,702.81
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	150,000.00		150,000.00
其他	727,030.61	756,919.57	727,030.61
合计	885,733.42	864,769.71	885,733.42

1. 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关
绿色建筑示范工程补贴	150,000.00		与收益相关
合计	150,000.00		

注释 39. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	227,369.19	783,776.19	227,369.19
其中：固定资产处置损失	227,369.19	783,776.19	227,369.19
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	577,500.00	561,500.00	577,500.00
其他	192,845.55	471,395.20	192,845.55
合计	997,714.74	1,816,671.39	997,714.74

营业外支出本期发生额较上期发生额减少 45.08%的主要原因为本期处置固定资产损失减少所致。

注释 40. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	93,077,760.94	111,383,898.49
递延所得税费用	-295,313.44	-287,432.85
合计	92,782,447.50	111,096,465.64

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	203,611,208.66
按法定/适用税率计算的所得税费用	50,902,802.17
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	654,478.94
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失影响	-2,491,307.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-92,459.68
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	43,808,934.01
所得税费用	92,782,447.50

注释 41. 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	38,541,338.90	9,681,763.96
往来款	32,166,093.62	235,567,373.28
保证金	16,524,811.26	37,265,509.03
其他	765,761,261.24	4,863,869.06
合计	852,993,505.02	287,378,515.33

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
各项费用	210,672,128.80	185,293,014.05
往来款	107,586,634.33	226,003,761.15
保证金	3,916,000.21	14,216,172.55
住房置业担保	1,128,100.00	
其他	872,211.98	53,502,847.20
合计	324,175,075.32	479,015,794.95

3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
分配股利代扣税款		606,800.49
租赁公司借款	30,000,000.00	
合计	30,000,000.00	606,800.49

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
担保及财务顾问费	15,713,500.00	10,800,000.00
分配股利代扣的税款及手续费	311,968.27	474,301.05
合计	16,025,468.27	11,274,301.05

注释 42. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	110,828,761.16	233,008,234.15
加：资产减值准备	2,552,489.36	22,337,024.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	54,223,565.33	60,741,777.81
无形资产摊销	9,594,980.49	9,440,316.17
长期待摊费用摊销	15,430,883.68	20,622,179.13
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)	72,410.31	-65,839.78
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	146,256.07	741,765.83
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-18,375.00	-1,750.00
财务费用(收益以“-”号填列)	153,775,306.73	95,333,900.47
投资损失(收益以“-”号填列)	-407,430.57	-1,198,659.08
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-299,907.19	-287,870.35
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	4,593.75	437.50
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,669,450,198.72	74,025,422.87
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	39,565,273.53	74,107,832.70
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,679,121,899.10	-1,107,194,500.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	375,797,107.27	-518,389,728.12
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	1,774,180,142.02	961,165,206.87
减：现金的期初余额	961,165,206.87	1,428,287,495.24
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	813,014,935.15	-467,122,288.37

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	35,119.43	64,426.87
可随时用于支付的银行存款	1,774,145,022.59	961,100,780.00
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		
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	1,774,180,142.02	961,165,206.87
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

注释 43. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
货币资金	57,283,597.05	保证金
存货	2,838,807,162.71	贷款抵押
固定资产	561,959,384.17	贷款抵押
无形资产	240,468,696.27	贷款抵押
在建工程	273,204,482.02	贷款抵押
合计	3,971,723,322.22	

其他说明：

1. 货币资金

(1) 截至 2014 年 12 月 31 日，本公司以人民币 2,112,617.83 的银行存款为质押，为公司与大连机车商场有限公司签订的福佳新天地《房屋租赁合同》提供履约担保。

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日，商业分公司为按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金 49,339,041.95 元。

(3) 截至 2014 年 12 月 31 日，公司控股子公司江苏友谊合升房地产开发有限公司在按揭销售时，银行按照贷款总额的一定比例收取的按揭贷款保证金 5,831,937.27 元，待购房者房产证办理完毕并完成抵押登记后，银行会将按揭贷款保证金退回企业。

2. 存货

(1) 公司以其控股孙公司苏州新友置地有限公司位于苏州市姑苏区（沧浪区）友新高架西、新郭港南的土地使用权 63,624.20 m² 向中国投资担保有限公司进行抵押，并且由大连友谊集团有限公司提供担保，由中国投资担保有限公司作为担保人，向浙商金汇信托股份有

限公司取得了 45,000 万元期限为 2 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日实际使用借款 45,000 万元。抵押的土地使用权账面余额为 880,713,624.20 元。

(2) 公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于中山区富丽华长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际（富丽华三期）部分在建项目 94,605.40 m² 及所占土地使用权 12,739.80 m² 向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 80,000 万元额度，期限为 5 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 49,800 万元。抵押的在建房产及土地使用权账面余额分别为 516,511,479.46 元和 649,065,442.00 元。

