

# 上海九龙山旅游股份有限公司

600555

## 2013 年年度报告

## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

2013 年 7 月 24 日，公司收到中国证券监督管理委员会上海监管局《关于对上海九龙山旅游股份有限公司公司治理问题的监管意见函》。本董事会按照监管意见函的要求，要求原董事会尽快移交，并陆续公告了移交进展情况。2014 年 1 月 21 日公司公告了《关于法院对股东之间有关股权转让款支付及临时股东大会决议撤销等纠纷出具调解书的公告》（详见公告：临 2014-003）。提请广大投资者特别关注。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）**为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。**

四、 公司负责人郭亚军、主管会计工作负责人刘丹及会计机构负责人（会计主管人员）秦毅声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认，2013 年度公司合并报表实现净利润为 28035133.98 元，其中归属母公司所有者的净利润为 27249506.42 元，加上年初未分配利润-236259151.96 元，本年末可供股东分配的利润为-209009645.54 元。

根据《公司章程》规定，公司不得在弥补公司亏损之前向股东分配利润，所以 2013 年度公司利润分配预案为：不进行利润分配。

该议案已经公司第五届董事会第 42 次会议审议通过，尚需提交公司 2013 年年度股东大会审议批准。

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节	董事会报告.....	10
第五节	重要事项.....	18
第六节	股份变动及股东情况.....	34
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	39
第八节	公司治理.....	48
第九节	内部控制.....	57
第十节	财务会计报告.....	58
第十一节	备查文件目录.....	172

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
九龙山、公司或本公司	指	上海九龙山旅游股份有限公司
海航置业	指	海航置业控股（集团）有限公司
上海大新华	指	上海大新华实业有限公司（原名上海海航大新华置业有限公司）
香港海航	指	香港海航置业控股（集团）有限公司
平湖九龙山	指	平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司
九龙山国旅	指	浙江九龙山国际旅游开发有限公司
Ocean Garden	指	Ocean Garden Holdings Ltd.
Resort Property	指	Resort Property International Ltd.
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上海证监局	指	中国证券监督管理委员会上海监管局
上交所	指	上海证券交易所
普华永道	指	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

### 二、 重大风险提示：

公司已在本年度报告中详细描述了面临的风险，敬请投资者关注，详见董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海九龙山旅游股份有限公司
公司的中文名称简称	九龙山
公司的外文名称	SHANGHAI NINE DRAGON TOURISM CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	NINE DRAGON
公司的法定代表人	郭亚军

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孙爱林	刘洪林、陈婷
联系地址	上海市浦东新区浦东南路 588 号浦发大厦 15 楼	上海市浦东新区浦东南路 588 号浦发大厦 15 楼
电话	021-60625366	021-60625366
传真	021-60625377	021-60625377
电子信箱	ailin_sun@hnair.com	hongl_liu@hnair.com ; chen.ting@hnair.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市静安区万航渡路 888 号 7 楼 C 座
公司注册地址的邮政编码	200042
公司办公地址	上海市浦东新区浦东南路 588 号浦发大厦 15 楼
公司办公地址的邮政编码	200120
公司网址	http://www.ninedragon.com.cn
电子信箱	hongl_liu@hnair.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、证券时报、香港商报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市浦东新区浦东南路 588 号浦发大厦 15 楼

### 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	*ST 九龙	600555	茉织华、九龙山
B 股	上海证券交易所	*ST 九龙 B	900955	茉织华 B、九龙山 B

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

1、2006 年 10 月 17 日, 公司经营范围从“生产服装、服饰制品、服装辅料、纺织品、服装机械、印刷制品、印刷机械; 销售自产产品。投资举办符合国家外商投资产业指导目录的项目(具体项目另外报批)。”变更为“房地产、商业房产综合开发、印刷、造纸、进出口业务(涉及许可经营的凭许可证经营)。”

2、2012 年 10 月 19 日, 公司经营范围从“房地产、商业房产综合开发、印刷、造纸、进出口业务(涉及许可经营的凭许可证经营)。”变更为“旅游景点综合经营管理, 酒店管理, 游艇销售、展览; 受所投资企业委托, 为其提供投资经营决策, 营销策划, 会展、会务服务, 企业管理咨询(涉及行政许可的凭许可证经营)。”

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

1、公司于 1998 年 7 月 20 日经中国证监会证监国字[1998]17 号文批准, 首次向社会公众发行人民币普通股 35350 万股。其中向境内投资人发行的以人民币或等值资产认购的发起人股为 24350 万股; 向境外投资人发行以外币认购并且在境内上市的境内上市外资股为 11000 万股, 于 1999 年 1 月 18 日在上海证券交易所上市。平湖茉织华实业发展有限公司(原浙江平湖新仓服装一厂)持股 13391 万股, 占公司总股本的 37.88%。2000 年 12 月起日本松冈株式会社将其 8838 万股流通股所拥有的表决权和提案权授权给公司第二大股东平湖茉织华实业发展有限公司自主行使。

2、2009 年 2 月 3 日, 公司就股权分置改革方案中有关股东做出的特别承诺之第四条之股权转让事宜发布公告: 收购人浙江九龙山国际旅游开发有限公司、Resort Property International Ltd.、Ocean Garden Holdings Ltd.、平湖茉织华实业发展有限公司已完成受让日本松冈株式会社持有九龙山的全部境外法人股 A 股 66,254,198 股(后经 2007 年资本公积转增股本后该股数增为 132,508,396 股)限售流通股及 88,380,000 股 B 股(后经 2007 年资本公积转增股本后该股数增为 176,760,000 股)。2009 年 3 月 2 日, 公司剩余 400,342,786 股有限售条件的流通股全部上市流通。平湖茉织华实业发展有限公司持有公司 A 股 267,834,390 股, 占公司总股本的 30.82%, 为控股股东。2009 年 6 月 6 日, 平湖茉织华实业发展有限公司更名为“平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司”。

3、2011 年 3 月 17 日, 公司原控股股东平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司与海航置业控股(集团)有限公司、上海大新华实业有限公司(原名为上海海航大新华置业有限公司)签署了《九龙山收购协议之一股权转让合同(A 股)》, 其中海航置业受让股数为 179,492,000 股, 占公司总股本 13.77%, 2011 年 5 月 25 日完成股权登记变更手续, 成为控股股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称(境内)	名称	普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼
	签字会计师姓名	孙颖 赵波

八、 其他

2012 年 12 月 31 日, 公司第五届董事会第 29 次会议审议通过《关于免去李勤夫先生公司董事长及法定代表人职务的议案》、《关于选举陈文理先生为公司董事长及法定代表人的议案》; 2013

年 8 月 23 日公司公告，公司法定代表人变更为陈文理（公司董事长）。  
2013 年 12 月 23 日第五届董事会第 38 次会议审议通过《关于选举郭亚军先生为公司董事长及法定代表人暨陈文理先生不再担任公司董事长及法定代表人的议案》；2013 年 12 月 26 日，上海市工商行政管理局下发《准予变更（备案）登记通知书》，同意公司法定代表人变更事项。

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	67,426,612.80	130,968,230.68	-48.52	389,347,684.45
归属于上市公司股东的净利润	27,249,506.42	-185,201,642.08	114.71	74,674,506.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-121,373,351.70	-164,305,150.27	26.13	40,935,137.81
经营活动产生的现金流量净额	35,696,681.84	-74,590,708.97	147.86	-166,113,425.25
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,639,191,712.77	1,613,078,250.21	1.62	1,798,388,889.01
总资产	2,769,048,239.66	2,876,302,115.16	-3.73	2,921,917,567.34

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.02	-0.14	不适用	0.06
稀释每股收益(元/股)	0.02	-0.14	不适用	0.06
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.09	-0.13	不适用	0.03
加权平均净资产收益率(%)	1.68	-10.86	增加 12.54 个百分点	4.14
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-7.46	-9.63	增加 2.17 个百分点	2.27

### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	162,621,179.16	-108,565.06	-352,603.88
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定		450,000.00	2,805,600.00

标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
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			42,809,947.97
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	741,099.40	-21,237,926.75	-9,497,377.84
少数股东权益影响额	17,446.56		
所得税影响额	-14,756,867.00		-2,026,197.35
合计	148,622,858.12	-20,896,491.81	33,739,368.90

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

九龙山旅游度假区，汇聚高尔夫、游艇、马会、赛车赛马、航空五大俱乐部以及水上乐园、圣马可酒店式公寓等多项顶级配套设施。各大俱乐部多次举办高端赛事和会员活动，如“大使杯”、“王者杯”等国际马球赛事，吸引包括法拉利、保时捷、捷豹、通用等国内外一线厂商争相赴九龙山进行新车发布和试驾，不断加大海外品牌宣传力度。位于九龙山度假区内的“威尼斯小镇”项目正紧锣密鼓地开发建设中，该项目占地约 165 亩，总建筑面积 15 万<sup>m</sup>²，由 21 幢威尼斯水城风格的度假住宅和商业街组成，房型面积以 44 m<sup>2</sup>--96 m<sup>2</sup>为主，共 1336 套酒店式公寓，“星海湾”楼盘正对外销售。“乐满地水上乐园”的运营给九龙山旅游度假区带来了较大的人流量。公司生产经营情况比上一年度有较大改善，公司移交工作也有新的进展。

1、本报告期内，公司第五届董事会召集召开了 2013 年第一次临时股东大会，审议通过《关于聘用普华永道中天会计师事务所有限公司为公司 2012 年度审计机构的议案》和《关于聘用普华永道中天会计师事务所有限公司为公司 2013 年度审计机构的议案》。

2、本报告期内，由于普华永道对公司 2012 年度财务报表出具了无法发表意见的审计报告，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，上交所对公司股票实行“退市风险警示”的特别处理。2013 年 5 月 3 日起，公司股票简称由“九龙山”、“九龙山 B”变更为“\*ST 九龙”、“\*ST 九龙 B”。

3、本报告期内，2013 年 7 月 24 日，中国证券监督管理委员会上海证监局下发《关于对上海九龙山旅游股份有限公司公司治理问题的监管意见函》（沪证监公司字【2013】161 号），之后公司陆续披露了公司移交的进展情况。

4、本报告期内，公司主要股东海航方面和李勤夫方面就公司发展战略等事项达成共识，就利用对外融资快速开发九龙山达成共识，同意继续通过委贷形式给予公司资金支持，顺利解决原委贷续期事宜。

5、本报告期内，公司通过盘活存量资产，增强公司造血能力。为引进更多主体共同参与休闲旅游目的地建设，盘活九龙山拥有的存量土地资源，浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会收储公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司拥有的部分国有土地的使用权重新“招拍挂”，并给予相应的补偿，增加了公司的收益。

公司董事会考虑充分发挥大股东的资源优势，拓展旅游及旅游金融等相关业务，增强公司盈利能力、开发建设能力，努力创建旅游生态圈。九龙山旅游度假区位于长三角枢纽中心，地处国家一级开放口岸乍浦港，交通条件优越，距离上海、杭州、苏州、宁波等长三角核心城市仅一小时车程，所拥有的客户群辐射整个长三角，同时具有深厚的市场潜力；依山傍海，有着广阔的平原腹地，气候宜人，风景优美，有着得天独厚的自然生态资源。九龙山可以以此为基础，结合顶尖旅游规划和设计，打造一流的高端旅游项目，包括海景、庄园、峡谷等多品位的高尔夫球场，五星级体验的超级游艇，承办国际级赛事的马球俱乐部，高标准的赛车赛马俱乐部以及尊享私人停机坪的航空俱乐部等，并可进一步拓展集营地、马术、高尔夫、酒店、温泉、购物、游轮、公务机、直升机等为一体的高端休闲旅游资源，集医院、超市、禅院、疗养院为一体的疗养保健旅游资源以及集宴会、会议、演艺中心为一体的商务会展旅游资源，引领旅游休闲新生活，创建长三角商圈独一无二的综合性大型休闲旅游目的地。

截止本报告期末，公司账面资产总额约人民币 27.69 亿元，负债约人民币 11.05 亿元，归属于母公司所有者权益约人民币 16.39 亿元，资产负债率为 40%。实现营业收入为人民币 6742.66 万元，利润总额为人民币 4344.23 万元，归属于母公司净利润为人民币 2724.95 万元。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	67,426,612.80	130,968,230.68	-48.52
营业成本	40,978,282.92	66,348,136.29	-38.24
销售费用	12,506,372.99	3,743,730.52	234.06
管理费用	80,976,312.56	81,187,308.08	-0.26
财务费用	27,154,532.41	11,786,997.34	130.38
经营活动产生的现金流量净额	35,696,681.84	-74,590,708.97	147.86
投资活动产生的现金流量净额	273,208,582.23	-82,963,313.99	429.31
筹资活动产生的现金流量净额	-260,011,140.86	96,018,062.94	-370.79

2、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产业		29,764,061.70	91.01	52,532,113.63	91.68	-43.34
旅游饮食服务业		3,635,326.65	11.12	7,199,110.90	12.56	-49.50
建筑业及相关劳务收入				15,716,943.05	27.43	
内部抵销		-696,136.17	-2.13	-18,145,921.30	-31.67	

3、 费用

项目	本年金额	去年金额	增减变动	原因
销售费用	12,506,372.99	3,743,730.52	234.06%	上升主要是本期海洋花园预售支付的广告费和代理费增加
财务费用	27,154,532.41	11,786,997.34	130.38%	上升主要是由于本年度加权平均借款本金增加
所得税费用	15,407,214.33	166,182.49	9171.26%	上升主要是由于子公司盈利所致

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况
-----------

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	50,329,427.00	29,764,061.70	40.86	-56.87	-43.34	减少 14.12 个百分点
旅游饮食服务业	10,976,606.04	3,635,326.65	66.88	32.69	-49.50	增加 53.91 个百分点
建筑业及相关劳务收入						
内部抵销		-696,136.17				

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
中国地区	61,306,033.04	-51.04

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	100,489,661.85	3.63	52,015,780.52	1.81	93.19
存货	965,993,142.22	34.89	788,963,646.33	27.43	22.44
其他流动资产	85,187,273.33	3.08	12,024,106.09	0.42	608.47
长期股权投资	70,815,604.87	2.56	83,442,632.87	2.90	-15.13
在建工程	386,481,686.08	13.96	513,712,402.77	17.86	-24.77
无形资产	618,181,333.36	22.32	890,446,354.32	30.96	-30.58
短期借款	229,800,000.00	8.30	454,800,000.00	15.81	-49.47
预收账款	135,263,382.47	4.88	93,282,715.20	3.24	45.00
应交税费	65,410,178.83	2.36	47,099,427.24	1.64	38.88

货币资金：上升主要是由于处置非流动资产及子公司收回现金

存货：上升主要是由于夏宫项目本期从在建工程转为存货

其他流动资产：上升主要是由于持有待售无形资产重分类

长期股权投资：减少主要是由于处置 2 家子公司

在建工程：减少主要是由于夏宫项目本期从在建工程转为存货

无形资产：减少主要是由于本期东沙湾及清水湾的土地回收

短期借款：减少主要是由于年底归还抵押借款

预收账款：上升主要是由于威尼斯小镇一期预售

应交税费：上升主要是本期计提了盈利子公司所得税费用

(四) 核心竞争力分析

- 1、特色资源发展优势。九龙山旅游度假区地理条件优越，资源具有较强的稀缺性，为公司培育多元化旅游产品，打造综合型滨海休闲旅游目的地提供了优越的发展条件。
- 2、旅游休闲目的地规划与运营能力优势。九龙山旅游度假区内分为五大区域，即运动休闲区、游乐观光区、会议会展区、休闲商业区及休闲度假区，建设了一批高端俱乐部，并以此为基础，逐步开发系列配套设施与大众休闲旅游项目。公司业务架构将基本涵盖"吃、住、行、游、购、娱"等旅游产业链各环节，有利于充分发挥协同效应，提升整体竞争能力。
- 3、资源与产业整合优势。公司通过战略合作伙伴引进、新项目开发和综合品牌打造，已初步构建起整合型旅游战略发展体系，为充分利用国家支持旅游业发展以及金融促进旅游业发展的相关政策，借力海航集团旅游全产业链资源优势和海南国际旅游岛建设经验，将公司打造为全国性的休闲旅游综合运营商，为全面提升上市公司的整体价值奠定了基础。公司将通过逐步对接大股东旗下相关旅游类基金、第三方支付业务、在线旅游等业务及资源，打造现代旅游金融服务提供商，创建相关企业广泛参与、互利共赢的旅游生态圈。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
九龙山（香港）有限公司	投资管理	100	
平湖九龙山港龙置业有限公司	服务	90	
平湖九龙山海洋花园度假有限公司	房地产	95	
上海九龙山投资有限公司	投资管理	100	
浙江九龙山开发有限公司	旅游开发	100	
浙江九龙山园林绿化工程有限公司	服务	100	
九龙山马会俱乐部（平湖）有限公司	服务	50	
平湖九龙山赛车运动服务有限公司	服务	90	
平湖九龙山赛马运动服务有限公司	服务	100	
上海茂麓贸易有限公司	贸易	100	
平湖九龙山房地产开发有限公司	房地产	100	
平湖九龙山清水湾置业开发有限公司	房地产	100	
平湖九龙山围垦工程有限公司	围垦开发	50	
平湖九龙山房亿置业有限公司	房地产	100	
平湖九龙山房尔置业有限公司	房地产	100	
平湖九龙山旅游文化有限公司	房地产	100	
平湖九龙山半岛置业有限公司	房地产	100	
平湖九鑫资产管理有限责任公司	投资管理	90	
平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司	餐饮服务	100	

(1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
华龙证券	40,000,000	40,000,000	1.84	14,000,000	0	0	长期投资	债权转股权

有 限 责 任 公 司								
合计	40,000,000	40,000,000	/	14,000,000	0	0	/	/

## 2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

### (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

## 3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 4、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

旅游业是第三产业的重要组成部分，是世界上发展最快的新兴产业之一，被誉为“朝阳产业”。《国务院关于加快发展服务业的若干意见》提出，要围绕小康社会建设目标和消费结构转型升级的要求，大力发展旅游、文化、体育和休闲娱乐等面向民生的服务业。

我国的旅游业较长期的保持7%年均增长率，中国旅游行业总产值占全国GDP的比重逐年提高，2012年达到了5%，旅游业带动了相关产业和社会经济的全面发展，已经成为我国经济发展的支柱性产业之一。

随着国内外旅游市场的竞争越来越激烈，经营者的创新意识也越来越强。特别是随着新的资源不断开发、新的产品不断涌现、新的技术不断应用，传统的经营方式受到极大的挑战，加剧了企业的竞争，也激发了企业创新的要求。旅游业在发展过程中不断产生新领域和新业态，如休闲度假、数字旅游、会展奖励旅游、经济型饭店、游轮游艇、实景演艺、旅游智业等。进入新世纪以来，旅游业的新产品不断产生，如生态旅游、乡村旅游、工业旅游、红色旅游、军事旅游、温泉旅游、冰雪旅游、健康旅游、科技旅游等。这些新产品有效推动了产品结构、产业结构和客源市场结构的新变化。旅游业对传统产业的改造和传统业务的提升，也不断创造出新的领域，形成新的业态。

在新世纪新阶段，党中央、国务院把扩大内需、促进消费确立为促进国民经济发展的长期战略方针和基本立足点。旅游业在扩大内需，满足人民提高生活品质的需要以及促进经济持续、快速发展的同时，其自身正经历着由产业升级所带来的结构调整。从旅游市场需求看，人们正逐渐从传统的观光旅游向休闲度假旅游转变，体现在旅游目的上，由观光向休闲娱乐逐渐转变；在旅游需求上，由单一的观光向集观光、文化、艺术、体育等旅游体验上转变；从旅游消费上，由低端的大众化消费向高端的个性化消费转变。正是由于这些特点的出现，加速了旅游消费市场的分层，推动了休闲度假旅游的蓬勃发展。现在度假旅游已经成为最为重要的市场方向，尤其是高端度假旅游进入发展新时代，旅游产品的高端化已逐步成为旅游业的一大亮点和发展趋势。同时旅游与文化的融合，旅游与互联网的融合，旅游与金融的融合，是旅游产业发展的新趋势，也为旅游生态圈的建设打下了良好的基础。这给公司的转型发展带来了新的机遇。

### (二) 公司发展战略

九龙山旅游度假区具有高质量与极具特色的生态环境和旅游资源、高品位和个性化的旅游产品以及高资质和高素质的管理部门，有着发展高端旅游的先决条件，在高端旅游市场占有一席之地，并将以破竹之势开拓更广阔的市场空间。

九龙山坚持可持续发展理念，建立中长期发展规划，近期以旅游为核心，围绕打造国际性休闲度假胜地的目标，贯彻环保开发理念，以高品位为基调，融合独特的高端文化和生态环境，优质高效推进项目建设，形成高端旅游产品集聚地。同时，以旅游带动旅游地产与商业地产的发展，建造高端疗养度假区，带动周边产业的可持续发展，活跃九龙山经济；中期将继续优化景区运营，建设高端会展高地，引入专业会展服务，打造景区运营专家；长远期将以旅游金融为纽带，整合内外部旅游资源，拓展并重组旅游产业链，创建旅游文化生态圈，打造卓越上市公司，引领旅游文化新生活。

### (三) 经营计划

在当前新的发展机遇下，公司将充分利用国家支持旅游休闲业发展以及金融促进旅游文化业发展的相关政策，促进相关旅游资源的整合，在九龙山旅游度假区大力推动旅游休闲目的地建设。为此，公司将以资源共享为基础、以特色产品开发为推力、以转型提升为目标，打造多元化、立体型旅游休闲度假区，进一步增加公司的业务种类与盈利能力，致力于将度假区打造成华东地区滨海旅游休闲的一颗明珠，创建全国知名的旅游休闲目的地，并进一步创建旅游文化生态圈，相关计划包括以下主要方面：

- (1)共享航空公司高端客户与优质旅行社的客户资源，加强与租车公司的合作，提高九龙山旅游度假区的集散客能力和人气。
- (2)建设直升机俱乐部，开展直升机驾驶培训，拓展水上飞机、三角翼、热气球等多种海空休闲、运动体验项目和技术训练，打造九龙山航空旅游文化节。
- (3)筹建游轮母港，在度假区开设国际游轮航线中间站，结合直升机转运在离度假区约 3 公里的公共水域开展游轮上相关娱乐业务。
- (4)以第三方支付业务等为媒介，进一步整合度假区内高尔夫、马球马术、游艇、赛车等多个俱乐部的业务与会员资源。
- (5)加快速度区内酒店的内装修，引入国际国内中、高端酒店品牌及运营管理模式，提升九龙山旅游度假区接待服务能力，拓展会展休闲业务。
- (6)推广休闲养生文化，建设禅修、疗养、养老基地。
- (7)通过旅游基金和上市公司平台，向上下游拓展旅游产业链，并重组旅游产业链。
- (8)利用现有优势在股东支持下发展旅游金融。
- (9)积极创建旅游生态圈，通过生态圈增值服务盈利，并塑造优良品牌，进行异地复制。

### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将根据项目的开发、启动计划及投资的需要，通过多渠道筹集资金以满足公司运营需求，充分利用各种金融工具有效利用资金，降低资金使用成本，严格控制公司各项费用支出，加快公司资金周转速度，合理安排资金使用计划，以使公司持续健康的发展。

### (五) 可能面对的风险

随着之前公司两大股东之间的一系列纠纷的逐步解决，两大股东强强联手，凭借旅游产业利好政策及当地政府的大力支持，将大力推进景区建设与公司的发展。但在当前外部客观经济环境与公司发展的特殊情况下，公司也可能面临以下一些可能的风险：

- 1、旅游度假区内配套房地产的建设融资风险。受国家宏观调控政策影响，房地产融资受到限制，而休闲旅游目的地建设，包括其中的配套房地产建设，需大量资金投入。

2、公司各大项目投资在预期取得收益的同时，也将面临风险的预期。虽然公司将严格进行投资管理，尽职调查，审慎决策，但大的投资也难以避免可能的投资风险。

3、新的业务与新的利润增长点培育的风险。

4、宏观经济波动风险、外部环境风险以及市场竞争风险。旅游业同国民经济发展紧密相关，经济发展状况直接影响旅游市场需求。旅游业的发展状况还会受到大范围疾病、自然灾害、国际关系等外部环境因素的影响，当出现上述不利因素后，会影响旅游市场的走向，进而影响公司的经营情况。

公司将持续提升对相关产业的研究，发挥自身的优势，提高应对不利市场因素和抵御风险的能力，并在防范和应对风险中发挥竞争优势，促进公司业务的发展和盈利水平的提升。

### 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

#### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

#### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

### 四、 利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

为适应公司经营管理的实际需要，并进一步完善公司分红制度，2013年12月20日公司2013年第三次临时股东大会审议通过了《关于修改公司章程的议案》，对《公司章程》第一百五十六条规定做了修改，具体修改内容如下：

公司的利润分配政策为：

##### (一) 利润分配的原则

公司重视对投资者的合理投资回报。公司利润分配政策应保持连续性和稳定性，并兼顾公司的可持续发展。

##### (二) 利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。

##### (三) 利润分配的时间间隔

在满足利润分配条件并保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年度进行一次利润分配，也可以根据盈利情况和资金需求情况进行中期利润分配。

##### (四) 利润分配的条件和比例

###### 1、现金分红的条件和比例

公司实施现金分红应当至少同时满足以下条件：

(1) 公司该年度实现盈利，且该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后的税后利润）为正值；

(2) 审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

(3) 公司无重大投资计划或重大现金支出计划等事项发生（重大投资计划或重大现金支出计划是指公司未来十二个月内不包括募集资金投资项目投资额的拟建设项目、对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的30%）；

(4) 公司盈利水平和现金流量能够满足公司的持续经营和长远发展。

在上述条件同时满足时，公司应采取现金方式分配利润，且现金分红的比例原则上在最近三年以现金方式累计分配的利润不得少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。

###### 2、股票股利的分配条件

在满足现金股利分配的条件下，公司董事会可根据公司每股收益、股票价格、股本规模、股

本结构等情况提出股票股利分配预案。

(五) 决策程序和机制

1、公司董事会在制订利润分配预案时，应当根据公司盈利情况、资金需要状况、经营发展等实际情况，结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，形成利润分配预案。

2、公司董事会审议通过后报公司股东大会批准。公司独立董事应当对董事会制定的利润分配预案发表明确意见。

3、公司股东大会对利润分配预案进行审议时，公司应当主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

(六) 利润分配政策的调整

公司应当严格执行利润分配政策。如公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件及本章程的规定；有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。

(七) 公司应当在年度报告、半年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。如果年度实现盈利而董事会未在会计年度结束后提出现金利润分配预案的，应当在年度报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0	0	0	27,249,506.42	0
2012 年	0	0	0	0	-185,201,642.08	0
2011 年	0	0	0	0	74,674,506.71	0

