

上海多伦实业股份有限公司

600696

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。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 中喜会计师事务所（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、 公司负责人鲜言、主管会计工作负责人恽燕桦及会计机构负责人（会计主管人员）恽燕桦声明：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

经中喜会计师事务所有限公司对我公司2013年度财务报告的审计，2013年度公司实现净利润6,833,614.33元，其中归属于母公司所有者的净利润为8,828,249.88元，经提取 10%的法定盈余公积1,348,239.95元，加年初未分配利润122,075,794.74元，2013年末实际可供股东分配的利润为129,555,804.67元。

根据公司实际情况，为支持公司的项目投资计划，对于公司2013年度实现的利润拟不作分配，全部结转至以后年度分配。2013年度资本公积金不进行转增股本。

公司拟将未分配利润支持控股子公司房地产项目，寻找合适的投资方向进行投资。

该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

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？

是

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.....	7
第四节 董事会报告	8
第五节 重要事项	15
第六节 股份变动及股东情况.....	17
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	21
第八节 公司治理	26
第九节 内部控制	29
第十节 财务会计报告.....	30
第十一节 备查文件目录.....	82

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		
多伦股份、多伦实业、公司	指	上海多伦实业股份有限公司
多伦投资	指	多伦投资（香港）有限公司，持有多伦股份 4,000 万股股份，占多伦股份总股本 11.75%，为多伦股份的控股股东
控股子公司，荆门汉通	指	荆门汉通置业有限公司，公司持股 70%
南昌平海	指	南昌平海房地产开发有限公司，公司持股 45%

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、政策风险等风险因素存在可能带来的影响，敬请查阅第四节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因素及对策部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	上海多伦实业股份有限公司
公司的中文名称简称	多伦股份
公司的外文名称	SHANGHAI DUOLUN INDUSTRY CO., LTD.
公司的法定代表人	鲜言

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	鲜言(代)	姜振香
联系地址	上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 3804B 室	上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 3804B 室
电话	021-56715833	021-56715833
传真	021-56716233	021-56716233
电子信箱	duolun600696@126.com	jzx1113@126.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市海宁路 358 号国际商厦五层
公司注册地址的邮政编码	200080
公司办公地址	上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 3804B 室
公司办公地址的邮政编码	200121
电子信箱	duolun600696@126.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
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	公司董事会办公室

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	多伦股份	600696	利嘉股份

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 1993 年-2011 年任何一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

公司自 1993 年上市以来, 主营业务为建筑卫生陶瓷产品的生产与销售; 2001 年公司经过重大资产重组以后完全转型, 主营业务变为: 房地产综合开发、商品房销售、商场物业出租及相应物业管理。2001 年至今公司主营业务未发生变化。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司自 1993 年上市以来, 直接控股股东一直未发生变化, 为多伦投资(香港)有限公司(原名豪盛(香港)有限公司, 成立于 1988 年 12 月 9 日, 2007 年更名为多伦投资(香港)有限公司)。间接控股股东及实际控制人变化情况如下:

2000 年 11 月公司实际控制人变为陈隆基, 中侨集团有限公司和劲嘉有限公司成为豪盛(香港)有限公司的股东, 持股比例分别为 60%、40%, 中侨集团为间接控股股东; 2004 年 12 月中侨集团将其持有的 60% 股份全部转让为东诚国际企业有限公司, 东诚国际企业有限公司为间接控股股东。

2011 年 12 月, 东诚国际企业有限公司、劲嘉有限公司各自将其持有的全部股份转让给李勇鸿, 李勇鸿成为公司实际控制人, 公司无间接控股股东。

2012 年 5 月, 公司实际控制人变更为鲜言, 李勇鸿将其持有的股份 51%、49% 分别转让给 HILLTOP GLOBAL GROUP LIMITED、ON EVER, HILLTOP GLOBAL GROUP LIMITED 为间接控股股东。

七、 其他有关资料

	名称	中喜会计师事务所有限责任公司
公司聘请的会计师事务所名称(境内)	办公地址	北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
	签字会计师姓名	李力 马燕

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	109,844,532.00	264,862,320.60	-58.53	92,640,868.60
归属于上市公司股东的净利润	8,828,249.88	24,305,897.11	-63.68	20,375,618.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,518,100.12	24,924,724.83	-61.84	20,497,208.50
经营活动产生的现金流量净额	33,772,554.63	-6,227,778.98		-12,360,541.98
	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	524,513,027.32	515,684,777.44	1.71	491,378,880.33
总资产	1,048,097,709.82	936,371,215.09	11.93	930,068,654.60

(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)	0.026	0.071	-63.38	0.06
稀释每股收益(元/股)	0.026	0.071	-63.38	0.06
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.028	0.073	-61.64	0.06
加权平均净资产收益率(%)	1.70	4.83	-3.13	4.23
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.83	4.95	-3.12	4.26

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	-289,121.36	-408,255.24	1,477,152.62
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	956,200.00		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	-1,073,417.33		
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			-216,969.15
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-108,538.54	-770,464.22	-1,062,688.42
少数股东权益影响额	212,027.94	249,721.66	-4,038.86
所得税影响额	-37,054.93	294,679.87	-315,045.87
合计	-689,850.24	-634,317.93	-121,589.68

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

(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	109,844,532.00	264,862,320.60	-58.53
营业成本	86,115,566.58	199,234,358.33	-56.78
销售费用	11,745,482.25	4,453,934.33	163.71
管理费用	13,201,532.73	15,289,088.36	-13.65
财务费用	464,493.07	55,925.11	730.56
经营活动产生的现金流量净额	33,772,554.63	-6,227,778.98	
投资活动产生的现金流量净额	-4,902,255.00	524,740.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-34,932,898.99	-43,529,467.68	-19.75

2、收入

(1) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

说明

公司实物销售收入是否大于劳务收入

√是 □否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产	销售收入	109,844,532.00	264,862,320.60	-58.53

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内主营业务收入比去年同期减少，主要是公司 2013 年房产销售量减少所致。

(2) 主要销售客户的情况

前五名客户合计销售金额 (元)	45,212,248.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	41.16%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	营业收入 (元)	占公司全部营业收入的比例
1	陈明强	10,895,924.00	9.92%
2	林运兴	8,968,760.00	8.16%
3	福建万嘉贸易有限公司	8,804,752.00	8.02%
4	黄树林、黄树春、林仙城	8,738,600.00	7.96%
5	利嘉实业 (福建) 集团有限公司	7,804,212.00	7.10%
合计		45,212,248.00	41.16%

3、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	本期占成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产	营业成本	86,115,566.58	100	199,234,358.33	100	-56.78

营业成本：本期收入减少相应成本减少所致

(2) 主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	155,676,480.70
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例(%)	76.29%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例
1	中国第四冶金建设有限责任公司	115,991,276.70	56.84%
2	中国核工业第二二建设有限公司	11,000,000.00	5.39%
3	宜昌众恒钢铁贸易有限公司	10,500,000.00	5.15%
4	成都宏达康商贸有限公司	10,000,000.00	4.90%
5	张江东	8,185,204.00	2.88%
合计		155,676,480.70	76.29%

4、费用

单位:元

项目	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	占 2013 年营业收入(%)
销售费用	11,745,482.25	4,453,934.33	163.71	10.69%
管理费用	13,201,532.73	15,289,088.36	-13.65	12.02%
财务费用	464,493.07	55,925.11	730.56	0.42%
合计	25,411,508.05	19,798,947.80		23.13%
所得税费用	456,039.58	8,173,284.28	-94.42	0.42%
总计	25,867,547.63	27,972,232.08		23.55%

报告期内，公司销售费用增加，主要系本期开盘广告宣传等费用增加所致；管理费用同比减少，主要系本期工资薪金减少所致；财务费用同比增加，主要系本期计提借款利息增加所致；所得税费用同比减少，主要系本期由于公司利润下降等原因所得税费用下降所致。

5、现金流

项目	2013 年	2012 年	本年比上年增减 (%)
经营活动现金流入小计	384,848,172.54	388,621,464.24	-0.97
经营活动现金流出小计	351,075,617.91	394,849,243.22	-11.09
经营活动产生的现金流量净额	33,772,554.63	-6,227,778.98	
投资活动现金流入小计	545,000.00	650,000.00	-16.15
投资活动现金流出小计	5,447,255.00	125,260.00	4,248.76
投资活动产生的现金流量净额	-4,902,255.00	524,740.00	
筹资活动现金流入小计	15,000,000.00	27,100,000.00	-44.65
筹资活动现金流出小计	49,932,898.99	70,629,467.68	-29.30
筹资活动产生的现金流量净额	-34,932,898.99	-43,529,467.68	-19.75
现金及现金等价物净增加额	-6,062,599.36	-49,232,506.66	-87.69

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

报告期内经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加，主要系公司本年预售项目增加所致；
报告期内投资活动现金流出小计较上年同期增加，主要系本年固定资产购置增加所致；
报告期内筹资活动现金流入小计较上年同期减少，主要系本年无新的贷款所致；

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

6、其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司控股子公司荆门汉通置业有限公司，始终致力于“楚天城”项目的开发。目前，“汉通·楚天城”AB 组团已基本售罄；CD 组团项目尚在建设中尚未达到可销售状态，预售情况良好。2013 年，荆门汉通置业有限公司亏损 665 万元。

(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	109,844,532.00	86,115,566.58	21.60	-58.53	-56.78	-3.18

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 (%)
福建地区	73,961,062.00	3,270.10
湖北地区	35,883,470.00	-86.34

报告期内，福州分公司的存量房产已全部销售；控股子公司—荆门汉通置业有限公司之“汉通·楚天城”一期项目 AB 组团继续销售，但 CD 组团项目尚在建设中尚未达到可销售状态，销售减少。

(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	2013 年		2012 年		同比增减 (%)	情况说明
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例 (%)		
应收账款	40,867,383.24	3.83	3,914,105.88	0.42	944.11	本期售房款尚未收回所致
预付账款	30,278,431.75	2.84	219,729,536.14	23.47	-86.22	本期预付工程款转入开发成本
其他应收款	6,209,773.35	0.58	10,765,227.05	1.15	-42.32	本期收到往来款所致
存货	821,161,025.11	76.95	550,541,218.05	58.80	49.16	本期开发成本增加所致
其他流动资产	11,770,075.37	1.10			100	本期预缴税金增加所致
长期待摊费用	305,198.18	0.03	659,585.44	0.07	-31.31	本期装修费摊销所致
应付账款	6,728,539.61	0.63	57,702,362.95	6.16	-88.34	本期支付工程款所致
预收款项	339,564,838.20	31.82	155,136,890.61	16.57	118.88	本期预售房款增加所致
应付职工薪酬	559,352.47	0.05	83,684.00	0.01	568.41	本期计提下月发放所致
应交税费	20,973,076.45	1.97	-12,340,311.58	-1.32		土地增值税核定征收数据调整应交
一年内到期的非流动负债	68,000,000.00	6.37			100	本期将长期借款转入本科目所致
长期借款			68,000,000.00	8.01	-100	本期将长期借款转入一年内到期的非流动负债所致
预计负债	1,073,417.33	0.10			100	本期计提诉讼损失所致

(四) 投资状况分析**1、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。

2、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。

3、主要子公司、参股公司分析**(1) 南昌平海房地产开发有限公司**

公司参股公司南昌平海房地产开发有限公司(公司持股 45%)，主营业务为房地产开发，目前开发的项目为南昌“居住主题公园”。该项目从 2004 年 4 月动工建设以来，目前项目已完成动工 100%，竣工 74.46%，实现销售 87%。目前仍在按计划进行销售。2013 年该公司实现主营业务收入 18,057.56 万元。