(3) 公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街 197 号的部分在建项目及 109,841.63 m² 所占土地使用权 16,309.30 m² 及向华夏银行股份有限公司沈阳铁西支行进行抵押，取得了 60,000 万元额度，期限为 3 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 50,000 万元。抵押的在建房产及土地使用权账面余额分别为 359,062,941.93 元和 433,453,675.12 元。

3. 固定资产、无形资产及在建工程

(1) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以东楼房屋建筑物（37,141.57 m²）及所占土地（10,179.15 m²）使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了 40,000 万元额度，期限为 12 年的长期借款，另约定每年 5 月 20 日及 11 月 20 日偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定）。截止 2014 年 12 月 31 日实际使用借款 32,020 万元。抵押的房屋建筑物及土地使用权账面净值分别为 60,172,307.14 元和 18,010,790.34 元。

(2) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以西楼房屋建筑物（59,899.85 m²）及所占土地（6,166.25 m²）使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了 32,000 万元额度，期限为 6 年长期借款，另约定每年 5 月 20 日及 11 月 20 日偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定）。截止 2014 年 12 月 31 日实际使用借款 20,580 万元。抵押的房屋建筑物及土地使用权账面净值分别为 39,818,272.86 元和 48,993,752.97 元。

(3) 公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物 39,281.67 m² 及所占土地使用权 3,227.50 m² 向中国银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 30,000 万元额度，期限为 5 年的长期借款，另约定每年 2 月 28 日及 8 月 28 日偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定）。截止 2014 年 12 月 31 日实际使用借款 20,000 万元。抵押的房屋建筑物及土地使用权账面净值分别为 141,113,871.94 元和 173,464,152.96 元。

(4) 公司以其位于大连市开发区本溪街-3-2 号的房屋建筑物 10,010.12 m² 及所占土地使用权 4,562 m² 向国投信托有限公司进行抵押，并且由大连友谊集团有限公司提供担保，取得 30,000 万元，期限为 2 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 30,000

万元。抵押的房屋建筑物及土地使用权账面净值为 16,845,391.34 元。

(5) 公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司以其位于辽阳市白塔区新运大街 73 号的房屋建筑物 52,544.07 m² 及所占土地使用权 7,304.60 m² 向中国建设银行股份有限公司辽阳分行进行抵押，取得了 27,000 万元额度，期限为 7 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 20,500 万元。抵押的房屋建筑物及土地使用权账面净值为 527,002,115.36 元，其中：抵押的固定资产的账面净值为 253,797,633.34 元，抵押的在建工程的账面余额为 273,204,482.02 元。

(6) 公司以账面净值为 50,211,907.55 元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得为期 3 年的融资款 3,000 万元。该笔融资款由大连友谊集团有限公司提供担保。

注释 44. 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	2,239,482.30	6.119	13,703,392.22

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
大连友谊合升房地产开发有限公司	大连	大连	房地产	90.00		投资设立
大连富丽华大酒店	大连	大连	酒店	60.00		投资设立
大连中免友谊外供免税品有限公司	大连	大连	商业	65.00		投资设立
大连友嘉购物有限公司	大连	大连	商业	90.00	1.80	投资设立
大连友谊购物广场发展有限公司	大连	大连	商业	90.00	9.00	投资设立
沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司	沈阳	沈阳	商业	99.00		投资设立
河北友谊发兴房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产	100.00		投资设立
大连锦城装饰装修工程有限公司	大连	大连	服务	70.00		投资设立
邯郸发兴房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产	100.00		投资设立
大连发兴房地产开发有限公司	大连	大连	房地产		63.00	投资设立
江苏友谊合升房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		72.00	投资设立
大连友谊物业服务有限公司	大连	大连	服务	100.00		投资设立
苏州新友置地有限公司	苏州	苏州	房地产		72.00	投资设立
大连盛发置业有限公司	大连	大连	房地产		60.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
苏州双友置地有限公司	苏州	苏州	房地产		39.60	投资设立
辽阳友谊商城有限公司	辽阳	辽阳	商业	100.00		投资设立
沈阳友谊商城有限公司	沈阳	沈阳	商业	100.00		投资设立
邯郸富丽华物业服务有限公司	邯郸	邯郸	服务		100.00	投资设立
邯郸友谊商城有限公司	邯郸	邯郸	商业	100.00		投资设立
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	大连	大连	文化娱乐、 房地产	70.00		非同一控制下 企业合并
沈阳星狮房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	100.00		非同一控制下 企业合并
大连新发兴房地产开发有限公司	大连	大连	房地产		90.00	非同一控制下 企业合并