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

#### (一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
<p>公司于 2013 年 2 月 17 日收到《上海市静安区人民法院举证通知书》【案号：(2013) 静民二(商) 初字第 255 号】、平湖九龙山的《起诉状》等证据清单复印件。平湖九龙山在上海市静安区人民法院正式起诉状告本公司及第三人海航置业，请求人民法院判令撤销关于股东（海航置业）自行召开公司 2012 年第一次临时股东大会决议通过的 12 项议案。上海市静安区人民法院于 2013 年 2 月 7 日正式立案受理。</p> <p>公司于 2014 年 1 月 24 日收到股东平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司通知，上海市静安区人民法院（以下简称“静安区法院”）于 2014 年 1 月 20 日出具《民事裁定书》【案号：(2013) 静民二(商) 初字第 255-2 号】，原告平湖九龙山公司于 2014 年 1 月 17 日提出撤诉申请，法院准许原告撤回起诉。</p>	<p>1、《上海九龙山旅游股份有限公司关于股东起诉本公司要求撤销海航置业控股（集团）有限公司自行召开公司 2012 年第一次临时股东大会通过的 12 项议案的公告》（公告编号：临 2013-14），刊登在 2013 年 2 月 19 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p> <p>2、《上海九龙山旅游股份有限公司关于涉及股东大会决议撤销纠纷案的诉讼撤诉公告》（公告编号：临 2014-007），刊登在 2014 年 1 月 25 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>(一)</p> <p>平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司诉海航置业控股（集团）有限公司、上海大新华实业有限公司、海航集团有限公司股权转让款支付纠纷一案，海航置业、大新华实业、海航集团提起反诉，上海市第一中级人民法院合并审理。上海市第一中级人民法院于 2013 年 8 月 9 日作出一审判决。</p> <p>2013 年 8 月 15 日，上海九龙山旅游股份有限公司收到股东海航置业控股（集团）有限公司《关于股权转让款纠纷案一审判决的说明》。</p> <p>海航置业控股（集团）有限公司于 2013 年 9 月 2 日通知本公司，称已对股权转让纠纷案提起上诉，并发来法院的缴费通知和海航置业的缴费凭证。</p> <p>(二)</p> <p>公司接到股东上海大新华实业有限公司转来资料，因公司股权及公司周边资产转让相关款项的支付纠纷，平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司、Resort Property International Ltd.、香港财富</p>	<p>(一)</p> <p>1、《上海九龙山旅游股份有限公司关于诉讼进展的公告》（公告编号：临 2013-45），刊登在 2013 年 8 月 13 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p> <p>2、《关于股权转让款纠纷案一审判决的说明》（公告编号：临 2013-48），刊登在 2013 年 8 月 16 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p> <p>3、《关于股权转让纠纷案进展情况的公告》（公告编号：临 2013-56），刊登在 2013 年 9 月 3 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p> <p>(二)</p> <p>《上海九龙山旅游股份有限公司关于股东向上海市第一中级人民法院提起诉讼的公告》（公告编号：临 2013-58），刊登在 2013 年 9 月 10 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港</p>

<p>控股有限公司、平湖九龙山国际会展有限公司在上海市第一中级人民法院对海航置业控股(集团)有限公司、上海大新华实业有限公司、香港海航置业控股(集团)有限公司、海航集团有限公司提起诉讼。上海市第一中级人民法院已受理此案。</p> <p>(三) 公司收到股东海航置业控股(集团)有限公司通知,上海市高级人民法院于2014年1月15日就股东之间有关股权转让款支付及临时股东大会决议撤销等纠纷出具了《民事调解书》【(2013)沪高民二(商)终字第37号】,股东之间达成调解。</p> <p>(四) 公司于2014年1月24日收到股东海航置业控股(集团)有限公司通知,上海市第一中级人民法院已于2014年1月20日出具《民事裁定书》【(2013)沪一中民四(商)初字第S27号】,四名原告均于2014年1月20日向上海一中院申请撤回起诉。经审查,上海一中院准许四名原告的撤诉申请。</p>	<p>商报》和上海证券交易所网站。</p> <p>(三) 《上海九龙山旅游股份有限公司关于法院对股东之间有关股权转让款支付及临时股东大会决议撤销等纠纷出具调解书的公告》(公告编号:临2014-003),刊登在2014年1月21日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p> <p>(四) 《上海九龙山旅游股份有限公司关于涉及公司股权及公司周边资产转让纠纷案的诉讼撤诉公告》(公告编号:临2014-006),刊登在2014年1月25日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>2013年4月27日,公司接到上海市第一中级人民法院民事判决书【(2012)沪一中民六(商)初字第S31号】:浙江九龙山国际旅游开发有限公司向公司归还短线交易收益人民币84,436,801.34元;Resort Property International Ltd.向公司归还短线交易收益19,157,936.40美元;Ocean Garden Holdings Ltd.向公司归还短线交易收益2,717,559.75美元。</p> <p>随后,浙江九龙山国际旅游开发有限公司向上海市高级人民法院提起上诉;Resort Property International Ltd.、Ocean Garden Holding Ltd.向上海市高级人民法院提起上诉。</p> <p>公司收到上海市高级人民法院发来的《民事裁定书》。2013年12月9日,对海航置业起诉公司3股东及7董事追缴短线交易收益案做出裁定,撤销上海市第一中级人民法院民事判决,发回上海市第一中级人民法院重审。</p>	<p>1、《上海九龙山旅游股份有限公司关于诉讼进展公告》(公告编号:临2013-29),刊登在2013年5月3日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p> <p>2、《上海九龙山旅游股份有限公司关于诉讼进展公告》(公告编号:临2013-32),刊登在2013年5月27日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p> <p>3、《上海九龙山旅游股份有限公司关于诉讼进展公告》(公告编号:临2013-39),刊登在2013年6月14日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p> <p>4、《上海九龙山旅游股份有限公司关于诉讼进展情况的公告》(公告编号:临2013-80),刊登在2013年12月14日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>2013年8月26日,李勤夫先生(公司原法定代表人)向法院起诉上海市工商行政管理局,请求撤销其做出的上海九龙山旅游股份有限公司法定代表人变更登记决定,法院受理了此案。</p>	<p>1、《上海九龙山旅游股份有限公司关于公司交接进展等相关情况的公告》(公告编号:临2013-57),刊登在2013年9月6日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券</p>

<p>之后法院通知公司当时的法定代表人陈文理先生作为本案的第三人参加诉讼。 在审理过程中，原告于 2013 年 9 月 29 日向法院提出撤诉申请。经法院审查，准许原告撤回起诉。</p>	<p>交易所网站。 2、《关于公司原法定代表人起诉上海市工商局的诉讼进展公告》(公告编号：临 2013-62)，刊登在 2013 年 9 月 23 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。 3、《上海九龙山旅游股份有限公司关于公司原法定代表人起诉上海市工商局的诉讼撤诉公告》(公告编号：临 2013-68)，刊登在 2013 年 10 月 12 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司接到浙江省嘉兴市中级人民法院(2013)浙嘉商初字第 19 号《传票》、《民事起诉状》。 2013 年 8 月 7 日，浙江省嘉兴市中级人民法院作出《民事判决书》【(2013)浙嘉商初字第 19 号】。平湖九龙山海湾度假休闲服务有限公司、渤海银行股份有限公司杭州分行、浙江九龙山开发有限公司，签订《关于履行&lt;(2013)浙嘉商初字第 19 号判决书&gt;的协议》。</p>	<p>1、《上海九龙山旅游股份有限公司关于全资子公司浙江九龙山开发有限公司收到浙江省嘉兴市中级人民法院&lt;传票&gt;及&lt;民事起诉状&gt;的公告》(公告编号：临 2013-31)，刊登在 2013 年 5 月 11 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。 2、《上海九龙山旅游股份有限公司关于全资子公司诉讼进展的公告》公告编号：临 2013-51)，刊登在 2013 年 8 月 21 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。 3、《上海九龙山旅游股份有限公司关于全资子公司诉讼结果的公告》(公告编号：临 2013-84)，刊登在 2013 年 12 月 28 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
<p>2013 年 9 月 27 日，公司第五届董事会第 35 次会议审议通过了如下议案： 1、《关于将公司持有的东方大厦房产对外出售的议案》。鉴于公司经营发展的需要，同意将公司持有的东方大厦房产对外出售。该房产位于上海市浦东新区世纪大道 1500 号东方大厦 4 楼，面积约 3770 平米。公司将聘请专业机构就该房产出具评估报告，以评估值为基础最终确定出售价格。</p>	<p>《上海九龙山旅游股份有限公司第五届董事会第 35 次会议决议公告》(公告编号：临 2013-64)，刊登在 2013 年 9 月 28 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>

<p>2、《关于将公司持有的华龙证券有限责任公司 4000 万股股权对外出售的议案》。为了公司可持续性运营与稳定发展，同意将公司所持有的华龙证券有限责任公司（以下称“华龙证券”）4000 万股股权对外出售。公司将聘请专业机构合理确定出售底价，通过产权交易所进行挂牌出售。因当时华龙证券正处股份制改造的关键时点，不便进行相关股权转让手续。故报告期内，公司所持有的华龙证券股权转让事宜暂无进展。</p>	
<p>2013 年 10 月 29 日，公司第五届董事会第 36 次会议审议通过了《关于将公司持有的东方大厦房产委托给上海联合产权交易所进行公开挂牌转让的议案》。目前公司已和银信资产评估有限公司签订了《资产评估业务约定书》，评估报告显示东方大厦 4 楼面积 3769.84 平米，评估价格为人民币 7615 万元。公司同意将上述资产委托给上海联合产权交易所，以评估价格作为报价底价（挂牌价），进行公开挂牌转让。报告期内，东方大厦房产暂没有成交，公司继续委托上海联合产权交易所，以评估价格作为报价底价（挂牌价），进行公开挂牌转让。</p>	<p>《上海九龙山旅游股份有限公司第五届董事会第 36 次会议决议公告》（公告编号：临 2013-72），刊登在 2013 年 10 月 30 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>2013 年 12 月 4 日，公司第五届董事会第 37 次会议审议通过《关于公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司转让下属三家项目公司股权的议案》。为了加快土地开发进度，促进更多开发主体共同参与建设九龙山旅游度假区，公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司通过聘用专业机构进行资产评估，以评估价格为依据将下属三家项目公司（平湖九龙山旅游文化有限公司、平湖九龙山房思置业有限公司、平湖九龙山房露置业有限公司）100%股权转让给九龙山游艇俱乐部（平湖）有限公司。开发公司已完成将平湖九龙山房思置业有限公司及平湖九龙山房露置业有限公司两家项目公司 100% 股权分别以评估价人民币 4278.62 万元及人民币 2156.82 万元转让给九龙山游艇俱乐部（平湖）有限公司。平湖九龙山旅游文化有限公司 100% 股权转让事宜仍在协商过程中。</p>	<p>《上海九龙山旅游股份有限公司第五届董事会第 37 次会议决议公告》、《上海九龙山旅游股份有限公司关于公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司转让下属三家项目公司股权的关联交易公告》（公告编号：临 2013-77、78），刊登在 2013 年 12 月 5 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净	出售产生的	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系

				利润	损益							
上海雄威汽车销售有限公司	宁波星煌汽车销售服务有限公司 20% 的股权	2013 年 5 月 23 日	300			否		是	是			其他

2013 年 5 月上海九龙山投资有限公司与上海雄威汽车销售有限公司签订股权转让协议，以 300 万元的对价转让所持有的 20% 股权，股权款已收讫，与股权转让相关的工商变更于 2013 年已完成。

2、 资产置换情况

单位:元 币种:人民币

置 换 方 名 称	置 入 资 产 名 称	置 出 资 产 名 称	置 换 日	资 产 置 换 价 格	置 换 产 生 的 损 益	置 入 资 产 自 置 入 日 起 至 本 年 末 为 上 市 公 司 贡 献 的 净 利 润	置 出 资 产 自 年 初 起 至 置 出 日 为 上 市 公 司 贡 献 的 净 利 润	是 否 为 关 联 交 易 (如 是, 说 明 价 原 则)	资 产 置 换 定 价 原 则	置 入 所 涉 及 的 资 产 产 权 是 否 已 全 部 过 户	置 入 所 涉 及 的 债 权 债 务 是 否 已 全 部 转 移	置 出 所 涉 及 的 资 产 产 权 是 否 已 全 部 过 户	置 出 所 涉 及 的 债 权 债 务 是 否 已 全 部 转 移	资 产 置 换 为 上 市 公 司 贡 献 的 净 利 润 占 利 润 总 额 的 比 例 (%)	关 联 关 系
九 龙 山 开 发, 自 然 人 王 崇 俊 和 陈 馥 玉	游 艇	联 体 别 墅	2013 年 8 月 31 日	7,224,259.07	0	-481,617.27		是	按 协 议 价 格	否	否	是	是		其 他

公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司(简称“九龙山开发”)与自然人王崇俊和陈馥玉签订房屋销售协议,以人民币 6,682,650.00 元和 6,685,500.00 元的价格向王崇俊和陈馥玉出售别墅两套。根据九龙山开发与自然人王崇俊和陈馥玉签订的承诺书,王崇俊和陈馥玉向九龙山开发现金支付连体别墅购买价 3,140,150.00 元,余款 10,228,000.00 元由陈馥玉亲属实际控制的公司上海君扬游艇有限公司(以下简称“君扬游艇”,李勤夫先生担任其董事)以一艘游艇作为对价偿付。鉴于购置游艇符合九龙山休闲度假区的发展战略,经各方协商,九龙山开发与君扬游艇签订游艇转让协议,九龙山开发以 10,228,000.00 元的价格自君扬游艇取得游艇一艘,抵减陈馥玉和王崇俊应支付的购

房款余款。根据非货币性资产交换的相关准则，公司根据换出资产的账面价值 9,201,380.02 元，减去收到的补价 3,140,150.00 元并加上应支付的相关税费 1,163,029.05 元，合计 7,224,259.07 元作为换入资产的成本，计入固定资产。

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2013 年 12 月 4 日，公司第五届董事会第 37 次会议审议通过《关于公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司转让下属三家项目公司股权的议案》。为了加快土地开发进度，促进更多开发主体共同参与建设九龙山旅游度假区，公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司通过聘用专业机构进行资产评估，以评估价格为依据将下属三家项目公司（平湖九龙山旅游文化有限公司、平湖九龙山房思置业有限公司、平湖九龙山房露置业有限公司）100%股权转让给九龙山游艇俱乐部（平湖）有限公司。《上海九龙山旅游股份有限公司第五届董事会第 37 次会议决议公告》、《上海九龙山旅游股份有限公司关于公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司转让下属三家项目公司股权的关联交易公告》（公告编号：临 2013-77、78），刊登在 2013 年 12 月 5 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。本报告期内，已完成平湖九龙山房思置业有限公司、平湖九龙山房露置业有限公司的转让，未完成平湖九龙山旅游文化有限公司的转让。

(三) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
------	------

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司于 2013 年 9 月 27 日召开了第五届董事会第 35 次会议，审议通过了《关于提议公司及下属子公司 2013 年度可向股东平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司申请额度不超过人民币 5 亿元借款的议案》，该议案并已经 2013 年 10 月 21 日召开的公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过。（详见 2013 年 9 月 28 日、10 月 22 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站上的临 2013-64 号、临 2013-70 号公告）

2013 年 12 月，公司、浙江九龙山开发有限公司、平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司与渤海银行股份有限公司杭州分行分别签订了《委托贷款合同》及《保证协议》。公司股东平湖九龙山通过渤海银行杭州分行向开发公司提供人民币 3 亿元的委托贷款，委托贷款期限不超过 12 个月，委托贷款年利率为 6.9%。公司为其提供连带责任保证。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）
----------------------

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海九龙山旅游股份有限公司	公司本部	茉织华印务股份有限公司	33,000,000.00	2012年3月29日	2012年3月29日	2015年3月29日	连带责任担保	否	否		是	是	参 股 东
浙江九龙山开发有限公司	全资子公司	浙江成城建设有限公司	30,000,000.00	2012年7月26日	2012年7月26日	2014年1月26日	连带责任担保	否	否		否	是	参 股 东
平湖九龙山海洋花园度假有	控股子公司	浙江成城建设有限公司	10,000,000.00	2013年9月13日	2013年9月13日	2014年8月15日	连带责任担保	否	否		否	是	参 股 东

限公司													
平湖九龙山海洋花园度假有限公司	控股子公司	浙江成城建设有限公司	10,000,000.00	2013年8月23日	2013年8月23日	2014年7月25日	连带责任担保	否	否		否	是	参 股 东
平湖九龙山半岛置业有限公司	控股子公司	浙江九龙山开发有限公司	10,000,000.00	2012年1月17日	2012年1月17日	2014年1月9日	连带责任担保	是	否		否	是	全 子 公 司 资 公 司
平湖九龙山房亿置业有限公司	全资子公司	平湖九龙山乐满地水上运动服务有限	60,000,000.00	2012年5月11日	2012年5月11日	2014年7月9日	连带责任担保	否	否		否	是	联 营 公 司

		公司											
平湖九龙山房尔置业有限公司	全资子公司	浙江九龙山园林绿化工程有限公司	20,000,000.00	2012年7月3日	2012年7月3日	2014年1月2日	连带责任担保	否	否		否	是	全资子公司
平湖九龙山港龙置业有限公司	控股子公司	浙江宏建建设有限公司	20,000,000.00	2013年8月20日	2013年8月20日	2014年8月19日	连带责任担保	否	否		否	否	其他
上海九龙山旅游股份有限公司	公司本部	浙江九龙山开发有限公司	200,000,000.00	2013年11月21日	2013年11月21日	2014年11月20日	连带责任担保	否	否		否	是	全资子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							40,000,000						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							163,000,000						
<b>公司对子公司的担保情况</b>													
报告期内对子公司担保发生额合计							200,000,000						

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	230,000,000
<b>公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)</b>	
担保总额 (A+B)	393,000,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	24

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	海航置业控股集团有限公司、上海华实有限公司、香港海航置业控股集团有限公司	1、本次权益变动完成后，九龙山将成为海航集团旗下旅游休闲度假区开发与经营的唯一整合平台，承诺人及其控股、实际控制的其他企业将原则上不再开展新的旅游休闲度假区开发与经营	始终诚信履行	否	是		

			<p>业务，未来若发现与此类业务有关的商业机会，将优先让予九龙山进行开发或经营。2、如上述承诺与承诺人之前所作的其他承诺不一致或有冲突，应以上述承诺为准，由此产生的法律问题或纠纷由承诺人承担，以确保不损害九龙山全体股东的利益。3、承诺人保证九龙山将严格遵守中国证监会、证券交易所有关规</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

			《公司章程》等公司管理制度的规定，承诺人和其他股东一样的平等行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他的股东的合法权益。					
	解决关联交易	海航置业控股（集团）有限公司、上海大新华实业有限公司、香港海航置业控股（集团）有限公司	(1) 本次权益变动完成后，信息披露义务人及其控股股东将严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《章程》的有关规定行使股东	始终诚信履行	否	是		

			<p>利或者董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。(2)信息披露义务人及其控股股东承诺杜绝一切非法占用九龙山资金、资产的行为；在任何情况下，不要求九龙山向信息披露义务人及其控股股东提供违规担保。(3)若信息披露义务人及其控股股东未来与九</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>山发生必要关联交易，信息披露义务人及其控股股东承诺将遵循市场公平、公开的原则，依法签订协议，依法履行合法程序，按照九龙山《公司章程》、有关法规和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关审议程序，从制度上保证九龙山作为上市公司的利益不受</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

			害，保证不发生通过关联交易损害九龙山广大中小股东权益的情况。				
--	--	--	--------------------------------	--	--	--	--

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	200
境内会计师事务所审计年限	2

2013年2月18日上午,由公司第五届董事会召集召开了2013年第一次临时股东大会,审议通过《关于聘用普华永道中天会计师事务所有限公司为公司2012年度审计机构的议案》和《关于聘用普华永道中天会计师事务所有限公司为公司2013年度审计机构的议案》。

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

(一)关于公司股东股票减持的情况,中国证监会出具的《行政处罚决定书》事宜;

中国证监会上海稽查局于2010年5月27日对公司三家股东--九龙山国旅、RESORT PROPERTY、OCEAN GARDEN自2009年1月起减持“九龙山”股票时的情况予以调查并出具了《调查通知书》(编号:沪调查通字1001号)。【详见2010年5月29日公司(临:2010-15号)公告】

2011年12月29日,上述三家股东公司收到中国证券监督管理委员会【2011】54号《行政处罚决定书》。【详见2011年12月30日公司(临:2011-33号)公告】

公司于2012年11月2日收到海航置业的《起诉状》、《上海市第一中级人民法院受理案件通知书(之二)》及《代收诉讼费收据》复印件。海航置业在上海市第一中级人民法院正式起诉状告九龙山国旅、Resort Property、Ocean Garden追讨短线交易所获收益,并将公司董事李勤夫、杨志凌、顾北亭、沈焜、李梦强、王世渝、郭辉等7位董事列为连带被告,短线交易收益合计折合为223,037,757.4元人民币。上海市第一中级人民法院已于2012年10月26日正式立案受理。【详见2012年11月6日公司(临:2012-43号)公告】

2013年4月27日,公司接到上海市第一中级人民法院民事判决书【(2012)沪一中民六(商)初字第S31号】,浙江九龙山国际旅游开发有限公司向公司归还短线交易收益人民币84,436,801.34元;Resort Property International Ltd.向公司归还短线交易收益19,157,936.40美元;Ocean Garden Holdings Ltd.向公司归还短线交易收益2,717,559.75美元。【详见2013年5月3日公司(临:2013-29号)公告】

针对2013年4月27日,上海市第一中级人民法院对海航置业起诉公司3股东及7董事追缴短线交易收益案做出的一审民事判决,公司股东九龙山国旅、Resort Property、Ocean Garden已向上海市高级人民法院提起上诉。【详见2013年5月28日公司(临:2013-32号)公告及2013

年 6 月 14 日公司（临：2013—39 号）公告】

2013 年 6 月 27 日公司召开 2012 年年度股东大会，审议通过了《关于要求浙江九龙山国际旅游开发有限公司等三家公司归还短线交易收益的议案》，要求浙江九龙山国际旅游开发有限公司、Resort Property International Ltd.、Ocean Garden Holdings Ltd.按照上海一中院的民事判决内容向公司归还短线交易收益，并于股东大会审议通过此项议案之后 7 日内支付完毕，如民事二审程序中浙江九龙山国际旅游开发有限公司上诉成功，则公司将已收回的短线交易收益加上按同期银行贷款利率计算的利息返还给上述三公司。

2013 年 12 月 9 日上海市高级人民法院做出裁定，因原判决违法缺席判决，严重违法法定程序，故撤销上海市第一中级人民法院（2012）沪一中民六（商）初字第 S31 号民事判决，发回上海市第一中级人民法院重审。【详见 2013 年 12 月 14 日公司（临：2013—80 号）公告】

（二）关于上海证监局出具的《关于对上海九龙山旅游股份有限公司公司治理问题的监管意见函》事宜。

2013 年 5 月 28 日，公司收到上海证监局发出的《行政监管措施决定书》---《关于对上海九龙山旅游股份有限公司采取责令改正措施的决定》（沪证监决[2013]16 号）。【详见 2013 年 5 月 29 日公司（临：2013—33 号）公告】公司董事会向上海证监局提交了整改报告并努力推动落实整改措施。

2013 年 7 月 24 日，公司收到中国证券监督管理委员会上海监管局《关于对上海九龙山旅游股份有限公司公司治理问题的监管意见函》。本董事会按照监管意见函的要求，要求原董事会尽快移交，并陆续公告了移交进展情况。2014 年 1 月 21 日公司公告了《关于法院对股东之间有关股权转让款支付及临时股东大会决议撤销等纠纷出具调解书的公告》（详见公告：临 2014-003）。

#### 十一、 其他重大事项的说明

其他重要事项：

报告期内，政府对九龙山度假区内部分土地进行了收储：

1、报告期内，浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会（简称“九龙山管委会”）按开发成本价 5358.21 万元回收了公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司（简称“开发公司”）开发的东沙湾涉及口岸开放的 215.5 亩土地。相应款项分三年支付，用于补偿开发成本。

2、报告期内，为了引进更多建设主体、加快九龙山旅游度假区建设，九龙山管委会收储了开发公司拥有土地权证的、位于九龙山度假区内小黄山西侧的 6 个地块，总计面积约 128443.5 平方米；回收补偿费用合计人民币 16960.09 万元。

（详见公告：临 2013-74，刊登在 2013 年 11 月 28 日《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。）

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、 股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股股份	1,303,500,000	100.00						1,303,500,000	100.00
1、人民币普通股	973,500,000	74.68						973,500,000	74.68
2、境内上市的外资股	330,000,000	25.32						330,000,000	25.32
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,303,500,000	100.00						1,303,500,000	100.00

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况  
 报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况  
 本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		62,827		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		60,164	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
海航置业控股(集团)有限公司	境内非国有法人	13.77	179,492,000			冻结	128,682,000
上海大新华实业有限公司	境内非国有法人	8.97	116,928,000			冻结	116,928,000
Ocean Garden Holdings Ltd.	境外法人	8.38	109,209,525			无	
香港海航置业控股(集团)有限公司	境外法人	7.16	93,355,175			无	
浙江九龙山国际旅游开发有限公司	境内非国有法人	6.83	88,984,240	11,755,396		无	
平湖九龙山海	境	6.17	80,432,419	16,660,584		无	

湾度假城休闲服务有限公司	内非国有法人					
SHENYIN WANGUO NOMINEES (H.K.) LTD.	其他	0.59	7,664,100	1,461,600		未知
李少静	境内自然人	0.38	4,910,000	-90,000		未知
李少凡	境内自然人	0.37	4,772,000	-128,000		未知
韩国 ROMA 株式会社	其他	0.34	4,486,629			未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
海航置业控股(集团)有限公司	179,492,000	人民币普通股 179,492,000
上海大新华实业有限公司	116,928,000	人民币普通股 116,928,000
Ocean Garden Holdings Ltd.	109,209,525	境内上市外资股 109,209,525
香港海航置业控股(集团)有限公司	93,355,175	境内上市外资股 93,355,175
浙江九龙山国际旅游开发有限公司	88,984,240	人民币普通股 88,984,240
平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司	80,432,419	人民币普通股 80,432,419
SHENYIN WANGUO NOMINEES (H.K.) LTD.	7,664,100	境内上市外资股 7,664,100
李少静	4,910,000	人民币普通股 4,910,000
李少凡	4,772,000	人民币普通股 4,772,000
韩国 ROMA 株式会社	4,486,629	人民币普通股 4,486,629
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一、第二、第四位流通股股东存在关联关系，三者之间构成一致行动人。公司第三、第五、第六位流通股股东均为李勤夫先生持有的全资子公司或控股子公司，三者之间构成一致行动人。公司前六位流通股股东与第七至第十位流通股股东之间不存在关联关系，也非一致行动人。公司第七至第十位流通股股东之间是否存在关联关系不详，也未知是否为一致行	

	动人。公司第七至第十位流通股股东与公司发起人股东之间不存在关联关系，也非一致行动人，与公司前十大股东中其他股东之间是否存在关联关系不详，也未知是否为一致行动人。
--	--

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	海航置业控股（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	董鑫
成立日期	2007 年 5 月 28 日
组织机构代码	79872661-9
注册资本	1,750,000,000
主要经营业务	承担各类型工业与民用建设项目的策划、管理，室内外装饰装修工程，房地产项目投资开发，酒店项目开发、赛事组织和策划，高尔夫旅游业服务及咨询服务，高尔夫球场建设，建筑材料、家用电器、电子产品、通讯设备的销售，物业管理服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	实际控制人报告期内控股上市公司有渤海租赁股份有限公司、亿城投资集团股份有限公司、西安民生集团股份有限公司、易食集团股份有限公司和海南海岛建设股份有限公司，参股上市公司有海南航空股份有限公司、天津市海运股份有限公司、海南美兰国际机场股份有限公司和首长科技集团有限公司。

(二) 实际控制人情况

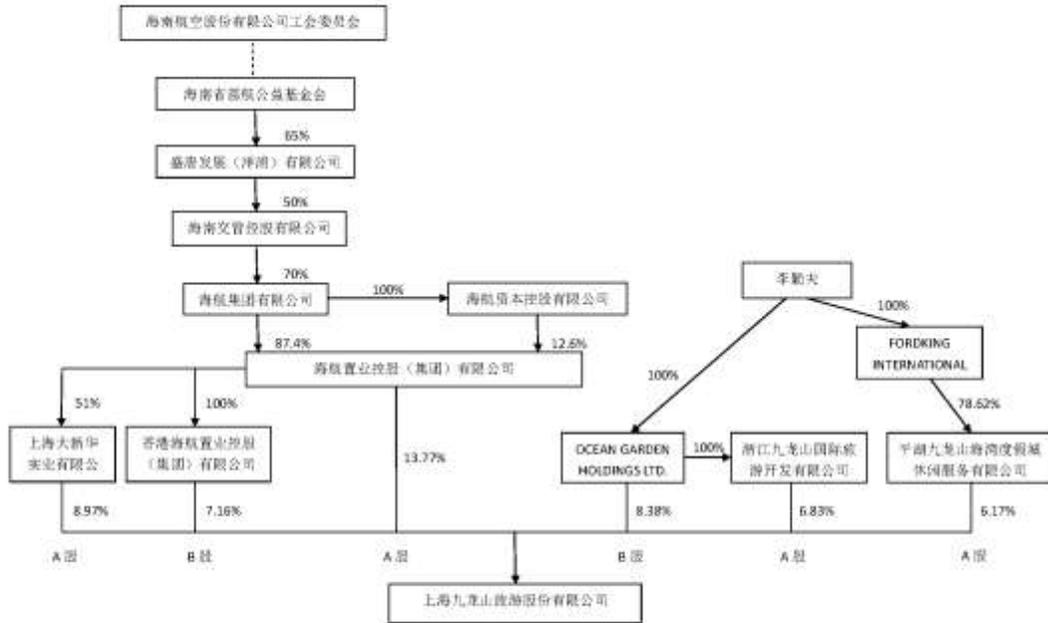
1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	海南航空股份有限公司工会委员会
单位负责人或法定代表人	张若萍
成立日期	1993 年 2 月 10 日
组织机构代码	77427024-X
注册资本	0
主要经营业务	根据《中华人民共和国工会法》和《中华人民共和国民事诉讼法》的规定，经海南省总工会批准，确认海南航空工会委员会具备法人条件，依法取得法人资格，代表公司全体员工行使权力。
经营成果	非营利性机构
财务状况	非营利性机构
现金流和未来发展策略	非营利性机构
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	实际控制人报告期内控股上市公司有渤海租赁、亿城股份、西安民生、易食股份和海岛建设，参股上市公司有海南航空、天津海运、美兰机场和

首长科技.

