

公司代码：600113

公司简称：浙江东日

# 浙江东日股份有限公司

## 2014 年年度报告

### 重要提示

一、本公司董事会、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、天健会计师事务所（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、公司负责人杨作军、主管会计工作负责人陈琦 及会计机构负责人（会计主管人员）陈琦声明：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

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2014 年度母公司实现净利润 18,644,645.29 元，按公司章程规定提取 10%法定盈余公积 1,864,464.53 元，加上年初未分配利润 65,751,641.94 元，减去 2013 年度利润分配 6,372,000.00 元，本年度实际可供股东分配的利润为 76,159,822.70 元。

2014 年 12 月 5 日，公司召开第六届董事会第九次会议，审议通过了《关于公司重大资产置换暨关联交易预案的议案》等相关议案。2015 年，公司将根据法定程序逐步推进重大资产重组的相关工作，并积极筹备资金用于本次资产置换中差额部分的补足。同时，公司仍需安排资金满足各项日常经营，尤其是房地产开发项目对资金的需求。鉴于以上原因，公司董事会提议，为保证公司经营业务稳健发展，成功完成重大资产重组，更好地回报股东，拟 2014 年度不进行现金利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

公司独立董事对此事项发表了独立意见。此项议案需提交公司年度股东大会审议。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险

### 七、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

### 八、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.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	21
第六节	股份变动及股东情况.....	29
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	32
第八节	公司治理.....	37
第九节	内部控制.....	40
第十节	财务报告.....	41
第十一节	备查文件目录.....	125

## 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		
上交所、交易所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国资委、温州国资委	指	温州市人民政府国有资产监督管理委员会
浙江东日、公司、本公司	指	浙江东日股份有限公司
东方集团、母公司、控股股东	指	浙江东方集团公司
现代集团	指	温州市现代服务业投资集团有限公司
东日进出口	指	浙江东日进出口有限公司
温州房开	指	温州东日房地产开发有限公司
浙江房开	指	浙江东日房地产开发有限公司
金华房开	指	金华金狮房地产开发有限公司
温州益优	指	温州益优农产品有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

### 二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，敬请查阅本报告第四节“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部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	浙江东日股份有限公司
公司的中文简称	浙江东日
公司的外文名称	ZHE JIANG DONG RI LIMITED COMPANY
公司的外文名称缩写	ZJDR
公司的法定代表人	杨作军

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	郑羲亮
联系地址	浙江省温州市矮凳桥92号
电话	0577-88812155
传真	0577-88842287
电子信箱	ZJDONGRI@WZ. ZJ. CN

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	浙江省温州市矮凳桥92号
公司注册地址的邮政编码	325003
公司办公地址	浙江省温州市矮凳桥92号
公司办公地址的邮政编码	325003
公司网址	www.dongri.com
电子信箱	ZJDONGRI@WZ. ZJ. CN

### 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》
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	浙江东日	600113	

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	2013年4月12日
注册登记地点	浙江省温州市矮凳桥92号
企业法人营业执照注册号	330000000028854
税务登记号码	33030071095874X
组织机构代码	71095874-X

**（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**

2002 年 1 月 24 日，经登记机关核准，公司主营业务由离心浇铸 HOBAS 管道系列及配件的生产、销售，管道安装施工，玻璃钢制品、亚克力制品、玻璃钢卫生洁具、新型材料制品、生物制药、中西药品、医药制剂、化学试剂、化学原料药、中药制剂、各类灯具及配件的生产、销售。

变更为：实业投资，市场租赁经营，计算机网络开发，各类灯具及配件的生产、销售，物业管理。

**（四）公司上市以来,历次控股股东的变更情况**

公司自上市以来，控股股东一直为浙江东方集团公司。2010 年 12 月 18 日，公司接到东方集团通知，温州市国资委将东方集团的国有产权无偿划转至现代集团（详见公司于 2010 年 12 月 20 日披露的公司《关于公司控股股东浙江东方集团公司国有产权无偿划转的提示性公告》（2010-023））。

2014 年 6 月 13 日，公司接到东方集团通知，其已在温州市工商行政管理局办理完成上述股权无偿划转过户手续，现代集团通过东方集团间接持有本公司 48.97%的股权，成为本公司间接控股股东。公司实际控制人未发生变化，仍为温州市国资委（详见公司于 2014 年 6 月 17 日披露的公司《关于控股股东股权无偿划转过户完成的公告》（2014-008））。

**七、 其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 7 楼
	签字会计师姓名	向晓三、王建甫

### 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	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	444,092,933.79	346,431,493.31	28.19	308,085,851.16
归属于上市公司股东的净利润	16,768,925.73	20,351,554.08	-17.60	28,428,785.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,139,266.44	16,486,426.97	-2.11	24,986,363.94
经营活动产生的现金流量净额	47,543,320.36	-4,297,332.77		-125,951,261.15
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	587,366,458.76	576,984,867.09	1.80	556,662,078.85
总资产	1,067,130,928.14	921,180,313.14	15.84	787,213,964.16