(1) 子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

①公司持有大连友嘉购物有限公司 90%的股权，通过控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司（以下简称大连合升）持有其 2%的股权，故公司对大连友嘉购物有限公司的持股比例为 91.8%，表决权比例为 92%。

②公司持有大连友谊购物广场发展有限公司 90%的股权，通过控股子公司大连合升持有其 10%的股权，故公司对大连友谊购物广场发展有限公司的持股比例为 99%，表决权比例为 100%。

③公司通过控股子公司大连合升持有大连发兴房地产开发有限公司 70%的股权，故公司对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为 63%，表决权比例为 70%。

④公司通过控股子公司大连合升持有江苏友谊合升房地产开发有限公司 80%的股权，故公司对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为 72%，表决权比例为 80%。

⑤公司通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州新友置地有限公司 100%的股权，故公司对苏州新友置地有限公司的持股比例为 72%，表决权比例为 100%。

⑥公司通过控股子公司大连富丽华大酒店持有大连盛发置业有限公司 100%的股权，故公司对大连盛发置业有限公司的持股比例为 60%，表决权比例为 100%。

⑦公司通过控股子公司大连合升持有大连新发兴房地产开发有限公司 100%的股权，故公司对大连新发兴房地产开发有限公司的持股比例为 90%，表决权比例为 100%。

⑧公司通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州双友置地有限公司 55%的股权，故公司对苏州双友置地有限公司的持股比例为 39.6%，表决权比例为 55%。

(2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

无持有半数或以下表决权但仍控制的被投资单位。

(3) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

无持有半数以上表决权但不控制的被投资单位。

(4) 对于纳入合并范围的重要的结构化主体控制的依据

无纳入合并范围的重要的结构化主体。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东支付股利	期末累计少数股东权益	备注
大连友谊合升房地产开发有限公司	10.00	17,943,474.96	8,400,000.00	61,179,842.46	
大连富丽华大酒店	40.00	606,315.75		180,888,461.62	
大连中免友谊外供免税品有限公司	35.00	2,811,911.73	2,450,000.00	11,802,091.28	
大连发兴房地产开发有限公司	37.00	18,728,471.08	22,740,000.00	33,120,090.22	
江苏友谊合升房地产开发有限公司	28.00	30,794,476.89		174,269,240.31	
苏州双友置地有限公司	60.40	-1,559,908.03		192,116,309.57	
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	30.00	-6,875,389.77		-12,823,712.90	

(1) 子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因

①少数股东通过控股子公司大连合升持有大连发兴房地产开发有限公司 30%的股权，故少数股东对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为 37%，表决权比例为 30%。

②少数股东通过控股子公司大连合升持有江苏友谊合升房地产开发有限公司 20%的股权，故少数股东对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为 28%，表决权比例为 20%。

③少数股东通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州双友置地有限公司 45%的股权，故少数股东对苏州双友置地有限公司的持股比例为 60.4%，表决权比例为 45%。

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
大连友谊合升房地产开发有限公司	40,120.02	28,797.36	68,917.38	7,737.54		7,737.54
大连富丽华大酒店	103,946.68	39,460.44	143,407.12	49,585.01	48,600.00	98,185.01
大连中免友谊外供免税品有限公司	3,510.04	160.52	3,670.56	298.54		298.54

大连发兴房地产开发有 限公司	6,824.13	253.95	7,078.07	-1,873.30		-1,873.30
江苏友谊合升房地产开 发有限公司	6,637.95	28,203.64	34,841.59	-27,397.42		-27,397.42
苏州双友置地有限公司	52,094.30	11.33	52,105.63	20,298.29		20,298.29
大连友谊金石谷俱乐部 有限公司	348.52	44,230.31	44,578.83	48,853.40		48,853.40

续：

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
大连友谊合升房地产开 发有限公司	55,290.88	22,795.44	78,086.32	26,449.95		26,449.95
大连富丽华大酒店	111,769.10	43,310.52	155,079.62	51,393.92	58,600.00	109,993.92
大连中免友谊外供免税 品有限公司	3,506.79	117.36	3,624.15	355.53		355.53
大连发兴房地产开发有 限公司	5,278.85	250.65	5,529.50	-5,940.12		-5,940.12
江苏友谊合升房地产开 发有限公司	56,196.51	28,219.62	84,416.13	33,175.14		33,175.14
苏州双友置地有限公司	37,819.88	17.94	37,837.82	2,772.22	3,000.00	5,772.22
大连友谊金石谷俱乐部 有限公司	435.88	40,377.64	40,813.52	42,796.29		42,796.29