(2) 荆门汉通置业有限公司

公司控股子公司荆门汉通置业有限公司(公司持股 70%)，主营业务房地产开发。现在开发的项目为荆门“汉通·楚天城”。该项目占地 1614 亩。其中 3 号地块占地 420 亩，为“汉通·楚天城”一期开发项目。总建筑面积约 56.32 万平

方米，分 A、B、C、D 四个组团，其中 A、B 组团于 2010 年底动工。报告期内，截止到 2013 年底，“汉通·楚天城”A、B 可销售面积 115,711.23 平方米，已售面积为 100,043.10 平方米，达到 86.46%；组团 D（占地 110 亩，建筑面积 24 万平方米）已于 2012 年 1 月开始动工，可预售面积 50,590.3 平方米，组团 C（占地 116 亩，建筑面积 20 万平方米）已于 2013 年 5 月开始动工，可预售面积 61,136 平方米，组团 C、D 组团已预售 54,046.21 平方米，达到 48.37%。2013 年度亏损 665 万元。

4、非募集资金项目情况

单位：万元 币种：人民

币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
江西南昌“居住主题公园”		于 2004 年 4 月动工建设，目前项目已完成动工 100%，竣工 74.46%，实现销售 87%	9584.98
湖北荆门“汉通·楚天城”一期	81 000	A、B 组团于 2010 年底动工，报告期内，“汉通·楚天城”可售面积 115,711.23 平方，已售面积 100,043.10 平方米，达到 86.46%；组团 D 可预售面积 50,590.3 平方米；组团 C 可预售面积 61,136 平方米	1351.27

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

董事会认为，我国处在城镇化持续发展的阶段，居民收入持续提升，住房刚性需求和改善性需求潜力仍然较大，未来相当一段时期，房地产需求仍将持续上升，但增速将逐渐放缓；国家对房地产的调控将持续，特别是政府研究的房地产税，将对房地产行业产生深远影响；国家分类调控思想的贯彻，将对一、二、三线城市产生不同的影响；银行信贷政策的收紧将使房地产企业融资更加困难，为规避风险，不少房地产企业开始实施多元化发展战略；银行房贷政策的收紧对个人购房者购房能力产生一定程度的抑制。整体来看，2014 年预计整个房地产行业竞争更加激烈，区域房地产行业将出现分化情况，总体走势平稳。

（二） 公司发展战略

结合公司对目前房地产市场的判断，公司将继续稳步推进子公司项目开发，在资金充裕的前提下考虑获取或收购新项目，适当投资金融服务业等其他行业。

（三） 经营计划

- 1、在确保工程质量前提下推进子公司“汉通·楚天城”项目的开发建设，同时加大项目营销力度，加快销售速度，尽快回笼资金；
- 2、多渠道获取新项目。紧紧把握市场节奏，在保证公司现金流健康的同时，通过拍卖、收购等多渠道、多种方式开展房地产新项目或其他项目的洽谈。
- 3、积极在金融服务业做尝试。通过在深圳前海设立子公司在基金投资；创业投资；互联网彩票业务；投资管理和咨询服务等方面进行探索。

（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

公司将根据子公司项目的开发计划与投资需要，优化资金使用方案、严格控制费用支出，力争加快资金的周转，支持项目可持续发展。同时，争取通过多种渠道筹集资金满足公司需求

（五）可能面对的风险

1、政策风险

2014 年，政府对房地产宏观调控政策并未放松，而随着报告期内房地产市场和近期土地市场的回暖，不排除国家进一步出台更加严厉的房地产调控政策的风险。

应对措施：公司将密切关注国内的房地产市场政策变化，加强对政策的研究及跟踪，依据政策导向，结合市场变化，在项目顺利开发建设的基础上，及时合理的调整开发节奏，积极、快速进行市场应变。

2、项目单一风险

公司目前在建的仅有子公司荆门汉通楚天城项目，土地储备仅为子公司荆门汉通所储备，公司可能面临经营项目单一及土地储备不足的风险。

应对措施：公司将通过提升项目品质，加大营销力度等手段，力争完成经营目标；关注其他城市招标情况，争取多储备土地；同时，公司将利用自身优势，依托大股东资源，密切关注金融服务等行业，选择在适当时机进行审慎地投资，培育公司的第二主业并逐步实施转型。

3、财务风险

如果因国家对房地产行业的信贷政策和融资渠道持续紧缩，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来不利影响。

应对措施：采取有效措施，积极推进在建项目的开发进度，加大在建和建成商品房的预销和销售力度，回笼资金；加强与金融机构沟通，争取金融机构的支持，采取多种方式融资。

4、行业周期性风险

公司的经营状况、盈利能力和发展前景将与国民经济景气周期之间存在很大关联度。

5、成本上升和房地产价格波动风险

成本上升特别是开发用地出让价格的持续上涨、房地产的价格波动及供需关系变化将对本公司的盈利能力产生重要影响。

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

公司章程 2009 年 5 月修改了利润分配政策，具体为：“公司利润分配政策为：（一）公司应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；（二）公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；在公司年度盈利、现金流满足公司正常经营和发展的前提下，实施积极的以现金方式的利润分配政策。（三）公司具体分配政策由董事会根据公司经营情况拟定，提交股东大会审议决定。（四）公司董事会年度未做出现金利润分配预案的，应当披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途。（五）存在股东违规占用公司资金情况的，公司在现金分红时应当先扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。”

因公司现金流不能满足业务发展需要，公司 2008-2013 年度没有实施现金分红。

（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

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原因	未分配利润的用途和使用计划
报告期，公司未提出现金利润分配预案，主要原因是公司融资困难，公司荆门项目和其他新项目投资需要资金。	公司拟将未分配利润支持控股子公司房地产项目，寻找合适的投资方向进行投资。

（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	8,828,249.88	0
2012 年	0	0	0	0	24,305,897.11	0
2011 年	0	0	0	0	20,375,618.82	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

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

单位：万元 币种：人民币

控股股东及其他关联方非经营性占用上市公司资金的余额					报告期内发生的期间占用、期末归还的总金额	报告期内已清欠情况			
期初金额	报告期内发生额	期末余额	预计偿还方式	清偿时间		报告期内清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间（月份）
28,597.29	-3,455.57	25,141.72			26,635.47	15,045.52	现金偿还	2.07	2013.01
								180	2013.02
								400	2013.03
								510	2013.04
								8,686	2013.05
								720	2013.06
								1,055	2013.07
								367	2013.08
								778.45	2013.09
								1,517	2013.10
								620	2013.11
210	2013.12								

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

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

√ 不适用

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

√ 不适用

(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	股份限售	鲜言	承诺本次权益变动完成后 12 个月内依法不转让公司实际控制权。	2012 年 7 月 24 日至 2013 年 7 月 24 日	是	是		
	股份限售	多伦投资(香港)有限公司	承诺本次权益变动完成后 12 个月内依法不转让已拥有的上市公司权益的股权。	2012 年 7 月 24 日至 2013 年 7 月 24 日	是	是		

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
境内会计师事务所名称	中喜会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	3

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

多伦实业因没有按照上海证券交易所要求回答相关问题并提交材料于 2013 年 10 月被上海证券交易所公开谴责。

多伦投资因没有按照上海证券交易所要求回答相关问题并提交材料于 2013 年 10 月被上海证券交易所公开谴责。

鲜言先生作为实际控制人因 2012 年收购公司时迟延履行披露义务于 2013 年 12 月被中国证监会上海监管局处以警告、罚款;鲜言先生因没有按照上海证券交易所要求回答相关问题并提交材料于 2013 年 10 月被上海证券交易所公开谴责。

十一、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中： 境内非国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中： 境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件流通股份	340,565,550	100	0	0	0	0	0	340,565,550	100
1、人民币普通股	340,565,550	100	0	0	0	0	0	340,565,550	100
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	340,565,550	100	0	0	0	0	0	340,565,550	100

(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

2013 年末股东总数	39,009 户	年度报告披露日前第 5 个交易日末股	41258 户			
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
多伦投资(香港)有限	境外法人	11.75	40,000,000	0	40,000,000	40,000,000 质押
马丰兰	境内自然人	3.29	11,218,002	0	0	未知 ⁰⁰ 0
柯华勇	境内自然人	1.78	6,050,466	0	0	未知 0
项光增	境内自然人	1.23	4,200,000	2,825,800	0	未知 0
张寅骏	境内自然人	1.19	4,065,608	0	0	未知 0
宋蕊	境内自然人	1.01	3,442,549	0	0	未知 0
胡小红	境内自然人	0.76	2,578,200	0	0	未知 0
冯榕	境内自然人	0.72	2,463,540	0	0	未知 0
林云峰	境内自然人	0.56	1,905,000	741,400	0	未知 0
陈朝阳	境内自然人	0.55	1,886,100	235,200	0	未知 0
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			
多伦投资(香港)有限公司	40,000,000		人民币普通股	40,000,000		
马丰兰	11,218,002		人民币普通股	11,218,002		
柯华勇	6,050,466		人民币普通股	6,050,466		
项光增	4,200,000		人民币普通股	4,200,000		
张寅骏	4,065,608		人民币普通股	4,065,608		
宋蕊	3,442,549		人民币普通股	3,442,549		
胡小红	2,578,200		人民币普通股	2,578,200		
冯榕	2,463,540		人民币普通股	2,463,540		
林云峰	1,905,000		人民币普通股	1,905,000		
陈朝阳	1,886,100		人民币普通股	1,886,100		

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：万元 币种：港元

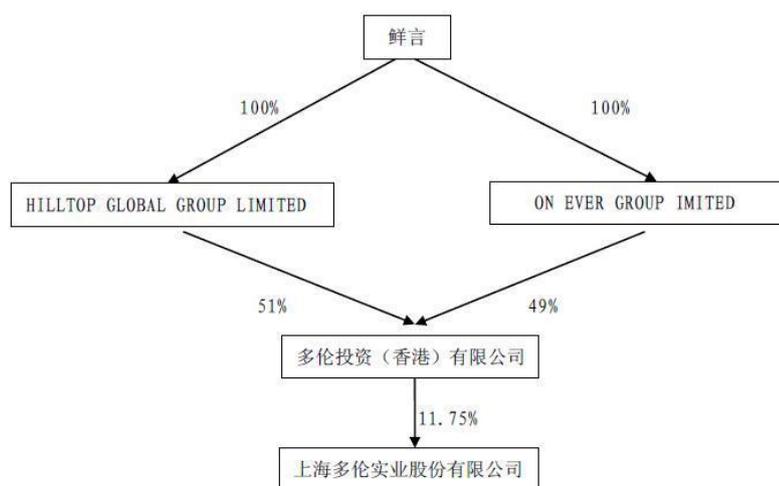
名称	多伦投资（香港）有限公司
单位负责人或法定代表人	鲜言
成立日期	1988 年 12 月 9 日
注册资本	300
主要经营业务	贸易、投资管理
经营成果	0
财务状况	0
现金流和未来发展策略	0
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

(二) 实际控制人情况

1、 自然人

姓名	鲜言
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	2005 年至 2010 年任上海宾利投资咨询有限公司董事； 2011 年至 2012 年任精九资产管理（上海）有限公司董事； 2011 年至 2012 年任北京天依律师事务所律师； 2012 年至今任本公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