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.05	0.06	-16.67	0.09
稀释每股收益(元/股)	0.05	0.06	-16.67	0.09
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.05	0.05	/	0.08
加权平均净资产收益率(%)	2.88	3.59	减少0.71个百分点	5.24
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.77	2.91	减少0.14个百分点	4.61

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

 适用  不适用

单位：元 币种：人民币

##### (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

 适用  不适用

## 三、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注 (如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	-3,845.97			2,011,012.18
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
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	249,500.00	子公司东日进出口收到的一般贸易补贴	136,900.00	518,700.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	80,998.50	持有股票市值变动	123,476.80	-2,593.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				55,577.78
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	485,788.51		4,924,783.20	35,319.32
其他符合非经常性损益定义的损益项目	23,491.39		26,583.48	1,594,668.07

目				
少数股东权益影响额	8,293.20		-6,850.80	
所得税影响额	-214,566.34		-1,339,765.57	-770,263.00
合计	629,659.29		3,865,127.11	3,442,421.35

#### 四、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	240,249.50	321,248.00	80,998.50	80,998.50
合计	240,249.50	321,248.00	80,998.50	80,998.50

## 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

2014 年,公司面临宏观经济下行和经营大环境低迷的情况,牢牢把握年初总经理室提出的“稳中求进,改革创新,全力打造新一轮的利润增长点”的总思路和总任务,一方面全力推进现有各项业务的平稳发展,另一方面成功启动重大资产重组,完成预案披露,取得阶段性成果。

2014 年,全年实现总资产 106,713.09 万元,比上年同期增加 15.84%;营业收入 44,409.29 万元,比上年同期增加 28.19%;归属于上市公司股东的净利润 1,676.89 万元,比上年同期减少 17.60%。营业收入系因进出口业务量的持续增长,涨幅较大;归属于上市公司股东的净利润下降主要原因是房地产销售收入尚未进行财务结算。报告期内主要经营情况如下:

(一) 灯具市场持续稳定。灯具市场加强服务中心功能、建立微信公众平台,全心全意做好服务,确保商家经营稳定和租金收入稳定,实现收费到账率 100%的目标。

(二) 房地产业稳步进展。面对房地产行业整体低迷、低位运行的态势,公司通过加强财务管理、成本控制、过程监控等多方面入手,进一步提升对下属房地产项目的管理。其中,金华“瀚悦府”项目营销方式多元、营销成果显著,全年预售额超 1 亿元;杭州“晴好”项目优化设计方案、严控工程质量、做好销售准备。

(三) 外贸与气体经营持续增长。进出口公司在整体外贸形势内需不足、外需不振的情况下,通过业务外拓和不断创新,实现销售收入平稳增长,同时强化内部管理,继获得国家外汇管理局 A 类外管企业称号和中国海关的 A 类通关企业称号后,年内取得出口退税 A 类企业的称号;气体公司通过深化用工和考核分配制度改革,提高充气率并降低运输成本,全年销售资金回笼率仍达到 100%。

(四) 重大资产重组进展顺利

2014 年 12 月 5 日公司召开第六届董事会第九次会议,审议通过了《关于公司重大资产置换暨关联交易预案的议案》等相关议案。本次重组预案为公司以持有东日进出口 100%的股权及温州房开 100%的股权(其中温州房开持有浙江房开 100%的股权及金华房开 60%的股权)以及本公司向温州房开和浙江房开提供借款形成的债权作为置出资产,与温州益优 100%股权进行置换。

重组完成后,本公司将拥有温州益优 100%的股权。本公司的房地产开发及进出口贸易业务将被全部剥离,主营业务在保留东方灯具市场运营基础上,增加了农产品批发交易市场运营及相关配套业务。公司将成为以灯具市场和农产品批发交易市场运营为主业的专业市场运营公司,公司主业进一步得到增强,后续发展空间及盈利能力得到进一步提高。

### (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	444,092,933.79	346,431,493.31	28.19
营业成本	406,033,765.12	306,744,415.30	32.37
销售费用	12,336,353.16	11,452,072.48	7.72
管理费用	15,598,210.80	14,260,509.81	9.38
财务费用	-154,203.61	-46,339.96	不适用
经营活动产生的现金流量净额	47,543,320.36	-4,297,332.77	不适用
投资活动产生的现金流量净额	9,454,621.08	5,219,301.77	81.15
筹资活动产生的现金流量净额	-32,327,951.14	39,870,602.76	-181.08
研发支出			

## 2 收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

#### (2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

报告期内，公司以实物销售为主的产品收入主要为房地产销售收入和出口贸易业务收入。受开发周期影响，房地产本期没有结算收入，而进出口公司出口保持持续增长态势。

#### (3) 主要销售客户的情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
O&O FOR IMPORT & EXPORT	17,156,653.71	3.86
S. C. CONSTRUCTION COMERT "S&Z" S. R. L	14,543,705.79	3.27
NEW WAY TO IMPORT & EXPORT	14,243,392.65	3.21
EL HALWANEYA .CO FOR IMP&EXP	11,689,900.33	2.63
GRAND VIEW ASIA LTD	11,660,456.86	2.63
小计	69,294,109.34	15.60