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
郭亚军	董事、 董事长	男	58	2013年 12月 23日							
李勤夫	董事、 副董事长	男	52	2013年 10月 29日						41	
陈文理	董事	男	51	2012年 12月 21日							
张岭	董事	男	37	2012年 12月 21日							
刘丹	董事、 总裁	男	43	2012年 12月 21日							
李梦强	董事、 副总裁	男	27	2011年 6月 23日						30	
沈主英	独立董 事	男	67	2012年 12月 21日						3	
吴艾今	独立董 事	女	44	2011年 6月 23日						3	
郭辉	独立董 事	男	62	2011年 6月 23日						3	
廖虹宇	监事会 主席	男	36	2012年 12月 21日							
张帆	监事	男	36	2013年							

				10 月 21 日							
张喆	职工监 事	女	41	2011 年 6 月 23 日		8,663	8,663			11.2	
杨卫东	常务副 总裁	男	38	2013 年 9 月 27 日							
宁志群	副总裁	男	37	2013 年 10 月 29 日							
孙爱林	副 总 裁、董 事会秘 书	男	44	2013 年 2 月 1 日							
王海涛	副总裁	男	45	2013 年 9 月 27 日							
沈焜	副总裁	男	41	2013 年 9 月 27 日						21.5	
顾北亭	副总裁	男	55	2013 年 9 月 27 日						39	
许鸣放	副总裁	男	56	2013 年 9 月 27 日						21.5	
毕凤仙	副总裁	女	41	2013 年 9 月 27 日						22.8	
杨志凌	副总裁	男	51	2013 年 2 月 1 日						39	
秦毅	财务总 监	男	37	2013 年 1 月 6 日						19.4	
李爱国	原董事	男	49	2012 年 12 月 21 日	2013 年 11 月 29 日						
王世渝	原独立 董事	男	56	2011 年 6 月 23 日	2013 年 7 月 24 日					3	
宋菊	原监事 会主席	女	44	2011 年 6 月 23 日	2013 年 7 月 24 日					11.2	
居宏平	原监事	男	41	2011 年 6 月 23 日	2013 年 7 月 24 日						
陈海燕	原董事 会秘 书、原 副总裁	女	40	2010 年 7 月 7 日	2013 年 9 月 17 日					16.5	
合计	/	/	/	/	/	8,663	8,663		/	285.1	

郭亚军：男，1956 年 11 月出生，1982 年毕业于中国民航大学，获荷兰马斯特里赫特商学院硕

士学位。1982 年至 1993 年在民航安徽省局工作，历任运输科科长、办公室主任等职务；1993 年 2 月加入海航，历任海南航空合作发展部总经理、市场部总经理、扬子江快运航空有限公司总经理、海航集团执行副总裁、海南旅游集团董事长、海航集团香港有限公司董事长兼香港快运航空公司总裁、大新华物流控股（集团）有限公司副董事长、海航集团华东总部总经理、金海控股有限责任公司执行董事长等职务；现任上海九龙山旅游股份有限公司董事长。

李勤夫：男，1962 年 3 月出生。曾任平湖新仓服装一厂厂长；茉织华实业集团有限公司总经理；上海九龙山旅游股份有限公司董事长、总经理。现任浙江九龙山国际旅游开发有限公司董事长；平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司董事长；上海九龙山旅游股份有限公司副董事长。

陈文理：男，1963 年 8 月出生，1985 年毕业于中国民航大学，获得学士学位；毕业后作为教师服务于中国国际航空公司培训部门，在此期间接受美国联邦航空局工程师资格培训两年，并考取美国联邦航空局工程师证书；1990 年调入海南航空公司筹备组，作为创始人之一全程参与组建海南航空公司过程，担任公司董事并先后任职维修工程部总经理，飞行部总经理，总裁助理，公司副总裁职务；2000 年全权负责海口美兰机场的股份制改造，任职董事长，并于 2002 年成功在香港上市。现任海航集团董事局副董事长，分管航空业务，旅游业务两大板块。曾任上海九龙山旅游股份有限公司董事长，现任上海九龙山旅游股份有限公司董事。

张岭：男，1977 年 4 月出生，中华全国青年联合会委员，获中南大学学士学位、北京大学光华管理学院 MBA 硕士学位，历任海航集团人力资源部副总经理、海航集团项目开发与管理部常务副总经理、海航集团办公室主任、共青团海航集团团委书记、海航集团国际投资管理部总经理、海航集团信息管理部总经理、海航集团新闻发言人等职务；2008 年 10 月至 2010 年 9 月担任海航集团执行总裁助理兼集团董事局秘书、海南海航航空信息系统有限公司董事长等职务；2010 年 10 月起担任海航旅业控股（集团）有限公司执行董事长兼首席执行官职务。现任海航集团董事局董事，海航旅游集团有限公司董事长，上海九龙山旅游股份有限公司董事。

刘丹：男，1971 年 12 月出生，湖北襄阳人，中共党员，海南省青年联合会委员。1993 年毕业于中南财经大学，金融学学士学位。1994 年进入海南省航空公司，主要从事财务、投融资管理工作；2000 年担任长安航空有限责任公司财务总监，组织参与长安航空公司股份制改造工作；2001 年参与海南航空对中国新华航空公司的重组工作，并担任中国新华航空财务总监职务；2006 年担任海南航空股份有限公司财务总监，负责上市公司的资本运营和收益提升管理工作。现任海航旅游集团有限公司副董事长兼总裁，上海九龙山旅游股份有限公司总裁。

李梦强：男，1987 年 2 月出生。曾任浙江九龙山开发有限公司项目开发经理；现任上海九龙山旅游股份有限公司董事兼副总裁。

沈主英：男，1947 年 6 月出生，1966 年毕业于集美水产学校，毕业后先后在福建龙海县革委会、龙溪地委工作；1984 年 7 月外派香港中旅集团工作，先后担任该集团办公室经理、集团助理总经理、集团董事副总经理，参与深圳特区华侨城的开发建设工作。1991 年 11 月兼任香港中旅国际投资有限公司（香港上市代码 308）董事总经理、董事局副局长兼总经理，先后担任深圳世界之窗有限公司董事长、港中旅（珠海）海洋温泉有限公司副董事长、芒果网有限公司董事长、唐山国丰钢铁有限公司董事长等多家公司董事；1995 年到清华大学进修国际金融专业。1997 年离开香港中旅集团回内地；2000 年派往香港任香港中旅国际投资有限公司董事总经理、董事局副局长兼总经理、香港中旅集团常务董事，2007 年 6 月退休。现任上海九龙山旅游股份有限公司独立董事。

吴艾今：女，1970 年出生，最高学历：工商管理硕士(MBA) - 北大光华管理学院；执业资格：中国注册会计师，国际注册咨询师；社会职务：天津精诚机床股份有限公司独立董事；主要任职经历：中天会计师事务所审计部项目经理；信永中和会计师事务所合伙人，从事并领导信永中和的财务咨询工作；信永方略管理咨询有限责任公司副总经理，从事并领导信永方略的财务咨询工作；上海九龙山旅游股份有限公司独立董事。

郭辉：男，1952 年 4 月 30 日出生，1981-1984 上海黄浦区业余工业大学机械自动化专业大专，1987-1989 上海经济法培训中心法律结业，1999-2001 年华东师范大学国际金融专业研究生进修班。1969-1979 黑龙江二龙山农场武装部参谋 1979-1992 上海材料试验机厂厂长 1992-1994

上海制钳总厂厂长 1994-2003 上海国际信托投资有限公司浦东分公司：投资部和信隆房地产开发公司总经理 2003-2006 上海欣成投资有限公司投资管理部总经理 2006-至今上海新奥林耐投资管理(有限合伙) 投资总监；上海九龙山旅游股份有限公司独立董事。

廖虹宇：男，1978 年 7 月出生，2001 年毕业于西南政法大学，获得学士学位；毕业后先后作为法务人员、法务经理服务于海航集团有限公司审计与法律事务办公室，期间赴美国俄亥俄州辛辛那提市参加 GE 黑带培训并获得黑带培训合格证书；2009 年调入海航易生控股有限公司，分别任综合管理部副总经理、风险管理部副总经理；2010 年调入海南航空股份有限公司任合规部副总经理；2011 年调入海航航空控股有限公司任合规部副总经理。现任海航旅游集团有限公司总裁助理兼合规部总经理，上海九龙山旅游股份有限公司监事会主席。

张帆：男，1978 年出生，本科学历；2004 年-2006 年参与筹建云南祥鹏航空，任计划财务部副总经理；2007 年-2011 年参与筹建西部航空，任财务负责人。现任海航旅游集团有限公司计划财务部总经理，上海九龙山旅游股份有限公司监事。

张喆：女，1973 年 9 月 12 日 1991 年浙江平湖城关中学高中毕业 1992-1996 年浙江平湖市粮食贸易有限公司出纳 1997-1998 年浙江茉织华集团有限公司国内贸易部 1999-至今上海九龙山旅游股份有限公司出纳、职工监事。

杨卫东：男，1976 年 12 月出生，2000 年毕业于中南财经政法大学。历任海南航空股份有限公司（SH600221）计财部总经理助理，海航旅业控股（集团）有限公司合规部总经理，海航旅业投资与证券业务部总经理，新华旅行网副总裁，北京旅游发展基金执行事务合伙人。现任上海九龙山旅游股份有限公司常务副总裁。

宁志群：男，1977 年 10 月出生，中共党员，2000 年 6 月毕业于湖南师范大学，获得学士学位；2000 年 7 月加盟海航集团，2007 年 10 月至 2012 年 3 月先后任金鹿航空有限公司、北京首都航空有限公司综合管理部总经理，2012 年 4 月调入海航旅业控股（集团）有限公司，任办公室主任、人力资源部总经理。曾任九龙山旅游股份有限公司非职工监事；现任上海九龙山旅游股份有限公司副总裁。

孙爱林：男，1970 年生，分别毕业于中国青年政治学院、北京大学法学院、中国社会科学院法学所、法国 EUROMED MANAGEMENT，获法学士、法律和金融与组织管理双硕士、法学博士。具备律师和（金融学）副研究员资格，通过证券从业资格考试，获上海证券交易所董事会秘书资格。曾在中国社会科学院金融所做博士后，海航旅业控股（集团）有限公司投资与证券业务部总经理助理、副总经理；现任上海九龙山旅游股份有限公司副总裁兼董事会秘书。

王海涛：男，1969 年 12 月出生，本科学历，1999 年加入海航。历任海南三亚海航酒店，海南兴隆康乐园海航酒店，兴隆康乐园海航高尔夫球会，海口新国宾馆，深圳海航唐拉雅秀酒店，深圳海航地产公司，董事长、总经理等职务；现任上海九龙山旅游股份有限公司副总裁。

沈焜：男，1973 年 8 月出生，上海财经大学毕业。历任浙江省财政厅科员；上海茉织华实业发展有限公司财务部经理；上海九龙山旅游股份有限公司财务部经理、董事、副总经理兼财务总监；上海九龙山旅游股份有限公司投资部经理。现任上海九龙山旅游股份有限公司副总裁。

顾北亭：男，1959 年 3 月出生，学士。历任平湖市九次党代会选举为市委委员；平湖市财税局党委书记；平湖市国家税务局局长兼平湖市财税局党委副书记；平湖市国家税务局党组书记、局长；平湖市第十次党代会代表；湖州市国家税务局副局长、党组成员；嘉兴市国家税务局副局长、党组成员；上海九龙山旅游股份有限公司董事。现任上海九龙山旅游股份有限公司副总裁。

许鸣放：男，1958 年 3 月出生，贵阳师范学院毕业。历任贵阳矿山机械厂助理工程师；中国银行嘉兴分行国际业务科科长；中信实业银行嘉兴分行国际业务部总经理；上海九龙山旅游股份有限公司办公室主任、董事、董事会秘书。现任上海九龙山旅游股份有限公司副总裁。

毕凤仙：女，1973 年 5 月出生，上海对外贸易学院国际贸易系毕业。历任上海市机床研究所办公室职员；上海美洲俱乐部有限公司会籍部主管；中国飞天实业（集团）有限公司办公室主任；上海九龙山旅游股份有限公司董事会秘书。现任上海九龙山旅游股份有限公司副总裁。

杨志凌：男，1963 年 5 月出生，北京钢铁学院理化系冶金物理化学专业工学学士、管理工程系

管理工程专业工学硕士；中国社会科学院研究生院工业经济系工业经济专业经济学博士。历任内蒙古自治区包头钢铁公司经济研究所经济师；国家经贸委企业司助理调研员；中国证监会国际业务部副处长，发行监管部调研员；中央人民政府驻香港特别行政区联络办公室经济部处长；上海易富投资有限公司董事长；北京亘海投资顾问有限公司总经理；上海九龙山旅游股份有限公司总经理；上海九龙山旅游股份有限公司副总裁。

秦毅：男，1977年1月生。1995年9月--1999年7月，毕业于西安理工大学工商管理学院国际金融专业。曾任中国新华航空有限责任公司计划财务部副总经理、金鹿公务航空有限公司财务总监、西北海航置业有限公司财务总监；现任上海九龙山旅游股份有限公司财务总监。

李爱国：男，1965年出生，民族：汉族，籍贯：山东，中共党员，本科学历；1983年至1993年先后在中央警卫局、总参某部服役；1994年至2008年先后在公安部审计局、经济犯罪侦察局、证券犯罪侦察局工作；2009年3月28日当选为海南海岛建设股份有限公司董事长；2010年11月至2012年6月任海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司董事长；2012年3月担任海航基础产业集团有限公司副董事长；2012年9月担任海航实业控股（集团）有限公司副董事长。曾任上海九龙山旅游股份有限公司董事；现任海航实业集团有限公司副董事长，海南海岛建设股份有限公司董事长。

王世渝：瑞思资本国际董事长；上海瑞思房地产投资管理有限公司董事长；日本亚盛（中国）投资管理有限公司任高级顾问；曾任上海九龙山旅游股份有限公司独立董事。

宋菊：上海九龙山旅游股份有限公司会计；曾任上海九龙山旅游股份有限公司监事。

居宏平：曾任上海九龙山旅游股份有限公司内部审计、上海九龙山旅游股份有限公司监事。

陈海燕：女，1974年5月出生，大学学历，1994年7月毕业于上海财经大学金融系。2000年4月及2002年9月分别获得全国证券、期货从业人员资格证书。曾任辽宁省证券有限责任公司上海总部驻上海证券交易场所场内交易代表，客户主管；上海泰和投资管理有限公司项目经理；东银期货经纪有限公司办公室主任，市场部经理。曾任上海九龙山旅游股份有限公司证券事务代表兼办公室主任、董事会秘书、副总经理。

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李勤夫	平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司	董事长		
李勤夫	浙江九龙山国际旅游开发有限公司	董事长		

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李勤夫	上海九龙山投资有限公司	董事长		
李勤夫	九龙山（香港）有限公司	董事长		
李勤夫	浙江九龙山开发有限公司	董事长		
李勤夫	上海茂麓贸易有限公司	董事长		

李勤夫	平湖九龙山港龙置业有限公司	董事长		
李勤夫	平湖九龙山赛马运动服务有限公司	董事长		
李勤夫	平湖九龙山赛车运动服务有限公司	董事长		
李勤夫	平湖九龙山围垦工程有限公司	董事长		
陈文理	海航集团有限公司	董事局副董事长		
张岭	海航集团有限公司	董事局董事		
张岭	海航旅游集团有限公司	董事长		
刘丹	海航旅游集团有限公司	副董事长兼总裁		
李爱国	海航实业集团有限公司	副董事长		
李爱国	海南海岛建设股份有限公司	董事长		
廖虹宇	海航旅游集团有限公司	总裁助理兼合规部总经理		
张帆	海航旅游集团有限公司	计划财务部总经理		

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据本公司《股东大会议事规则》规定，公司独立董事的薪酬由股东大会决定；根据《董事会议事规定》规定，公司经理、董秘等高级管理人员的薪酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事根据其担任职务领取报酬；公司独立董事按公司股东大会审议通过的《关于确定独立董事工作津贴议案》领取；公司高管人员按公司制定的《关于激励企业加快发展的试行办法》领取。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	公司董事、监事和高级管理人员都通过其担任职务、《关于确定独立董事工作津贴议案》及《关于激励企业加快发展的试行办法》相应领取报酬、津贴。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末，全体领薪董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 285.1 万元（税前）。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈文理	董事长	离任	工作需要
郭亚军	董事	聘任	股东大会决议
郭亚军	董事长	聘任	工作需要
李勤夫	董事	聘任	股东大会决议
李勤夫	副董事长	聘任	工作需要
李爱国	董事	离任	工作需要
居宏平	非职工监事	解任	股东大会决议
张帆	非职工监事	聘任	工作需要
宁志群	非职工监事	聘任	工作需要
宁志群	非职工监事	离任	工作需要
宁志群	副总裁	聘任	工作需要
刘丹	总裁	聘任	工作需要
杨卫东	常务副总裁	聘任	工作需要
孙爱林	董事会秘书	聘任	工作需要
孙爱林	副总裁	聘任	工作需要
王海涛	副总裁	聘任	工作需要
沈焜	董事兼财务总监	解任	董事会解聘
沈焜	副总裁	聘任	工作需要
李梦强	副总裁	聘任	工作需要
顾北亭	副总裁	聘任	工作需要
许鸣放	副总裁	聘任	工作需要
毕凤仙	副总裁	聘任	工作需要
杨志凌	总裁	解任	董事会解聘
杨志凌	副总裁	聘任	工作需要
秦毅	财务总监	聘任	工作需要
陈海燕	董事会秘书	解任	董事会解聘
陈海燕	副总裁	聘任	工作需要
陈海燕	副总裁	离任	个人原因

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内公司没有核心技术团队或关键技术人员等对公司核心竞争力有重大影响的人员变动情况。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	26
主要子公司在职员工的数量	85
在职员工的数量合计	111
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数

生产人员	55
销售人员	7
技术人员	9
财务人员	8
行政人员	32
合计	111
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	3
本科	23
大专	48
中专及高中	29
中专以下	7
合计	111

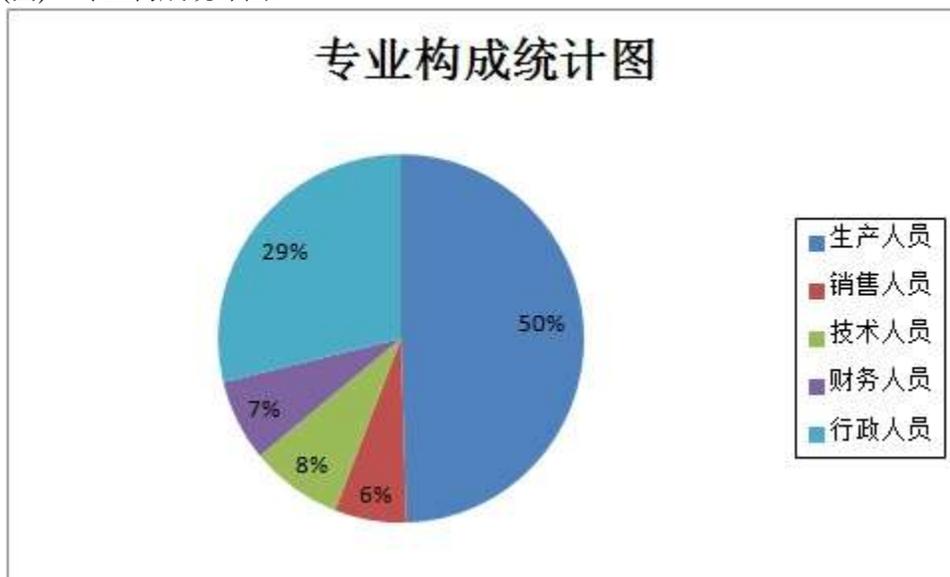
(二) 薪酬政策

公司董事会下设薪酬与考核委员会，负责对公司领取薪酬的董事、监事及高级管理人员进行经济责任考核，审查公司董事、监事和高级管理人员的薪酬政策与方案。2013 年，公司董事会薪酬与考核委员会根据《公司章程》和公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》赋予的职责积极开展工作，对董事、监事及高级管理人员的 2013 年业绩进行了考评，对公司年度薪酬和职务津贴的发放进行监督。薪酬与考核委员会认为：公司董事、监事和高级管理人员在报告期内领取的报酬严格按照公司制度进行考核、兑现，公司所披露的报酬与实际发放情况相符。

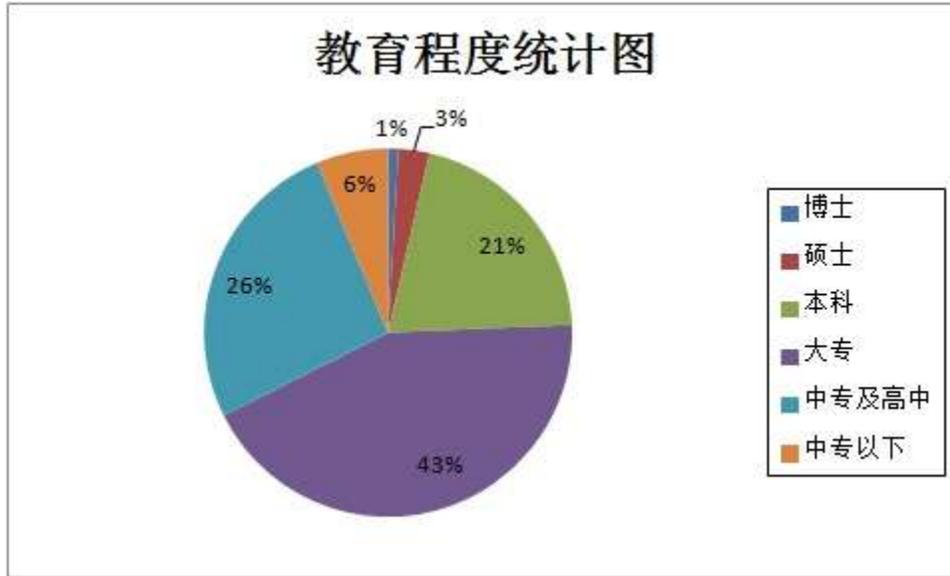
(三) 培训计划

公司根据战略目标和人力资源需要等相关要素，建立了各层级的培训计划，采取外训与内训相结合的培训方式，旨在通过岗位培训、业务培训和综合能力培训，提升员工的综合素质，为公司的发展提供人力资源保障。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

#### 1、 公司治理的总体情况：

报告期内，公司根据中国证监会的要求，执行《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》等中国证监会相关法律法规的要求以及《公司章程》和公司内部各项法人治理制度，从建设基本制度、积极规范公司运作、加强信息披露等方面入手，持之以恒地推进公司治理机制的建设。具体工作情况如下：

1) 自 2013 年 7 月 24 日公司收到中国证券监督管理委员会上海证监局《关于对上海九龙山旅游股份有限公司公司治理问题的监管意见函》（沪证监公司字【2013】161 号）后，公司陆续披露了公司移交的进展情况。

2) 报告期内，根据证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37 号），结合公司经营管理的实际需要，就《公司章程》公司分红制度部分做了进一步完善。

3) 报告期内，公司注重投资者关系维护，认真对待股东和投资者、调研人员的来电、来访，力争确保公司投资者信息获取的公开、公平、公正，真实、准确、完整地进行信息披露，维护公司和投资者的合法权益。

#### 2、 公司法人治理的主要情况：

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露工作，改进投资者关系管理工作，强化和完善对所属公司的管理，公司规范运作水平和公司透明度得到进一步提高。公司股东会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构基本符合《上市公司治理准则》的要求。主要状况如下：

1) 关于股东与股东大会：公司按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，2013 年度公司共召集召开了 1 次年度股东大会及 3 次临时股东大会。尽可能保证股东对公司重大事项的知情权、参与权和表决权，确保所有股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

2) 关于董事和董事会：公司按照相关规定选举董事，公司独立董事占全体董事的三分之一。公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司董事会按照《董事会议事规则》、《独立董事制度》开展工作，公司董事熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任。

报告期内，公司第五届董事会有 9 名董事，其中非独立董事 6 名、独立董事 3 名，召集召开了 10 次董事会。

董事会下设的委员会有战略、审计、薪酬与考核、提名委员会，各委员会分工明确，权责分明，有效运作；公司董事拥有丰富的知识、经验和良好的职业道德，在确定公司的经营发展战略、聘任高级管理人员、内部控制、监督高级管理人员的有效履职、监督公司财务报告的完整性、准确性等方面投入了大量的时间和精力，尽可能确保公司遵守法律、法规、规章，切实保护股东的合法权益。

3) 关于监事和监事会：报告期内公司第五届监事会现有监事 3 名，人数和人员构成符合法律、法规的要求；监事组成、结构合理；公司监事会按照《监事会议事规则》和相关法律法规开展工作，报告期内监事会共召开 3 次会议，共通过 7 项决议。公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司重大事项、财务以及公司董事、公司经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4) 关于高级管理层：报告期内，公司高管人员聘任公开、透明，符合法律法规的规定和公司

利益的要求。报告期内，公司高级管理层现设 1 名总裁、1 名常务副总裁、9 名副总裁、1 名董事会秘书、1 名财务总监。报告期内，公司高管层在董事会领导下，遵循诚信原则，审慎、勤勉地在其职权范围内行使职权。

5) 关于利益相关者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户、供应商、消费者等其他利益相关者的合法权益，共同推进公司持续健康发展。

6) 关于信息披露与透明度：公司按照法律、法规和公司章程，以及公司信息披露制度的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

报告期内完成定期报告披露 4 次，临时公告披露工作 84 次，对公司“三会”决议以及重大事项等及时进行了公告。

7) 关于内幕信息知情人及外部信息使用人管理制度的建立健全情况：公司制定了《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人制度》等制度，明确规定公司向股东及其他外部信息使用人报送文件涉及未公开重大信息的，应当依法履行报告和披露手续，不得违反相关法律法规与规章制度。在法定应披露的信息未公开披露前，任何部门和个人都不得以任何形式向外泄露，公司董事、监事、高级管理人员和其他知情人员在重大信息披露前，应将该信息的知情者控制在最小范围内，不得进行内幕交易或配合他人操纵证券及其衍生品种交易价格。经自查内幕信息知情人没有在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。公司还将继续结合监管要求和实践经验，规范和加强内幕信息知情人和对外信息报送的管理，进一步完善相关管理制度。

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 2 月 18 日	1、审议《关于提议聘用普华永道中天会计师事务所有限公司为公司 2012 年度审计机构的议案》；2、审议《关于提议聘用普华永道中天会计师事务所有限公司为公司 2013 年度审计机构的议案》。		<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2013 年 2 月 19 日
2012 年年度股东大会	2013 年 6 月 27 日	1、审议《公司 2012 年度董事会工作报告》；2、审议《公司 2012 年度财务决算报告》和《公司 2013		<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2013 年 6 月 28 日