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)
鲜言	董事长	男	39	2012. 8. 15	2017. 1. 23	40,000,000	40,000,000	0		0	0
恽燕桦	董事、财务 总监	女	51	2012. 10. 11	2017. 1 . 23	0	0	0		7.4	7.4
向从键	董事	男	41	2012. 10. 11	2017. 1. 23	0	0	0		2.4	2.4
柯子仲	原独立董事	男	55	2010. 12. 23	2014. 1. 23.	0	0	0		10	10
陈淑如	原独立董事	女	58	2007. 6. 24	2014. 1. 23	0	0	0		6.78	6.78
陈国强	监事会召集 人	男	56	2007. 6. 24	2017. 1. 23	0	0	0		18.65	18.65
林贞贞	原监事	女	28	2010. 12. 23	2014. 1. 23	0	0	0		1.38	1.38
林军	原职工监事	男	31	2011. 12. 22	2013. 5. 4	0	0	0		7.62	7.62
曾宏翔	独立董事	男	46	2013. 12. 27	2017. 1. 23	0	0	0		0	0
张红山	独立董事	男	38	2013. 12. 27	2017. 1. 23	0	0	0		0	0
金卓	监事	男	36	2014. 1. 23	2017年1月 23日	0	0	0		1.16	1.16
赵晨	原职工监事	女	27	2013. 5. 4	2014. 1. 23	0	0	0		2.91	2.91
史洁	职工监事	女	32	2014. 1. 23	2017. 1. 23	0	0	0		0.52	0.52
合计	/	/	/	/	/	40,000,000	40,000,000	0	/	58.82	58.82

鲜言：2005年至2010年任上海宾利投资咨询有限公司董事；2011年至2012年任精九资产管理（上海）有限公司董事；2011年至2012年任北京天依律师事务所律师；2012年至今任本公司董事长。

恽燕桦：2005年7月至2010年8月在上海久信会计师事务所有限公司从事审计工作；2010年8月至2012年7月在上海信远会计师事务所从事审计工作；2012年10月至今任本公司董事、财务总监。

向从键：2002年12月至2007年8月任宁波凤凰汽车销售服务有限公司总经理助理兼投资管理部经理；2007年8月至2009年10月任上海上创信德创业投资有限公司投资经理；2009年11月至2010年9月任中节能（上海）城市照明节能管理有限公司战略管理部经理；2010年10月至今任上海吉利美嘉峰国际贸易股份有限公司海外业务拓展部总监。现任本公司董事。

柯子仲：2005年至2006年，任福建闽穗电子科技有限公司董事、总经理；2007年1月至2012年7月，在福州源宏税务师事务所有限公司任市场部经理；2012年8月至今福州诚和税务师事务所市场部经理。2010年12月至2014年1月任本公司独立董事。

陈淑如：1994年至2010年，在福建省第二公路工程局有限公司工作，历任财审部科长、总会计师；2011年1月至2012年12月在福建隆德集团财务总监，2013年1月1日至今福建通达财务总监。2007年6月至2014年1月任本公司独立董事。

陈国强：1996 年至今任泉州市区经济发展公司经理、法人代表；2001 年 6 月至 2007 年 6 月，任本公司副总经理；2004 年 6 月至 2007 年 6 月任本公司董事；2007 年 6 月至今任本公司监事会召集人。

林贞贞：2009 年 7 月至今，香港劲嘉有限公司任总裁秘书；2010 年 12 月至 2014 年 1 月任本公司监事。

林军：历任厦门环球资源客户主任，福建省平潭县金海湾大酒店总经理办公室主任。2011 年至 2013 年 7 月任上海多伦实业股份有限公司董事长助理、职工代表监事。

曾宏翔：湖北今天律师事务所合伙人，1999 年 10 月至今在今天律师事务所从事律师工作。现任本公司独立董事。

张红山：2008 年 6 月-2011 年 2 月在上海证券有限责任公司合规总部工作，2011 年 2 月-2012 年 9 月在上海证券有限责任公司风险管理总部工作，2012 年 10 月-至今在上海证券有限责任公司并购业务总部工作。现任本公司独立董事。

金卓：2003 年 3 月-2005 年 12 月，在上海宝名房地产开发有限公司集团总部工作；2006 年 3 月-2008 年 10 月，在上海绍兴饭店管理有限公司集团总部工作；2008 年 12 月-2013 年 9 月，在上海朝兴企业管理有限公司工作；2013 年 11 月-至今在上海多伦实业股份有限公司工作。

赵晨：2012 年 8 月至 2013 年 3 月就职于鸿万资产管理（上海）有限公司，2013 年 4 月至今就职于上海多伦实业股份有限公司。

史洁：2008 年 11 月-2011 年 10 月在北京天依律师事务所上海分所从事会计工作 2011 年 11 月至 2013 年 10 月在上海朝兴企业管理有限公司从事会计工作；2013 年 10 月至今在本公司从事会计工作。

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

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
陈国强	泉州市区经济发展公司	法人代表	1996 年 8 月 17 日	

（二） 在其他单位任职情况

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
向从键	上海吉利美嘉峰国际贸易股份有限公司	海外业务拓展部总监	2010 年 10 月 18 日	
林贞贞	香港劲嘉有限公司	总裁秘书	2009 年 7 月 1 日	

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	董事、监事的报酬由董事会审议，报股东大会批准；高管的报酬由董事会确定原则，公司管理层提出方案，报董事会薪酬与考核委员会审核、董事会决议。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事的报酬依据股东大会审议通过的标准发放；公司高管的报酬，工资部分根据董事会审议通过的工资标准发放，奖励部分依据公司经营业绩，确定本年度的奖励原则，结合高管个人绩效考核，经董事会薪酬与考核委员会审核后发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	58.82 万元
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	58.82 万元

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
曾宏翔	独立董事	聘任	聘任新一届独立董事
张红山	独立董事	聘任	聘任新一届独立董事
金卓	监事	聘任	聘任新一届监事
史洁	职工监事	聘任	职工代表大会选举新一届职工代表
柯子仲	独立董事	解任	任期届至
陈淑如	独立董事	解任	任期届至
林军	职工监事	离任	职工代表大会通过离任
林贞贞	监事	解任	任期届至
赵晨	职工监事	聘任	职工代表大会补选新一届职工代表
赵晨	职工监事	解任	任期届至

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员无变动。

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	17
主要子公司在职员工的数量	85
在职员工的数量合计	102
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	18
销售人员	36
技术人员	16
财务人员	10
行政人员	22
合计	102

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上	22
专科	31
专科以下	49
合计	102

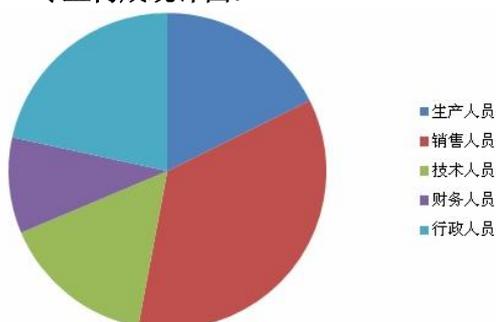
（二）薪酬政策

公司主要实施月度固定薪酬与年度绩效考核相结合的薪酬政策。

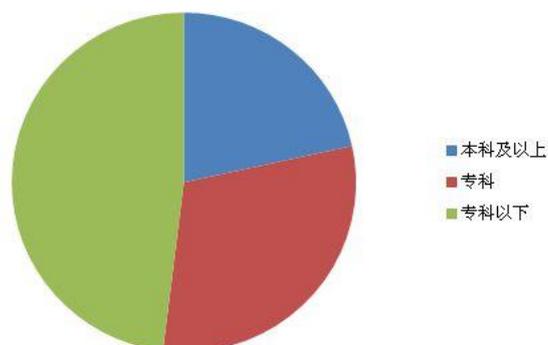
（三）培训计划

公司现有的培训计划主要分为新员工入职培训和在职员工岗位业务培训。入职培训由公司人力资源管理部门组织实施；岗位业务培训主要针对不同岗位业务特点和内容参加政府部门、行业协会等组织的专门业务培训实施。

（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

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及中国证监会、上海证券交易所发布的关于公司治理文件的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，强化内部管理，加强信息披露工作，建立了较为完善的公司治理结构和公司治理制度，公司法人治理结构基本符合《上市公司治理准则》的要求。

1、关于股东与股东大会：公司依照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》，以及《股东大会议事规则》的规定，规范实施股东大会的召集、召开，平等对待股东，保障中小股东能够充分行使自己的权力。2013 年公司根据实际情况修订了《公司章程》，对经营范围、注册地等进行了修订。

2、关于董事和董事会：公司董事会由 5 名董事组成，其中独立董事 2 名。公司董事的提名和选举严格按照《公司章程》的有关规定执行，董事会的人员构成符合法律、法规的要求。各位董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，能够积极参加有关培训，熟悉有关法律、法规，了解作为董事的权利、义务和责任。董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会。专门委员会的设立均符合有关规定的要求，专业委员会设立以来，能发挥自己的工作经验和专业知识，认真履行职责。

3、关于监事和监事会：公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名职工代表监事。监事会本着对股东负责的态度，认真地履行职责，对公司的财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表意见。

4、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，公司董事会、监事会及内部机构都独立运作。公司控股股东未有直接或间接干预公司的决策和经营活动、占用公司资金和资产的情况。

5、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露事务工作、接待股东来访和咨询，指定《上海证券报》为公司信息披露的报纸。公司建立了《外部信息报送和使用管理办法》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，保证公司真实、准确、完整、及时地披露有关信息。

6、关于内幕知情人登记管理：公司建立了《内幕信息知情人管理制度》，在定期报告制作过程中，公司遵循相关规定进行了内幕知情人登记。

7、报告期内，公司对部分规章制度进行了修订，新的规章制度已经印发执行。

今后，公司将不断完善和改进公司治理，进一步健全公司治理、加强内部控制、提高透明度，切实提高公司的治理水平。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因

公司严格按照《公司法》和中国证监会相关规定的要求进行治理。

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
2012 年度股东大会	2013 年 6 月 27 日	公司 2012 年度董事会工作报告；公司 2012 年度监事会工作报告；公司 2012 年度财务决算报告；公司 2012 年度利润分配和资本公积金转增股本预案；关于续聘中喜会计师事务所有限责任公司为审计机构的议案；公司 2012 年年度报告及摘要；公司独立董事 2012 年度述职报告	审议通过	www.sse.com.cn	2013 年 6 月 28 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 12 月 27 日	关于增补公司第六届董事会董事的议案；关于变更公司经营范围的议案；关于变更公司注册地址的议案；关于修改《公司章程》的议案	审议通过	www.sse.com.cn	2013 年 12 月 28 日

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
鲜言	否	4	4	3	0	0	否	2
恽燕桦	否	4	4	3	0	0	否	2
向从键	否	4	2	2	2	0	否	2
柯子仲	是	4	4	3	0	0	否	1
陈淑如	是	4	4	3	0	0	否	1
曾宏翔	是	0	0	0	0	0	否	1
张红山	是	0	0	0	0	0	否	1
年内召开董事会会议次数								4
其中：现场会议次数								1
通讯方式召开会议次数								0
现场结合通讯方式召开会议次数								3

(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、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

五、 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

公司建立了与经营活动相适应的高管激励约束机制，有效地调动高管的积极性和创造性。公司高级管理人员实行年薪制，年薪包括基本薪酬和年度奖励，基本薪酬按月发放，年度奖励公司根据经营情况及高管年度的考核考评，确定年度奖励标准，报董事会薪酬委员会审核，经批准后实施。

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

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

截至目前，公司既有的内部管理制度主要包括：《公司章程》、《信息披露事务管理办法》、《投资者关系管理制度》、公司三会议事规则、《内幕信息知情人管理制度》、《董事会秘书管理制度》、《独立董事工作细则》、《独立董事年报工作制度》以及财务管理制度、相关业务部门的运营管理制度，公司内控的制度建设基本完善。