#### (4) 其他

## 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 (%)	情况说明
商品销售	直接材料、人工	398,893,974.47	91.47	300,424,406.51	89.03	32.78	
房地产销售	房地产			-1,052,842.73			
租赁收入	费用	6,774,302.80	1.55	6,826,550.04	2.02	-0.77	
分产品情况							
分产品	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 (%)	情况说明

#### (2) 主要供应商情况

前五名供应商采购金额合计	199,472,603.87
占采购总额的比重	37.27%

#### 4 费用

项目	本期数	上年同期数	增减比例 (%)	原因
销售费用	12,336,353.16	11,452,072.48	7.72	系进出口业务增长所致
管理费用	15,598,210.80	14,260,509.81	9.38	系进出口业务增长所致
财务费用	-154,203.61	-46,339.96	不适用	
期间费用合计	27,780,360.35	25,666,242.33		

#### 5 研发支出

##### (1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	
本期资本化研发支出	
研发支出合计	
研发支出总额占净资产比例 (%)	
研发支出总额占营业收入比例 (%)	

##### (2) 情况说明

#### 6 现金流

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	原因
经营活动产生的现金流量净额	47,543,320.36	-4,297,332.77	不适用	系金华房开预售房款所致
投资活动产生的现金流量净额	9,454,621.08	5,219,301.77	81.15	系温州银行分红所致
筹资活动产生的现金流量净额	-32,327,951.14	39,870,602.76	-181.08	系偿还借款所致

#### 7 其他

##### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

##### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2014年6月23日，公司接到间接控股股东现代集团通知，现代集团内部正在筹划与公司相关重大事项，公司股票自6月24日起因筹划重大事项停牌。7月8日，公司发布《重大资产重组停牌公告》，公司股票自7月8日起因重大资产重组事项停牌。2014年12月5日公司召开第六届董事会第九次会议，审议通过了《关于公司重大资产置换暨关联交易预案的议案》等相关议案（具体内容详见刊载于上海证券交易所网站的相关公告）。

目前，现代集团和本公司正积极履行重组预案中相关承诺。审计、评估等中介机构正在对本次重大资产重组涉及的标的资产进行审计、评估等相关工作。待上述工作完成后，公司将再次召开董事会审议本次重大资产重组的相关事项，并按照相关法律法规的规定履行审批程序、办理信息披露事宜。

### (3) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司各项工作均按年初计划稳步推进。面对各项业务所处行业持续低迷的形势，公司在重点加强房地产销售存量去化和现金回笼工作的同时，稳步推进建设工程质量管理和资产结构优化工作。同时积极推进外贸、市场租赁、气体等各项业务协同发展。

公司于2014年7月起启动重大资产重组事项，目前相关工作正在紧锣密鼓地进行。公司在全力以赴推进重大资产重组工作的同时，将进一步推动公司现有主要业务发展，力争完成各项工作目标。

### (4) 其他

## (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 (%)
商品销售	414,634,941.54	398,893,974.47	3.80	32.00	32.78	减少 0.56 个百分点
租赁收入	27,137,259.00	6,774,302.80	75.04	-6.26	-0.77	减少 1.38 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	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 (%)

主营业务分行业和分产品情况的说明

### 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 (%)
国内	44,810,549.28	-1.11
国外	396,961,651.26	33.32

主营业务分地区情况的说明

## (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	上期期末数	上期期末	本期期末	情况说明

		数占总资产的比例 (%)		数占总资产的比例 (%)	金额较上期期末变动比例 (%)	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	321,248.00	0.03	240,249.50	0.03	33.71	系持股票市值变动所致
其他应收款	9,934,043.74	0.93	17,590,022.12	1.91	-43.52	系收回江南房开应收款所致
存货	653,415,603.46	61.23	524,206,390.84	56.91	24.65	系金华房开、浙江房开开发成本增加所致
其他流动资产	21,597,472.51	2.02	8,707,269.11	0.95	148.04	系金华房开预交税款所致
短期借款	583,899.45	0.05	2,000,000.00	0.22	-70.81	系气体公司归还借款所致
应付账款	5,861,998.50	0.55	10,624,676.90	1.15	-44.83	系温岭房开支付工程款所致
预收款项	301,706,921.68	28.27	141,737,560.08	15.39	112.86	系金华房开预售房款增加所致
应交税费	2,280,637.16	0.21	4,316,188.03	0.47	-47.16	系本期净利润下降应交税费减少所致
应付股利	3,120,120.00	0.29	333,000.00	0.04	836.97	系应付集团公司 2013 年度现金红利所致

## 2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

\_\_\_\_\_

## 3 其他情况说明

\_\_\_\_\_

### (四) 核心竞争力分析

1、公司一直坚持实业经营与资本运营并举发展的方针，不断增强核心竞争力。公司独资经营的灯具大市场，经过 20 多年发展，享有良好的市场声誉，具备经营稳定、商家稳定、收益稳定的竞争能力。