		<p>年度财务预算报告》；3、审议《公司2012年度利润分配预案》；4、审议《关于公司2013年度提供5亿元人民币对外担保额度的议案》；5、审议《关于更换公司非职工监事的议案》；6、审议《关于要求浙江九龙山国际旅游开发有限公司等三家公司归还短线交易收益的议案》；7、会议听取了《公司2012年度独立董事述职报告》。</p>			
<p>2013 年第二次临时股东大会</p>	<p>2013 年 10 月 21 日</p>	<p>1、审议《关于选举李勤夫先生为公司董事的议案》；2、审议《关于促进相关旅游资源整合在九龙山旅游度假区大力推动旅游休闲目的地建设的议案》；3、审议《关于提议调整公司2013年度向金融机构等的融资额度、对外担保额</p>		<p><a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a></p>	<p>2013 年 10 月 22 日</p>

		度及对董事会进行相应授权的议案》；4、审议《关于提议公司 2013 年度可向股东平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司申请额度不超过人民币 5 亿元借款的议案》；5、审议《关于修改公司章程的议案》；6、审议《关于更换公司非职工代表监事的议案》。			
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 12 月 20 日	1、审议《关于选举郭亚军先生为公司董事的议案》；2、审议《关于修改公司章程的议案》；3、审议《关于公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司转让下属三家项目公司股权的议案》。		<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2013 年 12 月 21 日

1、上海九龙山旅游股份有限公司二〇一三年第一次临时股东大会于 2013 年 2 月 18 日上午 9 点 30 分在浙江省平湖市圣雷克大酒店 2 楼 3 厅召开。出席本次会议的股东及股东代表共 17 人，代表股份 392798491 股，占公司股份总数的 30.13%，其中 A 股代表股份 298634216 股，占公司 A 股股份总数的 30.68%，占公司股份总数的 22.91%；B 股代表股份 94164275 股，占公司 B 股股份总数的 28.53%，占公司股份总数的 7.22%，符合《公司法》及《公司章程》关于召开股东大会的规定。

本次股东大会由公司董事会召集召开，由公司董事长陈文理主持。公司董事李爱国、刘丹、沈主英、监事廖虹宇、副总经理杨卫东、财务总监秦毅、董事会秘书孙爱林及见证律师陆峻熙、刘菲出席了本次会议。大会以书面投票表决方式审议通过了以下议案：

(一) 审议并通过了《关于提议聘用普华永道中天会计师事务所有限公司为公司 2012 年度审计机构的议案》

会议表决情况如下:

参加本议案表决的全体股数为 392798491 股, 同意股数为 392798291 股, 占本议案全体股数的 100.00% (四舍五入后保留到小数点后两位); 反对股数为 0 股; 弃权股数为 200 股。

(二) 审议并通过了《关于提议聘用普华永道中天会计师事务所有限公司为公司 2013 年度审计机构的议案》

会议表决情况如下:

参加本议案表决的全体股数为 392798491 股, 同意股数为 392798291 股, 占本议案全体股数的 100.00% (四舍五入后保留到小数点后两位); 反对股数为 0 股; 弃权股数为 200 股。

2、上海九龙山旅游股份有限公司 2012 年年度股东大会于 2013 年 6 月 27 日下午 14 点 30 分在浙江省平湖市圣雷克大酒店 2 楼 5 号会议室召开。出席本次会议的股东及股东代表共 15 人, 代表股份 391,179,894 股, 占公司股份总数的 30.01%, 其中出席的 A 股股东及股东代表共 10 人, 代表股份 297,682,769 股, 占公司 A 股股份总数的 30.58%; 出席的 B 股股东及股东代表共 5 人, 代表股份 93,497,125 股, 占公司 B 股股份总数的 28.33%, 符合《公司法》及《公司章程》关于召开股东大会的规定。

本次股东大会由公司董事会召集, 由董事长主持。公司董事陈文理、张岭、李爱国、刘丹、监事廖虹宇、副总经理杨卫东、财务总监秦毅、董事会秘书孙爱林及见证律师高焕章、刘菲出席了本次会议。大会以现场投票表决方式审议通过了以下议案:

(一) 审议并通过了《公司 2012 年度董事会工作报告》。

会议表决情况如下:

参加本提案表决的全体股数为 391,179,894 股, 同意股数为 391,179,894 股, 占本提案全体股数的 100.00%; 反对股数为 0 股; 弃权股数为 0 股。

(二) 审议并通过了《公司 2012 年度财务决算报告》和《公司 2013 年度财务预算报告》。

会议表决情况如下:

参加本提案表决的全体股数为 391,179,894 股, 同意股数为 391,153,194 股, 同意比例为 99.99%; 反对股数为 26,700 股; 弃权股数为 0 股。

(三) 审议并通过了《公司 2012 年度利润分配预案》。

2102 年度公司不进行利润分配, 会议表决情况如下:

参加本提案表决的全体股数为 391,179,894 股, 同意股数为 391,179,894 股, 同意比例为 100.00%; 反对股数为 0 股; 弃权股数为 0 股。

(四) 审议并通过了《关于公司 2013 年度提供 5 亿元人民币对外担保额度的议案》。

会议表决情况如下:

参加本提案表决的全体股数为 391,179,894 股, 同意股数为 390,976,125 股, 同意比例为 99.95%; 反对股数为 203,769 股; 弃权股数为 0 股。

(五) 审议并通过了《关于更换公司非职工监事的议案》。

居宏平先生不再担任公司非职工监事, 选举宁志群先生为公司非职工监事。会议表决情况如下:

参加本提案表决的全体股数为 391,179,894 股, 同意股数为 391,153,194 股, 同意比例为 99.99%; 反对股数为 26,700 股; 弃权股数为 0 股。

(六) 审议并通过了《关于要求浙江九龙山国际旅游开发有限公司等三家公司归还短线交易收益的议案》。

会议表决情况如下:

参加本提案表决的全体股数为 391,179,894 股, 同意股数为 391,179,894 股, 同意比例为 100.00%; 反对股数为 0 股; 弃权股数为 0 股。

(t) 会议还听取了《公司 2012 年度独立董事述职报告》。

3、上海九龙山旅游股份有限公司 2013 年第二次临时股东大会于 2013 年 10 月 21 日上午 9 点 30 分在浙江省平湖市乍浦镇九龙山旅游度假区圣马可公寓会议厅召开。

出席本次会议的股东及股东代表共 24 人，代表股份 673,965,609 股，占公司股份总数的 51.70%；其中 A 股股东及股东代表共代表股份 469,476,359 股，占公司 A 股股份总数 48.23%，占公司股份总数的 36.02%；B 股股东及股东代表共代表股份 204,489,250 股，占公司 B 股股份总数的 61.97%，占公司股份总数的 15.69%。符合《公司法》及《公司章程》关于召开股东大会的规定。

本次股东大会由公司董事会召集召开，由董事长陈文理主持。公司董事陈文理、张岭、李爱国、刘丹，监事宁志群、张喆，常务副总经理杨卫东，副总经理沈焜、顾北亭、毕凤仙、王海涛、杨志凌，财务总监秦毅，副总经理兼董事会秘书孙爱林及见证律师高焕章、钟靓子出席了本次会议。大会以现场投票表决方式审议通过了以下议案：

(一) 审议并通过了《关于选举李勤夫先生为公司董事的议案》。

会议表决情况如下：

参加本提案表决的全体股数为 673,965,609 股，同意股数为 673,965,609 股，同意比例为 100%；反对股数为 0 股；弃权股数为 0 股。

(二) 审议并通过了《关于促进相关旅游资源整合在九龙山旅游度假区大力推动旅游休闲目的地建设的议案》。

会议表决情况如下：

参加本提案表决的全体股数为 673,965,609 股，同意股数为 673,965,609 股，同意比例为 100%；反对股数为 0 股；弃权股数为 0 股。

(三) 审议并通过了《关于提议调整公司 2013 年度向金融机构等的融资额度、对外担保额度及对董事会进行相应授权的议案》。

会议表决情况如下：

参加本提案表决的全体股数为 673,965,609 股，同意股数为 673,965,609 股，同意比例为 100%；反对股数为 0 股；弃权股数为 0 股。

(四) 审议并通过了《关于提议公司 2013 年度可向股东平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司申请额度不超过人民币 5 亿元借款的议案》。

关联股东浙江九龙山国际旅游开发有限公司（持有公司股票数量 88,984,240 股）、平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司（持有公司股票数量 80,432,419 股）、Ocean Garden Holdings LTD.（持有公司股票数量 109,209,525 股）对本议案回避表决。

会议表决情况如下：

参加本提案表决的全体股数为 395,339,425 股，同意股数为 395,339,425 股，同意比例为 100%；反对股数为 0 股；弃权股数为 0 股。

(五) 审议并通过了《关于修改公司章程的议案》。

会议表决情况如下：

参加本提案表决的全体股数为 673,965,609 股，同意股数为 673,965,609 股，同意比例为 100%；反对股数为 0 股；弃权股数为 0 股。

(六) 审议并通过了《关于更换公司非职工代表监事的议案》。

因工作需要，将公司非职工代表监事宁志群先生更换为张帆先生。

会议表决情况如下：

参加本提案表决的全体股数为 673,965,609 股，同意股数为 673,897,309 股，同意比例为 99.99%；反对股数为 0 股；弃权股数为 68,300 股。

4、上海九龙山旅游股份有限公司 2013 年第三次临时股东大会于 2013 年 12 月 20 日上午 9 点

30 分在浙江省平湖市乍浦镇九龙山旅游度假区圣马可公寓会议厅召开。

出席本次会议的股东及股东代表共 15 人,代表股份 670,607,344 股,占公司股份总数的 51.45%;其中 A 股代表股份 466,495,909 股,占公司 A 股股份总数 47.92%,占公司股份总数的 35.79%;B 股代表股份 204,111,435 股,占公司 B 股股份总数的 61.85%,占公司股份总数的 15.66%。符合《公司法》及《公司章程》关于召开股东大会的规定。公司董事刘丹、监事张喆,常务副总裁杨卫东,副总裁沈焜、副总裁宁志群、副总裁王海涛、副总裁许鸣放,财务总监秦毅,副总裁兼董事会秘书孙爱林及见证律师钟靓子、王晓晨出席了本次会议。符合《公司法》及《公司章程》关于召开股东大会的规定。

大会以现场投票表决方式审议通过了以下议案:

(一) 审议并通过了《关于选举郭亚军先生为公司董事的议案》。

会议表决情况如下:

参加本提案表决的全体股数为 670,607,344 股,同意股数为 670,607,344 股,同意比例为 100.00%;反对股数为 0 股;弃权股数为 0 股。

(二) 审议并通过了《关于修改公司章程的议案》。

会议表决情况如下:

参加本提案表决的全体股数为 670,607,344 股,同意股数为 670,607,344 股,同意比例为 100.00%;反对股数为 0 股;弃权股数为 0 股。

(三) 审议并通过了《关于公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司转让下属三家项目公司股权的议案》。

为了加快开发进度,促进更多开发主体共同参与建设九龙山旅游度假区,公司全资子公司浙江九龙山开发有限公司通过聘用银信资产评估有限公司进行资产评估,以评估价格为依据将下属三家项目公司(平湖九龙山旅游文化有限公司、平湖九龙山房思置业有限公司、平湖九龙山房露置业有限公司)100%股权转让给九龙山游艇俱乐部(平湖)有限公司。

关联股东海航置业控股(集团)有限公司(持有公司股票数量 179,492,000 股)、上海大新华实业有限公司(持有公司股票数量 116,928,000 股)、香港海航置业控股(集团)有限公司(持有公司股票数量 93,355,175 股)对本议案回避表决。

会议表决情况如下:

参加本提案表决的全体股数为 280,832,169 股,同意股数为 280,832,169 股,同意比例为 100.00%;反对股数为 0 股;弃权股数为 0 股。

### 三、 董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
郭亚军	否	1	1	1	0	0	否	1
李勤夫	否	3	3	3	0	0	否	0
陈文理	否	10	10	8	0	0	否	3
张岭	否	10	9	8	1	0	否	2
刘丹	否	10	10	8	0	0	否	4
李梦强	否	10	4	4	0	6	是	0
沈主英	是	10	9	8	1	0	否	1

吴艾今	是	10	10	8	0	0	否	0
郭辉	是	10	5	5	0	5	是	0
李爱国	否	8	8	6	0	0	否	3
顾北亭	否	6	0	0	0	6	是	0

原董事会移交前，部分董事未参加新董事会召开的会议。

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司董事会审计委员会按照《关于做好上市公司 2013 年年度报告工作的通知》，认真执行《审计委员会实施细则》以及《审计委员会年报工作规程》的相关规定，发挥了审计委员会在年报相关工作中的监督作用，保证了 2013 年年报的按时披露。

在年审注册会计师进场前，公司审计委员会与会计师事务所就审计前沟通事宜专门进行了沟通，协商确定了审计工作的安排。年审注册会计师进场后，审计委员会在年审会计师审计过程中与其保持持续沟通，并督促年审会计师在保证审计工作质量的前提下按照约定时限提交审计报告。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会又审阅了公司财务会计报表，认为公司年度会计报表真实、准确、完整地反映了公司的财务状况和经营成果，同意将年审会计师事务所出具的 2013 年年度审计报告及报表附注提交公司董事会审议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

本报告期内，监事对公司运作情况进行了监督，认为公司的内控制度正在逐步完善，2013 年度公司的各项决策程序合法，没有发现公司董事、高管人员违法、违规、违章及损害公司利益的行为。

报告期间，公司监事定期或不定期地对公司及控股子公司的财务情况进行监督检查，未发现违规情况。监事会本着对全体股东负责的态度，认真审议了公司 2013 年度财务决算报告、2013 年度利润分配方案、经审计的 2013 年度公司财务报告等资料。认为公司 2013 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况及经营情况。普华永道出具的财务报告是客观公正的。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能独立的情况，也不存在不能保持自主经营能力的情况。

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

本报告期内公司未出现股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等情况。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司董事会下设薪酬与考核委员会，并建立了相应的工作细则。公司建立了目标、责任、业绩考评体系，明确详尽的经济责任考核制度，确定了对高级管理人员的绩效评价标准和程序。

公司将进一步健全与完善企业发展相匹配的激励考核机制及对高级管理人员的考评、激励及相关奖惩制度。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

本公司董事会对公司内部控制的建立健全和有效运行负全面责任。董事会下设审计委员会具体承担内部控制责任。本公司内部控制的目标是合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。公司董事会认为目前公司的内部控制制度设计合理，执行有效，保证了公司业务活动的正常进行，保护了公司资产的安全和完整，保证了会计资料的真实、合法、完整。

### 二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

为进一步提高公司年报信息披露的质量和透明度，公司建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。该制度对应当追究责任人责任的情形、追究责任的形式及种类等进行了详细规定。公司组织相关人员认真学习，严格执行该制度，杜绝年报信息披露出现重大差错，并按照监管要求，不断完善此项制度。

公司董事、监事、高级管理人员对公司信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性负责，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；公司董事长、财务负责人对公司财务报告的真实性、准确性、完整性、及时性承担主要责任；公司将继续根据最新监管要求和实践经验，进一步加强和落实年报信息披露重大差错责任追究制度，确保年报信息披露质量。

报告期内，公司无年报信息披露重大差错发生。

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师孙颖、赵波审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

## 审计报告

普华永道中天审字(2014)第 10090 号  
(第一页, 共二页)

上海九龙山旅游股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的上海九龙山旅游股份有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2013 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;
- (2) 设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

普华永道中天审字(2014)第 10090 号  
(第二页, 共二页)

### 三、审计意见

我们认为, 上述贵公司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, 公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师  
孙颖

中国·上海市  
2014 年 4 月 21 日

注册会计师  
赵波

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 合并及公司资产负债表

2013年12月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	附 注	2013年 12月31日 合并	2012年 12月31日 合并	2013年 12月31日 公司	2012年 12月31日 公司
<b>流动资产</b>					
货币资金	五(1)	100,489,661.85	52,015,780.52	10,782,703.84	3,620,316.27
应收账款	五(2)、十四(1)	13,966.50	591,881.35	-	-
预付款项	五(4)	8,679,166.79	8,798,732.61	1,352,831.10	-
其他应收款	五(3)、十四(2)	45,102,872.30	69,462,407.72	1,839,624,467.51	1,874,450,383.84
存货	五(5)	965,993,142.22	788,963,646.33	-	-
一年内到期的 非流动资产	五(6)	20,000,000.00	-	-	-
其他流动资产	五(7)	85,187,273.33	12,024,106.09	706,832.17	705,142.86
<b>流动资产合计</b>		<b>1,225,466,082.99</b>	<b>931,856,554.62</b>	<b>1,852,466,834.62</b>	<b>1,878,775,842.97</b>
<b>非流动资产</b>					
长期应收款	五(8)	22,895,242.72	-	-	-
长期股权投资	五(9)(10)、十四(3)	70,815,604.87	83,442,632.87	322,850,892.26	330,350,892.26
投资性房地产	五(11)	322,839,626.49	324,898,210.29	-	-
固定资产	五(12)	122,368,663.15	131,945,960.29	39,239,576.59	43,897,578.80
在建工程	五(13)	386,481,686.08	513,712,402.77	-	-
无形资产	五(14)	618,181,333.36	890,446,354.32	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,543,582,156.67</b>	<b>1,944,445,560.54</b>	<b>362,090,468.85</b>	<b>374,248,471.06</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,769,048,239.66</b>	<b>2,876,302,115.16</b>	<b>2,214,557,303.47</b>	<b>2,253,024,314.03</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:郭亚军

主管会计工作的负责人:刘丹

会计机构负责人:秦毅

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 合并及公司资产负债表(续)

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2013年 12月31日 合并	2012年 12月31日 合并	2013年 12月31日 公司	2012年 12月31日 公司
<b>流动负债</b>					
短期借款	五(17)	229,800,000.00	454,800,000.00	-	15,000,000.00
应付账款	五(18)	355,578,367.83	329,206,263.67	-	111,134.99
预收款项	五(19)	135,263,382.47	93,282,715.20	-	-
应付职工薪酬	五(20)	5,841,920.81	4,810,627.03	620,277.78	-
应交税费	五(21)	65,410,178.83	47,099,427.24	350,990.92	340,474.35
应付利息	五(22)	33,904,200.00	753,476.66	-	-
其他应付款	五(23)	244,929,209.98	272,395,864.88	79,567,922.10	79,545,112.46
一年内到期的 非流动负债	五(24)	1,818,181.82	1,818,181.82	-	-
其他流动负债	五(25)	30,271,461.92	30,985,130.96	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>1,102,816,903.66</b>	<b>1,235,151,687.46</b>	<b>80,539,190.80</b>	<b>94,996,721.80</b>
<b>非流动负债</b>					
长期应付款	五(26)	1,818,181.80	3,636,363.62	-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,818,181.80</b>	<b>3,636,363.62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,104,635,085.46</b>	<b>1,238,788,051.08</b>	<b>80,539,190.80</b>	<b>94,996,721.80</b>
<b>股东权益</b>					
股本	五(27)	1,303,500,000.00	1,303,500,000.00	1,303,500,000.00	1,303,500,000.00
资本公积	五(28)	403,886,217.50	403,886,217.50	664,843,463.55	664,843,463.55
盈余公积	五(29)	135,397,703.44	135,397,703.44	135,397,703.44	135,397,703.44
(累计亏损)/ 未分配利润	五(30)	(209,009,645.54)	(236,259,151.96)	30,276,945.68	54,286,425.24
外币报表折算差额		5,417,437.37	6,553,481.23	-	-
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>1,639,191,712.77</b>	<b>1,613,078,250.21</b>	<b>2,134,018,112.67</b>	<b>2,158,027,592.23</b>
少数股东权益	五(31)	25,221,441.43	24,435,813.87	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>1,664,413,154.20</b>	<b>1,637,514,064.08</b>	<b>2,134,018,112.67</b>	<b>2,158,027,592.23</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>2,769,048,239.66</b>	<b>2,876,302,115.16</b>	<b>2,214,557,303.47</b>	<b>2,253,024,314.03</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:郭亚军

主管会计工作的负责人:刘丹

会计机构负责人:秦毅

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 合并及公司利润表

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2013 年度 合并	2012 年度 合并	2013 年度 公司	2012 年度 公司
一、营业收入	五(32)、十四(4)	67,426,612.80	130,968,230.68	2,289,749.76	2,182,334.54
减：营业成本	五(32)、十四(4)	(40,978,282.92)	(66,348,136.29)	(1,441,755.73)	(1,438,122.01)
营业税金及附加	五(33)	(8,723,968.82)	(16,486,566.48)	(150,370.80)	(122,274.67)
销售费用	五(34)	(12,506,372.99)	(3,743,730.52)	-	-
管理费用	五(35)	(80,976,312.56)	(81,187,308.08)	(18,275,192.83)	(21,846,022.10)
财务费用-净额	五(36)	(27,154,532.41)	(11,786,997.34)	(124,327.35)	(971,723.43)
资产减值损失	五(38)	(17,007,073.35)	(129,927,640.42)	(11,402,263.33)	-
加：投资收益	五(37)、十四(5)	67,259,738.01	8,260,973.32	4,098,000.00	5,957,861.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(2,127,028.00)	(3,144,388.54)	-	-
二、营业亏损		(52,660,192.24)	(170,251,175.13)	(25,006,160.28)	(16,237,946.54)
加：营业外收入	五(39)	96,609,913.12	586,143.28	1,004,363.72	584,320.25
其中：非流动资产处置收入		95,858,973.41	122,719.14	-	-
减：营业外支出	五(40)	(507,372.57)	(21,482,635.09)	(7,683.00)	(294,769.83)
其中：非流动资产处置损失		(497,532.26)	(231,284.20)	-	(231,284.20)
三、利润/(亏损)总额		43,442,348.31	(191,147,666.94)	(24,009,479.56)	(15,948,396.12)
减：所得税费用	五(41)	(15,407,214.33)	(166,182.49)	-	-
四、净利润/(亏损)		28,035,133.98	(191,313,849.43)	(24,009,479.56)	(15,948,396.12)
归属于母公司股东的净利润/(亏损)		27,249,506.42	(185,201,642.08)	(24,009,479.56)	(15,948,396.12)
少数股东损益		785,627.56	(6,112,207.35)	-	-
五、每股收益					
基本每股收益					
(人民币元)	五(42)	0.02	(0.14)	-	-
稀释每股收益					
(人民币元)	五(42)	0.02	(0.14)	-	-
六、其他综合收益	五(43)	(1,136,043.86)	(108,996.72)	-	-
七、综合收益总额		26,899,090.12	(191,422,846.15)	(24,009,479.56)	(15,948,396.12)
归属于母公司股东的综合收益总额		26,113,462.56	(185,310,638.80)	(24,009,479.56)	(15,948,396.12)
归属于少数股东的综合收益总额		785,627.56	(6,112,207.35)	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:郭亚军

主管会计工作的负责人:刘丹

会计机构负责人:秦毅

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 合并及公司现金流量表

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附 注	2013 年度 合 并	2012 年度 合 并	2013 年度 公 司	2012 年度 公 司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		109,724,415.08	30,582,378.78	2,289,749.76	2,182,334.54
收到的税费返还		-	3,375,513.84	-	450,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	五(44)a	25,275,713.53	32,050,937.61	-	834,901.61
经营活动现金流入小计		135,000,128.61	66,008,830.23	2,289,749.76	3,467,236.15
购买商品、接受劳务支付的现金		(43,345,677.52)	(4,628,851.49)	(4,015,869.22)	(4,460,005.08)
支付给职工和劳务工以及为职工和劳务工支付的现金		(16,784,569.65)	(20,118,560.02)	(5,527,741.44)	(5,227,477.46)
支付的各项税费		(11,082,524.13)	(20,058,119.68)	(518,959.89)	(4,513,754.79)
支付的其他与经营活动有关的现金	五(44)b	(28,090,675.47)	(95,794,008.01)	(6,035,423.45)	(5,707,156.79)
经营活动现金流出小计		(99,303,446.77)	(140,599,539.20)	(16,097,994.00)	(19,908,394.12)
经营活动产生的现金流量净额	五(45)a	35,696,681.84	(74,590,708.97)	(13,808,244.24)	(16,441,157.97)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资所收到的现金		7,500,000.00	-	9,050,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		232,387,602.85	3,175,027.26	842,188.98	3,119,373.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五(45)b	64,315,030.27	-	-	-
投资收益取得的现金		4,098,000.00	9,407,861.13	4,098,000.00	9,407,861.13
收到的其他与投资活动有关的现金	五(44)c	93,527,200.00	337,215,773.95	58,219,367.00	185,525,600.00
投资活动现金流入小计		401,827,833.12	349,798,662.34	72,209,555.98	198,052,834.54
投资子公司及联营公司		-	(4,000,000.00)	-	(50,000,000.00)
处置子公司支付的现金净额	五(45)b	-	(4,461,635.77)	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(94,434,250.89)	(169,336,134.96)	-	(1,314,918.00)
支付的其他与投资活动有关的现金	五(44)d	(34,185,000.00)	(254,964,205.60)	(36,148,724.16)	(132,447,307.40)
投资活动现金流出小计		(128,619,250.89)	(432,761,976.33)	(36,148,724.16)	(183,762,225.40)
投资活动产生的现金流量净额		273,208,582.23	(82,963,313.99)	36,060,831.82	14,290,609.14
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
借款所收到的现金		479,800,000.00	474,700,180.00	-	15,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	五(44)e	161,260,353.90	542,536,314.00	-	10,286,003.62
筹资活动现金流入小计		641,060,353.90	1,017,236,494.00	-	25,286,003.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(30,871,494.76)	(11,199,964.29)	(90,200.01)	-
偿付债务所支付的现金		(704,800,000.00)	(34,800,000.00)	(15,000,000.00)	(914,026.76)
支付的其他与筹资活动有关的现金	五(44)f	(165,400,000.00)	(875,218,466.77)	-	(25,359,694.00)
筹资活动现金流出小计		(901,071,494.76)	(921,218,431.06)	(15,090,200.01)	(26,273,720.76)
筹资活动产生的现金流量净额		(260,011,140.86)	96,018,062.94	(15,090,200.01)	(987,717.14)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(420,241.88)	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额		48,473,881.33	(61,535,960.02)	7,162,387.57	(3,138,265.97)
加：年初现金及现金等价物余额		52,015,780.52	113,551,740.54	3,620,316.27	6,758,582.24
六、年末现金及现金等价物余额		100,489,661.85	52,015,780.52	10,782,703.84	3,620,316.27

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:郭亚军

主管会计工作的负责人:刘丹

会计机构负责人:秦毅

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 合并股东权益变动表

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附 注	股本	资本公积	盈余公积	(累计亏损)/ 未分配利润	外币报表 折算差额	归属于母公司 股东权益合计	少数股东权益	股东权益 合计
2012 年 1 月 1 日年初余额		1,303,500,000.00	403,886,217.50	135,397,703.44	(51,057,509.88)	6,662,477.95	1,798,388,889.01	44,187,519.43	1,842,576,408.44
2012 年度增减变动额									
净亏损		-	-	-	(185,201,642.08)	-	(185,201,642.08)	(6,112,207.35)	(191,313,849.43)
其他综合收益	五(43)	-	-	-	-	(108,996.72)	(108,996.72)	-	(108,996.72)
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	(13,639,498.21)	(13,639,498.21)
利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-
— 提取盈余公积	五(29)	-	-	-	-	-	-	-	-
— 对所有者的分配		-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-
2012 年 12 月 31 日年末余额		1,303,500,000.00	403,886,217.50	135,397,703.44	(236,259,151.96)	6,553,481.23	1,613,078,250.21	24,435,813.87	1,637,514,064.08
2013 年 1 月 1 日余额		1,303,500,000.00	403,886,217.50	135,397,703.44	(236,259,151.96)	6,553,481.23	1,613,078,250.21	24,435,813.87	1,637,514,064.08
2013 年度增减变动额									
净利润		-	-	-	27,249,506.42	-	27,249,506.42	785,627.56	28,035,133.98
其他综合收益	五(43)	-	-	-	-	(1,136,043.86)	(1,136,043.86)	-	(1,136,043.86)
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-
— 提取盈余公积	五(29)	-	-	-	-	-	-	-	-
— 对所有者的分配		-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-
2013 年 12 月 31 日年末余额		1,303,500,000.00	403,886,217.50	135,397,703.44	(209,009,645.54)	5,417,437.37	1,639,191,712.77	25,221,441.43	1,664,413,154.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:郭亚军