二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，进一步加强对年报信息披露的管理，提高年报信息披露的质量和透明度，并明确对信息披露重大差错的责任追究。

报告期内，公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》以及中国证券监督管理委员会和上海证券交易所发布的有关年报信息披露指引、准则、通知等的要求，严谨披露，未发生年报重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经中喜会计师事务所有限责任公司注册会计师李力、马燕审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、审计报告

中喜审字（2014）第 0318 号

上海多伦实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海多伦实业股份有限公司（以下简称“多伦股份公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表和合并及母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多伦股份公司管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

（二）注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

（三）审计意见

我们认为，多伦股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了多伦股份公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李力

中国注册会计师：马燕

中国 · 北京

二〇一四年四月二十二日

二、财务报表

合并资产负债表
2013 年 12 月 31 日

编制单位:上海多伦实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	10.7.1	34,444,706.22	36,232,925.49
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	10.7.2	40,867,383.24	3,914,105.88
预付款项	10.7.4	30,278,431.75	219,729,536.14
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	10.7.3	6,209,773.35	10,765,227.05
买入返售金融资产			
存货	10.7.5	821,161,025.11	550,541,218.05
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	10.7.6	11,770,075.37	
流动资产合计		944,731,395.04	821,183,012.61
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	10.7.8	104,849,825.75	99,786,891.68
投资性房地产			
固定资产	10.7.9	12,808,847.22	9,976,729.53
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	10.7.10	115,672.22	115,672.22
长期待摊费用	10.7.11	305,198.18	659,585.44
递延所得税资产	10.7.12	4,381,539.22	4,649,323.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		122,461,082.59	115,188,202.48
资产总计		1,067,192,477.63	936,371,215.09

合并资产负债表（续）

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	10.7.14	6,728,539.61	57,702,362.95
预收款项	10.7.15	339,564,838.20	155,136,890.61
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	10.7.16	559,352.47	83,684.00
应交税费	10.7.17	20,973,076.45	-12,340,311.58
应付利息			
应付股利	10.7.18	823,175.70	1,123,175.70
其他应付款	10.7.19	45,861,952.33	97,890,902.20
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	10.7.20	68,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		482,510,934.76	299,596,703.88
非流动负债：			
长期借款			75,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	10.7.21	1,073,417.33	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,073,417.33	75,000,000.00
负债合计		483,584,352.09	374,596,703.88
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	10.7.22	340,565,550.00	340,565,550.00
资本公积	10.7.23	29,899,126.05	29,899,126.05
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	10.7.24	24,492,546.60	23,144,306.65
一般风险准备			
未分配利润	10.7.25	129,555,804.67	122,075,794.74
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		524,513,027.32	515,684,777.44
少数股东权益		59,095,098.22	46,089,733.77
所有者权益合计		583,608,125.54	561,774,511.21
负债和所有者权益总计		1,067,192,477.63	936,371,215.09

法定代表人：鲜言

主管会计工作负责人：恽燕桦

会计机构负责人：恽燕桦

母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位:上海多伦实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		22,322,611.03	7,423,847.68
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	10.13.1	40,296,480.84	279,338.70
预付款项		47,794.05	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	10.13.2	249,507,779.63	283,631,760.29
存货			62,494,185.83
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		538,546.04	
流动资产合计		312,713,211.59	353,829,132.50
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	10.13.3	237,849,825.75	197,786,891.68
投资性房地产			
固定资产		5,627,966.79	4,256,367.05
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,344,691.50	4,633,945.64
其他非流动资产			
非流动资产合计		247,822,484.04	206,677,204.37
资产总计		560,535,695.63	560,506,336.87

母公司资产负债表（续）

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,795,815.01	1,795,815.01
预收款项		1,347.20	1,451,347.20
应付职工薪酬		124,892.22	83,684.00
应交税费		20,958,990.50	-5,552,669.66
应付利息			
应付股利		823,175.70	1,123,175.70
其他应付款		16,249,265.10	55,578,591.56
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		39,953,485.73	54,479,943.81
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		1,073,417.33	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,073,417.33	
负债合计		41,026,903.06	54,479,943.81
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		340,565,550.00	340,565,550.00
资本公积		29,899,126.05	29,899,126.05
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		24,492,546.60	23,144,306.65
一般风险准备			
未分配利润		124,551,569.92	112,417,410.36
所有者权益（或股东权益）合计		519,508,792.57	506,026,393.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		560,535,695.63	560,506,336.87

法定代表人：鲜言

主管会计工作负责人：恽燕桦

会计机构负责人：恽燕桦

合并利润表

2013 年 1—12 月

编制单位:上海多伦实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		109,844,532.00	264,862,320.60
其中:营业收入	10.7.26	109,844,532.00	264,862,320.60
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		107,270,934.93	240,612,933.26
其中:营业成本	10.7.26	86,115,566.58	199,234,358.33
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	10.7.27	-3,185,002.17	18,971,252.25
销售费用	10.7.28	11,745,482.25	4,453,934.33
管理费用	10.7.29	13,201,532.73	15,289,088.36
财务费用	10.7.30	464,493.07	55,925.11
资产减值损失	10.7.32	-1,071,137.53	2,608,374.88
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	10.7.31	5,230,934.07	17,194,284.19
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		5,230,934.07	17,194,284.19
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		7,804,531.14	41,443,671.53
加:营业外收入	10.7.33	1,035,840.28	24,664.24
减:营业外支出	10.7.34	1,550,717.51	1,203,383.70
其中:非流动资产处置损失		289,121.36	408,255.24
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		7,289,653.91	40,264,952.07
减:所得税费用	10.7.35	456,039.58	8,173,284.28
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		6,833,614.33	32,091,667.79
归属于母公司所有者的净利润		8,828,249.88	24,305,897.11
少数股东损益		-1,994,635.55	7,785,770.68
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.026	0.071
(二)稀释每股收益		0.026	0.071
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		6,833,614.33	32,091,667.79
归属于母公司所有者的综合收益总额		8,828,249.88	24,305,897.11
归属于少数股东的综合收益总额		-1,994,635.55	7,785,770.68

法定代表人:鲜言

主管会计工作负责人: 恽燕桦

会计机构负责人: 恽燕桦

母公司利润表

2013 年 1—12 月

编制单位:上海多伦实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	10.13.4	73,961,062.00	2,194,622.60
减: 营业成本	10.13.4	62,494,185.83	696,427.42
营业税金及附加		-6,632,644.59	204,413.97
销售费用			
管理费用		8,941,082.02	10,110,897.66
财务费用		364,843.48	-9,813.65
资产减值损失		-1,157,016.55	2,535,424.82
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
投资收益 (损失以“-”号填列)	10.13.5	5,230,934.07	17,194,284.19
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		5,230,934.07	17,194,284.19
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		15,181,545.88	5,851,556.57
加: 营业外收入			23,514.53
减: 营业外支出		1,221,637.04	369,828.46
其中: 非流动资产处置损失		108,166.69	
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		13,959,908.84	5,505,242.64
减: 所得税费用		477,509.33	-633,856.21
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		13,482,399.51	6,139,098.85
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		13,482,399.51	6,139,098.85

法定代表人: 鲜言

主管会计工作负责人: 恽燕桦

会计机构负责人: 恽燕桦

合并现金流量表

2013 年 1—12 月

编制单位:上海多伦实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		256,888,269.89	244,101,916.53
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	10.7.38.1	127,959,902.65	144,519,547.71
经营活动现金流入小计		384,848,172.54	388,621,464.24
购买商品、接受劳务支付的现金		211,569,771.10	303,497,295.54
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		8,065,877.08	8,326,337.33
支付的各项税费		21,212,625.70	39,409,721.64
支付其他与经营活动有关的现金	10.7.38.2	110,227,344.03	43,615,888.71
经营活动现金流出小计		351,375,617.91	394,849,243.22
经营活动产生的现金流量净额		33,772,554.63	-6,227,778.98
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		545,000.00	650,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		545,000.00	650,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,447,255.00	125,260.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,447,255.00	125,260.00
投资活动产生的现金流量净额		-4,902,255.00	524,740.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		15,000,000.00	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		15,000,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			27,100,000.00
筹资活动现金流入小计		15,000,000.00	27,100,000.00
偿还债务支付的现金		7,000,000.00	25,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,208,518.90	6,162,714.68
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	10.7.38.3	37,724,380.09	39,466,753.00
筹资活动现金流出小计		49,932,898.99	70,629,467.68
筹资活动产生的现金流量净额		-34,932,898.99	-43,529,467.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-6,062,599.36	-49,232,506.66
加:期初现金及现金等价物余额		36,232,925.49	85,465,432.15
六、期末现金及现金等价物余额		30,170,326.13	36,232,925.49

法定代表人: 鲜言

主管会计工作负责人: 恽燕桦

会计机构负责人: 恽燕桦

母公司现金流量表

2013 年 1—12 月

编制单位:上海多伦实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		32,089,706.30	2,052,160.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		150,504,856.91	142,840,565.71
经营活动现金流入小计		182,594,563.21	144,892,726.01
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,347,237.06	3,651,827.90
支付的各项税费		5,729,767.31	9,351,567.61
支付其他与经营活动有关的现金		122,137,539.49	203,095,240.76
经营活动现金流出小计		130,214,543.86	216,098,636.27
经营活动产生的现金流量净额		52,380,019.35	-71,205,910.26
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		30,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,211,256.00	
投资支付的现金		35,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		37,211,256.00	
投资活动产生的现金流量净额		-37,181,256.00	
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		300,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		300,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-300,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		14,898,763.35	-71,205,910.26
加: 期初现金及现金等价物余额		7,423,847.68	78,629,757.94
六、期末现金及现金等价物余额		22,322,611.03	7,423,847.68

法定代表人: 鲜言

主管会计工作负责人: 恽燕桦

会计机构负责人: 恽燕桦

合并所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

编制单位:上海多伦实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	340,565,550.00	29,899,126.05			23,144,306.65		122,075,794.74		46,089,733.77	561,774,511.21
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	340,565,550.00	29,899,126.05			23,144,306.65		122,075,794.74		46,089,733.77	561,774,511.21
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,348,239.95		7,480,009.93		13,005,364.45	6,833,614.33
(一)净利润							8,828,249.88		-1,994,635.55	6,833,614.33
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							8,828,249.88		-1,994,635.55	6,833,614.33
(三)所有者投入和减少资本									15,000,000.00	15,000,000.00
1.所有者投入资本									15,000,000.00	15,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配					1,348,239.95		-1,348,239.95			
1.提取盈余公积					1,348,239.95		-1,348,239.95			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	340,565,550.00	29,899,126.05			24,492,546.60		129,555,804.67		59,095,098.22	583,608,125.54

法定代表人:鲜言

主管会计工作负责人: 恽燕桦

会计机构负责人: 恽燕桦

合并所有者权益变动表（续）

2013 年 1—12 月

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	340,565,550.00	29,899,126.05			22,530,396.76		98,383,807.52		38,303,963.09	529,682,843.42
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	340,565,550.00	29,899,126.05			22,530,396.76		98,383,807.52		38,303,963.09	529,682,843.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					613,909.89		23,691,987.22		7,785,770.68	32,091,667.79
（一）净利润							24,305,897.11		7,785,770.68	32,091,667.79
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							24,305,897.11		7,785,770.68	32,091,667.79
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					613,909.89		-613,909.89			
1. 提取盈余公积					613,909.89		-613,909.89			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	340,565,550.00	29,899,126.05			23,144,306.65		122,075,794.74		46,089,733.77	561,774,511.21