续：

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动 现金流量
大连友谊合升房地 产开发有限公司	64,973.20	17,943.47	17,943.47	36,411.75	44,631.53	5,087.18	5,087.18	12,229.74
大连富丽华大酒 店	20,929.84	151.58	151.58	8,705.67	24,781.73	128.51	128.51	5,725.66
大连中免友谊外 供免税品有限公 司	9,587.06	803.40	803.40	645.32	8,785.13	739.92	739.92	467.04
大连发兴房地 产开发有限公司	7,424.10	5,061.75	5,061.75	10,916.63	3,732.31	2,155.04	2,155.04	-2,287.26
江苏友谊合升房 地产开发有限公 司	99,852.08	10,998.03	10,998.03	2,107.73	114,522.02	25,969.46	25,969.46	-14,644.75
苏州双友置地有 限公司		-258.26	-258.26	7,753.38		-526.87	-526.87	-5,189.53
大连友谊金石谷 俱乐部有限公司		-2,291.80	-2,291.80	1,499.06		-3,836.62	-3,836.62	998.59

（二）在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	会计处理方法
-------------	-------	-----	------	---------	--------

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	大连	大连	仓储	50%		权益法
大连南浦外供食品有限公司	大连	大连	商业	30%		权益法

2. 重要合营企业和联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/本期发生额	
	大连保税区中免友谊航运服务有限公司	大连南浦外供食品有限公司	大连保税区中免友谊航运服务有限公司	大连南浦外供食品有限公司
流动资产	1,328.64	7,108.57	1,119.82	9,039.84
其中：现金和现金等价物	621.25	12.79	1,069.76	55.09
非流动资产	5,923.52	75.86	5,011.44	34.54
资产合计	7,252.16	7,184.43	6,131.26	9,074.38
流动负债	3,222.67	2,183.44	2,014.18	3,896.67
非流动负债				
负债合计	3,222.67	2,183.44	2,014.18	3,896.67
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额	2,014.75	1,500.30	2,058.55	1,553.31
调整事项		-10.30		
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他(所得税)		-10.30		
对合营和联营企业权益投资的账面价值	2,165.94	1,500.30	2,209.73	1,553.31
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	501.90	10,239.10	484.29	12,435.82
财务费用	21.21	0.14	10.33	0.72
所得税费用		0.10		44.40
净利润	-87.59	-166.49	-92.15	133.21
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-87.59	-166.49	-92.15	133.21
企业本期收到的来自合营和联营企业的股利				

八、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为外汇

风险和利率风险)。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本公司采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

对于应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司的前五大客户的应收款占本公司应收款项总额 68.86% (2013 年：71.68%)。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金，满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	1,831,463,739.07	1,831,463,739.07	1,780,012,079.29			51,451,659.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	47,500.00	47,500.00	47,500.00			
应收账款	6,377,764.88	6,713,436.72	6,377,764.88			
其他应收款	46,435,419.03	98,127,415.71	46,435,419.03			

大连友谊（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
可供出售金融资产	35,955,496.40	35,955,496.40				35,955,496.40
小计	1,920,279,919.38	1,972,307,587.90	1,832,872,763.20			87,407,156.18
短期借款	2,438,000,000.00	2,438,000,000.00	2,438,000,000.00			
应付账款	428,509,995.88	428,509,995.88	428,509,995.88			
应付职工薪酬	54,687,122.20	54,687,122.20	54,687,122.20			
应交税费	75,843,392.22	75,843,392.22	75,843,392.22			
其他应付款	128,040,896.99	128,040,896.99	128,040,896.99			
一年内到期的非流动负债	1,159,124,324.97	1,159,124,324.97	1,159,124,324.97			
长期借款	1,732,200,000.00	1,732,200,000.00		767,400,000.00	752,600,000.00	212,200,000.00
长期应付款	20,875,675.03	23,044,176.37		9,973,647.43	10,902,027.60	
小计	6,037,281,407.29	6,039,449,908.63	4,284,205,732.26	777,373,647.43	763,502,027.60	212,200,000.00

续：

项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	1,016,391,296.75	1,016,391,296.75	974,378,144.29			42,013,152.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	29,125.00	29,125.00	29,125.00			
应收账款	5,979,756.64	6,324,011.92	5,979,756.64			
其他应收款	41,209,839.05	92,145,524.10	41,209,839.05			
可供出售金融资产	20,304,280.32	20,304,280.32				20,304,280.32
小计	1,083,914,297.76	1,135,194,238.09	1,021,596,864.98			62,317,432.78
短期借款	2,318,000,000.00	2,318,000,000.00	2,318,000,000.00			
应付账款	1,238,201,084.49	1,238,201,084.49	1,238,201,084.49			
应付职工薪酬	52,907,406.32	52,907,406.32	52,907,406.32			
应交税费	-104,561,370.17	-104,561,370.17	-104,561,370.17			
其他应付款	154,519,784.68	154,519,784.68	154,519,784.68			
一年内到期的非流动负债	235,000,000.00	235,000,000.00	235,000,000.00			
长期借款	1,656,460,000.00	1,656,460,000.00		425,000,000.00	1,041,060,000.00	190,400,000.00
小计	5,550,526,905.32	5,550,526,905.32	3,894,066,905.32	425,000,000.00	1,041,060,000.00	190,400,000.00