主管会计工作的负责人:刘丹

会计机构负责人:秦毅

上海九龙山旅游股份有限公司

公司股东权益变动表

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附 注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润 /(累计亏损)	归属于母公司 股东权益合计
2012 年 1 月 1 日年初余额		1,303,500,000.00	664,843,463.55	135,397,703.44	70,234,821.36	2,173,975,988.35
2012 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	(15,948,396.12)	(15,948,396.12)
利润分配		-	-	-	-	-
—提取盈余公积		-	-	-	-	-
—对所有者的分配		-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-
2012 年 12 月 31 日年末余额		1,303,500,000.00	664,843,463.55	135,397,703.44	54,286,425.24	2,158,027,592.23
2013 年 1 月 1 日余额		1,303,500,000.00	664,843,463.55	135,397,703.44	54,286,425.24	2,158,027,592.23
2013 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	(24,009,479.56)	(24,009,479.56)
利润分配		-	-	-	-	-
—提取盈余公积		-	-	-	-	-
—对所有者的分配		-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-
2013 年 12 月 31 日年末余额		1,303,500,000.00	664,843,463.55	135,397,703.44	30,276,945.68	2,134,018,112.67

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:郭亚军

主管会计工作的负责人:刘丹

会计机构负责人:秦毅

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况

上海九龙山旅游股份有限公司（以下简称“本公司”）系于 1999 年 1 月 14 日在中华人民共和国注册成立的股份有限公司。本公司的发起人于 1998 年 5 月 6 日经财政部批准以其于 1997 年 8 月 31 日所拥有的评估后的净资产 341,609,500.00 元注入本公司以换取本公司 243,500,000 股每股面值人民币 1 元的法人股。本公司于 1999 年 1 月及 2001 年 3 月分别发行境内上市外资股（“B 股”）110,000,000 股及境内上市人民币普通股（“A 股”）81,000,000 股，每股面值人民币 1 元。本公司的 B 股及 A 股均在上海证券交易所上市。本公司于 2006 年 3 月第三届第八次董事会通过公司更名议案，将本公司名称由“上海茉织华股份有限公司”更名为“上海九龙山股份有限公司”，该议案已经公司 2006 年第一次临时股东大会通过，并已办理相关工商变更手续。经 2007 年度股东大会通过，公司于 2008 年 8 月 14 日向全体股东每 10 股以资本公积金转增 10 股，转增后公司注册资本为人民币 869,000,000.00 元。经 2009 年度股东大会通过，公司于 2010 年 7 月 2 日向全体股东每 10 股以资本公积金转增 5 股，转增后的注册资本为人民币 1,303,500,000.00 元。

本公司 2011 年度第五届董事会第 6 次会议、第五届董事会第 7 次会议及 2011 年年度股东大会审议通过了《公司变更企业名称的议案》、《公司变更经营范围的议案》。2012 年 10 月 19 日上海市工商行政管理局核准下发了“企业法人营业执照”，本公司名称由“上海九龙山股份有限公司”变更为“上海九龙山旅游股份有限公司”；本公司经营范围由“房地产、商业地产综合开发，印刷，造纸，进出口业务（涉及许可经营的凭许可证经营）”变更为“旅游景点综合经营管理，酒店管理，游艇销售、展览；受所投资企业委托，为其提供投资经营决策，营销策划，会展、会务服务，企业管理咨询。（涉及行政许可的凭许可证经营）”。本公司更名后在上海证券交易所的证券简称和证券代码保持不变，仍为 A 股（600555）简称“九龙山”，B 股（900955）简称“九龙山 B”。

2013 年 7 月 30 日，本公司法定代表人变更为陈文理。后经本公司第五届董事会第 38 次会议审议通过，本公司法定代表人自 2013 年 12 月 26 日变更为郭亚军。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产及旅游相关业务。

本财务报表由本公司董事会于 2014 年 4 月 21 日批准报出。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计

### (1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制。

本公司管理层结合本集团 2013 年 12 月 31 日的财务状况, 对本集团的持续经营能力进行了充分的评估。本公司管理层在本年度采取了以下措施以改善本集团的流动资金及财务状况:

1. 本集团于 2012 年 12 月 31 日的短期借款余额 454,800,000.00 元。本集团本年度已偿还 225,000,000.00 元, 于 2013 年 12 月 31 日短期借款余额 229,800,000.00 元。其中 200,000,000.00 元是委托贷款, 来自主要股东之一, 平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司(以下简称“平湖九龙山”), 到期日 2014 年 11 月 17 日。同时, 于 2014 年 1 月 23 日, 平湖九龙山向本集团全资子公司浙江九龙山开发有限公司(以下简称“九龙山开发”)出具了承诺函, 承诺上述委托贷款到期后, 如果九龙山开发提出续贷申请, 平湖九龙山同意将此委托贷款 200,000,000.00 元延期一年至 2015 年 11 月, 延期贷款年利率在 6.9%至 9%之间, 以双方最终协商确定为准。
2. 本公司于 2013 年 10 月 21 日召开了 2013 年第二次临时股东大会, 审议通过了《关于提议调整公司 2013 年度向金融机构等的融资额度、对外担保额度及对董事会进行相应授权的议案》、《关于提议公司 2013 年度可向股东平湖九龙山申请额度不超过人民币 5 亿元借款的议案》, 同意本集团 2013 年度向金融机构等的融资额度调整为不超过人民币 25 亿元, 并同意本集团以其名下或其下属公司名下的资产为上述融资提供担保。
3. 本集团本年度为了盘活土地资源, 由浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会(以下简称“管委会”)回收了部分土地使用权以回笼资金(附注五(39)); 同时出售两家下属项目公司以回笼资金(附注四(3)); 同时本集团正在和潜在合作方, 拟出售或合作开发部分项目。
4. 本集团加快了房产的预售速度。截止 2013 年 12 月 31 日, 本集团销售在建开发产品, 回笼资金约 95,000,000.00 元。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (1) 财务报表的编制基础(续)

5. 本公司管理层编制了 2014 年度现金流预测，考虑了 2014 年度的预售回笼资金，金融机构融资流入，出售和引进合作方开发以及继续正常开发所需的工程支出，本集团预计能够获得足够的流动资金以确保本集团在 2013 年 12 月 31 日之后的 12 个月内正常运营。

基于以上所述，本公司管理层确信本集团将会持续经营，并以持续经营为基础编制本年度财务报表。

### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2013 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### (3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

### (5) 企业合并

#### (a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### (b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。

#### (7) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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。

#### (8) 外币折算

##### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (8) 外币折算(续)

##### (b) 外币财务报表的折算

境外经营的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，股东权益中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。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中以单独项目列示。境外经营的现金流量项目，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，在现金流量表中单独列示。

#### (9) 金融工具

##### (a) 金融资产

##### (i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (9) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (i) 金融资产分类(续)

###### 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，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。取得时期限超过 12 个月但自资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内到期的持有至到期投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在 12 个月之内(含 12 个月)的持有至到期投资，列示为其他流动资产。

##### (ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (a) 金融资产(续)

#### (iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

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。可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值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并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

#### (iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：**(1)** 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**(2)** 该金融资产已转移，且本集团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；或者**(3)** 该金融资产已转移，虽然本集团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，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

#### (c) 金融工具的公允价值确定

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。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。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资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用可观察到的市场参数，减少使用与本集团特定相关的参数。

### (10) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (10) 应收款项(续)

##### (a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：应收款项余额前五名且单项金额超过 1,000 万元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

##### (b) 对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据如下：

账龄组合 除单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项与单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款之外，其余应收账款按账龄划分组合

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

账龄组合 账龄分析法

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内	1%	1%
一到二年	10%	10%
二到三年	50%	50%
三年以上	100%	100%

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (10) 应收款项(续)

##### (c) 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为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

#### (11) 存货

##### (a) 分类

存货包括开发成本、开发产品和库存商品等，按成本与可变现净值孰低计量。

##### (b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。房地产开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。除房地产开发成本和开发产品外，其余存货发出时的成本按加权平均法核算。

##### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按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。

##### (d) 本集团除房地产开发成本和开发产品之外的存货盘存制度采用永续盘存制。

#### (12) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资；以及本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；合营企业是指本集团能够与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (12) 长期股权投资(续)

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

#### (a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

#### (b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本集团持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (12) 长期股权投资(续)

##### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益。在确定能否对被投资单位实施控制时，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也同时予以考虑。

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所享有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响是指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。

##### (d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按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，确认减值损失。减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (13) 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和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。本集团现有投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	44 年	5%	2.16%
土地使用权	50 年	0%	2%

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (13) 投资性房地产(续)

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，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，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。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

### (14) 固定资产

#### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

#### (b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并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。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (14) 固定资产(续)

##### (b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 年	10%	4.5%
机器设备	5-10 年	5%至 10%	9%至 19%
运输工具	5 年	10%	18%
电子设备	5 年	5%至 10%	18%至 19%
马球专用马匹	3 年	10%	30%
家具器具	5 年	10%	18%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

##### (d) 固定资产的处置

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。

#### (15) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (16) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

### (17) 无形资产

无形资产为土地使用权，以成本计量。

#### (a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40-70 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产或投资性房地产。

#### (b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

#### (c) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (18) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (19) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金等其他与获得职工提供的服务的相关支出。

本集团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提出给予补偿的建议，当本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施、且本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期费用。

除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，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。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (20) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

#### (a) 销售开发产品

销售开发产品的收入在开发产品完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的开发产品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

#### (b) 提供劳务

对外提供劳务，则根据完工百分比法在资产负债表日确认该劳务合同的收入。完工进度系采用已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

如果单项劳务合同的结果不能可靠地估计，则区分下列情况处理：

- 合同成本能够收回的，合同销售收入根据能够收回的劳务成本加以确认，并结转已经发生的劳务成本；
- 合同成本不可能收回的，则应将已经发生的劳务成本计入当期损益。

#### (c) 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入集团，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：

利息收入金额，按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

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。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (20) 收入确认(续)

##### (d) 会员卡

申请入会费和会员费只允许取得会籍，所有其他服务或商品都要另行收费的，在款项收回不存在重大不确定时确认收入。申请入会费和会员费能使会员在会员期内得到各种服务和商品，或者以低于非会员的价格购买商品或接受服务的，在整个受益期内分期确认收入。

本公司之子公司九龙山马会俱乐部(平湖)有限公司(以下简称“马会俱乐部”)会员卡收入根据公司 50 年经营年限在存续期分期确认收入。

#### (21) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、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。

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，用于补偿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；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (22) 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。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。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。

递延所得税资产的确认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应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体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。

### (23) 租赁

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

#### (a) 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (23) 租赁(续)

##### (b) 融资租赁

以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

#### (24) 分部信息

本集团主要业务为经营房地产开发及旅游相关业务，所有业务均在中国境内发生。本集团在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本集团未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

#### (25) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或本集团某一组成部分划分为持有待售：  
(一) 本集团已经就处置该非流动资产或该组成部分作出决议；(二) 本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；(三) 该项转让将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

终止经营为已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本集团内单独区分的组成部分。

#### (26) 预计负债

因或有事项形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (27) 非货币性资产交换

非货币性资产交换同时满足下列条件的，以公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益：

- (a) 该项交换具有商业实质；
- (b) 换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量。

换入资产和换出资产公允价值均能够可靠计量的，应当以换出资产的公允价值作为确定换入资产成本的基础，但有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的除外。

未同时满足上述条件的非货币性资产交换，应当以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，不确认损益。发生补价的，应当分别下列情况处理：

- (a) 支付补价的，应当以换出资产的账面价值，加上支付的补价和应支付的相关税费，作为换入资产的成本，不确认损益。
- (b) 收到补价的，应当以换出资产的账面价值，减去收到的补价并加上应支付的相关税费，作为换入资产的成本，不确认损益。

### (28) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

#### (a) 税项

本集团在多个地区缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提各个地区的土地增值税和所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

#### (b) 递延所得税

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及使用税率进行估计，递延所得税的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来的税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用(收益)以及递延所得税的余额。此外，本集团根据对长期股权投资的持有意图，判断对其账面价值与计税基础的差异是否需要确认递延所得税负债。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (28) 重要会计估计和判断(续)

#### (c) 房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品、开发成本和主营业务成本。

#### (d) 存货跌价准备

如附注二(11)所述，本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，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。

如果管理层对存货估计售价、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进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的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高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提存货跌价准备。

如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

#### (e) 应收款项坏账准备

本集团根据应收款项的预计未来现金流量的现值为判断基础确认坏账准备。当存在迹象表明应收款项的预计未来现金流量的现值低于账面价值时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的应收款项的账面价值。

#### (f) 投资性房地产、固定资产及无形资产的预计净残值及使用寿命或预计受益期。

本集团对投资性房地产、固定资产及无形资产等的预计净残值及预计使用寿命作出了估计。该估计是根据同类性质、功能的投资性房地产、固定资产及无形资产的实际净残值和预计使用寿命的历史经验作出的，可能由于技术更新或其他原因产生重大改变。当净残值或预计使用寿命小于先前的估计时，本集团将增加折旧及摊销费用。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (28) 重要会计估计和判断(续)

##### (g) 长期资产减值准备

根据附注二(18)所述的会计政策，本集团于资产负债表日对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，资产及资产组的可回收金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定，该计算需要利用假设和估计。

如果对资产和资产组未来现金流量计算中采用的毛利率或对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，则本集团需对长期资产的可回收金额进行重新估计，以判断是否需要计提或调整减值准备。

如果实际毛利率高于或税前折现率低于原先的估计，本集团不能转回原已计提的长期资产减值损失。

### 三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%
营业税(a)	应纳税营业额	3%及 5%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税及消费税税额	7%
土地增值税	土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算	30%至 60% 超率累进税率

(a) 本公司营业税税率为 5%；本公司下属子公司之税率为：公司子公司马会俱乐部会员费收入以及马球课程收入按文化体育业 3%税率计税，其余收入按 5%税率计税；浙江九龙山园林绿化工程有限公司(以下简称“园林绿化”)按建筑业 3%税率计税；其余子公司营业税一般按 5%税率计税。

(b) 本集团预缴的企业所得税、土地增值税、营业税等计入其他流动资产。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 企业合并及合并财务报表

#### (1) 子公司情况

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
九龙山(香港)有限公司(以下简称“九龙山香港”)	全资子公司	香港	投资管理	港币 2,574 万元	投资管理	有限责任公司	李勤夫	-
平湖九龙山海洋花园度假有限公司(以下简称“海洋花园”)	控股子公司	浙江平湖	房地产	人民币 20,000 万元	房地产开发经营、物业管理 and 建筑装饰	有限责任公司	何青	66712874-X
上海九龙山投资有限公司(以下简称“九龙山投资”)(注 1)	控股子公司的子公司	上海	投资管理	人民币 4,500 万元	实业投资、资产经营管理(非金融、证券业务)	有限责任公司	李勤夫	70323975-X
九龙山开发(注 2)	全资子公司	浙江平湖	旅游开发	美元 1,050 万元	普通商住房开发及经营园林绿化, 生态旅游开发	有限责任公司	李勤夫	74293831-3
平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司(以下简称“游艇湾度假”)(注 2)	全资子公司	浙江平湖	服务	美元 950 万元	大型餐馆(西餐制售, 含点心制售, 现榨果蔬汁)	有限责任公司	李勤夫	05958691-5
园林绿化	全资子公司	浙江平湖	服务	人民币 7,300 万元	承接绿化业务, 园林工程规划	有限责任公司	李勤根	78644302-1
马会俱乐部(注 3)	全资子公司的子公司	浙江平湖	服务	美元 200 万元	骑马运动娱乐服务, 马匹饲养	有限责任公司	陈章人	78771786-4
平湖九龙山赛车运动服务有限公司(以下简称“九龙山赛车”)(注 4)	全资子公司的子公司	浙江平湖	服务	人民币 1,500 万元	为赛车运动提供服务	有限责任公司	李勤夫	69701281-X
平湖九龙山赛马运动服务有限公司(以下简称“九龙山赛马”)	全资子公司	浙江平湖	服务	人民币 100 万元	为赛马运动提供服务	有限责任公司	李勤夫	68785847-5
平湖九龙山房地产开发有限公司(以下简称“房地产开发”)(注 5)	全资子公司的子公司	浙江平湖	房地产	人民币 12,400 万元	普通商住房开发与经营及物业管理	有限责任公司	李勤夫	74293831-3
平湖九龙山清水湾置业开发有限公司(以下简称“清水湾置业”)(注 6)	全资子公司的子公司	浙江平湖	房地产	人民币 4,000 万元	普通商住房开发与经营及物业管理	有限责任公司	李勤夫	56444958-3

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 企业合并及合并财务报表(续)

#### (1) 子公司情况(续)

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
平湖九龙山围垦工程有限公司(以下简称“九龙山围垦”)(注 7)	控股子公司的子公司	浙江平湖	房地产	人民币 5,000 万元	围垦土地利用开发	有限责任公司	李勤夫	56235717-5
平湖九龙山港龙置业有限公司(以下简称“港龙置业”)(注 8)	全资子公司的子公司	浙江平湖	服务	人民币 10,000 万元	普通商住房开发及经营；景观景点的开发、建设、经营；绿化工程；物业管理	有限责任公司	李勤夫	79963999-8
平湖九龙山房亿置业有限公司(以下简称“房亿置业”)(注 9)	全资子公司的子公司	浙江平湖	服务	人民币 100 万元	普通商住房开发及经营；物业管理	有限责任公司	李勤夫	56819733-6
平湖九龙山房尔置业有限公司(以下简称“房尔置业”)(注 10)	全资子公司的子公司	浙江平湖	服务	人民币 100 万元	普通商住房开发及经营；物业管理	有限责任公司	李勤夫	56819692-3
平湖九龙山旅游文化有限公司(以下简称“旅游文化”)(注 11)	全资子公司的子公司	浙江平湖	服务	人民币 100 万元	普通商住房开发及经营；物业管理	有限责任公司	李勤夫	56819703-7
平湖九龙山半岛置业有限公司(以下简称“半岛置业”)(注 12)	全资子公司的子公司	浙江平湖	服务	人民币 100 万元	普通商住房开发及经营；物业管理	有限责任公司	李勤夫	56819720-5
平湖九鑫资产管理有限责任公司(以下简称“九鑫资产”)(注 13)	控股子公司的子公司	浙江平湖	服务	人民币 10,000 万元	投资管理及咨询业务	有限责任公司	李勤夫	55479432-4

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 企业合并及合并财务报表(续)

#### (1) 子公司情况(续)

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

	年末实际出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合并 报表	少数股东权益 (累计亏损)	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
九龙山香港	港币 2,574 万元	-	100%	100%	是	-	-
海洋花园	人民币 19,000 万元	-	95%	95%	是	6,684,587.50	814,675.25
九龙山投资(注 1)	人民币 4,500 万元	-	100%	100%	是	-	-
九龙山开发(注 2)	美元 1,050 万元	-	100%	100%	是	-	-
游艇湾度假(注 2)	美元 950 万元	-	100%	100%	是	-	-
园林绿化	人民币 7,300 万元	-	100%	100%	是	-	-
马会俱乐部(注 3)	美元 100 万元	-	50%	50%	是	(18,088,124.77)	734,694.38
九龙山赛车(注 4)	人民币 1,350 万元	-	90%	90%	是	1,660,082.17	69,719.99
九龙山赛马	人民币 100 万元	-	100%	100%	是	-	-
房地产开发(注 5)	人民币 12,400 万元	-	100%	100%	是	-	-
清水湾置业(注 6)	人民币 4,000 万元	-	100%	100%	是	-	-
九龙山围垦(注 7)	人民币 2,500 万元	-	50%	50%	是	23,032,916.82	(497,713.93)
港龙置业(注 8)	人民币 9,000 万元	-	90%	90%	是	9,138,477.93	(169,217.78)
房亿置业(注 9)	人民币 100 万元	其他应收款: 21,125,214.25	100%	100%	是	-	-
房尔置业(注 10)	人民币 100 万元	其他应收款: 28,965,853.51	100%	100%	是	-	-
旅游文化(注 11)	人民币 100 万元	其他应收款: 15,425,096.69	100%	100%	是	-	-
半岛置业(注 12)	人民币 100 万元	其他应收款: 33,146,119.96	100%	100%	是	-	-
九鑫资产(注 13)	人民币 2,700 万元	-	90%	90%	是	2,793,501.78	(166,530.35)

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 企业合并及合并财务报表(续)

#### (1) 子公司情况(续)

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

注 1: 九龙山投资由公司子公司海洋花园持股 100%。

注 2: 九龙山开发原为本公司之全资子公司，注册资本为 20,000,000 美元，由本公司、九龙山香港及园林绿化分别持有其 50.5%，29.5%和 20%股份。经中华人民共和国商务部商外资浙府资字[2013]02214 号批准，九龙山开发分立为九龙山开发和游艇湾度假，注册资本分别为 10,500,000 美元和 9,500,000 美元，原有股东及其持股比例均保持不变。

注 3: 马会俱乐部由公司子公司九龙山香港持股 50%，由于本公司对其有实质控制，故纳入合并范围。

注 4: 九龙山赛车有限公司由公司子公司九龙山开发持股 90%。

注 5: 房地产开发由公司子公司九龙山开发持股 100%。

注 6: 清水湾置业由公司子公司九龙山开发持股 100%。

注 7: 九龙山围垦由公司子公司九龙山投资持股 50%，由于本公司对其有实质控制，故纳入合并范围。

注 8: 港龙置业由公司子公司九龙山开发持股 90%。

注 9: 房亿置业由公司子公司九龙山开发持股 100%。

注 10: 房尔置业由公司子公司九龙山开发持股 100%。

注 11: 旅游文化原名平湖九龙山房善置业有限公司，由公司子公司九龙山开发持股 100%。

注 12: 半岛置业原名平湖九龙山房悟置业有限公司，由公司子公司九龙山开发持股 100%。

注 13: 九鑫资产由公司子公司九龙山投资持股 90%。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 企业合并及合并财务报表(续)

#### (1) 子公司情况(续)

#### (b) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	
上海茂麓贸易有限公司 (以下简称“上海茂麓”)	全资子公司	上海	贸易	人民币 4,138.49 万元	从事货物及技术的进出口业务，贸易咨询服务	一人有限责任公司	李勤夫	70300982-9	
			年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
上海茂麓			人民币 4,138.49 万元	-	100	100	是	-	-

#### (c) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

无

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体和本年度不再纳入合并范围的主体

(a) 本年度新纳入合并范围的主体

	2013 年 12 月 31 日 净资产	2013 年度 净利润
游艇湾度假	78,638,000.00	-

如附注四(1)(a)注 2 所述，游艇湾度假系本年度由九龙山开发分立而纳入合并范围。

(b) 本年度不再纳入合并范围的主体

	处置日净资产	年初至处置日净亏损
平湖九龙山房思置业有限公司(以下简称“房思置业”)(i)	(808,978.11)	(756,123.04)
平湖九龙山房露置业有限公司(以下简称“房露置业”)(ii)	(125,387.90)	(470,300.48)

(i) 房思置业为本年度因出售而丧失控制权，从而不再纳入合并范围的子公司(附注四(3))。

(ii) 房露置业为本年度因出售而丧失控制权，从而不再纳入合并范围的子公司(附注四(3))。

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

	处置日	损益确认方法
房思置业(a)	2013 年 12 月 25 日	具体计算如下附注四(3)(a)(iii)
房露置业(b)	2013 年 12 月 25 日	具体计算如下附注四(3)(b)(iii)

(a) 房思置业

于2013年12月25日，本公司将拥有的房思置业100%的股权全部转让予九龙山游艇俱乐部(平湖)有限公司(以下简称“游艇俱乐部”)。处置日为2013年12月25日，为本集团丧失控制权的日期。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

(i) 处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	42,786,200.00
处置收到的现金和现金等价物	42,786,200.00
减：房思置业持有的现金 和现金等价物	(19,615.67)
处置收到的现金净额	42,766,584.33

(ii) 处置房思置业的净资产列示如下：

	处置日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	19,615.67	65,026.70
非流动资产	30,741,156.25	30,582,136.23
流动负债	(31,569,750.03)	(30,700,018.00)
合计	(808,978.11)	(52,855.07)

(iii) 处置损益计算如下：

	金额
处置价格	42,786,200.00
减：房思置业于处置日的净资产	808,978.11
处置产生的投资收益	43,595,178.11

(iv) 房思置业从 2013 年 1 月 1 日至处置日的收入、费用和利润如下：

	金额
收入	-
减：成本和费用	(756,123.04)
亏损总额	(756,123.04)
减：所得税费用	-
净亏损	(756,123.04)

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

(b) 房露置业

于2013年12月25日，本公司将拥有的房露置业100%的股权全部转让予游艇俱乐部。处置日为2013年12月25日，为本集团丧失控制权的日期。

(i) 处置价格及现金流量列示如下：

金额

处置价格	21,568,200.00
处置收到的现金和现金等价物	21,568,200.00
减：房露置业持有的现金 和现金等价物	<u>(19,754.06)</u>
处置收到的现金净额	<u>21,548,445.94</u>

(ii) 处置房露置业的净资产列示如下：

	处置日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	19,754.06	41,000.78
非流动资产	19,974,306.06	19,920,288.80
流动负债	<u>(20,119,448.02)</u>	<u>(19,616,377.00)</u>
合计	<u>(125,387.90)</u>	<u>344,912.58</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

(iii) 处置损益计算如下：

	金额
处置价格	21,568,200.00
减：房露置业于处置日的净资产	125,387.90
处置产生的投资收益	<u>21,693,587.90</u>

(iv) 房露置业从 2013 年 1 月 1 日至处置日的收入、费用和利润如下：

	金额
收入	-
减：成本和费用	(470,300.48)
亏损总额	<u>(470,300.48)</u>
减：所得税费用	-
净亏损	<u>(470,300.48)</u>

(4) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

	资产和负债项目	
	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
九龙山香港	1 港币 = 0.7892 人民币	1 港币 = 0.8108 人民币

除未分配利润外的其他股东权益项目、收入、费用及现金流量项目采用交易发生日的即期汇率折算。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金 -						
人民币	-	-	<u>195,683.94</u>	-	-	<u>424,475.53</u>
银行存款 -						
人民币	-	-	87,250,337.63	-	-	36,093,637.52
美元	2,055,239.63	6.0975	12,531,829.17	2,328,485.85	6.2840	14,632,303.62
港元	60,859.14	0.7862	47,849.28	14,881.70	0.8108	12,066.83
日元	1,822,303.00	0.0578	105,329.11	1,822,303.00	0.0730	133,117.41
英镑	33,631.80	10.0556	338,187.93	33,631.80	10.1611	341,736.08
欧元	2,084.10	8.4189	<u>17,545.83</u>	45,152.09	8.3176	<u>375,557.02</u>
			<u>100,291,078.95</u>			<u>51,588,418.48</u>
其他货币资金 -						
人民币	-	-	2,898.96	-	-	2,886.51
			<u>100,489,661.85</u>			<u>52,015,780.52</u>

(2) 应收账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	1,890,822.45	2,207,957.46
减：坏账准备	<u>(1,876,855.95)</u>	<u>(1,616,076.11)</u>
	<u>13,966.50</u>	<u>591,881.35</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	7,000.00	324,135.00
一到二年	-	14,073.00
二到三年	14,073.00	407,544.00
三年以上	<u>1,869,749.45</u>	<u>1,462,205.46</u>
	<u>1,890,822.45</u>	<u>2,207,957.46</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(b) 应收账款按类别分析如下:

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备	1,525,158.59	81%	(1,511,192.09)	99%	1,842,293.60	83%	(1,250,412.25)	68%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	365,663.86	19%	(365,663.86)	100%	365,663.86	17%	(365,663.86)	100%
	<u>1,890,822.45</u>	<u>100%</u>	<u>(1,876,855.95)</u>	<u>99%</u>	<u>2,207,957.46</u>	<u>100%</u>	<u>(1,616,076.11)</u>	<u>74%</u>

(c) 按组合计提坏账准备的应收账款中，采用账龄分析法的组合分析如下:

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
一年以内	7,000.00	1%	(70.00)	1%	324,135.00	18%	(3,241.35)	1%
一到二年	-	-	-	10%	14,073.00	1%	(1,407.30)	10%
二到三年	14,073.00	1%	(7,036.50)	50%	407,544.00	22%	(203,772.00)	50%
三年以上	1,504,085.59	98%	(1,504,085.59)	100%	1,096,541.60	59%	(1,041,991.60)	95%
	<u>1,525,158.59</u>	<u>100%</u>	<u>(1,511,192.09)</u>	<u>99%</u>	<u>1,842,293.60</u>	<u>100%</u>	<u>(1,250,412.25)</u>	<u>68%</u>

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下:

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
平海市房地产综合开发有限公司	134,500.00	(134,500.00)	100%	预计无法收回
宜宾科兴实业有限公司	122,663.86	(122,663.86)	100%	预计无法收回
历峰商业公司	80,000.00	(80,000.00)	100%	预计无法收回
协亚投资顾问(上海)有限公司	17,500.00	(17,500.00)	100%	预计无法收回
上海浦韵商务公司	11,000.00	(11,000.00)	100%	预计无法收回
	<u>365,663.86</u>	<u>(365,663.86)</u>		

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(e) 本年无以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回、或在本年度收回或转回比例较大的应收账款。

(f) 本年度无实际核销的应收账款。

(g) 本年应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款。

(h) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额比例
御马都(上海)市场营销策划有限公司	第三方	400,000.00	3 年以上	21%
北京华彬庄园绿色休闲健身俱乐部	第三方	399,352.07	3 年以上	21%
乍浦自来水厂	第三方	296,084.39	3 年以上	16%
平湖市九龙山旅游度假区经营服务公司	第三方	289,671.13	3 年以上	16%
平湖市房地产综合开发有限公司	第三方	134,500.00	3 年以上	7%
		<u>1,519,607.59</u>		<u>81%</u>

(i) 本年应收账款中无关联方余额。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收第三方	524,988,944.26	537,725,878.14
应收关联方(附注六(8)(a))	<u>4,253,673.65</u>	<u>10,889,531.15</u>
	529,242,617.91	548,615,409.29
减：坏账准备	<u>(484,139,745.61)</u>	<u>(479,153,001.57)</u>
	<u>45,102,872.30</u>	<u>69,462,407.72</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	16,120,021.77	60,701,817.00
一到二年	30,308,055.32	4,859,439.05
二到三年	3,733,601.91	9,988,227.48
三年以上	<u>479,080,938.91</u>	<u>473,065,925.76</u>
	<u>529,242,617.91</u>	<u>548,615,409.29</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	462,427,090.19	87%	(446,313,922.88)	97%	480,846,457.19	88%	(444,886,799.82)	93%
按账龄组合计提坏账准备	50,403,821.74	10%	(21,414,116.75)	42%	51,357,246.12	9%	(17,854,495.77)	35%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	16,411,705.98	3%	(16,411,705.98)	100%	16,411,705.98	3%	(16,411,705.98)	100%
	<u>529,242,617.91</u>	<u>100%</u>	<u>(484,139,745.61)</u>	<u>91%</u>	<u>548,615,409.29</u>	<u>100%</u>	<u>(479,153,001.57)</u>	<u>88%</u>

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (3) 其他应收款(续)

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
北方证券(i)	300,000,000.00	(300,000,000.00)	100%	预计无法收回
广发证券(i)	56,760,722.06	(56,760,722.06)	100%	预计无法收回
德恒证券(i)	46,600,000.00	(46,600,000.00)	100%	预计无法收回
兰州三毛实业股份有限公司(“兰州三毛”)(ii)	41,162,848.90	(41,162,848.90)	100%	预计无法收回
上海振龙房地产开发有限公司(“振龙房地产”)(iii)	17,903,519.23	(1,790,351.92)	10%	
	<u>462,427,090.19</u>	<u>(446,313,922.88)</u>		

(i) 截止 2013 年 12 月 31 日，本公司于以前年度存入德恒证券的款项 4,660 万元、存入北方证券的款项 2 亿元、子公司九龙山投资存入北方证券的款项 1 亿元，因可收回性存在重大风险，已于以前年度全额计提了坏账准备。

本公司于以前年度存入广发证券的款项约 9,043.75 万元，因收回存在重大风险，已于以前年度全额计提了坏账准备。后于 2005 年度取得广发证券资金账户内的股票，变现后共计收回资金约 3,367.68 万元，尚有 56,760,722.06 元未收回。

(ii) 2007 年 11 月，经甘肃省兰州市中级人民法院(2007)兰法刑二经字第 007 号刑事裁定书裁定，本公司存于招商银行兰州分行的股权转让诚意金本息合计 41,162,848.90 元被扣划至兰州三毛，本公司已于 2007 年全额计提了坏账准备。

上述事项引发的诉讼以及追讨本年均未取得实质性进展。

(iii) 于 2012 年 11 月，上海茂麓与振龙房地产签订退房协议，将总价 37,063,186.23 元的房产退还给振龙房地产。本公司将扣除违约赔偿金后的余款 36,322,886.23 元计入其他应收款。于 2013 年度，本集团收回退房款 18,419,367.00 元，其余 17,903,519.23 元预计 2014 年收回。截至本财务报告批准报出日止，上海茂麓已收到振龙房地产款项计人民币 10,000,000.00 元。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(d) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用账龄分析法的组合分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
一年以内	16,120,021.77	32%	(161,200.21)	1%	24,378,930.77	47%	(243,789.30)	1%
一到二年	12,404,536.09	25%	(1,240,453.61)	10%	4,859,439.05	9%	(485,943.91)	10%
二到三年	3,733,601.91	7%	(1,866,800.96)	50%	9,988,227.48	20%	(4,994,113.74)	50%
三年以上	18,145,661.97	36%	(18,145,661.97)	100%	12,130,648.82	24%	(12,130,648.82)	100%
	50,403,821.74	100%	(21,414,116.75)	42%	51,357,246.12	100%	(17,854,495.77)	35%

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
上海金威数码信息 技术有限公司	9,024,978.03	(9,024,978.03)	100%	预计无法收回
上海平安欣仑物业 发展有限公司	2,867,962.64	(2,867,962.64)	100%	预计无法收回
金伟华	2,164,363.35	(2,164,363.35)	100%	预计无法收回
陶振清	1,254,401.96	(1,254,401.96)	100%	预计无法收回
刘熙	1,100,000.00	(1,100,000.00)	100%	预计无法收回
	<u>16,411,705.98</u>	<u>(16,411,705.98)</u>		

(f) 以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回、或在本年度收回或转回比例较大的其他应收款情况如下：

	转回或 收回原因	确定原坏账 准备的依据	转回或收回前累 积已计提坏账准 备金额	转回或收回金额
树木规划费	本期分摊	按账龄计提	1,494,211.90	1,494,211.90
振龙房地产	本期收款	按账龄计提	363,228.86	184,193.67
黄光明	本期收款	按账龄计提	200,000.00	200,000.00
其他	本期收款	按账龄计提	524,722.93	524,722.93
			<u>2,582,163.69</u>	<u>2,403,128.50</u>

(g) 本年度无实际核销的其他应收款。

(h) 本年末其他应款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
北方证券	第三方	300,000,000.00	三年以上	57%
广发证券	第三方	56,760,722.06	三年以上	11%
德恒证券	第三方	46,600,000.00	三年以上	9%
兰州三毛	第三方	41,162,848.90	三年以上	8%
振龙房地产	第三方	17,903,519.23	一到二年	3%
		<u>462,427,090.19</u>		<u>88%</u>

(4) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	2,860,080.00	33%	1,727,476.24	20%
一到二年	1,386,537.48	16%	4,555,743.04	52%
二到三年	2,808,653.91	32%	744,553.45	8%
三年以上	1,623,895.40	19%	1,770,959.88	20%
	<u>8,679,166.79</u>	<u>100%</u>	<u>8,798,732.61</u>	<u>100%</u>

于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 5,819,086.79 元(2012 年 12 月 31 日：7,071,256.37 元)，主要为预付工程款项，因为尚未竣工决算，该款项尚未结清。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项(续)

(b) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团关系	金额	占预付账款 总额比例	预付时间	未结算原因
嘉兴市乐星机电设 备工程有限公司	第三方公司	1,193,545.40	14%	2008 年	尚未结算完毕
奥的斯电梯(中国) 有限公司	第三方公司	952,100.00	11%	2013 年	尚未结算完毕
浙江东航建设集团 有限公司	第三方公司	822,000.00	9%	2011 年	尚未结算完毕
上海鸿海建筑装饰 工程有限公司	第三方公司	696,068.40	8%	2013 年	尚未结算完毕
江苏一箭建设工程 有限公司无锡分 公司	第三方公司	660,000.00	8%	2013 年	尚未结算完毕
		<u>4,323,713.80</u>	<u>50%</u>		

(c) 本年末预付账款中无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面价值	账面余额	存货跌 价准备	账面价值
库存商品	19,289,217.91	-	19,289,217.91	20,857,725.96	-	20,857,725.96
开发成本	750,755,876.32	(46,366,606.37)	704,389,269.95	534,536,027.41	(43,286,606.37)	491,249,421.04
开发产品	242,314,654.36	-	242,314,654.36	276,856,499.33	-	276,856,499.33
	<u>1,012,359,748.59</u>	<u>(46,366,606.37)</u>	<u>965,993,142.22</u>	<u>832,250,252.70</u>	<u>(43,286,606.37)</u>	<u>788,963,646.33</u>

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (5) 存货(续)

开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
			账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
威尼斯小镇	2008 年 4 月	2014 年 12 月	467,766,323.22	-	467,766,323.22	389,882,205.75	-	389,882,205.75
夏宫	2007 年	2014 年 8 月	123,455,665.39	-	123,455,665.39	-	-	-
海角城堡	前期准备阶段	未定	105,776,231.24	(46,366,606.37)	59,409,624.87	85,319,741.06	(43,286,606.37)	42,033,134.69
马尔贝拉项目	前期准备阶段	未定	53,457,656.47	-	53,457,656.47	51,909,411.64	-	51,909,411.64
陈山湾会员住宅	项目已终止	项目已终止	-	-	-	7,124,668.96	-	7,124,668.96
其他			300,000.00	-	300,000.00	300,000.00	-	300,000.00
			<u>750,755,876.32</u>	<u>(46,366,606.37)</u>	<u>704,389,269.95</u>	<u>534,536,027.41</u>	<u>(43,286,606.37)</u>	<u>491,249,421.04</u>

夏宫项目增加为从在建工程转入的 123,455,665.39 元(附注五(13)); 于 2013 年度, 陈山湾项目所在地块平湖市乍浦外山东沙湾地块(以下简称“东沙湾”)由管委会回收, 本公司将账面价值 7,950,351.09 元结转至营业外收入(附注五(39)(b))。

开发产品:

项目名称	竣工时间	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
游艇湾别墅	2011 年 3 月	259,144,102.32	1,012,810.55	(35,279,223.59)	224,877,689.28
圣马可公寓	2011 年 4 月	17,712,397.01	2,714,650.03	(2,990,081.96)	17,436,965.08
合计		<u>276,856,499.33</u>	<u>3,727,460.58</u>	<u>(38,269,305.55)</u>	<u>242,314,654.36</u>

开发产品本年减少中包括本集团通过非货币性资产交换于本年度换出资产 9,201,380.02 元(附注五(12)(c))。

计入年末存货余额的借款费用资本化金额如下:

存货项目名称	年初余额	本年增加	年末余额	本期确认资本化金额的资本化率
开发成本	<u>8,867,713.15</u>	<u>36,934,185.71</u>	<u>45,801,898.86</u>	10.69%

浙江成城建设有限公司(以下简称“成城建设”)为本集团威尼斯小镇项目承包人。2010 年 1 月 16 日, 成城建设与本公司子公司海洋花园签订建设工程施工合同, 由成城建设垫资 1 亿元为威尼斯小镇项目提供土建安装服务。另外, 成城建设与海洋花园约定, 对于上述垫资款项按月息 0.825%计息。于本财务报告批准报出日, 相关各方对于利息的金额仍在讨论中。于 2013 年 12 月 31 日, 本集团将暂估累计利息费用人民币 33,467,500.00 元予以资本化, 具体利息金额以双方最终协商金额为准。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 一年内到期的非流动资产

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
管委会(附注五(8))	<u>20,000,000.00</u>	<u>-</u>

(7) 其他流动资产

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
持有待售无形资产	69,442,505.19	-
预缴税金	<u>15,744,768.14</u>	<u>12,024,106.09</u>
	<u>85,187,273.33</u>	<u>12,024,106.09</u>

注：2013 年 9 月 1 日，本公司之子公司九龙山开发与管委会签订《平湖市国有建设用地使用权回收合同》，管委会将合计回收九龙山开发所持有的九龙山旅游度假区内西沙湾东常山南地块面积约 108,136 平方米国有土地使用权，土地回收补偿款合计约为人民币 117,980,570.00 元。于 2013 年 12 月 31 日，相关土地正在办理“招拍挂”相关手续。本集团将账面价值为 69,442,505.19 元的无形资产重分类至其他流动资产(附注五(14))。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
管委会	42,895,242.72	-
减：一年内到期的非流动资产 (附注五(6))	(20,000,000.00)	-
	<u>22,895,242.72</u>	<u>-</u>

根据九龙山开发与管委会签订《东沙湾涉及口岸开放政府回购土地协议书》，由管委会回购九龙山开发所持东沙湾部分土地，回购金额合计为 53,582,100.00 元，其中，2013 年已支付九龙山开发 10,000,000.00 元，2014 年将支付金额为 20,000,000.00 元，2015 年将支付金额为 23,582,100.00 元。本集团将 2014 年及 2015 年应收款项合计扣减未实现融资收益后的金额(折现值)记录为长期应收款。

(9) 长期股权投资

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
合营企业(a)	5,000,000.00	5,000,000.00
联营企业(b)		
- 无公开报价	32,141,331.37	34,268,359.37
其他长期股权投资(c)	59,674,273.50	70,174,273.50
	<u>96,815,604.87</u>	<u>109,442,632.87</u>
减：长期股权投资减值准备	(26,000,000.00)	(26,000,000.00)
	<u>70,815,604.87</u>	<u>83,442,632.87</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (9) 长期股权投资(续)

##### (a) 合营企业

	核算方法	投资成本	2012年12月31日	本年增减变动			其他权益变动	2013年12月31日	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备
				追加或减少投资	按权益法调整的净损益	宣告分派的现金股利							
平湖九龙山家居装饰有限公司(以下简称"家居装饰")	权益法	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	-	5,000,000.00	50%	50%	无	-	-

于本年度，家居装饰通过股东会决议，决定提前终止经营并进行清算，截止本财务报告批准报出日，该清算手续尚在办理中。

##### (b) 联营企业

	核算方法	投资成本	2012年12月31日	本年增减变动			其他权益变动	2013年12月31日	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备
				股权变动相关净收益	按权益法调整的净损失	宣告分派的现金股利							
平湖九龙山航空俱乐部有限公司(以下简称"航空俱乐部")	权益法	4,000,000.00	4,000,000.00	-	-	-	-	4,000,000.00	40%	40%	无	-	-
平湖九龙山乐满地水上运动服务有限公司(以下简称"乐满地")	权益法	35,000,000.00	30,268,359.37	760,000.00	(2,887,028.00)	-	-	28,141,331.37	25%	25%	无	-	-
			<u>34,268,359.37</u>	<u>760,000.00</u>	<u>(2,887,028.00)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,141,331.37</u>				<u>-</u>	<u>-</u>

于本年度，乐满地收到其母公司上海海湾电子科技有限公司增资款 1,900 万元，该增资已经由具有执业资格的会计师事务所验资并出具验资报告。增资后，本集团持股比例从 29% 下降至 25%。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (9) 长期股权投资(续)

##### (c) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动	2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决 权比例不一致 的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年宣告分派 的现金股利
华龙证券有限责任公司 (以下简称“华龙证券”)	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00	-	40,000,000.00	1.84%	1.84%	无	(26,000,000.00)	-	198,000.00
嘉兴奥津佳特种纺织品 有限公司(以下简称 “奥津佳”)	成本法	4,255,243.51	3,977,117.10	-	3,977,117.10	10.00%	10.00%	无	-	-	-
成城建设	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	9.01%	9.01%	无	-	-	-
茉织华印务股份有限公司 (以下简称“茉织华印务”)	成本法	13,197,156.40	13,197,156.40	(7,500,000.00)	5,697,156.40	15.00%	15.00%	无	-	-	3,900,000.00
宁波星煌汽车销售有限公司 (以下简称“宁波星煌”)	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	(3,000,000.00)	-	0%	0%	无	-	-	-
			<u>70,174,273.50</u>	<u>(10,500,000.00)</u>	<u>59,674,273.50</u>				<u>(26,000,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>4,098,000.00</u>

本集团原对宁波星煌的表决权比例为 20%，但是根据本集团与其他股东方的协议，本集团委派之董事需经其他股东同意或按其他股东之提名委派，本集团也不参与或影响财务和经营决策或日常经营活动，从而本集团对宁波星煌不具有重大影响，故将其作为其他长期股权投资核算。于 2013 年度，本集团已处置其全部股权。

于本年度，茉织华印务通过第七次董事会决议，公司所有股东将等比例减资，减资后公司实收资本由 100,000,000.00 元变更为 50,000,000.00 元。2013 年 8 月，本集团已收到茉织华印务减资款 7,500,000.00 元。截止财务报告批准日，该公司减资的相关工商变更手续尚在办理中。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值准备

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
其他长期股权投资				
华龙证券	26,000,000.00	-	-	26,000,000.00

(10) 对合营企业和联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2013 年 12 月 31 日			2013 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净亏损
合营企业 - 家居装饰	50%	50%	10,006,050.00	6,050.00	10,000,000.00	-	-
联营企业 - 航空俱乐部	40%	40%	13,947,533.55	3,947,533.55	10,000,000.00	-	-
乐满地	25%	25%	152,493,870.69	39,928,545.20	112,565,325.49	13,268,309.93	(11,340,302.70)

本年度本集团对乐满地的持股比例已从 29% 下降至 25%(附注五(9)(b))。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 投资性房地产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价合计	333,432,763.67	4,717,962.52	-	338,150,726.19
房屋及建筑物	323,352,256.62	905,876.55	-	324,258,133.17
土地使用权	10,080,507.05	3,812,085.97	-	13,892,593.02
累计折旧、摊销合计	(8,534,553.38)	(6,776,546.32)	-	(15,311,099.70)
房屋及建筑物	(8,268,540.00)	(6,490,547.02)	-	(14,759,087.02)
土地使用权	(266,013.38)	(285,999.30)	-	(552,012.68)
账面净值合计	324,898,210.29			322,839,626.49
房屋及建筑物	315,083,716.62			309,499,046.15
土地使用权	9,814,493.67			13,340,580.34
减值准备合计	-			-
房屋及建筑物	-			-
土地使用权	-			-
账面价值合计	324,898,210.29			322,839,626.49
房屋及建筑物	315,083,716.62			309,499,046.15
土地使用权	9,814,493.67			13,340,580.34

2013 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 6,776,546.32 元(2012 年度：7,607,768.00 元)。

期末账面价值 269,010,632.84 元的投资性房地产已出租给游艇俱乐部。根据九龙山开发于 2012 年 9 月 5 日与游艇俱乐部签订的委托管理合同，该投资性房地产出租期限为 40 年，自 2012 年 10 月 1 日起至 2052 年 09 月 30 日。上述投资性房地产 2013 年度租金收入为 3,000,000.00 元(2012 年：3,000,000.00 元)(附注六(7)(a))。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价合计	204,869,698.78	9,382,053.58	(9,378,109.72)	204,873,642.64
房屋及建筑物	135,725,851.46	758,473.92	-	136,484,325.38
机器设备	894,901.00	2,720.00	-	897,621.00
运输工具	27,156,462.76	7,663,228.92	(6,480,950.25)	28,338,741.43
电子设备	5,967,933.98	51,714.23	(535,508.04)	5,484,140.17
马球专用马匹	5,377,908.31	-	(2,361,651.43)	3,016,256.88
家具器具	29,746,641.27	905,916.51	-	30,652,557.78
累计折旧合计	(54,233,093.12)	本年新增 (16,509,630.54)	本年减少 6,928,389.54	(63,814,334.12)
房屋及建筑物	(24,401,197.14)	(5,281,902.97)	-	(29,683,100.11)
机器设备	(568,476.90)	(41,364.57)	-	(609,841.47)
运输工具	(14,194,435.73)	(4,640,313.08)	4,584,357.58	(14,250,391.23)
电子设备	(3,632,500.10)	(395,150.27)	304,886.84	(3,722,763.53)
马球专用马匹	(4,926,458.65)	-	2,039,145.12	(2,887,313.53)
家具器具	(6,510,024.60)	(6,150,899.65)	-	(12,660,924.25)
账面净值合计	150,636,605.66			141,059,308.52
房屋及建筑物	111,324,654.32			106,801,225.27
机器设备	326,424.10			287,779.53
运输工具	12,962,027.03			14,088,350.20
电子设备	2,335,433.88			1,761,376.64
马球专用马匹	451,449.66			128,943.35
家具器具	23,236,616.67			17,991,633.53
减值准备合计	(18,690,645.37)	本年计提	本年减少	(18,690,645.37)
房屋及建筑物	(18,690,645.37)	-	-	(18,690,645.37)
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
马球专用马匹	-	-	-	-
家具器具	-	-	-	-
账面价值合计	131,945,960.29			122,368,663.15
房屋、建筑物	92,634,008.95			88,110,579.90
机器设备	326,424.10			287,779.53
运输工具	12,962,027.03			14,088,350.20
电子设备	2,335,433.88			1,761,376.64
马球专用马匹	451,449.66			128,943.35
家具器具	23,236,616.67			17,991,633.53

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (12) 固定资产(续)

- (a) 2013 年度固定资产计提的折旧金额为 16,509,630.54 元(2012 年度: 19,580,927.01 元)，其中计入营业费用、管理费用及主营业务成本的折旧费用分别为 33,012.40 元、15,360,540.42 元及 1,116,077.72 元(2012 年: 分别为 19,715.60 元、15,860,392.27 元及 3,700,819.14 元)。

本年度无在建工程转入的固定资产(2012 年度: 14,114,606.68 元)。

- (b) 未办妥产权证书的固定资产:

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 52,043,453.95 元(原价 58,052,232.05 元)的房屋及建筑物尚未办妥产权证书:

	未办妥产权证书原因	账面价值
赛车场建筑物	尚在办理中	20,803,183.47
员工宿舍	尚在办理中	31,240,270.48
		<u>52,043,453.95</u>

- (c) 于本年度，本集团内子公司九龙山开发与自然人王崇俊和陈馥玉签订房屋销售协议，以 6,682,650.00 元和 6,685,500.00 元的价格向王崇俊和陈馥玉出售别墅两套。根据九龙山开发与自然人王崇俊和陈馥玉签订的承诺书，王崇俊和陈馥玉向九龙山开发以现金支付连体别墅购买价 3,140,150.00 元，余款 10,228,000.00 元由陈馥玉亲属实际控制的公司上海君扬游艇有限公司(以下简称“君扬游艇”)以一艘游艇作为对价偿付。鉴于购置游艇符合九龙山休闲度假区的发展战略，经各方协商，九龙山开发与君扬游艇签订游艇转让协议，九龙山开发以 10,228,000.00 元的价格自君扬游艇取得游艇一艘，抵减陈馥玉和王崇俊应支付的购房款余款。根据非货币性资产交换的相关准则，本集团根据换出资产的账面价值 9,201,380.02 元(附注五(5))，减去收到的补价 3,140,150.00 元并加上应支付的相关税费 1,163,029.05 元，合计 7,224,259.07 元作为换入资产的成本，计入固定资产。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(13) 在建工程

	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
五星级酒店建造项目	244,822,019.38	-	244,822,019.38	240,725,509.22	-	240,725,509.22
夏宫项目	-	-	-	114,421,299.73	-	114,421,299.73
围堤工程	88,786,913.58	-	88,786,913.58	92,418,074.53	-	92,418,074.53
水上乐园	5,453,549.34	(5,453,549.34)	-	5,048,549.34	(5,048,549.34)	-
游轮专用码头	29,793,025.48	-	29,793,025.48	29,621,281.38	-	29,621,281.38
赛马场建造工程	45,145,081.60	(45,145,081.60)	-	41,604,663.68	(41,604,663.68)	-
九龙山标志性建筑建造工程	7,585,289.05	(7,585,289.05)	-	7,585,289.05	(7,585,289.05)	-
其他项目	38,037,126.96	(14,957,399.32)	23,079,727.64	46,749,505.68	(10,223,267.77)	36,526,237.91
	<u>459,623,005.39</u>	<u>(73,141,319.31)</u>	<u>386,481,686.08</u>	<u>578,174,172.61</u>	<u>(64,461,769.84)</u>	<u>513,712,402.77</u>

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (13) 在建工程(续)

##### (a) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年转入存货	其他减少	2013 年 12 月 31 日	工程投入 占预算的 比例	工程 进度	借款费用 资本化 累计金额	其中：本年 借款费用资 本化金额	本年借款 费用资本 化率	资金来源
五星级酒店建造 项目	50,000 万元	240,725,509.22	4,096,510.16	-	-	244,822,019.38	49%	49%	576,073.73	-	-	自筹及银行 借款
夏宫项目(i)	12,000 万元	114,421,299.73	9,034,365.66	(123,455,665.39)	-	-	-	-	-	-	-	自筹及银行 借款
围堤工程(ii)	12,000 万元	92,418,074.53	29,816,039.75	-	(33,447,200.70)	88,786,913.58	74%	74%	-	-	-	自筹及银行 借款
东沙湾项目前期 成本(ii)	850 万元	6,603,412.66	1,887,117.00	-	(8,490,529.66)	-	100%	100%	-	-	-	自筹及银行 借款
水上乐园	8,000 万元	5,048,549.34	405,000.00	-	-	5,453,549.34	7%	7%	-	-	-	自筹及银行 借款
游轮专用码头	3,000 万元	29,621,281.38	171,744.10	-	-	29,793,025.48	99%	99%	-	-	-	自筹及银行 借款
赛马场建设工程	4,000 万元	41,604,663.68	3,540,417.92	-	-	45,145,081.60	100%	100%	-	-	-	自筹及银行 借款
九龙山标志性建筑 建设工程	30,000 万元	7,585,289.05	-	-	-	7,585,289.05	3%	3%	-	-	-	自筹及银行 借款
其他项目(共 9 项)	-	40,146,093.02	13,271,073.11	-	(15,380,039.17)	38,037,126.96	-	-	13,822.95	-	-	自筹及银行 借款
		<u>578,174,172.61</u>	<u>62,222,267.70</u>	<u>(123,455,665.39)</u>	<u>(57,317,769.53)</u>	<u>459,623,005.39</u>			<u>589,896.68</u>		<u>-</u>	

(i) 根据九龙山开发与嘉兴市九龙山分时度假投资管理有限公司(以下简称“分时度假”)签订的租赁协议及补充协议，由分时度假负责夏宫项目的室内装修，并享有自九龙山开发获得夏宫项目产权证之日起 3 年内优先购买权。鉴于分时度假有意向于近期行使该优先购买权，本集团将夏宫项目截止 2013 年 12 月 31 日账面余额 123,455,665.39 元转入存货(附注五(5))。

(ii) 九龙山开发与管委会签订《平湖九龙山外山东沙湾围垦成本回购协议书》，由管委会回收九龙山开发所持有东沙湾三宗国有土地的土地使用权，回收价格 72,727,272.00 元，管委会另补偿九龙山开发围垦成本计 60,000,00.00 元。九龙山开发将应分摊至东沙湾被回收土地使用权的围堤工程账面价值 33,447,200.70 元及东沙湾项目前期成本 8,490,529.66 元转出在建工程(附注五(39)(b))。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 无形资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价合计				
土地使用权	961,101,279.87	3,303,305.89	(276,314,059.46)	688,090,526.30
累计摊销合计				
土地使用权	(70,654,925.55)	(13,117,199.14)	13,862,931.75	(69,909,192.94)
账面净值合计				
土地使用权	<u>890,446,354.32</u>			<u>618,181,333.36</u>
减值准备合计				
土地使用权	-			-
账面价值合计				
土地使用权	<u>890,446,354.32</u>			<u>618,181,333.36</u>