法定代表人：鲜言

主管会计工作负责人：恽燕桦

会计机构负责人：恽燕桦

母公司所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

编制单位:上海多伦实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	340,565,550.00	29,899,126.05			23,144,306.65		112,417,410.36	506,026,393.06
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	340,565,550.00	29,899,126.05			23,144,306.65		112,417,410.36	506,026,393.06
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					1,348,239.95		12,134,159.56	13,482,399.51
(一) 净利润							13,482,399.51	13,482,399.51
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							13,482,399.51	13,482,399.51
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					1,348,239.95		-1,348,239.95	
1. 提取盈余公积					1,348,239.95		-1,348,239.95	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	340,565,550.00	29,899,126.05			24,492,546.60		124,551,569.92	519,508,792.57

法定代表人: 鲜言

主管会计工作负责人: 恽燕桦

会计机构负责人: 恽燕桦

母公司所有者权益变动表（续）

2013 年 1—12 月

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	340,565,550.00	29,899,126.05			22,530,396.76		106,892,221.40	499,887,294.21
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	340,565,550.00	29,899,126.05			22,530,396.76		106,892,221.40	499,887,294.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							5,525,188.96	6,139,098.85
（一）净利润							6,139,098.85	6,139,098.85
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							6,139,098.85	6,139,098.85
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					613,909.89		-613,909.89	
1. 提取盈余公积					613,909.89		-613,909.89	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	340,565,550.00	29,899,126.05			23,144,306.65		112,417,410.36	506,026,393.06

法定代表人：鲜言

主管会计工作负责人：恽燕桦

会计机构负责人：恽燕桦

三、公司基本情况

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

(2) 非同一控制下的企业合并

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

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接相关费用之和。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认的商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。

企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

（六）合并财务报表的编制方法：

（1）合并财务报表的合并范围

公司以控制为基础确定财务报表的合并范围，母公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为依据，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，抵销内部交易对合并财务报表的影响后编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项（包括母公司和纳入合并范围的子公司与联营企业及合营企业之间的未实现内部交易损益）、内部债权债务进行抵销。

（2）公司与子公司采用的会计政策和会计期间不一致的处理方法。

公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，即按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按《企业会计准则-借款费用》的原则处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算：

（1）外币交易折算汇率的确定及其会计处理方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率，将外币金额折算为记账本位币金额；收到投资者以外币投入的资本，采用交易日即期汇率折算。在资产负债表日，视下列情况进行处理：

外币货币性项目：采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入财务费用。

以历史成本计量的外币非货币性项目：按交易发生日的即期汇率折算，在资产负债表日不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目：按公允价值确定日的即期汇率折算。折算后的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目，形成的汇兑差额，计入资本公积。

（2）资产负债表日外币项目的折算方法及外币报表折算的会计处理

资产负债表日外币项目的折算方法：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

外币报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

（九）金融工具：

（1）金融工具的分类、确认依据和计量方法

①金融工具的分类：金融工具是指形成一个企业的金融资产、并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。包括：金额资产、金融负债和权益工具。

公司金融资产和金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债、持有至到期投资、应收

款项和可供出售金融资产四类。

②金融工具的确认依据和计量方法

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

确认依据：此类金融资产或金融负债可进一步分为交易性金融资产或金融负债、直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。交易性金融资产或金融负债，主要指企业为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具或近期内回购而承担的金融负债；直接指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指企业基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

计量方法：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。处置时，公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

B、持有至到期投资

确认依据：指公司购入的到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等非衍生金融资产。

计量方法：取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本计量，采用实际利率法（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

若公司于到期日前出售或重分类了较大金额的持有至到期投资（较大金额是指相对该类投资出售或重分类前的总金额而言），则公司将该类投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计期间及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资，但下列情况除外：出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响；根据合同约定的定期偿付或提前还款方式收回该投资几乎所有初始本金后，将剩余部分予以出售或重分类；出售或重分类是由于公司无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项所引起。

C、应收款项

确认依据：公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款等债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

计量方法：持有期间采用实际利率法，按摊余成本计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

D、可供出售金融资产

确认依据：指公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项的金融资产。

计量方法：取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。资产负债表日将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（2）金融资产转移的确认依据和计量方法

①金融资产转移的确认依据：公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止对该金融资产的确认。

②金融资产转移的计量方法

A、整体转移满足终止确认条件时的计量：金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益。

所转移金融资产的账面价值：

因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

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

终止确认部分的账面价值：

终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

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

D、对于采用继续涉入方式的金融资产转移，公司按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

(3) 金融负债终止确认条件

公司在金融负债的现实义务全部或部分已经解除时终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价来确定公允价值；

②金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法

公司在资产负债表日对金融资产（不含应收款项）的账面价值进行检查，有客观证据表明发生减值的，计提减值准备。

①持有至到期投资：根据账面价值与预计未来现金流量的现值之间的差额计算确认减值损失。具体比照应收款项减值损失计量方法处理。

②可供出售金融资产：有客观证据表明可供出售金融资产公允价值发生较大幅度下降，并预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，应当将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指在该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，且公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

(十) 应收款项：

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大指应收款项期末余额（受同一实际控制人控制的债务单位的应收款项余额合并计算）超过 300 万元的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备应收款项：

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	1%	1%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
组合 2：合并报表范围内关联方组合	不计提坏账

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额不重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十一）存货：

1、存货的分类

公司存货分为原材料、库存商品、低值易耗品等。

2、发出存货的计价方法

先进先出法

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

库存商品、用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的

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

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

以前减记存货价值的影响因素已经消失，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

永续盘存制

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

一次摊销法

（2）包装物

随同商品出售，不单独计价。

（十二）长期股权投资：

1、投资成本确定

①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

公司对同一控制下企业合并采用权益结合法确定企业合并成本。

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产或承担债务账面价值以及所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评

估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，如子公司按照改制时确定的资产、负债评估价值调整账面价值的，公司应当按照取得子公司经评估确认净资产的份额作为长期股权投资的成本，该成本与支付对价账面价值的差额调整所有者权益。

②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

公司对非同一控制下的控股合并采用购买法确定企业合并成本，并按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为进行企业合并发生的各项直接相关费用之和。通过多次交易分步实现的企业合并，其企业合并成本为每一单项交易的成本之和。采用吸收合并时，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，在个别财务报表中确认为商誉；采用控股合并时，合并成本大于在合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，在编制合并财务报表时确认为商誉；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，计入合并当期损益。

③其他方式取得的长期股权投资

以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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券的公允价值（不包括自被投资单位收取的已宣告但未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定的价值不公允的除外。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认方法

①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

公司对同一控制下企业合并采用权益结合法确定企业合并成本。

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产或承担债务账面价值以及所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，如子公司按照改制时确定的资产、负债评估价值调整账面价值的，公司应当按照取得子公司经评估确认净资产的份额作为长期股权投资的成本，该成本与支付对价账面价值的差额调整所有者权益。

②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

公司对非同一控制下的控股合并采用购买法确定企业合并成本，并按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为进行企业合并发生的各项直接相关费用之和。通过多次交易分步实现的企业合并，其企

业合并成本为每一单项交易的成本之和。采用吸收合并时，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，在个别财务报表中确认为商誉；采用控股合并时，合并成本大于在合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，在编制合并财务报表时确认为商誉；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，计入合并当期损益。

③其他方式取得的长期股权投资

以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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券的公允价值（不包括自被投资单位收取的已宣告但未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定的价值不公允的除外。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 共同控制的判断依据：

共同控制是指，按照合同约定对某项经济活动共有的控制。一般在合营企业设立时，合营各方在投资合同或协议中约定在所设立合营企业的重要财务和生产经营决策制定过程中，必须由合营各方均同意才能通过。在确定是否构成共同控制时，一般以以下三种情况作为确定基础：

- A、 任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。
- B、 涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。
- C、 各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理。但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

② 重大影响的判断依据：

重大影响是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权利，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定是否构成重大影响时，一般以以下五种情况作为判断依据：

- A、 在被投资单位的董事会或类似权利机构中派有代表。
- B、 参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定。
- C、 与被投资单位之间发生重要交易，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。
- D、 向被投资单位派出管理人员。
- E、 向被投资单位提供关键技术。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

①公司于资产负债表日对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，发生减值时将其账面价值与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为减值损失。减值损失计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。

长期股权投资减值准备一经确认，不再转回。

②商誉减值准备

因企业合并形成的商誉，公司于每年年度终了进行减值测试，并根据测试情况确定是否计提减值准备。商誉减值准备一经确认，不再转回。

（十三）投资性房地产：

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

公司对投资性房地产按照成本法进行计量。

对采用成本法计量的投资性房地产，按照后述“固定资产”、“无形资产”所述的方法计提折旧或者摊销。期末投资性房地产按账面价值与可收回金额孰低计价，按单项投资性房地产可收回金额低于账面价值的差额确认投资性房地产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的投资性房地产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十四）固定资产：

1、固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

2、各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	4.75-2.375
电子设备	10	5	9.50
运输设备	10	5	9.50
其他设备	5	5	19.00

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司于资产负债表日对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。公司原则上按单项资产为基础估计可收回金额，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该项资产所属的资产组为基础确定资产组可收回金额。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

计价依据：符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- ②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在

租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

计价方法：融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内按上项“2.14.2 各类固定资产的折旧方法”计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内按上项“2.14.2 各类固定资产的折旧方法”计提折旧。

5、其他说明

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

（十五）在建工程：

（1）在建工程核算方法

公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

（2）在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

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

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

②该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

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

（3）在建工程减值准备

公司于资产负债表日对存在减值迹象的在建工程按单项工程进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

（十六）借款费用：

（1）借款费用资本化的确认原则

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

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费

用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

（2）借款费用资本化期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前发生的，计入该资产的成本；在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的，计入当期损益。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

（3）借款费用资本化金额的确定方法

公司按季度、半年度、年度计算借款费用资本化金额。

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产成本。

（十七）无形资产：

（1）初始计量

公司的无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术、商标使用权、软件等，无形资产按照成本或公允价值（若通过非同一控制下的企业合并增加）进行初始计量。

（2）后续计量

无形资产按照其估计收益年限确定的带来经济利益的期限等依次确定使用寿命分为有限或无限，无法预见无形资产带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按本财务报表附注“除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法”所述方法计提无形资产减值准备。

（3）使用寿命的估计

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

(4) 内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的划分

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

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

(十八) 长期待摊费用：

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

(十九) 预计负债：

(1) 预计负债的确认原则

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

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

(2) 预计负债的计量方法

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

- ① 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- ② 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

（二十）收入：

（1）销售商品收入，在下列条件均能满足时予以确认：

- ①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- ③与交易相关的经济利益能够流入公司；
- ④相关的收入和成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务收入，按下列原则予以确认：

- ① 在同一会计年度内开始并完成的劳务，则在劳务已完成，与提供劳务相关的经济利益能够流入公司，相关的收入和成本能够可靠计量时确认收入。
- ②如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在下列情况均能满足时在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入：

A.劳务总收入和总成本能够可靠地计量；

B.与交易相关的经济利益能够流入企业；

C.劳务的完成程度能够可靠地确定；

上述条件不能同时满足时，已发生的成本预期可以补偿，按已发生预期可以补偿的成本金额确认为劳务收入，已发生成本不能得到补偿，则不确认收入，将已发生的成本确认为当期费用。

（3）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入在下列条件均能满足时确认：

- ①与交易相关的经济利益能够流入企业；
- ②收入的金额能够可靠地计量。

（4）转让土地使用权、销售房产，按下列原则予以确认：

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

（二十一）政府补助：

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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，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，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十二）递延所得税资产/递延所得税负债：