（三）市场风险

1. 外汇风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元和港币）依然

存在外汇风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

(1) 本年度公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

(2) 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额		
	美元项目	港币项目	合计
外币金融资产：			
货币资金	13,703,392.22		13,703,392.22

续：

项目	期初余额		
	美元项目	港币项目	合计
外币金融资产：			
货币资金	22,666,049.69	124,948.17	22,790,997.86

(3) 敏感性分析：

截止 2014 年 12 月 31 日，对于本公司美元，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 1,370,339.22 元（2013 年度为 2,279,099.79 元）。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司资金管理部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

(1) 本年度公司无利率互换安排。

(2) 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 121,300 万元，详细情况见“六、注释 23.长期借款”。

(3) 敏感性分析：

截止 2014 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约 606.50 万元（2013 年度约 483.63 万元）。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

九、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2014 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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 2 层次：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；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二）期末公允价值计量

1. 持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计				
权益工具投资	47,500.00			47,500.00
可供出售金融资产小计				
权益工具投资	35,955,496.40			35,955,496.40
资产合计	36,002,996.40			36,002,996.40

（三）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以证券交易所市场公开交易价格为公允价值的确定依据。

（四）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款等。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
大连友谊集团有限公司	大连	商业	17,740.71	29.92	29.92

本公司最终控制方是大连嘉威德投资有限公司

(二) 本公司的子公司情况详细情况见“七、(一) 在子公司中的权益”

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详细情况见“附注七、(二) 在合营安排或联营企业中的权益”。

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：

合营或联营企业名称	与本公司关系
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	本公司的合营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
大连友谊集团奥林匹克购物广场有限公司	母公司的全资子公司
大连友谊集团资产运营管理有限公司	母公司的全资子公司
大连友谊春柳购物中心有限公司	母公司的全资子公司
大连嘉威企业管理有限公司	实际控制人的子公司
大连南山花园酒店有限公司	母公司的控股子公司

(五) 关联方交易

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

2. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
大连友谊集团有限公司	管理费收入	100,000.00	100,000.00
合计		100,000.00	100,000.00

3. 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
大连友谊集团有限公司	房产	5,558,080.39	5,558,080.39
合计		5,558,080.39	5,558,080.39

公司与控股股东大连友谊集团有限公司于 2013 年 1 月 1 日续签了《房屋租赁合同》，本公司承租坐落于人民路 8 号的 7、8、9 三层楼及其附属资产，租赁总面积 6,767.83 平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为 5 年。

4. 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
大连友谊集团有限公司	110,000,000.00	2014.4.23	2015.4.22	否
大连友谊集团有限公司	200,000,000.00	2014.6.4	2015.6.3	否
大连友谊集团有限公司	30,000,000.00	2014.6.17	2015.6.17	否
大连友谊集团有限公司	150,000,000.00	2014.6.18	2015.6.17	否
大连友谊集团有限公司	150,000,000.00	2014.6.23	2015.6.22	否
大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2014.6.27	2015.6.27	否
大连友谊集团有限公司	190,000,000.00	2014.6.30	2015.6.29	否
大连友谊集团有限公司	30,000,000.00	2014.7.17	2015.7.17	否
大连友谊集团有限公司	50,000,000.00	2014.8.7	2015.8.7	否
大连友谊集团有限公司	60,000,000.00	2014.8.14	2015.8.14	否
大连友谊集团有限公司	68,000,000.00	2014.9.17	2015.9.17	否
大连友谊集团有限公司	40,000,000.00	2014.10.24	2015.10.24	否
大连友谊集团有限公司	60,000,000.00	2014.8.19	2015.8.19	否
大连友谊集团有限公司	40,000,000.00	2014.10.10	2015.5.10	否
大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2014.10.13	2015.10.13	否
大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2014.10.23	2015.10.23	否
大连友谊集团有限公司	60,000,000.00	2014.11.3	2015.11.3	否
大连友谊集团有限公司	40,000,000.00	2014.11.5	2015.11.5	否
大连友谊集团有限公司	60,000,000.00	2014.11.25	2015.6.25	否
大连友谊集团有限公司	160,000,000.00	2014.11.28	2015.11.24	否
大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2014.12.10	2015.12.8	否
大连友谊集团有限公司	60,000,000.00	2014.12.11	2015.12.9	否
大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2014.12.15	2015.12.11	否
大连友谊集团有限公司	27,000,000.00	2014.12.16	2015.12.16	否
大连友谊集团有限公司	23,000,000.00	2014.12.16	2015.12.16	否
大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2012.5.31	2015.5.30	否
大连友谊集团有限公司	100,000,000.00	2014.5.7	2015.5.6	否
大连友谊集团有限公司	50,000,000.00	2014.4.18	2015.4.17	否
大连友谊集团有限公司	100,000,000.00	2013.8.2	2016.7.29	否
大连友谊集团有限公司	300,000,000.00	2014.1.15	2016.1.15	否
大连友谊集团有限公司	450,000,000.00	2013.6.20	2015.6.20	否
大连友谊集团有限公司	30,000,000.00	2014.12.17	2017.12.16	否
大连友谊集团有限公司	500,000,000.00	2014.1.3	2017.1.2	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合计	3,558,000,000.00			

5. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
大连友谊集团有限公司	33,200,000.00	2013.9.9	2016.9.8	委托贷款
合计	33,200,000.00			

关联方拆入资金说明：

公司控股孙公司苏州新友置地有限公司 2013 年 9 月从大连友谊集团有限公司通过委托贷款的方式取得资金 3,320 万元，融资期限为 2013 年 9 月 9 日至 2016 年 9 月 8 日。

本期支付关联方利息 2,686,156.67 元。

(2) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	7,000,000.00	2013.10.10	2015.4.10	借款
	6,500,000.00	2014.9.23	2015.3.23	借款
合计	13,500,000.00			

本期收到关联方利息 149,805.00 元。

6. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	509.80 万元	531.33 万元

7. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	大连保税区中免友谊航运服务有限公司	13,500,000.00	1,025,000.00	7,000,000.00	350,000.00

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付股利			
	大连友谊集团有限公司		1,000,000.00

十一、承诺及或有事项

（一）重大承诺事项

抵押资产情况

（1）公司控股子公司大连富丽华大酒店以东楼房屋建筑物（37,141.57 m²）及所占用地（10,179.15 m²）使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了 40,000 万元额度，期限为 12 年的长期借款，另约定每年 5 月 20 日及 11 月 20 日偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定）。截止 2014 年 12 月 31 日实际使用借款 32,020 万元。

（2）公司控股子公司大连富丽华大酒店以西楼房屋建筑物（59,899.85 m²）及所占用地（6,166.25 m²）使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了 32,000 万元额度，期限为 6 年长期借款，另约定每年 5 月 20 日及 11 月 20 日偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定）。截止 2014 年 12 月 31 日实际使用借款 20,580 万元。

（3）本公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物 39,281.67 m² 及所占用地使用权 3,227.50 m² 向中国银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 30,000 万元额度，期限为 5 年的长期借款，另约定每年 2 月 28 日及 8 月 28 日偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定）。截止 2014 年 12 月 31 日实际使用借款 20,000 万元。

（4）公司以其控股孙公司苏州新友置地有限公司位于苏州市姑苏区（沧浪区）友新高架西、新郭港南的土地使用权 63,624.20 m² 向中国投资担保有限公司进行抵押，并且由大连友谊集团有限公司提供担保，由中国投资担保有限公司作为担保人，向浙商金汇信托股份有限公司取得了 45,000 万元期限为 2 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日实际使用借款 45,000 万元。

（5）公司以其位于大连市开发区本溪街-3-2 号的房屋建筑物 10,010.12 m² 及所占用地使用权 4,562 m² 向国投信托有限公司进行抵押，并且由大连友谊集团有限公司提供担保，取得 30,000 万元，期限为 2 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 30,000 万元。

（6）公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于中山区富丽华长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际（富丽华三期）部分在建项目 94,605.40 m² 及所占用地使用权 12,739.80 m² 向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 80,000 万元额度，期限为 5 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 49,800 万元。

（7）公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街 197 号的部分在建项目 109,841.63 m² 及所占用地使用权 16,309.30 m² 及向华夏银行股份有限公司沈阳铁西支行进行抵押，取得了 60,000 万元额度，期限为 3 年的长期借款，截止 2014

年 12 月 31 日，期末实际使用借款 50,000 万元。

(8) 公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司以其位于辽阳市白塔区新运大街 73 号的房屋建筑物 52,544.07 m² 及所占土地使用权 7,304.60 m² 向中国建设银行股份有限公司辽阳分行进行抵押，取得了 27,000 万元额度，期限为 7 年的长期借款，截止 2014 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 20,500 万元。