(a) 土地使用权本年减少主要包括：

- (i) 处置子公司房思置业及房露置业减少的土地，账面价值合计 50,715,462.31 元；
- (ii) 重分类至其他流动资产-持有待售无形资产减少的土地，账面价值合计 69,442,505.19 元(附注五(7))；
- (iii) 2013 年 5 月，九龙山开发与管委会签订《平湖市国有建设用地使用权回收合同》，由管委会受市政府委托回收开发公司位于平湖市乍浦镇黄山村地块(以下简称“清水湾”)的国有建设用地使用权，账面价值合计 83,599,723.82 元(附注五(39)(b))。

2013 年 5 月，九龙山开发与管委会签订《平湖九龙山小黄山西地块征迁回购协议书》，由管委会回收清水湾土地的征迁成本，结转分摊的账面价值合计 48,243,714.62 元(附注五(39)(b))。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 无形资产(续)

(b) 2013 年度无形资产的摊销金额 13,117,199.14 元(2012 年度: 13,740,121.42 元)。

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，账面价值为 60,812,631.45 元的土地使用权作为本集团 29,800,000.00 元短期借款 (附注五(17)(a))的抵押物。

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值为 47,285,850.83 元的土地使用权为关联方及第三方两笔借款合计 49,900,000.00 元的抵押物(附注六(6)(c)和附注七(b))。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无形资产中账面价值为 2,803,015.01 元的土地使用权出租给本公司之联营公司乐满地使用，本年度未收取租金。

(e) 未办妥产权证书的无形资产：

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 11,977,061.79 元(原价 15,211,889.84 元)的无形资产尚未办妥产权证书：

	未办妥产权证书原因	账面价值
三宗土地使用权	尚在办理中	<u>11,977,061.79</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延所得税资产	-	-
递延所得税负债	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

可抵扣暂时性差异预计无法收回，因此本集团未确认递延所得税资产。

(b) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	641,652,431.99	648,466,766.93
可抵扣亏损	77,416,773.47	53,139,794.09
	<u>719,069,205.46</u>	<u>701,606,561.02</u>

(c) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
2013	-	2,375,500.11
2014	807,149.54	807,149.54
2015	4,945,303.07	4,945,303.07
2016	3,982,114.75	3,982,114.75
2017	41,029,726.62	41,029,726.62
2018	26,652,479.49	-
	<u>77,416,773.47</u>	<u>53,139,794.09</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(16) 资产减值准备

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年转回	2013 年 12 月 31 日
坏账准备	480,769,077.68	7,650,652.38	(2,403,128.50)	486,016,601.56
其中：应收账款坏账准备	1,616,076.11	260,779.84	-	1,876,855.95
其他应收款坏账准备	479,153,001.57	7,389,872.54	(2,403,128.50)	484,139,745.61
存货跌价准备	43,286,606.37	3,080,000.00	-	46,366,606.37
长期股权投资减值准备	26,000,000.00	-	-	26,000,000.00
固定资产减值准备	18,690,645.37	-	-	18,690,645.37
在建工程减值准备	64,461,769.84	8,679,549.47	-	73,141,319.31
	633,208,099.26	19,410,201.85	(2,403,128.50)	650,215,172.61

(17) 短期借款

(a) 短期借款分类

	币种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
股东委托借款(i)	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款(ii)	人民币	29,800,000.00	54,800,000.00
委托借款-抵押借款	人民币	-	105,000,000.00
委托借款-质押借款	人民币	-	95,000,000.00
		229,800,000.00	454,800,000.00

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，股东委托借款总额 200,000,000.00 元，系由本公司股东平湖九龙山提供(2012 年 12 月 31 日：200,000,000.00 元)。该等借款在到期日后又展期 1 年至 2014 年 11 月 17 日归还，年利率 6.90%。

(ii) 于 2013 年 12 月 31 日，总额为 29,800,000.00 元抵押借款(2012 年 12 月 31 日：39,800,000.00 元)系由账面价值合计为 60,812,631.45 元的土地使用权作为抵押(附注五(14))(2012 年 12 月 31 日账面价值合计为 60,561,843.25 元)，将于 2014 年 1 月 9 日至 8 月 7 日分别到期，年利率在 6.00%至 7.20%之间。其中，金额为 10,000,000.00 元抵押借款已于 2014 年 1 月 9 日归还。

于 2013 年 12 月 31 日，短期借款的加权平均年利率为 6.38%(2012 年 12 月 31 日：6.23%)。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 短期借款(续)

(b) 已到期未偿还的短期借款：

于 2013 年 12 月 31 日，本集团无已到期未偿还的短期借款。

(18) 应付账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付工程款	355,174,983.89	328,992,461.18
应付货款	403,383.94	152,264.99
其他	-	61,537.50
	<u>355,578,367.83</u>	<u>329,206,263.67</u>

(a) 本年应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(b) 应付关联方的应付账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
成城建设	<u>119,542,890.35</u>	<u>129,644,411.00</u>

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 16,330,409.24 元(2012 年 12 月 31 日：8,360,927.80 元)，截止财务报表批准报出日尚未偿还。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(19) 预收款项

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预售商品房销售款	134,709,283.20	93,200,959.20
预收服务费	554,099.27	81,756.00
	<u>135,263,382.47</u>	<u>93,282,715.20</u>

- (a) 本年末预收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。
- (b) 本年末预收账款中无关联方款项。
- (c) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 29,625,102.20 元(2012 年 12 月 31 日：74,150,159.20 元)，主要为预收商品房销售款，鉴于预售商品房尚未正式交房，该款项尚未确认收入。截止财务报告批准报出日，无已结转的收入。

(20) 应付职工薪酬

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和 补贴	409,228.00	15,639,083.92	(14,607,790.14)	1,440,521.78
职工福利费	-	661,908.80	(661,908.80)	-
社会保险费	-	1,157,208.91	(1,157,208.91)	-
其中：医疗保险费	-	321,909.58	(321,909.58)	-
基本养老保险	-	723,735.07	(723,735.07)	-
失业保险费	-	60,912.39	(60,912.39)	-
工伤保险费	-	27,800.52	(27,800.52)	-
生育保险费	-	22,851.35	(22,851.35)	-
住房公积金	-	198,132.00	(198,132.00)	-
辞退福利	-	123,325.80	(123,325.80)	-
职工奖福基金	4,401,399.03	-	-	4,401,399.03
其他	-	36,204.00	(36,204.00)	-
	<u>4,810,627.03</u>	<u>17,815,863.43</u>	<u>(16,784,569.65)</u>	<u>5,841,920.81</u>

于 2013 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应交税费

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应交土地增值税	35,413,830.60	30,142,247.64
应交企业所得税	18,771,281.36	12,085,056.11
应交营业税	4,942,355.97	134,303.23
应交土地使用税	2,766,475.05	1,697,659.76
应交教育费附加	888,924.28	773,980.38
应交房产税	700,138.33	420,713.71
应交水利建设基金	55,919.73	1,471.50
应交增值税	1,771.66	7,926.70
其他	1,869,481.85	1,836,068.21
	<u>65,410,178.83</u>	<u>47,099,427.24</u>

(22) 应付利息

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
工程垫资应付利息	33,467,500.00	-
短期借款应付利息	436,700.00	753,476.66
	<u>33,904,200.00</u>	<u>753,476.66</u>

具体垫资利息金额以双方最终协商金额为准(附注五(5))。

(23) 其他应付款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付第三方	229,130,610.70	257,357,304.41
应付关联方(附注六(8)(b))	15,798,599.28	15,038,560.47
	<u>244,929,209.98</u>	<u>272,395,864.88</u>

(a) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款金额为 200,457,178.09 元，其中大额的其他应付款金额情况如下：

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 其他应付款(续)

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
管委会	72,427,122.00	71,977,122.00
浙江海润投资有限公司(以下简称“海润投资”)	51,791,000.00	48,520,000.00
	<u>124,218,122.00</u>	<u>120,497,122.00</u>

(24) 一年内到期的非流动负债

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的长期应付款 (附注五(26))	<u>1,818,181.82</u>	<u>1,818,181.82</u>

(25) 其他流动负债

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延收益	<u>30,271,461.92</u>	<u>30,985,130.96</u>

项目	原值	年初余额	本年摊销	期末余额	摊销期限
马会会员卡收入	34,878,833.15	30,985,130.96	713,669.04	30,271,461.92	2007 年至 2056 年

注：马会会员卡收入按马会俱乐部的经营期限平均摊销。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期应付款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
浙江省平湖市财政局国 债转贷专户	3,636,363.62	5,454,545.44
减：一年内到期的长期应付款	(1,818,181.82)	(1,818,181.82)
	<u>1,818,181.80</u>	<u>3,636,363.62</u>

长期应付款变动情况如下：

	初始金额	本年利率 (%)	应计利息	年末余额	借款条件
浙江省平湖市财政局 国债转贷专户	20,000,000.00	3.70%	201,818.18	3,636,363.62	政府转贷国 债借款

(27) 股本

	2012 年 12 月 31 日	本年变动	2013 年 12 月 31 日
无限售条件股份 -			
人民币普通股	973,500,000.00	-	973,500,000.00
境外上市的外资股	330,000,000.00	-	330,000,000.00
	<u>1,303,500,000.00</u>	<u>-</u>	<u>1,303,500,000.00</u>
	2011 年 12 月 31 日	本年变动	2012 年 12 月 31 日
无限售条件股份 -			
人民币普通股	973,500,000.00	-	973,500,000.00
境外上市的外资股	330,000,000.00	-	330,000,000.00
	<u>1,303,500,000.00</u>	<u>-</u>	<u>1,303,500,000.00</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 资本公积

	2012 年 12 月 31 日	本年变动	2013 年 12 月 31 日
股本溢价	293,591,074.36	-	293,591,074.36
其他资本公积 -			
权益法核算的被投资			
单位其他权益变动	128,325.63	-	128,325.63
原制度资本公积转入	110,166,817.51	-	110,166,817.51
	<u>403,886,217.50</u>	<u>-</u>	<u>403,886,217.50</u>
	2011 年 12 月 31 日	本年变动	2012 年 12 月 31 日
股本溢价	293,591,074.36	-	293,591,074.36
其他资本公积 -			
权益法核算的被投资			
单位其他权益变动	128,325.63	-	128,325.63
原制度资本公积转入	110,166,817.51	-	110,166,817.51
	<u>403,886,217.50</u>	<u>-</u>	<u>403,886,217.50</u>

(29) 盈余公积

	2012 年 12 月 31 日	本年变动	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	116,765,254.44	-	116,765,254.44
任意盈余公积金	18,632,449.00	-	18,632,449.00
	<u>135,397,703.44</u>	<u>-</u>	<u>135,397,703.44</u>
	2011 年 12 月 31 日	本年变动	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	116,765,254.44	-	116,765,254.44
任意盈余公积金	18,632,449.00	-	18,632,449.00
	<u>135,397,703.44</u>	<u>-</u>	<u>135,397,703.44</u>

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

### 2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 五 合并财务报表项目附注(续)

##### (29) 盈余公积(续)

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2013 年底仍有累计未弥补亏损，故未提取法定盈余公积金(2012 年：无)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司于 2012 年度和 2013 年度均未提取任意盈余公积金。

##### (30) 累计亏损

	2013 年度		2012 年度	
	金额	提取或 分配比例	金额	提取或 分配比例
年初累计亏损	(236,259,151.96)	-	(51,057,509.88)	-
加：本年归属于母公司股东的 净利润/(亏损)	27,249,506.42	-	(185,201,642.08)	-
减：提取法定盈余公积	-	-	-	-
提取任意盈余公积	-	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-	-
年末累计亏损	<u>(209,009,645.54)</u>	-	<u>(236,259,151.96)</u>	-

##### (31) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
九龙山围垦	23,032,916.82	23,530,630.75
马会俱乐部	(18,088,124.77)	(18,822,819.15)
港龙置业	9,138,477.93	9,307,695.71
海洋花园	6,684,587.50	5,869,912.25
九龙山赛车	1,660,082.17	1,590,362.18
九鑫资产	2,793,501.78	2,960,032.13
	<u>25,221,441.43</u>	<u>24,435,813.87</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(32) 营业收入和营业成本

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	61,306,033.04	125,205,410.81
其他业务收入	6,120,579.76	5,762,819.87
	<u>67,426,612.80</u>	<u>130,968,230.68</u>
	2013 年度	2012 年度
主营业务成本	32,703,252.18	57,302,246.28
其他业务成本	8,275,030.74	9,045,890.01
	<u>40,978,282.92</u>	<u>66,348,136.29</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业	50,329,427.00	29,764,061.70	116,693,244.00	52,532,113.63
旅游饮食服务业	10,976,606.04	3,635,326.65	8,272,166.81	7,199,110.90
建筑业及相关劳务收入	-	-	20,862,843.00	15,716,943.05
公司内部各业务分部内部抵销	-	(696,136.17)	(20,622,843.00)	(18,145,921.30)
	<u>61,306,033.04</u>	<u>32,703,252.18</u>	<u>125,205,410.81</u>	<u>57,302,246.28</u>

本年旅游餐饮服务业毛利率上升主要是由于本年商业活动服务收入增长较大，而其毛利率相对较高所致。

按地区分析如下：

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
中国地区	<u>61,306,033.04</u>	<u>32,703,252.18</u>	<u>125,205,410.81</u>	<u>57,302,246.28</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(32) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2013 年度		2012 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
租金收入	6,120,579.76	8,275,030.74	5,453,167.87	9,045,890.01
劳务收入	-	-	309,602.00	-
销售材料	-	-	50.00	-
	<u>6,120,579.76</u>	<u>8,275,030.74</u>	<u>5,762,819.87</u>	<u>9,045,890.01</u>

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 55,426,249.00 元(2012 年：117,078,847.00 元)，占本集团全部营业收入的比例 82%(2012 年：89%)，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
个人客户 1	47,288,610.00	70%
游艇俱乐部	3,250,000.00	5%
平湖九龙山艾玛莲马球俱乐部有限公司	1,795,697.00	3%
保时捷(中国)汽车销售有限公司	1,561,942.00	2%
广州国超森茂森信息科技有限公司	1,530,000.00	2%
	<u>55,426,249.00</u>	<u>82%</u>

(33) 营业税金及附加

	2013 年度	2012 年度	计缴标准
土地增值税	5,001,493.93	7,786,470.46	按超率累进税率 30%-60%
营业税	3,235,741.59	7,156,637.36	3%、5%
城市维护建设税	225,059.11	486,007.52	7%
教育费附加	160,756.50	359,087.27	5%
其他	100,917.69	698,363.87	
	<u>8,723,968.82</u>	<u>16,486,566.48</u>	

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(34) 销售费用

	2013 年度	2012 年度
中介服务咨询费	5,574,389.70	1,717,616.67
广告费	4,442,070.80	810,000.00
促销费	1,106,000.00	-
差旅费	413,049.70	156,278.80
工资及福利性支出	227,830.78	742,235.25
办公费	37,803.27	30,495.55
折旧费	33,012.40	19,715.60
其他	672,216.34	267,388.65
	<u>12,506,372.99</u>	<u>3,743,730.52</u>

(35) 管理费用

	2013 年度	2012 年度
折旧费	15,360,540.42	15,860,392.27
工资及福利性支出	13,282,720.12	15,902,348.55
无形资产摊销	13,117,199.14	13,740,621.42
修理费	7,213,009.72	2,801,062.55
中介及咨询费	6,289,538.73	5,928,648.50
税金	6,279,544.30	8,190,869.54
差旅费	3,263,107.53	3,551,823.59
绿化养护费	2,627,550.04	-
物料消耗	2,338,121.65	3,386,590.24
办公费	1,989,165.12	2,179,504.23
车辆费用	1,896,093.59	1,755,018.84
业务招待费	1,465,777.50	1,941,458.00
会务费	472,192.00	198,088.00
宣传制作费	135,327.16	816,577.00
租赁费用	42,331.57	526,738.00
其他	5,204,093.97	4,407,567.35
	<u>80,976,312.56</u>	<u>81,187,308.08</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 财务费用

	2013 年度	2012 年度
利息支出	27,088,032.39	11,953,440.84
减：利息收入	(406,346.53)	(724,153.61)
汇兑净损失	141,075.99	416,452.34
其他	331,770.56	141,257.77
	<u>27,154,532.41</u>	<u>11,786,997.34</u>

(37) 投资收益

	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益(a)	4,098,000.00	9,407,861.13
权益法核算的长期股权投资损失(b)	(2,127,028.00)	(3,144,388.54)
处置子公司的投资收益(c)	65,288,766.01	1,997,500.73
	<u>67,259,738.01</u>	<u>8,260,973.32</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(a) 成本法核算的长期股权投资收益

投资收益列示如下：

	2013 年度	2012 年度	本年比上年增减变动的的原因
茉织华印务	3,900,000.00	8,250,000.00	被投资单位本年分利
华龙证券	198,000.00	451,300.00	被投资单位本年分利
奥津佳	-	706,561.13	被投资单位本年未分利
	<u>4,098,000.00</u>	<u>9,407,861.13</u>	

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(37) 投资收益(续)

(b) 权益法核算的长期股权投资收益

投资收益占本集团利润总额 5%以上的被投资单位，或占利润总额比例最高的前五家被投资单位列示如下：

	2013 年度	2012 年度	本期比上期增减变动的的原因
乐满地	<u>(2,127,028.00)</u>	<u>(3,144,388.54)</u>	本年度持股比例被进一步稀释(附注五(9)(b))

在股权被动稀释的情况下，投资企业所持有的联营企业的净资产份额的变动应当计入当期损益。

(c) 于 2013 年度，处置子公司产生的投资收益如下：

	处置收益
房思置业(附注四(3)(a))	43,595,178.11
房露置业(附注四(3)(b))	21,693,587.90
	<u>65,288,766.01</u>

(38) 资产减值损失

	2013 年度	2012 年度
应收账款及其他应收款坏账损失	5,247,523.88	3,488,618.84
存货跌价损失	3,080,000.00	43,286,606.37
固定资产减值损失	-	18,690,645.37
在建工程减值损失	8,679,549.47	64,461,769.84
	<u>17,007,073.35</u>	<u>129,927,640.42</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(39) 营业外收入

	2013 年度	2012 年度	计入 2013 年度非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	95,858,973.41	122,719.14	95,858,973.41
其中：无形资产处置利得(a)	68,470,759.18	-	68,470,759.18
在建工程处置利得(b)	26,552,799.30	-	26,552,799.30
固定资产处置利得	835,414.93	122,719.14	835,414.93
政府补助(c)	-	450,000.00	-
其他	750,939.71	13,424.14	750,939.71
	<u>96,609,913.12</u>	<u>586,143.28</u>	<u>96,609,913.12</u>

(a) 无形资产处置利得明细

	2013 年度	2012 年度
东沙湾土地回收净收益(i)	30,714,197.62	-
清水湾土地回收净收益(ii)	31,570,276.18	-
清水湾征迁成本回购净收益(ii)	6,186,285.38	-
	<u>68,470,759.18</u>	<u>-</u>

(b) 在建工程处置利得明细

东沙湾围垦成本回购净收益(i)	<u>26,552,799.30</u>	<u>-</u>
-----------------	----------------------	----------

(i) 2012 年 8 月，九龙山开发与管委会签订《平湖市国有建设用地使用权回收合同》，由管委会受市政府委托回收东沙湾三块国有建设土地使用权，账面价值合计 25,572,193.63 元，收到的回收补偿款共计 72,727,272.00 元。由于本集团原计划通过招、拍、挂程序重新取得上述三块土地使用权，故于 2012 年度将上述收到的回收补偿款扣除相关土地的账面价值及相关税费后的金额计入其他应付款。

于本年度，经本集团经营管理专题会讨论决定，为加快开发进度，促进更多开发主体共同参与建设九龙山旅游度假区，本集团将不再重新取得上述三块土地使用权，而由管委会另向第三方进行招商。因此，本集团将上述收到的补偿款 72,727,272.00 元，扣减原土地账面价值 25,572,193.63 元，以及与被回收土地密切相关的存货开发成本 7,950,351.09 元(附注五(5))和在建工程成本 8,490,529.66 元(附注五(13)(a))后的净额 30,714,197.62 元计入营业外收入。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(39) 营业外收入(续)

另外，九龙山开发与管委会签订《平湖九龙山外山东沙湾围垦成本回购协议书》，管委会亦回购上述东沙湾三宗国有土地的围垦成本，回购价格共计 60,000,000.00 元。本集团将上述收到的补偿款扣除应分摊至东沙湾被回收土地使用权的围堤工程账面价值 33,447,200.70 元(附注五(13))后的净额 26,552,799.30 元计入营业外收入。

(ii) 2013 年 5 月，九龙山开发与管委会签订《平湖市国有建设用地使用权回收合同》，由管委会受市政府委托回收清水湾六宗国有建设用地的使用权，回收价格共计 115,170,000.00 元。本集团将上述收到的补偿款扣除相关资产账面价值合计 83,599,723.82 元(附注五(14))后的净额 31,570,276.18 元计入营业外收入。

同年 5 月，九龙山开发与管委会签订《平湖九龙山小黄山西地块征迁成本回购协议书》，管委会向九龙山开发回购上述清水湾六宗国有土地的征迁成本，回购价格共计 54,430,000.00 元。本集团将上述收到的征迁补偿款扣除应分摊的征迁成本账面价值合计 48,243,714.62 元(附注五(14)) 后的净额 6,186,285.38 元计入营业外收入。

(c) 政府补助明细

	2013 年度	2012 年度
税收返还	-	450,000.00

(40) 营业外支出

	2013 年度	2012 年度	计入 2013 年度非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	497,532.26	231,284.20	497,532.26
其中：固定资产处置损失	497,532.26	231,284.20	497,532.26
罚款滞纳金支出	9,840.31	78,815.07	9,840.31
赔款支出	-	392,893.00	-
对外捐赠	-	100,000.00	-
其中：公益性捐赠支出	-	100,000.00	-
逾期交房违约金	-	18,932,583.82	-
其他	-	1,747,059.00	-
	<u>507,372.57</u>	<u>21,482,635.09</u>	<u>507,372.57</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 所得税费用

	2013 年度	2012 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	15,407,214.33	166,182.49
递延所得税	-	-
	<u>15,407,214.33</u>	<u>166,182.49</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2013 年度	2012 年度
利润/(亏损)总额	43,442,348.31	(191,147,666.94)
按适用税率计算的所得税	10,860,587.08	(47,786,916.74)
对以前期间所得税的调整影响	3,665.02	76,993.62
免税的投资收益	(492,743.00)	1,565,868.15
不得扣除的成本、费用和损失	288,030.34	3,674,710.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(211,861.25)	(22,763.71)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	6,663,119.87	10,257,431.65
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	(1,703,583.73)	32,400,859.25
所得税费用	<u>15,407,214.33</u>	<u>166,182.49</u>

(42) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2013 年度	2012 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润/ (净亏损)	27,249,506.42	(185,201,642.08)
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,303,500,000.00</u>	<u>1,303,500,000.00</u>
基本每股收益	<u>0.02</u>	<u>(0.14)</u>

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并财务报表项目附注(续)

#### (42) 每股收益(续)

##### (b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2013 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2012 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

#### (43) 其他综合收益

	2013年度	2012年度
可供出售金融资产产生的损失金额	-	-
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
外币财务报表折算差额	(1,136,043.86)	(108,996.72)
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	(1,136,043.86)	(108,996.72)
其他		
减：其他计入其他综合收益的项目产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
	<u>(1,136,043.86)</u>	<u>(108,996.72)</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(44) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
收到振龙房地产退房款	18,419,367.00	1,483,784.00
收到分时度假购房意向金	6,450,000.00	-
利息收入	406,346.53	724,153.61
收到上海隆煜建筑工程有限公司	-	26,300,000.00
收到上海海湾建筑装潢有限公司	-	3,543,000.00
	<u>25,275,713.53</u>	<u>32,050,937.61</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
中介及咨询费	11,863,928.43	5,646,265.17
支付广告费	4,442,070.80	810,000.00
支付差旅费	3,676,157.23	3,708,102.39
支付办公费	2,026,968.39	2,209,999.78
支付车辆费用	1,896,093.59	1,755,018.84
支付上海吉睿投资控股有限公司	-	50,000,000.00
支付上海隆煜建筑工程有限公司	-	29,700,000.00
支付其他	4,185,457.03	1,964,621.83
	<u>28,090,675.47</u>	<u>95,794,008.01</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(44) 现金流量表项目注释(续)

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
收到房思置业	30,706,400.00	-
收到管委会	30,000,000.00	280,915,773.95
收到房露置业	19,634,800.00	-
收到家居装饰	10,000,000.00	38,050,000.00
收到乐满地	2,926,000.00	1,250,000.00
收到航空俱乐部	260,000.00	7,000,000.00
收到嘉善中天特钢塑料有限公司(以下简称“嘉善中天”)	-	10,000,000.00
	<u>93,527,200.00</u>	<u>337,215,773.95</u>

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
支付管委会	11,519,000.00	190,511,494.60
支付家居装饰	10,000,000.00	29,050,000.00
支付嘉善中天	7,000,000.00	16,000,000.00
支付航空俱乐部	3,700,000.00	7,000,000.00
支付乐满地	1,966,000.00	12,402,711.00
	<u>34,185,000.00</u>	<u>254,964,205.60</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(44) 现金流量表项目注释(续)

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
收到平湖九龙山	159,600,000.00	437,700,000.00
收到海润投资	1,660,353.90	3,003,000.00
收到浙江九龙山国际旅游开发有限公司 (以下简称“九龙山国旅”)	-	56,000,000.00
收到游艇俱乐部	-	25,833,314.00
收到成城建设	-	19,500,000.00
收到平湖九龙山商务公馆管理有限公司 (以下简称“商务公馆”)	-	500,000.00
	<u>161,260,353.90</u>	<u>542,536,314.00</u>

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
支付平湖九龙山	159,600,000.00	462,700,000.00
支付游艇俱乐部	5,800,000.00	10,000,000.00
支付九龙山国旅	-	375,000,000.00
支付成城建设	-	18,000,000.00
支付商务公馆	-	5,563,312.00
支付浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限 公司(以下简称“高尔夫俱乐部”)	-	2,098,154.77
支付平湖九龙山国际会展有限公司	-	1,857,000.00
	<u>165,400,000.00</u>	<u>875,218,466.77</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润/(亏损)调节为经营活动现金流量

	2013 年度	2012 年度
净利润/(亏损)	28,035,133.98	(191,313,849.43)
加：计提的资产减值准备	19,410,201.84	129,927,640.42
转回的资产减值准备	(2,403,128.50)	
固定资产折旧	16,509,630.54	19,580,927.01
无形资产摊销	13,117,199.14	13,740,121.42
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的收益	(95,361,441.15)	108,565.06
财务费用	27,508,274.27	11,953,440.95
投资收益	(67,259,738.01)	(8,260,973.32)
存货的增加	(26,943,903.85)	(210,956,309.59)
经营性应收项目的减少	3,492,585.10	57,548,037.79
经营性应付项目的增加	119,591,868.48	103,081,690.72
经营活动产生的现金流量净额	<u>35,696,681.84</u>	<u>(74,590,708.97)</u>

不涉及现金收支的重大投资活动

	2013 年度	2012 年度
在建工程转入存货	(123,455,665.39)	-
存货转入固定资产	7,224,259.07	-
投资性房地产	-	89,200,961.73
合计	<u>(116,231,406.32)</u>	<u>89,200,961.73</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2013 年度	2012 年度
现金的年末余额	100,489,661.85	52,015,780.52
减：现金的年初余额	(52,015,780.52)	(113,551,740.54)
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>48,473,881.33</u>	<u>(61,535,960.02)</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料(续)

(b) 处置子公司

(i) 处置子公司

	2013 年度	2012 年度
处置子公司的价格(附注四(3))	64,354,400.00	34,962,747.91
处置子公司收到的现金和现金等价物	64,354,400.00	1,550,000.00
减：子公司持有的现金和现金等价物	(39,369.73)	(6,011,635.77)
处置子公司增加/(减少)的现金净额	<u>64,315,030.27</u>	<u>(4,461,635.77)</u>