2、公司现有房地产业，拥有二、三线城市核心区土地和项目储备的优势，尤其是在房地产长期开发过程中，已经有一支技术能力强、敬业素质高的专业团队，为公司房产产业立于不败之地提供保障。

3、实施重大资产重组，提升核心竞争力。公司股东及管理层十分重视公司的长远发展，本次重大资产重组，不仅是解决同业竞争、规范经营的迫切要求，而且是增强上市公司盈利能力的有效路径，更是推动转型发展的内在需求。公司将借助资产重组、推动转型发展，优化业务结构，做大资产规模，提升经营质量与效益水平。

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

报告期无新增对外投资

#### (1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末证券投资 总投资比例 (%)	报告期损益 (元)
1	股票	600686	金龙汽车	380,698.97	18150	216,348.00	67.35	61,528.50
2	股票	600386	北巴传媒	230,561.16	10000	104,900.00	32.65	25,800.00
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	
合计				611,260.13	/	321,248.00	100	87,328.50

证券投资情况的说明

#### (2) 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
温州银行股份有限公司	63,900,000.00	78,000,000.00	4.00	117,900,000.00	9,360,000.00		可供出售金融资产	受让股权及增资方式获得
合计	63,900,000.00	78,000,000.00	/	117,900,000.00	9,360,000.00		/	/

持有非上市金融企业股权情况的说明

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

## (1) 其他投资理财及衍生品投资情况

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
银行理财产品	暂时闲置资金	中国银行温州分行营业部	25,000,000.00	无固定期限	保本保证收益型		1,827.33	否

其他投资理财及衍生品投资情况的说明

### 3、主要子公司、参股公司分析

#### (1) 公司主要控股公司经营情况及业绩

公司名称	所处行业	注册资本(万元)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	净利润(元)
温州东日房地产开发有限公司	房地产业	3900.00	276,888,557.70	78,449,609.23	144,061.00	1,668,450.50
浙江东日进出口有限公司	商业	500.00	72,164,781.36	8,963,701.11	398,213,273.36	1,030,187.75
温州东日气体有限公司	制造业	300.00	15,193,060.59	5,277,604.80	16,817,088.43	1,226,214.59
金华金狮房地产开发有限公司	房地产业	13800.00	422,600,115.14	120,988,585.57	/	-5,370,898.31
浙江东日房地产开发有限公司	房地产业	13000.00	250,105,625.71	124,947,873.46	/	-2,182,253.27
温岭市东日房地产开发有限公司	房地产业	500.00	/	/	/	1,202,880.60

#### (2) 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	取得和处置目的	取得和处置方式	对公司经营和业绩的影响
温岭房开	开发项目结束注销	在温岭市工商行政管理局办妥工商注销登记手续	对公司资产结构和业绩产生积极影响。

温岭房开由公司子公司温州房开持股 45.00%，于 2014 年 6 月 5 日在温岭市工商行政管理局办妥工商注销登记手续。工商注销日温岭房开账面净资产 7,119,833.87 元，温州房开按照持股比例收回 3,203,925.25 元，其中 3,195,000.00 元以冲减温州房开账面对温岭房开应付款的形式收回，剩余 8,925.25 元以货币资金的形式收回。

#### (3) 投资收益对公司净利润影响到 10%以上的参股公司的经营情况及业绩

公司名称	经营范围	2013 年度的净利润(元)	参股公司贡献的投资收益(元)	占上市公司净利润的比重(%)
温州银行股份有限公司	经中国人民银行和中国银行业监督管理委员会批准的下列业务:吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理国内外结算;办理票据承兑与贴现;发行金融债券;代理发行、代理兑付、承销政府债券;买卖政府债券、金融债券;从事同业拆借;从事银行卡业务;提	704,991,228.14[注]	9,360,000.00	55.82

	供信用证服务及担保；代理收付款及代理保险业务；提供保险箱服务；自营外汇买卖、代客外汇买卖、个人外汇买卖业务；对外保函业务；办理经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。			
--	--	--	--	--

注：数据来源于温州银行公布的 2013 年度报告。

## (六) 其他

### 1、融资情况

2014 年度，公司房地产业务融资均为项目开发融资，主要通过银行抵押贷款和少数股东拆借款方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 4,850.00 万元系银行贷款融资。2014 年，公司房地产业务银行贷款和股东拆借款利息资本化金额为 411.59 万元，加权平均资本化利率为 6.09%。

### 2、2014 年度主要房地产项目情况

单位：平方米

项目名称	项目位置	公司实际权益	状态	占地面积	总建筑面积	总可售面积	剩余可售面积	在建总建筑面积	新开工面积
东来锦园	温州市杨府山路	100%	竣工	4,830.31	20,760.00	19,095.05	1,139.73	-	-
金华“瀚悦府”	金华市浦江街 88 号	60%	在建	35,356.60	103,664.67	66,678.00	18,140.24	103,664.67	-
杭州“晴好”	杭州市西湖区科海路	100%	在建	22,128.00	42,869.73	未领预售证	未领预售证	42,869.73	42,869.73
合计	-	-	-	62,314.91	167,294.40	85,773.05	19,279.97	146,534.40	42,869.73