(9) 公司以账面原值为 13,918.40 万元，净现值为 5,021.19 万元的固定资产从大连装备融资租赁有限公司取得为期 3 年的融资款 3,000 万元。该笔融资款由大连友谊集团有限公司提供担保。

除存在上述承诺事项外，截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的或有事项

1. 其他或有负债

所属房地产公司的客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买其开发的商品房时，根据银行发放个人购房按揭贷款的要求，房地产公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供连带责任保证。保证期限自银行与购房者签订的《房地产买卖抵押贷款合同》生效之日起至所售房产物业交付购房者，并协助购房者办妥所售房产物业之房地产权证及抵押登记手续，有关权属证明交由甲方收妥和保管时止。截止 2014 年 12 月 31 日，各房地产子公司提供保证金额为 5,500,458.43 元。

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

十二、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

公司董事会于 2015 年 4 月 27 日通过了 2014 年度利润分配预案：公司按照 2014 年度母公司实现的净利润提取 10% 的法定盈余公积 62,227.81 元，按年末总股本 356,400,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.50 元（含税），公司本年度不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议通过。

拟分配的利润或股利	17,820,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	17,820,000.00

除存在上述资产负债表日后事项外，截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项的。

十三、其他重要事项说明

（一）前期会计差错

1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

（二）分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- （1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- （2）管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- （3）能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- （1）该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上；
- （2）该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10% 或者以上。

将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

2. 本公司确定报告分部考虑的因素、报告分部的产品和劳务的类型

本公司的报告分部都是提供不同产品和劳务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此本公司分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩。

本公司有 4 个报告分部：商业零售分部、房地产分部、酒店分部及其他分部。

3. 报告分部的财务信息

金额单位：万元

项目	期末余额/本期发生额					
	商业零售分部	房地产分部	酒店分部	其他分部	抵销	合计

项目	期末余额/本期发生额					
	商业零售分部	房地产分部	酒店分部	其他分部	抵销	合计
一.营业收入	164,075.18	172,313.50	21,796.53	3,173.61	1,662.65	359,696.18
其中：对外交易收入	164,075.18	170,709.26	21,738.13	3,173.61		359,696.18
分部间交易收入		1,604.25	58.40		1,662.65	
二.营业费用	162,964.61	137,911.00	21,578.37	16,939.47	58.40	339,335.06
其中：对联营和合营企业的投资收益				-96.81		-96.81
资产减值损失	29.48	122.67	34.50	68.59		255.25
折旧费和摊销费	3,484.30	143.49	4,048.07	249.09		7,924.94
三.利润总额（亏损）	1,110.57	34,402.50	218.16	-13,765.86	1,604.25	20,361.12
四.所得税费用	272.42	8,977.91	51.46	-23.55		9,278.24
五.净利润（亏损）	838.15	25,424.59	166.69	-13,742.31	1,604.25	11,082.88
六.资产总额	82,736.39	550,154.99	143,528.74	272,262.95	158,494.04	890,189.04
七.负债总额	83,774.32	387,628.19	98,257.68	202,067.27	90,110.66	681,616.81

本公司各经营分部的会计政策与在“重要会计政策和会计估计”所描述的会计政策相同。

（三）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

2010年9月，公司控股子公司大连新发兴房地产开发有限公司与大连市国土资源和房屋局签署《国有建设用地使用权出让合同》，取得了大连市中山区东港区域的 K03-2/ K04-2/ K05 地块的土地开发权。公司获得上述地块后，因该宗地未能达到净地条件而无法开工，2014年12月，大连市人民政府依据《国有建设使用权收回决定书》（大政地城收字【2014】009号）文件，决定收回大连新发兴房地产开发有限公司位于中山区东港区域 K03-2/ K04-2/ K05 地块的土地使用权。2014年12月10日，公司已收到大连市政府返还的土地出让金本金 76,512.3 万元。

除存在上述事项外，截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

注释 1. 应收账款

1. 应收账款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	476,534.28	100.00	23,826.71	5.00	452,707.57
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	476,534.28	100.00	23,826.71	5.00	452,707.57

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	499,871.10	100.00	28,390.99	5.68	471,480.11
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	499,871.10	100.00	28,390.99	5.68	471,480.11

应收账款分类的说明：

（1）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	476,534.28	23,826.71	5.00
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	476,534.28	23,826.71	5.00

（2）组合中，本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-4,564.28 元，本期无收回或转回坏账准备。

2. 本报告期无实际核销的应收账款

3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
------	------	-----------------	---------

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
大连市国税局（出口退税）	336,534.28	70.62	16,826.71
欧莱雅（中国）有限公司	140,000.00	29.38	7,000.00
合计	476,534.28	100.00	23,826.71