处置子公司的净资产

	2013 年度	2012 年度
流动资产	39,369.73	26,894,729.09
非流动资产	50,715,462.31	73,772,604.45
流动负债	(51,689,198.05)	(54,062,588.15)
	<u>(934,366.01)</u>	<u>46,604,745.39</u>

(c) 现金及现金等价物

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
现金	100,489,661.85	52,015,780.52
其中：库存现金	195,683.94	424,475.53
可随时用于支付的银行存款	100,291,078.95	51,588,418.48
可随时用于支付的其他货币资金	2,898.96	2,886.51
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>100,489,661.85</u>	<u>52,015,780.52</u>

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 关联方关系及其交易

#### (1) 股东情况

##### (a) 主要股东基本情况

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	组织机构代码
海航置业控股(集团)有限公司(“海航置业”)	有限责任公司	海口	董鑫	房地产项目投资等	79872661-9
上海大新华实业有限公司(“上海大新华”)	有限责任公司	上海浦东	朱霖	投资管理、建筑业、房地产开发经营、停车场收费	55875839-8
香港海航置业控股(集团)有限公司(“香港海航”)	境外企业	香港	董鑫	投资	-
Ocean Garden Holdings Ltd.	有限责任公司	英属威尔京群岛	李勤夫	投资	-
九龙山国旅	有限责任公司	浙江省平湖市	李勤夫	旅游景点设施的开发管理	79648000-2
平湖九龙山	有限责任公司	浙江省平湖市	李勤夫	服装制造销售	71543932-4

截止 2013 年 12 月 31 日，海航置业、上海大新华、香港海航均为海航集团有限公司控制的企业。海航集团有限公司通过海航置业、上海大新华、香港海航合计持有本公司 29.90%的股权。本公司原实际控制人李勤夫先生通过 Ocean Garden Holdings Ltd.、九龙山国旅和平湖九龙山合计持有本公司 21.38%的股权。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 关联方关系及其交易(续)

#### (1) 股东情况(续)

#### (b) 主要股东对本公司的持股比例和表决权比例

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
海航置业	13.77%	13.77%	13.77%	13.77%
上海大新华	8.97%	8.97%	8.97%	8.97%
香港海航	7.16%	7.16%	7.16%	7.16%
Ocean Garden Holdings Ltd.	8.38%	8.38%	8.38%	8.38%
九龙山国旅	6.83%	6.83%	5.92%	5.92%
平湖九龙山	6.17%	6.17%	4.89%	4.89%

#### (2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

#### (3) 合营企业和联营企业情况

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股 比例	表决权 比例	组织机构代码
合营企业 -								
家居装饰	有限责任 公司	浙江平湖	李勤夫	家居装饰	人民币 1,000 万元	50%	50%	55618236-4
联营企业 -								
航空俱乐部	有限责任 公司	浙江平湖	王瑶	航空咨询	人民币 1,000 万元	40%	40%	57173471-0
乐满地	有限责任 公司	浙江平湖	马永玲	游泳场所	人民币 14,000 万元	25%	25%	56237192-X

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他关联方情况

	与本集团的关系	组织机构代码
商务公馆	本公司董事担任法定代表人的公司	69953488-1
茉织华印务	本公司高管担任董事的参股子公司	60945847-6
成城建设	李勤夫先生担任董事的参股子公司	73527988-2
君扬游艇	李勤夫先生担任董事的公司	56478110-5

#### (5) 潜在关联方情况

	组织机构代码
游艇俱乐部	78644978-1
高尔夫俱乐部	75708827-8
房思置业	56819727-2
房露置业	56819712-5

上述公司股东计划在 12 个月内发生股权转让，转让后将受海航集团有限公司控制，从而与本公司形成关联方关系。截至 2013 年 12 月 31 日止，上述股权转让行为尚未完成，故将与上述公司于 2013 年度的若干交易作为与潜在关联方的交易披露。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 关联交易

##### (a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	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
成城建设	工程施工	按协议价格	31,806,831.00	18%	173,598,387.00	63%
成城建设(注)	垫资利息	按协议价格	33,467,500.00	91%	-	-
乐满地	采购苗木	按协议价格	7,276,000.00	100%	-	-
君扬游艇	购买游艇	按协议价格	10,228,000.00	100%	-	-
			<u>82,778,331.00</u>		<u>173,598,387.00</u>	

注：具体垫资利息金额以双方最终协商金额为准(附注五(5))。

销售商品、提供劳务：

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	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
商务公馆	投资性房地产出租	按合同价格	500,000.00	14%	500,000.00	14%

##### (b) 担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	茉织华印务	33,000,000.00	2012 年 3 月 29 日	2015 年 3 月 29 日	否
九龙山开发	成城建设	30,000,000.00	2012 年 7 月 26 日	2014 年 1 月 26 日	否
海洋花园	成城建设	10,000,000.00	2013 年 9 月 13 日	2014 年 8 月 15 日	否
海洋花园	成城建设	10,000,000.00	2013 年 8 月 23 日	2014 年 7 月 25 日	否
半岛置业(i)	九龙山开发	10,000,000.00	2012 年 1 月 17 日	2014 年 1 月 9 日	是
房亿置业	乐满地	60,000,000.00	2012 年 5 月 11 日	2014 年 7 月 9 日	否
房尔置业	园林绿化	20,000,000.00	2012 年 7 月 3 日	2014 年 1 月 2 日	否
本公司	九龙山开发	200,000,000.00	2013 年 11 月 21 日	2014 年 11 月 20 日	否

(i) 于 2014 年 1 月 9 日，该笔保证对应的借款已偿还，相应保证已取消(附注五(17)(a))。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联交易(续)

(c) 提供抵押

抵押方	抵押物	2013 年 12 月 31 日抵押物账面净值	被抵押方	借款金额	抵押起始日	抵押到期日
房亿置业	一宗土地	20,945,357.21	乐满地	29,900,000.00	2013 年 7 月 10 日	2014 年 7 月 9 日

(d) 关键管理人员薪酬

	2013 年度	2012 年度
关键管理人员薪酬	285.10 万元	248.30 万元

(7) 潜在关联方交易

(a) 销售商品、提供劳务:

潜在关联方	交易内容	交易定价方式及决策程序	2013 年度	
			金额	占同类交易金额的比例
游艇俱乐部	投资性房地产出租	按合同价格	3,000,000.00	86%

(b) 出售子公司股权

	2013 年度
游艇俱乐部	64,354,400.00

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 关联方关系及其交易(续)

(8) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收关联方款项：

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
航空俱乐部	3,702,011.75	(37,201.18)	262,011.75	-
商务公馆	512,660.00	(11,330.00)	12,660.00	-
乐满地	23,140.00	(2,314.00)	104,997.50	(8,417.15)
茉织华印务	9,861.90	(9,861.90)	9,861.90	(9,861.90)
家居装饰	6,000.00	(60.00)	-	-
成城建设	-	-	10,500,000.00	-
	<u>4,253,673.65</u>	<u>(60,767.08)</u>	<u>10,889,531.15</u>	<u>(18,279.05)</u>

预付账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
浙江茉织华印刷有限公司	45,820.00	45,820.00
航空俱乐部	450.00	450.00
成城建设	-	1,516,947.99
	<u>46,270.00</u>	<u>1,563,217.99</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 关联方关系及其交易(续)

(8) 关联方应收、应付款项余额(续)

(b) 应付关联方款项：

应付账款

2013 年 12 月 31 日      2012 年 12 月 31 日

成城建设

119,542,890.35      129,644,411.00

应付利息

2013 年 12 月 31 日      2012 年 12 月 31 日

成城建设

33,467,500.00      -

具体应付利息金额以双方最终协商金额为准(附注五(5))。

其他应付款

2013 年 12 月 31 日      2012 年 12 月 31 日

家居装饰

9,000,000.00      9,000,000.00

乐满地

4,973,718.12      4,130,000.00

成城建设

1,824,881.16      1,679,393.80

商务公馆

-      229,166.67

15,798,599.28      15,038,560.47

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 关联方关系及其交易(续)

(9) 潜在关联方应收、应付款项余额

(a) 应收潜在关联方款项：

	2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备
其他应收款		
房思置业	719,350.03	(7,193.50)
房露置业	402,649.02	(4,026.49)
高尔夫俱乐部	6,024.00	(6,024.00)
	<u>1,128,023.05</u>	<u>(17,243.99)</u>

(b) 应付潜在关联方款项：

	2013 年 12 月 31 日
其他应付款	
游艇俱乐部	13,517,011.49
高尔夫俱乐部	138,727.24
	<u>13,655,738.73</u>

七 或有事项

(a) 担保

除已在附注六(6)(b)中披露的关联方担保外，其他担保事项如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
港龙置业	浙江宏建建设有限公司 (以下简称“宏建建设”)	20,000,000.00	2013 年 8 月 20 日	2014 年 8 月 19 日	否

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 或有事项(续)

#### (b) 提供抵押

除已在附注六(6)(c)中披露的关联方对外抵押外，其他提供抵押事项如下：

抵押方	抵押物	2013 年 12 月 31 日 抵押物账面净值	被抵押方	借款金额	抵押起始日	抵押到期日
港龙置业	一宗土地	26,340,493.62	宏建建设	20,000,000.00	2013 年 8 月 19 日	2014 年 8 月 18 日

### 八 承诺事项

#### (1) 资本性支出承诺事项

以下为于资产负债表日，本集团已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	<u>18,417.02 万元</u>	<u>7,876.23 万元</u>

#### (2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	4,194,896.64	-
一到二年	4,194,896.64	-
二到三年	4,194,896.64	-
	<u>12,584,689.92</u>	<u>-</u>

#### (3) 对外投资承诺事项

于 2013 年 12 月 31 日，本公司无重大对外投资承诺事项。

#### (4) 前期承诺履行情况

本集团 2012 年 12 月 31 日之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 资产负债表日后事项

#### (1) 重要的资产负债表日后事项说明

平湖海汇佛教文化有限公司(以下简称“平湖海汇”)于 2014 年 2 月 18 日在浙江省平湖市人民法院起诉九龙山开发及平湖九龙山旅游物业有限公司(以下简称“旅游物业”)，就转让合同纠纷起诉九龙山开发及旅游物业，要求判令如下：

- 1.解除平湖海汇与九龙山开发与旅游物业签订的《外蒲山景区及大山地块开发建设权和经营权转让协议》；
- 2.退还平湖海汇履约保证金 5,000,000.00 万，并赔偿相应利息损失 203,835.62 元；
- 3.双倍赔偿平湖海汇投入总计 8,511,978.40 元；
- 4.支付逾期交付转让标的违约金 324,000.00 元；
- 5.本案诉讼费用由九龙山开发和旅游物业承担。

截至本财务报告批准报出日，该诉讼尚未开庭。本公司对案件进行了分析，并咨询了律师意见。本公司认为该诉讼不会对 2013 年度财务报表产生重大影响。

#### (2) 资产负债表日后利润分配情况说明

本集团无资产负债表日后利润分配情况。

### 十 企业合并

见附注四(2)。

### 十一 金融工具及其风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团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)依然存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团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；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于 2013 年度及 2012 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于 2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团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：

	2013 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	12,531,829.17	508,912.15	13,040,741.32
其他应收款	-	1,820,764.80	1,820,764.80
	<u>12,531,829.17</u>	<u>2,329,676.95</u>	<u>14,861,506.12</u>
外币金融负债	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	2012 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	14,632,303.62	862,477.34	15,494,780.96
其他应收款	-	2,143,367.62	2,143,367.62
	<u>14,632,303.62</u>	<u>3,005,844.96</u>	<u>17,638,148.58</u>
外币金融负债	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

于 2013 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元及其他外币金融资产和金融负债，如果人民币对美元和其他外币升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团利润总额将减少或增加约 1,486,150.61 元(2012 年 12 月 31 日：减少或增加 1,763,814.86 元)。

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融工具及其风险(续)

#### (1) 市场风险(续)

##### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期借款的长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团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。于 2013 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 3,636,363.62 元(2012 年 12 月 31 日：5,454,545.44 元)(附注五(26))。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团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，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2013 年度及 2012 年度本集团并无利率互换安排。

于 2013 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，本集团的利润总额会减少或增加约 18,000.00 元(2012 年 12 月 31 日：约 27,000.00 元)。

#### (2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

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

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团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。本集团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，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；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。

于资产负债表日，本集团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：

	2013 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产 -					
货币资金	100,489,661.85	-	-	-	100,489,661.85
应收账款	1,890,822.45	-	-	-	1,890,822.45
其他应收款	529,242,617.91	-	-	-	529,242,617.91
长期应收款	20,000,000.00	23,582,100.00	-	-	43,582,100.00
	<u>651,623,102.21</u>	<u>23,582,100.00</u>	-	-	<u>675,205,202.21</u>
金融负债 -					
短期借款	229,800,000.00	-	-	-	229,800,000.00
应付账款	355,578,367.83	-	-	-	355,578,367.83
其他应付款	244,929,209.98	-	-	-	244,929,209.98
长期应付款	1,818,181.82	1,818,181.80	-	-	3,636,363.62
	<u>832,125,759.63</u>	<u>1,818,181.80</u>	-	-	<u>833,943,941.43</u>
	2012 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产 -					
货币资金	52,015,780.52	-	-	-	52,015,780.52
应收账款	2,207,957.46	-	-	-	2,207,957.46
其他应收款	548,615,409.29	-	-	-	548,615,409.29
	<u>602,839,147.27</u>	-	-	-	<u>602,839,147.27</u>
金融负债 -					
短期借款	454,800,000.00	-	-	-	454,800,000.00
应付账款	329,206,263.67	-	-	-	329,206,263.67
其他应付款	272,395,864.88	-	-	-	272,395,864.88
长期应付款	1,818,181.82	1,818,181.81	1,818,181.81	-	5,454,545.44
	<u>1,058,220,310.37</u>	<u>1,818,181.81</u>	<u>1,818,181.81</u>	-	<u>1,061,856,673.99</u>

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 金融工具及其风险(续)

#### (4) 公允价值

##### (a) 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、长期应收款、短期借款、应付款项和长期应付款。于 2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本公司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。

##### (b) 以公允价值计量的金融工具

于 2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的金融工具。

### 十二 以公允价值计量的资产和负债

于 2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的资产和负债。

### 十三 外币金融资产和外币金融负债

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
金融资产		
货币资金	13,040,741.32	15,494,780.96
其他应收款	1,820,764.80	2,143,367.62
金融资产合计	<u>14,861,506.12</u>	<u>17,638,148.58</u>
金融负债		
金融负债合计	<u>-</u>	<u>-</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	136,097.86	136,097.86
减：坏账准备	(136,097.86)	(136,097.86)
	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
三年以上	<u>136,097.86</u>	<u>136,097.86</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按账龄组合计提坏账准备	136,097.86	100%	(136,097.86)	100%	136,097.86	100%	(136,097.86)	100%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>136,097.86</u>	<u>100%</u>	<u>(136,097.86)</u>	<u>100%</u>	<u>136,097.86</u>	<u>100%</u>	<u>(136,097.86)</u>	<u>100%</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(c) 本年度无实际核销的应收账款。

(d) 本年末应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，应收账款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例
宜宾科兴实业有限公司	第三方	122,663.86		90%
上海速必得商务有限公司	第三方	10,000.00		7%
贵州速必得快印有限公司	第三方	3,434.00		3%
		<u>136,097.86</u>		<u>100%</u>

(f) 本年应收账款中无应收关联方余额。

(2) 其他应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收关联公司	1,926,697,855.09	1,938,963,743.29
应收第三方	367,066,693.30	378,224,458.10
	<u>2,293,764,548.39</u>	<u>2,317,188,201.39</u>
减：坏账准备	(454,140,080.88)	(442,737,817.55)
	<u>1,839,624,467.51</u>	<u>1,874,450,383.84</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	1,469,001,795.29	129,596,844.81
一到二年	-	1,822,036,932.81
二到三年	459,217,737.73	-
三年以上	365,545,015.37	365,554,423.77
	<u>2,293,764,548.39</u>	<u>2,317,188,201.39</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	2,263,721,426.05	98%	(432,888,667.84)	19%	2,275,987,314.25	98%	(421,458,419.67)	19%
按账龄组合计提坏账准备	18,024,357.03	1%	(16,657,647.73)	92%	29,182,121.83	1%	(16,685,632.57)	57%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	12,018,765.31	1%	(4,593,765.31)	38%	12,018,765.31	1%	(4,593,765.31)	38%
	<u>2,293,764,548.39</u>	<u>100%</u>	<u>(454,140,080.88)</u>	<u>20%</u>	<u>2,317,188,201.39</u>	<u>100%</u>	<u>(442,737,817.55)</u>	<u>19%</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
九龙山开发	1,450,269,071.13	(14,502,690.71)	1%	根据预计可收回的金额计提
北方证券	200,000,000.00	(200,000,000.00)	100%	预计无法收回
九龙山香港	168,167,154.70	(1,681,671.54)	1%	根据预计可收回的金额计提
园林绿化	142,100,000.00	(1,421,000.00)	1%	根据预计可收回的金额计提
九龙山投资	141,169,629.26	(70,584,814.63)	50%	根据预计可收回的金额计提
广发证券	56,760,722.06	(56,760,722.06)	100%	预计无法收回
德恒证券	46,600,000.00	(46,600,000.00)	100%	预计无法收回
兰州三毛	41,162,848.90	(41,162,848.90)	100%	预计无法收回
九龙山赛马	17,492,000.00	(174,920.00)	1%	根据预计可收回的金额计提
	<u>2,263,721,426.05</u>	<u>(432,888,667.84)</u>		

(d) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用账龄分析法的组合分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
一年以内	1,240,724.16	7%	(12,407.24)	1%	12,149,537.41	41%	(121,495.38)	1%
一到二年	-	-	-	-	520,496.92	2%	(52,049.69)	10%
二到三年	280,953.77	1%	(142,561.39)	50%	-	-	-	50%
三年以上	16,502,679.10	92%	(16,502,679.10)	100%	16,512,087.50	57%	(16,512,087.50)	100%
	<u>18,024,357.03</u>	<u>100%</u>	<u>(16,657,647.73)</u>	<u>92%</u>	<u>29,182,121.83</u>	<u>100%</u>	<u>(16,685,632.57)</u>	<u>57%</u>

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
海洋花园	4,500,000.00	(45,000.00)	1%	根据预计可收回的金额计提
九龙山赛车	3,000,000.00	(30,000.00)	1%	根据预计可收回的金额计提
金伟华	2,164,363.35	(2,164,363.35)	100%	股权交易事项发生纠纷
陶振清	1,254,401.96	(1,254,401.96)	100%	股权交易事项发生纠纷
刘熙	1,100,000.00	(1,100,000.00)	100%	劳务协议终止，款项无法收回
	<u>12,018,765.31</u>	<u>(4,593,765.31)</u>		

(f) 本年无以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回、或在本年度收回或转回比例较大的其他应收款。

(g) 本年度无实际核销的其他应收款。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(h) 本年末其他应收款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款。

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例
九龙山开发	子公司	1,450,269,071.13	二年以内	63%
北方证券	第三方	200,000,000.00	三年以上	9%
九龙山香港	子公司	168,167,154.70	两至三年	7%
园林绿化	子公司	142,100,000.00	两至三年	6%
九龙山投资	子公司之子公司	141,169,629.26	两至三年	6%
		<u>2,101,705,855.09</u>		<u>91%</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(j) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备	金额	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备
九龙山开发	子公司	1,450,269,071.13	63%	(14,502,690.71)	1,444,369,071.13	62%	(14,443,690.71)
九龙山香港	子公司	168,167,154.70	7%	(1,681,671.54)	168,167,154.70	7%	(1,681,671.54)
园林绿化	子公司	142,100,000.00	6%	(1,421,000.00)	142,100,000.00	6%	(1,421,000.00)
九龙山投资	子公司之子公司	141,169,629.26	6%	(70,584,814.63)	158,327,517.46	7%	(59,203,486.46)
九龙山赛马	子公司	17,492,000.00	2%	(174,920.00)	18,500,000.00	1%	(185,000.00)
海洋花园	子公司	4,500,000.00	-	(45,000.00)	4,500,000.00	-	(45,000.00)
九龙山赛车	子公司之子公司	3,000,000.00	-	(30,000.00)	3,000,000.00	-	(30,000.00)
		<b>1,926,697,855.09</b>	<b>84%</b>	<b>(88,440,096.88)</b>	<b>1,938,963,743.29</b>	<b>83%</b>	<b>(77,009,848.71)</b>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
子公司(a)	294,176,618.76	294,176,618.76
合营企业(b)	5,000,000.00	5,000,000.00
其他长期股权投资(c)	49,674,273.50	57,174,273.50
	<u>348,850,892.26</u>	<u>356,350,892.26</u>
减：长期股权投资减值准备(d)	(26,000,000.00)	(26,000,000.00)
	<u>322,850,892.26</u>	<u>330,350,892.26</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减 变动	2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的明	减值准备	本年计提减值准备	本年宣告分派 的现金股利
九龙山香港	成本法	38,025,950.24	28,682,593.76	-	28,682,593.76	100%	100%		-	-	-
上海茂麓	成本法	41,384,905.00	41,384,905.00	-	41,384,905.00	100%	100%		-	-	-
园林绿化	成本法	73,000,000.00	73,000,000.00	-	73,000,000.00	100%	100%		-	-	-
九龙山开发	成本法	70,409,120.00	70,409,120.00	-	70,409,120.00	50.5%	100%	直接加间接表 表决权比例	-	-	-
九龙山赛马	成本法	700,000.00	700,000.00	-	700,000.00	70%	100%	直接加间接表 表决权比例	-	-	-
海洋花园	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00	-	80,000,000.00	40%	95%	直接加间接表 表决权比例	-	-	-
			<u>294,176,618.76</u>	<u>-</u>	<u>294,176,618.76</u>				<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动				2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决 权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
家居装饰	权益法	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	-	5,000,000.00	50%	50%		-	-

(c) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减 变动	2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决 权 比例	持股比例与 表决权比例 不一致的说 明	减值准备	本年计提 减值准备	本年宣告分派的现 金股利
奥津佳	成本法	4,255,243.51	3,977,117.10	-	3,977,117.10	10%	10%		-	-	-
华龙证券	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00	-	40,000,000.00	1.84%	1.84%	(26,000,000.00)	-	-	198,000.00
茉织华印务	成本法	13,197,156.40	13,197,156.40	(7,500,000.00)	5,697,156.40	15%	15%		-	-	3,900,000.00
			<u>57,174,273.50</u>	<u>(7,500,000.00)</u>	<u>49,674,273.50</u>			<u>(26,000,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,098,000.00</u>

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值准备

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
华龙证券	<u>26,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,000,000.00</u>

(4) 营业收入和营业成本

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	-	-
其他业务收入	<u>2,289,749.76</u>	<u>2,182,334.54</u>
	<u>2,289,749.76</u>	<u>2,182,334.54</u>

	2013 年度	2012 年度
主营业务成本	-	-
其他业务成本	<u>1,441,755.73</u>	<u>1,438,122.01</u>
	<u>1,441,755.73</u>	<u>1,438,122.01</u>

(a) 其他业务收入和其他业务成本

	2013 年度		2012 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
租金收入	<u>2,289,749.76</u>	<u>1,441,755.73</u>	<u>2,182,334.54</u>	<u>1,438,122.01</u>

(5) 投资收益

	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益(a)	4,098,000.00	9,407,861.13
处置子公司的投资损失	<u>-</u>	<u>(3,450,000.00)</u>
	<u>4,098,000.00</u>	<u>5,957,861.13</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

上海九龙山旅游股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公司财务报表附注(续)

(5) 投资收益(续)

(a) 成本法核算的长期股权投资收益

投资收益占本公司利润总额 5%以上的被投资单位，或占利润总额比例最高的前 5 家被投资单位列示如下：

	2013 年度	2012 年度	本期比上期增减变动的原因
华龙证券	198,000.00	451,300.00	被投资单位本年分利
茉织华印务	3,900,000.00	8,250,000.00	被投资单位本年分利
奥津佳	-	706,561.13	被投资单位本年未分利
	<u>4,098,000.00</u>	<u>9,407,861.13</u>	

(6) 现金流量表补充资料

(a) 将净亏损调节为经营活动现金流量

	2013 年度	2012 年度
净亏损	(24,009,479.56)	(15,948,396.12)
加：资产减值准备	11,402,263.33	-
固定资产折旧	4,489,606.61	5,908,841.77
处置固定资产的损失	(673,793.38)	105,821.56
财务费用	90,200.01	914,026.76
投资收益	(4,098,000.00)	(5,957,861.13)
经营性应收项目的减少	2,750,179.06	1,123,300.62
经营性应付项目的减少	(3,759,220.31)	(2,586,891.43)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(13,808,244.24)</u>	<u>(16,441,157.97)</u>

(b) 现金及现金等价物净变动情况

	2013 年度	2012 年度
现金的年末余额	10,782,703.84	3,620,316.27
减：现金的年初余额	(3,620,316.27)	(6,758,582.24)
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>7,162,387.57</u>	<u>(3,138,265.97)</u>

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 非经常性损益明细表

	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	162,621,179.16	(108,565.06)
计入当期损益的政府补助	-	450,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	741,099.40	(21,237,926.75)
	<u>163,362,278.56</u>	<u>(20,896,491.81)</u>
所得税影响额	(14,756,867.00)	-
少数股东权益影响额(税后)	17,446.56	-
	<u>148,622,858.12</u>	<u>(20,896,491.81)</u>

### 非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

### 二 境内外财务报表差异调节表

本公司不存在境内外财务报表差异调节表。

### 三 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度
归属于公司普通股股东的净利润	1.68	(10.86)	0.02	(0.14)	0.02	(0.14)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	(7.46)	(9.63)	(0.09)	(0.13)	(0.09)	(0.13)

# 上海九龙山旅游股份有限公司

## 财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额 (或本金额)	年初金额 (或上年金额)	变动比例 (%)	变动原因
货币资金	100,489,661.85	52,015,780.52	93%	上升主要是由于处置非流动资产及子公司收回现金
存货	965,993,142.22	788,963,646.33	22%	上升主要是由于夏宫项目本期从在建工程转为存货
其他流动资产	85,187,273.33	12,024,106.09	608%	上升主要是由于持有待售无形资产重分类
长期股权投资	70,815,604.87	83,442,632.87	-15%	减少主要是由于处置 2 家子公司
在建工程	386,481,686.08	513,712,402.77	-25%	减少主要是由于夏宫项目本期从在建工程转为存货
无形资产	618,181,333.36	890,446,354.32	-31%	减少主要是由于本期东沙湾及清水湾的土地回收
短期借款	229,800,000.00	454,800,000.00	-49%	减少主要是由于年底归还抵押借款
预收账款	135,263,382.47	93,282,715.20	45%	上升主要是由于威尼斯小镇一期预售
应交税费	65,410,178.83	47,099,427.24	39%	上升主要是本期计提了盈利子公司所得税费用
营业收入	67,426,612.80	130,968,230.68	-49%	下降主要是本年楼盘交房减少
营业成本	40,978,282.92	66,348,136.29	-38%	下降主要是楼盘交房减少导致相应成本下降
营业税金及附加	8,723,968.82	16,486,566.48	-47%	下降主要是销售收入下降导致的税金同比下降
财务费用	27,154,532.41	11,786,997.34	130%	上升主要是由于本年度加权平均借款本金增加
资产减值损失	17,007,073.35	129,927,640.42	-87%	减少主要是由于上期计提了较多相应长期资产的减值损失
投资收益	67,259,738.01	8,260,973.32	714%	上升主要是处置了子公司房思置业及房露置业
营业外收入	96,609,913.12	586,143.28	16382%	上升主要是确认了东沙湾及清水湾土地和相关拆迁及围垦成本回购收益
营业外支出	507,372.57	21,482,635.09	-98%	减少主要是由于逾期交房违约金均已在上期计提
所得税费用	15,407,214.33	166,182.49	9171%	上升主要是由于子公司盈利所致

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- (二) 载有普华永道盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本；
- (三) 报告期内在指定报刊上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

董事长：郭亚军

上海九龙山旅游股份有限公司

2014 年 4 月 22 日