### 3、2014 年度房地产销售情况

业态分类	可售面积 (平方米)	签约金额 (万元)	签约面积 (平方米)	签约均价 (元)
住宅	42,265.19	27,095.35	24,124.95	11,231.26
商铺	475.67	-	-	-
其他	664.06	-	-	-
合计	43,404.92	27,095.35	24,124.95	11,231.26

### 4、2014 年度房地产租赁情况

种类	可出租面积 (平方米)	年末出租率 (%)	年租金收入 (万元)	每平方米每日出租均价 (元)
商铺	11,479.70	95.00	1,803.12	4.59
仓储	18,967.30	95.02	910.61	1.40
合计	30,447.00	-	2,713.73	-

## 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

公司认为，宏观经济环境从高速增长转为中高速增长、发展方式转入提质增效的新常态。公司现有各项经营业务，特别是房地产开发、专业市场、进出口贸易等将面临新常态、新挑战。公司房地产业务的未来市场趋势，从长期看将逐步进入平稳发展局面，从短期看则面临高库存、少投资、紧货币的挑战，预计仍将保持低位运营状态；进出口贸易对外面临国际需求复杂疲弱的态势，对内面临低成本优势减弱、要素价格上涨、传统优势减弱的态势，发展前景不容乐观。

### (二) 公司发展战略

新的一年，公司将依托重组契机，围绕 2015 年工作总要求，深化改革，重组创新，在新常态下实现公司赶超式发展。

首先全面完成重组工作，做好经营平稳过渡。认真做好评估、审计等重组相关配套工作，确保资产重组方案顺利通过股东大会审议，按时平稳地完成资产交接，实现重组经营的发展目标；第二要保持灯具市场、气体生产等实业经营的稳定增长，为公司效益提供保障；第三要积极推进商业智能系统，提升公司经营管理水平；第四是推进现有房地产项目销售存量去化、加快资金回笼，第五要优化管控体系，提升工作效率，从管理中求效益。

### (三) 经营计划

2015 年，公司计划实现主营业务收入超 7 亿元，实现利润总额同比增长（该经营目标并不代表公司对 2015 年的盈利预测，能否实现取决于国家宏观政策、市场状况的变化等多重因素，存在不确定性，敬请投资者特别注意）。

### (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

按照房地产 2015 年开发计划，所需投入资金约 2.7 亿元，公司除自有资金外，将计划通过银行借款、预售房款回收等途径满足资金需求。

### (五) 可能面对的风险

综合分析，公司目前面临的风险因素如下：

其一，外部宏观经济波动的风险。新常态的中国经济将面临更多的不确定性，经济保持中低速增长已成定局；国际商品价格疲软，贸易保护主义倾向严重，人民币汇率波幅扩大等仍会加大进出口贸易风险；房地产行业去化率持续低迷、去化周期加长、库存居高不下、信贷税收等金融政策收紧等加大开发资金回笼风险。

其二，重组面临的风险。本次交易能否以及最终取得批准存在不确定性的风险。

### (六) 其他

## 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

适用 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

适用 不适用

根据财政部 2014 年修订的相关企业会计准则的具体准则要求，公司于 2014 年 7 月 1 日起执行上述企业会计准则，并对期初数相关项目及其金额做出相应调整。

(1) 执行《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》的相关情况根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》，公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且其公允价值不能可靠计量的股权投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，不作为长期股权投资核算，并对其采用追溯调整法进行调整。具体调整事项如下：

调整内容	受影响的报表项目名称	影响金额(元)	
		2013年12月31日	2014年12月31日
将在“长期股权投资——温州银行股份有限公司”核算的股权投资，追溯调整至“可供出售金融资产”核算。	可供出售金融资产	117,900,000.00	117,900,000.00
	长期股权投资	-117,900,000.00	-117,900,000.00

执行上述会计准则，仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目金额产生影响，对公司 2013 年度及本期总资产、负债总额、净资产及净利润不产生任何影响。

(2) 执行《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号-合营安排》、《企业会计准则第 41 号-在其他主体中权益的披露》的相关情况

公司 2013 年度及本期财务报表中关于职工薪酬、财务报表列报、合并财务报表、公允价值计量、合营安排及与在其他主体中权益的相关业务及事项，已按上述准则的规定进行核算与披露，新准则的实施不会对公司 2013 年度及本期财务报表项目金额产生影响。具体调整事项如下：

调整内容	受影响的报表项目名称	影响金额(元)	
		2013年12月31日	2014年12月31日
“交易性金融资产”追溯调整至“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”核算。	交易性金融资产	-240,249.50	-321,248.00
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	240,249.50	321,248.00

### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 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

公司根据《公司法》等有关法律法规及《上市公司章程指引》，为落实中国证监会《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）及浙江证监局《关于转发进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（浙证监上市字【2012】138号）文件要求，结合公司发展的需要，为进一步明确公司利润分配政策，对《公司章程》中涉及利润分配事项条款进行了修订，并经 2012 年第一次临时股东大会审议通过，报告期内未发生变化。