4. 本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

5. 本报告期无转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债。

注释 2. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1（按账龄）	19,965,429.05	1.19	1,606,258.35	8.05	18,359,170.70
组合 2（合并范围内）	1,651,100,596.09	98.81			1,651,100,596.09
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,671,066,025.14	100.00	1,606,258.35	0.10	1,669,459,766.79

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1（按账龄）	10,682,328.13	0.48	676,698.91	6.33	10,005,629.22
组合 2（合并范围内）	2,206,125,081.07	99.52			2,206,125,081.07
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,216,807,409.20	100.00	676,698.91	0.03	2,216,130,710.29

其他应收款分类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	12,228,091.05	611,404.55	5.00
1—2 年	7,135,388.00	713,538.80	10.00
2—3 年			
3—4 年	100,550.00	30,165.00	30.00
4—5 年	500,500.00	250,250.00	50.00
5 年以上	900.00	900.00	100.00
合计	19,965,429.05	1,606,258.35	8.05

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 929,559.44 元，本期无收回或转回坏账准备。

3. 本报告期无实际核销的其他应收款

4. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
合并范围内关联方资金	1,651,100,596.09	2,206,125,081.07
单位借款	13,500,000.00	7,112,548.54
保证金	3,117,846.98	
员工借款	98,880.00	
垫付款	1,715,484.14	2,466,229.59
押金	101,950.00	103,550.00
其他	1,431,267.93	1,000,000.00
合计	1,671,066,025.14	2,216,807,409.20

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
沈阳星狮房地产开发有限公司	往来款	736,333,100.08	1 年以内 1-2 年	44.06	
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	往来款	473,972,318.29	1 年以内 1-2 年 2-3 年	28.36	
辽阳友谊商城有限公司	往来款	228,956,814.00	1 年以内 1-2 年	13.70	
邯郸发兴房地产开发有限公司	往来款	143,852,388.72	1 年以内 1-2 年	8.61	
大连友谊购物广场发展有限公司	往来款	61,594,057.06	1 年以内 1-2 年	3.69	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
			2-3 年		
合计		1,644,708,678.15		98.42	

6. 本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

7. 本报告期无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债。

注释 3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	706,031,207.61		706,031,207.61	696,031,207.61		696,031,207.61
对联营、合营企业投资	36,662,364.29		36,662,364.29	37,630,452.70		37,630,452.70
合计	742,693,571.90		742,693,571.90	733,661,660.31		733,661,660.31

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
大连富丽华大酒店	97,997,717.61	97,997,717.61			97,997,717.61		
大连友嘉购物有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00			45,000,000.00		
沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司	9,900,000.00	9,900,000.00			9,900,000.00		
大连友谊购物广场发展有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00		
大连友谊合升房地产开发有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00			90,000,000.00		
大连友谊物业服务服务有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00			4,500,000.00		
大连中免友谊外供免税品有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00			13,000,000.00		
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	130,000,000.00	130,000,000.00			130,000,000.00		
河北友谊发兴房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		
大连锦城装饰装修工程	7,000,000.00	7,000,000.00			7,000,000.00		

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
有限公司							
沈阳星狮房地产开发有限公司	110,633,490.00	110,633,490.00			110,633,490.00		
邯郸发兴房地产开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00		
辽阳友谊商城有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
沈阳友谊商城有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		
邯郸友谊商城有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	706,031,207.61	696,031,207.61	10,000,000.00		706,031,207.61		

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 合营企业					
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	22,097,327.91			-437,953.58	
小计	22,097,327.91			-437,953.58	
二. 联营企业					
大连南浦外供食品有限公司	15,533,124.79			-530,134.83	
小计	15,533,124.79			-530,134.83	
合计	37,630,452.70			-968,088.41	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 合营企业						
大连保税区中免友谊航运服务有限公司					21,659,374.33	
小计					21,659,374.33	
二. 联营企业						
大连南浦外供食品有限公司					15,002,989.96	
小计					15,002,989.96	
合计					36,662,364.29	

注释 4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,089,017,206.35	898,686,629.54	1,250,124,002.56	1,031,135,640.39
其他业务	14,485,507.61		16,003,109.76	

注释 5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	80,150,000.00	55,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-968,088.41	-70,358.44
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	750.00	
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,374,768.98	1,269,017.52
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
合计	80,557,430.57	56,698,659.08

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-218,666.38	
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）	150,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	149,805.00	
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		
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		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	18,375.00	
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		

项目	金额	说明
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	100,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-43,314.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	39,049.67	
少数股东权益影响额（税后）	104,214.47	
合计	12,934.54	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.80	0.1584	0.1584
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.80	0.1584	0.1584

大连友谊（集团）股份有限公司

（公章）

二〇一五年四月二十七日