根据资产和负债暂时性差异与其适用的所得税税率，计算确认递延所得税资产和递延所得税负债。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

（1）确认递延所得税资产时，对于可抵扣的暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产。但以下交易产生的可抵扣暂时性差异不确认相关的递延所得税资产：

该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，在可预见的未来很可能不会转回。

(2) 在确认递延所得税负债时，对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，但以下交易产生的应纳税暂时性差异不确认相关的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

③对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

递延所得税资产或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所得税税率计算。

(3) 递延所得税资产减值

公司在资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值，减记的金额计入当期的所得税费用。原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

(二十三) 经营租赁、融资租赁：

(1) 租赁的分类

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

(2) 融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75%或 75%以上）。

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90%或 90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有公司（或承租人）才能使用。经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

(3) 融资租赁的主要会计处理

①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(4) 经营租赁的主要会计处理

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

(二十四) 持有待售资产：

公司将已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），划分为持有待售。公司按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的非流动资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。于资产负债表日，持有待售的非流动资产按其资产类别分别列于各资产项目中。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

无

2、会计估计变更

无

(二十六) 前期会计差错更正

1、追溯重述法

无

2、未来适用法

无

(二十七) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(1) 职工薪酬

职工薪酬包括公司在职工为公司提供服务的会计期间支付的工资、奖金以及为职工缴纳的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金以及为职工支付的职工福利费和工会经费、职工教育经费。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，并即将实施，企业不能单方面撤回解除劳动关系的计划或裁减建议，公司确认由此而产生的预计负债，同时计入当期费用。

(2) 利润分配

根据公司章程规定，当年实现的净利润按以下顺序及规定进行分配：

- ①弥补以前年度的亏损；
- ②提取法定盈余公积 10%；
- ③提取任意盈余公积；
- ④支付股东股利。

五、税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	商品销售收入计算销项税额，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的余额	17%
营业税	应纳税销售收入	5%
城市维护建设税	当期应缴流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%~60%
教育费附加	当期应缴流转税额	3%
地方教育费附加	当期应缴流转税额	2%

(二) 其他说明

福州分公司土地增值税先按照项目所在地税务部门规定的预征率(其中：普通住宅预收率 2%、非普通住宅预征率 3%、非住宅预征率 5%)，以销售房地产取得的收入进行计缴，待项目全部竣工结算并转让完毕后进行土地增值税的汇算清缴。

六、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
豪盛(四川)实业有限公司	控股子公司	四川广汉	建材的生产销售	20,000	生产高级墙地砖、马赛克及销售本公司产品等	0		70	0	否	0	0	0

2、非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
荆门汉通置业有限公司	控股子公司	湖北荆门	房地产开发	15,000	房地产开发、房屋出租, 建筑材料、五金销售等	13,300		70	70	是	5,910	0	0

(二) 合并范围发生变更的说明

豪盛(四川)实业有限公司实际出资人为利嘉实业(福建)集团有限公司, 公司未实际出资, 仅为名义持有, 不享有表决权, 故未列入合并报表范围, 不产生少数股东权益。

七、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位: 元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	27,842.06	49,815.27
人民币	27,842.06	49,815.27
银行存款:	30,142,484.07	35,178,882.72
人民币	30,142,484.07	35,178,882.72
其他货币资金:	4,274,380.09	1,004,227.50
人民币	4,274,380.09	1,004,227.50
合计	34,444,706.22	36,232,925.49

其他货币资金为银行按揭贷款保证金。

(二) 应收账款:

1、应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
按组合计提坏账准备的应收账款:								
组合 1: 按照账龄组合	55,256,409.87	100.00	14,389,026.63	26.04	17,872,200.17	100.00	13,958,094.29	78.10
组合小计	55,256,409.87	100.00	14,389,026.63	26.04	17,872,200.17	100.00	13,958,094.29	78.10
合计	55,256,409.87	/	14,389,026.63	/	17,872,200.17	/	13,958,094.29	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	40,703,516.00	73.66	407,035.16	3,953,642.30	22.12	39,536.42
一至二年	634,336.00	1.15	63,433.60			
5 年以上	13,918,557.87	25.19	13,918,557.87	13,918,557.87	77.88	13,918,557.87
合计	55,256,409.87	100.00	14,389,026.63	17,872,200.17	100.00	13,958,094.29

2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
陈明强	非关联方	10,895,924.00	1 年以内	19.72
林运兴	非关联方	8,968,760.00	1 年以内	16.23
福建万嘉贸易有限公司	非关联方	8,804,752.00	1 年以内	15.93
利嘉实业(福建)集团有限公司	非关联方	7,804,212.00	1 年以内	14.12
王文忠	非关联方	3,111,744.00	1 年以内	5.63
合计	/	39,585,392.00	/	71.63

(三) 其他应收款:**1、其他应收款按种类披露:**

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
组合 1: 按照账龄组合	19,129,179.12	96.35	13,644,237.33	71.33	26,079,534.25	100.00	15,314,307.20	58.72
组合 2: 关联方、支付的保证金、押金及备用金组合	724,831.56	3.65						
组合小计	19,854,010.68	100.00	13,644,237.33	68.72	26,079,534.25	100.00	15,314,307.20	58.72
合计	19,854,010.68	/	13,644,237.33	/	26,079,534.25	/	15,314,307.20	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	2,519,931.32	12.69	25,199.31	2,560,990.00	9.82	25,609.90
1 至 2 年	555,715.00	2.80	55,571.50	56,510.00	0.22	5,651.00
2 至 3 年	12,210.00	0.06	3,663.00	11,403,454.28	43.72	3,421,036.28
3 至 4 年	4,962,942.56	25.00	2,481,471.28	240.00	0.00	120.00
4 至 5 年	240.00	0.00	192.00	982,249.73	3.77	785,799.78
5 年以上	11,078,140.24	55.80	11,078,140.24	11,076,090.24	42.47	11,076,090.24
合计	19,129,179.12	96.35	13,644,237.33	26,079,534.25	100.00	15,314,307.20

2、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
南昌平海房地产开发有限公司	关联方	4,622,491.60	二至三年	23.28
上海朝发汽车贸易有限公司	非关联方	2,300,000.00	五年以上	11.58
上海敖子州经贸有限公司	非关联方	2,300,000.00	五年以上	11.58
上海荣盛	非关联方	1,300,000.00	五年以上	6.55
北京豪邦	非关联方	1,000,000.00	五年以上	5.04
合计	/	11,522,491.60	/	58.03

4、应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
南昌平海房地产开发有限公司	联营公司	4,622,491.60	25.26
豪盛(山东)有限公司	联营公司	392,926.60	1.98
合计	/	5,015,418.20	25.26

(四) 预付款项:

1、预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	24,037,071.75	79.39	206,864,046.14	94.14
1至2年	1,000.00	0.00	12,865,490.00	5.86
2至3年	6,240,360.00	20.61		
合计	30,278,431.75	100.00	219,729,536.14	100.00

2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
成都宏达康商贸有限公司	非关联方	10,000,000.00	一年以内	预付钢材款
荆门市城市建设投资公司	非关联方	4,246,000.00	一年以内、两至三年	预付还建房土地补偿款，地勘费，修规建设费，咨询费等
荆门市掇刀区双喜街道办事处财政所	非关联方	4,000,000.00	一至两年	预付楚天名邸项目土地的青苗补偿款
华新混凝土荆门有限公司	非关联方	2,834,423.45	一年以内	预付材料款
中国第四冶金建设有限责任公司	非关联方	2,613,113.50	一年以内	预付C组团工程款
合计	/	23,693,536.95	/	/

3、本报告期预付款项中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(五) 存货:

1、存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	113,641,901.22		113,641,901.22	199,757,467.80		199,757,467.80
开发成本	707,519,123.89		707,519,123.89	350,783,750.25		350,783,750.25
合计	821,161,025.11		821,161,025.11	550,541,218.05		550,541,218.05

本年计入存货成本的资本化借款费用为4,908,518.90元。本年度用于确定借款利息资本化金额的资本化率为6.73%。

(六) 其他流动资产:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
预缴的营业税	3,764,330.12	
预缴的城建税	263,503.10	
预缴的教育费附加	188,216.50	
预缴的所得税	2,713,958.42	
预缴的土地增值税	1,168,714.82	
预缴的其他税金	3,671,352.41	
小计	11,770,075.37	

(七) 对合营企业投资和联营企业投资:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
南昌平海房地产开发有限公司	45.00	45.00	1,611,540,527.89	1,378,540,915.09	232,999,612.80	180,575,583.60	11,624,297.93

(八) 长期股权投资:**1、长期股权投资情况**

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
福建中旅实业股份有限公司	168,000.00	168,000.00	-168,000.00		168,000.00	0.23	0.23
泉州市城东包装用品厂	170,000.00				170,000.00	10.00	10.00
豪盛(山东)有限公司	13,833,139.17				13,833,139.17	20.00	20.00

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
南昌平海房地产开发有限公司	9,000,000.00	99,618,891.68	5,230,934.07	104,849,825.75		45.00	45.00

(九) 固定资产：**1、固定资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	15,610,843.32	5,447,255.00		2,712,873.15	18,345,225.17
其中：房屋及建筑物					
运输工具	12,241,429.26	4,875,447.00		1,382,884.29	15,733,991.97
电子设备	3,369,414.06	571,808.00		1,329,988.86	2,611,233.20
项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	5,634,113.79		1,781,015.95	1,878,751.79	5,536,377.95
其中：房屋及建筑物					
运输工具	3,692,086.35		1,355,257.63	615,262.37	4,432,081.61
电子设备	1,942,027.44		425,758.32	1,263,489.42	1,104,296.34
三、固定资产账面净值合计	9,976,729.53	/		/	12,808,847.22
其中：房屋及建筑物		/		/	
运输工具	8,549,342.91	/		/	11,301,910.36
电子设备	1,427,386.62	/		/	1,506,936.86
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
运输工具		/		/	
电子设备		/		/	
五、固定资产账面价值合计	9,976,729.53	/		/	12,808,847.22
其中：房屋及建筑物		/		/	
运输工具	8,549,342.91	/		/	11,301,910.36
电子设备	1,427,386.62	/		/	1,506,936.86

本期折旧额：1,781,015.95 元。

(十) 商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
非同一控制下企业合并形成的商誉	115,672.22			115,672.22	
合计	115,672.22			115,672.22	

截至 2013 年 12 月 31 日止，公司对商誉进行测试，其不存在需计提资产减值准备的情形。

(十一) 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	466,746.52		270,719.14		196,027.38
其他	192,838.92		83,668.12		109,170.80
合计	659,585.44		354,387.26		305,198.18

(十二) 递延所得税资产/递延所得税负债:**1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示****(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
应收款项坏账准备	838,754.43	1,148,538.82
长期股权投资减值准备	3,542,784.79	3,500,784.79
小计	4,381,539.22	4,649,323.61

(十三) 资产减值准备明细:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	29,272,401.49	430,932.34	1,670,049.48		28,033,284.35
二、长期股权投资减值准备	14,003,139.17	168,000.00			14,171,139.17
合计	43,275,540.66	598,932.34	1,670,049.48		42,204,423.52

(十四) 应付账款:**1、应付账款情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	4,668,557.20	55,829,704.94
一至二年	187,324.40	76,843.00
二至三年	76,843.00	
三年以上	1,795,815.01	1,795,815.01
合计	6,728,539.61	57,702,362.95