### (二) 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(%)
2014 年					16,768,925.73	

---

2013 年	0	0.2	0	6,372,000.00	20,351,554.08	31.31
2012 年					28,428,785.29	

## 五、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 社会责任工作情况

详见与本报告同日在上海证券交易所网站披露的 2014 年度社会责任报告。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

### 三、破产重整相关事项

### 四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

#### (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
2014年12月5日公司召开第六届董事会第九次会议，审议通过了《关于公司重大资产置换暨关联交易预案的议案》等相关议案。本次重组预案为公司以持有东日进出口100%的股权及温州房开100%的股权（其中温州房开持有浙江房开100%的股权及金华房开60%的股权）以及本公司向温州房开和浙江房开提供借款形成的债权作为置出资产，与温州益优100%股权进行置换。差额部分由应当补足的一方以现金补足。	详见在上交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上披露的以下公告： 浙江东日重大资产置换暨关联交易预案

### 五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

### 六、重大关联交易

适用 不适用

#### (一) 资产收购、出售发生的关联交易

##### 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
2014年12月5日公司召开第六届董事会第九次会议，审议通过了《关于公司重大资产置换暨关联交易预案的议案》等相关议案。本次重组预案为公司以持有东日进出口100%的股权及温州房开100%的股权（其中温州房开持有浙江房开100%的股权及金华房开60%的股权）以及本公司向温州房开和浙江房开提供借款形成的债权作为置出资产，与温州益优100%股权进行置换。 本次重组的交易对方为现代集团，上市公司控股股东东方集团为现代集团的全资子公司，根据《重组管理办法》和《上市规则》，本次重大资产重组系本公司与现代集团之间的交易，构成关联交易。	详见在上交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上披露的以下公告： 浙江东日重大资产置换暨关联交易预案

## 七、重大合同及其履行情况

## 1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

## 2 担保情况

√适用 □不适用

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	担保发生日期（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
本公司	公司本部	东日进出口	25,000,000.00	2014-5-20	2014-5-20	2016-5-19	连带责任担保	否	否		是	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）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						23,147,080.11							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						9,739,640.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						9,739,640.00							
担保总额占公司净资产的比例（%）						1.66							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

## 八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

## (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
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	现代集团	<p>1、本集团不会利用对上市公司的控制地位，谋求浙江东日及其下属全资或控股企业在业务经营等方面给予本集团及其关联方优于独立第三方的条件或利益。</p> <p>2、对于与浙江东日经营活动相关的无法避免的关联交易，本集团及其关联方将遵循公允、合理的市场定价原则，不会利用该等关联交易损害浙江东日及其他中小股东的利益。</p> <p>3、杜绝本集团及本集团所投资的其他企业非法占用浙江东日及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求浙江东日及其下属子公司违规向本集团及本集团其所投资的其他企业提供任何形式的担保。</p> <p>4、本集团将严格按照浙江东日《公司章程》及关联交易决策制度的规定，在其董事会、股东大会审议表决关联交易时，履行回避表决义务。</p> <p>5、就本集团及其下属子公司与浙江东日及其下属全资或控股企业之间将来可能发生的关联交易，将督促浙江东日履行合法决策程序，按中国证券监督管理委员会、上海证券交易所有关规定及浙江东日《公司章程》的相关要求及时详细进行信息披露；对于正常商业项目合作均严格按照市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式。</p> <p>6、在本集团及其关联方的业务、资产整合过程中，采取切实措施规范并减少与浙江东日及其下属全资或控股企业之间的关联交易，确保浙江东日及其他中小股东的利益不受损害。</p> <p>7、本承诺将始终有效，若本集团违反上述承诺给浙江东日及其他股东造成损失的，一切损失将由本集团承担。</p>					
与重大资产重组相关的	解决土地等产权瑕疵	现代集团	<p>1、本次重组浙江东日拟置出给本公司的资产，在该等置出资产转让给本公司后，相关全部权利、义务或责任均由本公司承继，本公司未来不会因该等置出资产可能存在的瑕疵而追究浙江东日的相关责任。</p> <p>2、本公司是拟置入上市公司的标的资产的合法持有人，合法拥有标的资产的所有权，标的资产之上没有设置抵</p>					