2、本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

期末账龄超过一年的大额应付账款主要是尚未结算的应付货款尾款、应付楚天城一期 A、B 组团工程款。

(十五) 预收账款:**1、预收账款情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	223,281,629.59	155,135,544.41
一至二年	116,281,862.41	
三年以上	1,346.20	1,346.20
合计	339,564,838.20	155,136,890.61

2、本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(十六) 应付职工薪酬

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	73,689.00	7,866,088.08	7,417,106.94	522,670.14
二、职工福利费		178,193.00	178,193.00	
三、社会保险费		196,327.29	169,639.96	26,687.33
1、基本养老保险费		54,598.00	45,985.60	8,612.40
2、医疗保险费		123,475.25	107,530.80	15,944.45
3、失业保险费		10,275.80	9,092.20	1,183.60
4、工伤保险费		4,986.40	4,394.60	591.80
5、生育保险费		2,991.84	2,636.76	355.08
四、住房公积金		120,757.00	120,757.00	
五、辞退福利		40,724.88	40,724.88	
六、其他	9,995.00	6,200.00	6,200.00	9,995.00
合计	83,684.00	8,408,290.25	7,932,621.78	559,352.47

(十七) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税		
营业税	4,552,559.70	2,221,878.45
企业所得税	1,333,504.43	1,415,108.55
个人所得税	47,277.92	53,385.02
城市维护建设税	68,931.24	-94,216.46
教育附加费	35,759.38	-80,774.67
土地增值税	14,935,043.78	-7,910,964.64
土地使用税		-1,120,992.44
其他		-6,823,735.39
合计	20,973,076.45	-12,340,311.58

(十八) 应付股利:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
福建省泉州市区经济发展公司	823,175.70	1,123,175.70	延期支付
合计	823,175.70	1,123,175.70	/

(十九) 其他应付款:**1、其他应付款情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	25,578,482.93	29,259,316.65
一至二年	9,490,956.51	13,059,374.45
二至三年	1,822,311.10	46,719,483.61
三年以上	8,970,201.79	8,852,727.49
合计	45,861,952.33	97,890,902.20

2、本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位名称	与公司关系	期末余额	占其他应付款总额的比例 (%)
福建省泉州市区经济发展公司	股东	38,267.95	0.05
合计		38,267.95	0.05

3、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

其他超过 1 年的其他应付款主要是收取的定金、押金、代办费用等。

4、对于金额较大的其他应付款, 应说明内容

单位名称	与本公司关系	金额	性质或内容
定金	非关联方	18,945,984.00	
代收办证费	非关联方	6,720,000.00	
重庆市巴南区坤成建材经营部	非关联方	5,426,400.00	借款及利息
关税	非关联方	2,818,689.24	原豪盛遗留的应付款项
合计		33,911,073.24	

(二十) 一年内到期的非流动负债**1、1 年内到期的非流动负债情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	68,000,000.00	
合计	68,000,000.00	

2、1 年内到期的长期借款**(1) 1 年内到期的长期借款**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	68,000,000.00	
合计	68,000,000.00	

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：万元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期初数	期初数
					本币金额	本币金额
中国建设银行股份有限公司荆门广场支行	2011.1.5.	2014.1.4.	人民币	7.1	6,800.00	
合计	/	/	/	/	6,800.00	

公司于 2014 年 1 月 6 日归还中国建设银行股份有限公司荆门广场支行上述抵押借款 6,800.00 万元。

(二十一) 预计负债：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
借贷诉讼计提违约金		1,073,417.33		1,073,417.33
合计		1,073,417.33		1,073,417.33

本期新增预计负债为计提借贷诉讼案件应付的违约金，详见或有事项。

(二十二) 股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	340,565,550.00						340,565,550.00

(二十三) 资本公积：

单位：元 币种：人民币

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

(二十四) 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	23,144,306.65	1,348,239.95		24,492,546.60
合计	23,144,306.65	1,348,239.95		24,492,546.60

(二十五) 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前 上年末未分配利润	122,075,794.74	/
调整后 年初未分配利润	122,075,794.74	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,828,249.88	/
减：提取法定盈余公积	1,348,239.95	
期末未分配利润	129,555,804.67	/

(二十六) 营业收入和营业成本:**1、营业收入、营业成本**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	109,844,532.00	264,298,000.00
其他业务收入		564,320.60
营业成本	86,115,566.58	199,234,358.33

2、主营业务(分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业务	109,844,532.00	86,115,566.58	264,298,000.00	199,234,358.33
合计	109,844,532.00	86,115,566.58	264,298,000.00	199,234,358.33

3、公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
陈明强	10,895,924.00	9.92
林运兴	8,968,760.00	8.16
福建万嘉贸易有限公司	8,804,752.00	8.02
黄树林、黄树春、林仙城	8,738,600.00	7.96
利嘉实业(福建)集团有限公司	7,804,212.00	7.10
合计	45,212,248.00	41.16

(二十七) 营业税金及附加:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	5,492,226.60	13,243,116.04	应纳税销售收入
城市维护建设税	384,455.87	927,018.11	当期应缴流转税额
教育费附加	274,611.33	662,155.81	
土地增值税	-9,336,295.97	4,138,962.29	
合计	-3,185,002.17	18,971,252.25	/

本期营业税金及附加中土地增值税为-9,336,295.97元, 主要原因为2013年8月, 公司根据福州市马尾区地方税务局关于中亭街项目土地增值税清算核定征收的数据调整减少了原计提的土地增值税金额10,774,464.07元。

(二十八) 销售费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,808,007.63	1,081,880.67
差旅费	36,024.50	17,182.60
广告宣传费	4,441,509.50	854,352.00
策划费		1,168,127.00
市场推广费	2,311,120.10	357,097.00
办公费	154,103.70	98,539.50

业务招待费	52,835.20	69,059.60
折旧费	352,828.65	197,083.96
长期待摊费用摊销	43,668.12	43,948.12
租赁费	321,480.00	159,000.00
物业及水电费	253,606.80	278,292.00
低值易耗品	482,705.00	
开盘费用	247,346.90	
其他	1,240,246.15	129,371.88
合计	11,745,482.25	4,453,934.33

(二十九) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,618,858.26	6,311,520.18
办公费	1,805,037.00	423,163.65
折旧费	1,029,840.04	1,025,537.46
中介机构费用	648,500.00	1,729,400.00
差旅费	864,533.11	979,435.54
租赁费	2,413,382.43	1,193,094.68
会议费	19,075.50	166,400.61
汽车费用	757,425.91	442,974.02
业务招待费	430,489.29	1,600,401.63
各项税费	28,207.74	571,741.22
长期待摊费用摊销	203,654.54	303,857.29
通讯费	86,715.48	69,893.06
其它	1,295,813.43	471,669.02
合计	13,201,532.73	15,289,088.36

(三十) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	426,400.00	
利息收入	-116,429.67	-142,575.94
手续费	133,920.74	198,501.05
其他	20,602.00	
合计	464,493.07	55,925.11

(三十一) 投资收益：**1、投资收益明细情况：**

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,230,934.07	17,194,284.19
合计	5,230,934.07	17,194,284.19

2、按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
南昌平海房地产开发有限公司	5,230,934.07	17,194,284.19	
合计	5,230,934.07	17,194,284.19	/

(三十二) 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,239,137.53	2,608,374.88
二、长期股权投资减值损失	168,000.00	
合计	-1,071,137.53	2,608,374.88

(三十三) 营业外收入：**1、营业外收入情况**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	956,200.00		956,200.00
其他	79,640.28	24,664.24	79,640.28
合计	1,035,840.28	24,664.24	1,035,840.288

2、政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
财政拨款补助	956,200.00		可再生能源建筑应用补助款
合计	956,200.00		

(三十四) 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	289,121.36	408,255.24	289,121.36
其中：固定资产处置损失	289,121.36	408,255.24	289,121.36
对外捐赠	72,000.00		72,000.00
税收滞纳金	71,553.02	675,128.46	71,553.02
诉讼损失	1,020,333.33		1,020,333.33
其他	98,032.76	120,000.00	98,032.76
合计	1,550,717.51	1,203,383.70	1,550,717.51

(三十五) 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	188,255.19	6,631,985.84
递延所得税调整	267,784.39	1,541,298.44
合计	456,039.58	8,173,284.28

(三十六) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

项目	本期发生额	上年同期
归属于公司普通股股东的净利润	8,828,249.88	24,305,897.11
期初股份总数	340,565,550.00	340,565,550.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数		
报告期月份数	12	12
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数		
发行在外的普通股加权平均数	340,565,550.00	340,565,550.00
基本每股收益	0.026	0.071
非经常性损益	-689,850.24	-634,317.93
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	9,518,100.12	24,940,215.04
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的每股收益	0.028	0.073

稀释每股收益：公司不存在稀释性潜在普通股，与基本每股收益相同。

(三十七) 其他综合收益

本公司在两期比较报表期间无其他综合收益项目。

(三十八) 现金流量表项目注释:**1、收到的其他与经营活动有关的现金:**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款收入	109,415,326.81
利息收入	116,429.67
收到的定金、押金、代办费等	18,420,106.00
个税返还	8,040.17
合计	127,959,902.65

2、支付的其他与经营活动有关的现金:

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款支出	90,163,790.27
退质保金	3,000,000.00
办公费	1,959,140.70
差旅费	900,557.61
租赁费	2,734,862.43
招待费	483,324.49
中介机构费	648,500.00
汽车费	757,425.91
业务宣传及广告费	4,441,509.50
滞纳金	71,553.02
其他费用	4,932,759.36
手续费	133,920.74
合计	110,227,344.03

3、支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付的周转金	33,450,000.00
按揭保证金	4,274,380.09
合计	37,724,380.09

(三十九) 现金流量表补充资料：

1、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	6,833,614.33	32,091,667.79
加：资产减值准备	-1,071,137.53	2,608,374.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,781,015.95	1,657,926.98
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	354,387.26	493,928.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	289,121.36	408,255.24
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	426,400.00	
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,230,934.07	-17,194,284.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	267,784.39	1,541,298.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-263,295,114.62	-172,612,773.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	159,699,974.40	-54,762,423.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	133,717,443.16	199,540,250.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	33,772,554.63	-6,227,778.98
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	30,170,326.13	36,232,925.49
减：现金的期初余额	36,232,925.49	85,465,432.15
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-6,062,599.36	-49,232,506.66

2、现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	30,170,326.13	36,232,925.49
其中：库存现金	27,842.06	49,815.27

可随时用于支付的银行存款	30,142,484.07	35,178,882.72
可随时用于支付的其他货币资金		1,004,227.50
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	30,170,326.13	36,232,925.49

八、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:港元

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
多伦投资(香港)有限公司	有限责任公司	香港	鲜言	贸易 投资	300	11.75	11.75	鲜言	

2012年5月21日,公司实际控制人李勇鸿先生与HILLTOP GLOBAL GROUP LIMITED(鸿丰国际集团有限公司,以下简称“HILLTOP GLOBAL”)签订《多伦投资(香港)有限公司股权转让协议》,约定将其持有的多伦投资51%股权转让给HILLTOP GLOBAL,并于2012年6月27日在有权机构办理完成了相关股权变更手续;2012年6月30日,公司实际控制人李勇鸿先生与ON EVER GROUP LIMITED(以下简称“ON EVER”)签订《有关买卖多伦投资(香港)有限公司51%的股权协议》,约定将其持有的多伦投资49%股权转让给ON EVER,并于2012年7月3日在有权机构办理完成了相关股权变更手续。

上述股权转让后,多伦投资仍为公司的第一大股东,持股数量和比例不变。但多伦投资的股东发生变化,其中HILLTOP GLOBAL持有该公司51%的股权,ON EVER持有该公司49%的股权。鲜言先生持有HILLTOP GLOBAL、ON EVER各100%的股权,成为多伦投资的实际控制人,也为本公司实际控制人。

(二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	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
荆门汉通置业有限公司	有限责任公司	湖北荆门	鲜言	房地产开发	15,000	70	70	69178059-4
豪盛(四川)实业有限公司	有限责任公司	四川广汉	陈翔	建材的生产销售	20,000	70	0	

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	组织机构代码
二、联营企业								
南昌平海房地产开发有限公司	有限公司	江西南昌	陈晓丹	房地产开发	2,000	45	45	74605938-3

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
福建省泉州市区经济发展公司	公司股东	15618015-9

(五) 关联交易情况

本报告期公司无关联交易事项。

(六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南昌平海房地产开发有限公司	4,622,491.60	2,280,374.17	10,380,199.73	4,084,159.78
其他应收款	豪盛(山东)有限公司	392,926.60	392,926.60	392,926.60	392,926.60

上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	福建省泉州市区经济发展公司	38,267.95	38,267.95

九、或有事项：

1、公司在 2011 年 12 月、2012 年 1 月、2012 年 3 月分别向重庆市巴南区坤成建材经营部（以下简称：经营部）借款 50 万元、100 万元、350 万元，共计 500 万元，经营部业主赖祥林向法院提起诉讼，要求公司归还本金、利息及违约金等。2014 年 3 月，重庆市第五中级人民法院下达民事判决书（2013）渝五中法民初字第 00832 号、重庆市渝中区人民法院下达民事判决书（2014）中区民初字第 00874 号、00875 号、00876 号，判决公司支付借款本金 500 万元，支付利息 42.64 万元、违约金 1,020,333.33 元、案件受理费 53,084.00 元。公司已计提预计负债 1,073,417.33 元。

2、公司的地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截止年末，公司承担的担保余额为 1.21 亿元。

十、承诺事项：

无

十一、资产负债表日后事项**(一) 重要的资产负债表日后事项说明**

截至财务报告报出日（2014 年 4 月 22 日）本公司无重要的资产负债表日后事项说明。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

2014 年 4 月 22 日，公司第七届董事会第三次会议审议通过了《公司 2013 年度利润分配和资本公积金转增股本预案》，公司拟决定本年度不进行利润分配，不以资本公积金转增股本。该利润分配预案尚需股东大会审议通过。

十二、其他重要事项：**(一) 其他****(1) 资产所有权受限制情况**

资产名称/面积	贷款主体	抵押贷款银行	抵押物权利价值（万元）	抵押贷款金额（万元）	抵押贷款期限
土地使用权/280,248.11 m ²	荆门汉通置业有限公司	中国建设银行股份有限公司荆门广场支行	19,674.52	6,800.00	2011.1.5-2014.1.4 (目前正在办理解除抵押手续)

(2) 关于以前年度投资设立豪盛(四川)实业有限公司有关事项

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

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

(3) 关于母公司股权质押事项

2011 年 10 月 20 日, 多伦投资(香港)有限公司将持有本公司 4,000 万股无限售流通股质押于渤海国际信托有限公司, 质押期限 18 个月, 并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续。2013 年 7 月 5 日, 多伦投资(香港)有限公司将该质押办理了股权质押解除手续。

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

截至 2013 年 12 月 31 日, 多伦投资(香港)有限公司持有公司无限售流通股 4,000 万股(占本公司股份总数的 11.75%), 已全部质押。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款:

1、应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
组合 1: 按照	54,622,073.87	100.00	14,325,593.03	100.00	14,200,718.17	100.00	13,921,379.47	98.03
组合小计	54,622,073.87	100.00	14,325,593.03	100.00	14,200,718.17	100.00	13,921,379.47	98.03
合计	54,622,073.87	/	14,325,593.03	/	14,200,718.17	/	13,921,379.47	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	40,703,516.00	74.52	407,035.16	282,160.30	1.99	
5 年以上	13,918,557.87	25.48	13,918,557.87	13,918,557.87	98.01	13,918,557.87
合计	54,622,073.87	100.00	14,325,593.03	14,200,718.17	100.00	13,918,557.87

2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
陈明强	非关联方	10,895,924.00	1 年以内	19.95
林运兴	非关联方	8,968,760.00	1 年以内	16.42
福建万嘉贸易有限公司	非关联方	8,804,752.00	1 年以内	16.12
利嘉实业（福建）集团有限公司	非关联方	7,804,212.00	1 年以内	14.29
王文忠	非关联方	3,111,744.00	1 年以内	5.70
合计	/	39,585,392.00	/	72.48

(二) 其他应收款：

1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
组合 1：按照账龄组合	16,104,471.12	6.12	13,560,280.05	84.20	23,721,480.45	7.94	15,289,510.16	64.45
组合 2：关联方、支付的保证金、押金及备用金组合	246,963,588.56	93.88			275,199,790.00	92.06		
组合小计	263,068,059.68	100.00	13,560,280.05	5.15	298,921,270.45	100.00	15,289,510.16	5.11
合计	263,068,059.68	/	13,560,280.05	/	298,921,270.45	/	15,289,510.16	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	63,003.32	0.02	630.03	215,386.20	0.07	2,153.86
1 至 2 年	385.00	0.00	38.50	44,300.00	0.01	4,430.00
2 至 3 年				11,403,454.28	3.82	3,421,036.28
3 至 4 年	4,962,942.56	1.89	2,481,471.28			
4 至 5 年				982,249.73	0.33	785,799.78
5 年以上	11,078,140.24	4.21	11,078,140.24	11,076,090.24	3.71	11,076,090.24
合计	16,104,471.12	6.12	13,560,280.05	23,721,480.45	7.94	15,289,510.16

2、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
荆门汉通置业有限公司	同一控制子公司	246,401,757.00	一至三年	93.66
南昌平海房地产开发有限公司	联营公司	4,622,491.60	三至四年	1.76
上海朝发汽车贸易有限公司	非关联方	2,300,000.00	五年以上	0.87
上海敖子州经贸有限公司	非关联方	2,300,000.00	五年以上	0.87
上海荣盛	非关联方	1,300,000.00	五年以上	0.49

合计	/	256,924,248.60	/	97.65
----	---	----------------	---	-------

4、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
荆门汉通置业有限公司	子公司	246,401,757.00	93.66
南昌平海房地产开发有限公司	联营公司	4,622,491.60	1.76
豪盛(山东)有限公司	联营公司	392,926.60	0.15
合计	/	251,417,175.20	95.57

(三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
福建中旅实业股份有限公司	168,000.00	168,000.00	-168,000.00		168,000.00		0.23	0.23
荆门汉通置业有限公司	133,000,000.00	98,000,000.00	35,000,000.00	133,000,000.00			70	70
泉州市城东包装用品厂	170,000.00				170,000.00		10	10
豪盛(山东)有限公司	13,833,139.17				13,833,139.17		20	20

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
南昌平海房地产开发有限公司	9,000,000.00	99,618,891.68	5,230,934.07	104,849,825.75				45	45

(四) 营业收入和营业成本:

1、营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	73,961,062.00	1,630,302.00
营业成本	62,494,185.83	696,427.42

2、主营业务(分产品)

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售收入	73,961,062.00	62,494,185.83	1,630,302.00	696,427.42
合计	73,961,062.00	62,494,185.83	1,630,302.00	696,427.42

3、公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
陈明强	10,895,924.00	14.73
林运兴	8,968,760.00	12.13
福建万嘉贸易有限公司	8,804,752.00	11.90
黄树林、黄树春、林仙城	8,738,600.00	11.82
利嘉实业(福建)集团有限公司	7,804,212.00	10.55

合计	45,212,248.00	61.13
----	---------------	-------

(五) 投资收益:**1、投资收益明细**

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,230,934.07	17,194,284.19
合计	5,230,934.07	17,194,284.19

2、按权益法核算的长期股权投资收益

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
南昌平海房地产开发有限公司	5,230,934.07	17,194,284.19	
合计	5,230,934.07	17,194,284.19	/

(六) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	13,482,399.51	6,139,098.85
加: 资产减值准备	-1,157,016.55	2,535,424.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	701,489.57	659,465.44
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	108,166.69	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	426,400.00	
投资损失(收益以“-”号填列)	-5,230,934.07	-17,194,284.19
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	289,254.14	-633,856.21
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	62,494,185.83	696,427.42
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-40,751,310.05	-62,074,471.69
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	22,017,384.28	-1,333,714.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	52,380,019.35	-71,205,910.26
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	22,322,611.03	7,423,847.68
减: 现金的期初余额	7,423,847.68	78,629,757.94
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		

现金及现金等价物净增加额	14,898,763.35	-71,205,910.26
--------------	---------------	----------------

十四、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

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	-289,121.36	-408,255.24	1,477,152.62
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	956,200.00		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-1,073,417.33		
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			-216,969.15
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-108,538.54	-770,464.22	-1,062,688.42
少数股东权益影响额	212,027.94	249,721.66	-4,038.86
所得税影响额	-37,054.93	294,679.87	-315,045.87
合计	-689,850.24	-634,317.93	-121,589.68

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.70	0.026	0.026
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.83	0.028	0.028

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度%	变动原因说明
应收账款	40,867,383.24	3,914,105.88	944.11	本期售房款尚未收回所致
预付账款	30,278,431.75	219,729,536.14	-86.22	本期预付工程款转入开发成本
其他应收款	6,209,773.35	10,765,227.05	-42.32	本期收到往来款所致
存货	821,161,025.11	550,541,218.05	49.16	本期开发成本增加所致
其他流动资产	11,770,075.37		100.00	本期预缴税金增加所致
长期待摊费用	305,198.18	659,585.44	-31.31	本期装修费摊销所致
应付账款	6,728,539.61	57,702,362.95	-88.34	本期支付工程款所致
预收款项	339,564,838.20	155,136,890.61	118.88	本期预售房款增加所致
应付职工薪酬	559,352.47	83,684.00	568.41	本期计提下月发放所致
应交税费	20,973,076.45	-12,340,311.58	-	土地增值税核定征收数据调整应交土地增值税等所致
一年内到期的非流动负债	68,000,000.00		100	本期将长期借款转入本科目所致
长期借款		68,000,000.00	-100	本期将长期借款转入一年内到期的非流动负债所致

预计负债	1,073,417.33		100	本期计提诉讼损失所致
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度%	变动原因说明
营业收入	109,844,532.00	264,862,320.60	-58.53	本期售房收入结转减少所致
营业成本	86,115,566.58	199,234,358.33	-56.78	本期收入减少相应成本减少所致
营业税金及附加	-3,185,002.17	18,971,252.25	-116.79	本期收入减少相应计提的税金减少及冲回原计提的土地增值税所致
销售费用	11,745,482.25	4,453,934.33	163.71	本期开盘广告宣传等费用增加所致
财务费用	464,493.07	55,925.11	730.56	本期计提借款利息增加所致
资产减值损失	-1,071,137.53	2,608,374.88	-141.07	本期计提坏账损失减少所致
投资收益	5,230,934.07	17,194,284.19	-69.58	联营公司本期利润下降所致
营业外收入	1,035,840.28	24,664.24	4,099.77	本期收到政府补助所致
所得税费用	456,039.58	8,173,284.28	-94.42	本期由于公司利润下降等原因所得税费用下降所致

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财务报表
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
- (三) 报告期内公司在上海证券报上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿

董事长： 鲜言

上海多伦实业股份有限公司

2014 年 4 月 22 日