承诺			<p>押、质押、留置等任何担保权益，也不存在可能导致标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结、征用或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序。</p> <p>本公司保证没有任何其他人对该等资产主张任何权利。如果对于标的资产存在其他权利主张，本公司保证有能力将该等其他权利的主张及时予以消除，以维护上市公司对于标的资产的合法权益。</p> <p>如果拟置入上市公司的标的资产存在上述情形而导致上市公司涉入资产权属纠纷、诉讼及造成任何损失的，由本公司承担。</p> <p>3、本公司已向上市公司真实、完整地披露了标的资产的基本情况，保证标的公司及其子公司不存在账外资产，不存在账外负债，不存在未披露的尚未了结的或潜在的诉讼、仲裁、行政处罚案件。</p> <p>4、本次重组置入资产涉及的土地、房产等有待办理的权属证书，本公司保证于 2015 年 2 月 28 日前办理完成，并于 2015 年 3 月 31 日前完成该等置入资产权属变更至温州市益优农产品有限公司名下的程序。本公司承诺按照上述时间完成上述手续，否则本公司将承担由此给浙江东日造成的全部损失。</p> <p>5、本公司保证置入资产涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工、物价等有关报批事项不会成为本次重大资产重组事宜的障碍；并承诺如因该等手续问题而可能引致的法律责任，将全部由本公司承担。</p> <p>6、除温州菜篮子农副产品批发交易市场之外的其他拟置入批发市场因其目前经营场所占用地，存在未来使用规划变更，因此该部分业务的经营场所以短期租赁的方式取得。</p> <p>本公司承诺将于评估基准日（2015 年 3 月 31 日）后再次审议本次重大资产重组交易正式方案的董事会召开前完成与其目前经营场所合法权益主体的合法租赁办理手续，并承诺落实其未来经营场所的解决方案。</p> <p>若本公司违反上述承诺给浙江东日及其他股东造成损失，一切损失将由本公司承担。</p>					
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	现代集团	待相关资产经审计的财务数据、资产评估结果经关于本次重组正式方案通过董事会审议时，本公司承诺以盈利预测报告或评估报告收益预测的利润数据为依据确定具体的盈利补偿金额，并承诺届时将以现金方式对上市公司进行补偿。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	现代集团	本公司已向上市公司及为本次重大资产置换提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了与本次重大资产置换相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次重大资产置换所提供的有关信息真实、					

			准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	现代集团	如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让通过东方集团持有上市公司的股份。					
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	现代集团	温州益优从事农产品批发业务相关的市场登记证、公共场所卫生许可证、食品流通许可证、污染物排放许可证、消防许可证等相关资质和审批文件（若有）将于温州益优成立后或相关业务资产注入完成后开始办理，并于2015年3月31日之前办理完毕。现代集团将温州益优资产过户至上市公司之前，因未取得上述相关资质和审批文件而受到的行政处罚产生的损失，由现代集团承担。					
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	现代集团	<p>1、本次重大资产重组的目的之一为解决本公司及下属子公司与上市公司浙江东日之间，在房地产开发和进出口贸易方面存在的同业竞争。除作为置入资产的农产品批发交易市场及其配套业务，本公司及下属子公司未有投资其他与置入资产相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织，或从事其他与置入资产相同、类似的经营活动；也未派遣他人在与置入资产经营业务相同、类似或构成竞争的任何企业任职；</p> <p>2、重组完成后，本公司将不以任何方式从事（包括与他人合作直接或间接从事）或投资于任何业务与浙江东日及其子公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；或派遣他人在该经济实体、机构、经济组织中担任董事、高级管理人员或核心技术人员；</p> <p>3、重组完成后，本公司承诺不利用目前已经取得的未纳入置入上市公司资产范围的零售农贸市场的市场登记证（包括翠微农贸市场、黎明农贸市场以及锦绣农贸市场）进行农产品批发业务及其配套业务；对于菜篮子集团目前进行投资建设的农贸城一期工程，承诺通过变更规划用途等方式调整其未来经营范围，确保不进行与重组完成后上市公司主营业务相同/相似业务；对于本公司正在投资建设的冷链物流公司，承诺其未来建成后不进行与重组完成后上市公司主营业务相同/相似业务；</p> <p>4、本公司在浙江东日指派的董事在处理双方关系时，将恪守浙江东日《公司章程》中关于董事、股东的权利义务的有关规定；</p> <p>5、本公司不利用对浙江东日的了解、从浙江东日获得知识和资料等与浙江东日进行任何形式的、可能损害浙江东日利益的竞争；</p> <p>6、当本公司及控制的企业与浙江东日及其子公司之间存在竞争性同类业务时，本公司及控制的企业自愿放</p>					

			<p>弃同浙江东日及其子公司的业务竞争；</p> <p>7、本公司及控制的企业不向其他在业务上与浙江东日及其子公司相同、类似或构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供资金、技术或提供销售渠道、客户信息等支持；8、对于浙江东日的正常经营活动，本公司保证不利用控股股东的地位损害浙江东日及浙江东日其他股东的利益；</p> <p>9、本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本公司签署，即对本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且该承诺持续有效，不可撤销。</p>					
与重大资产重组相关的承诺	解决土地等产权瑕疵	现代集团	<p>1、现代集团承诺将在2015年2月31日前变更该等土地、房产的规划用途以符合酒店业的出租需求，保障温州益优的合法权益；</p> <p>2、现代集团承诺将在2015年3月31日前落实温州繁氏酒店经营管理有限公司与温州益优就后续租赁事项达成书面协议；</p> <p>3、若现代集团未能按前述承诺办理规划变更或落实后续租赁协议签署的，则现代集团将负责对温州繁氏酒店经营管理有限公司所占用的繁诚大酒店相关物业予以腾退，并承诺按周边市场租赁价格向温州益优支付自2015年3月31日起至腾退完毕期间的租赁费用，且对由此所引发的其他一切损失向温州益优承担赔偿责任。</p>	2015年3月31日	是			截止年报披露日未到期
与重大资产重组相关的承诺	关于所提供信息真实、准确和完整的承诺函	菜篮子集团	<p>本公司已向上市公司及为本次重大资产置换提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了与本次重大资产置换相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次重大资产置换所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。</p>					
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	菜篮子集团	<p>1、本公司目前除持有并实际运营的温州菜篮子农副产品批发交易市场、温州水产批发交易市场和温州市生猪肉品批发交易市场及相关配套的温州菜篮子经营配送有限公司、温州菜篮子肉类运输有限公司（对上述市场和配套公司，以下简称“置入资产”）外，未投资其他与置入资产相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织，或从事其他与置入资产相同、类似的经营业务；也未派遣他人在与置入资产经营业务相同、类似或构成竞争的任何企业任职；</p> <p>2、重组完成后，本公司承诺不利用目前已经取得的未纳入置入资产范围的零售农贸市场的市场登记证（包括翠微农贸市场、黎明农贸市场以及锦绣农贸市场）进行农产品批发业务及其配套业务；</p> <p>3、本公司需在2015年3月31日完成对现代农贸城（在建）规划用途的调整，承诺现代农贸城未来不得</p>					

		<p>用于从事与置入资产相同或类似的农产品批发交易市场业务，及与上市公司浙江东日及其子公司可能存在同业竞争的相关业务。</p> <p>4、本次重组完成后，本公司未来将不以任何方式从事（包括与他人合作直接或间接从事）或投资于任何业务与浙江东日及其子公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；或派遣他人在该经济实体、机构、经济组织中担任董事、高级管理人员或核心技术人员；</p> <p>5、本公司不利用对浙江东日的了解、从浙江东日获得知识和资料等与浙江东日进行任何形式的、可能损害浙江东日利益的竞争；</p> <p>6、当本公司及控制的企业与浙江东日及其子公司之间存在竞争性同类业务时，本公司及控制的企业自愿放弃同浙江东日及其子公司的业务竞争；</p> <p>7、本公司及控制的企业不向其他在业务上与浙江东日及其子公司相同、类似或构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供资金、技术或提供销售渠道、客户信息等支持；</p> <p>8、本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本公司签署，即对本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且该承诺持续有效，不可撤销。</p>				
与重大资产重组相关的承诺	关于信息披露真实、准确和完整的承诺函	浙江东日	<p>本公司已向为本次重大资产置换提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了与本次重大资产置换相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次重大资产置换所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。</p>			

## 九、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	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称		天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬		45
境内会计师事务所审计年限		18
境外会计师事务所名称		
境外会计师事务所报酬		
境外会计师事务所审计年限		

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	15
财务顾问		
保荐人		

## 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

## 十一、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

## 1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益（+/-）	2013年12月31日		
			长期股权投资（+/-）	可供出售金融资产（+/-）	归属于母公司股东权益（+/-）
温州银行股份有限公司	公司持有温州银行 7800 万股	--	-117,900,000.00	+117,900,000.00	--
合计	/		-117,900,000.00	+117,900,000.00	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

## 十三、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

## 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 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

公司股份总数为 318,600,000 股，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、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	34,728
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	30,519

#### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
浙江东方 集团公司	0	156,006,000	48.97		无		国有法人
黄奕平		1,200,000	0.38		未知		境内自然人
胡文一		964,800	0.30		未知		境内自然人
吴燕君		926,691	0.29		未知		境内自然人
金定珍		887,569	0.28		未知		境内自然人
周军		775,153	0.24		未知		境内自然人
张阳春	3900	717,900	0.23		未知		境内自然人
高仙霞		708,000	0.22		未知		境内自然人
聂富全	0	590,000	0.19		未知		境内自然人
薛跃宏	-819,451	538,549	0.17		未知		境内自然人
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 流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
浙江东方集团公司	156,006,000	人民币普通股					
黄奕平	1,200,000	人民币普通股					

胡文一	964,800	人民币普通股	
吴燕君	926,691	人民币普通股	
金定珍	887,569	人民币普通股	
周军	775,153	人民币普通股	
张阳春	717,900	人民币普通股	
高仙霞	708,000	人民币普通股	
聂富全	590,000	人民币普通股	
薛跃宏	538,549	人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未发现前十名股东之间及前十名无限售条件股东之间存在关联关系或一致行动人的情况。		

#### 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	浙江东方集团公司
单位负责人或法定代表人	杨作军
成立日期	1989年5月15日
组织机构代码	14503741-0
注册资本	121,242,000.00
主要经营业务	自有房产租赁、物业管理、资产管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
未来发展战略	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

名称	温州市现代服务业投资集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杨作军
成立日期	2003年2月14日
组织机构代码	74702941-8
注册资本	5,000,000,000.00
主要经营业务	对商贸业、旅馆业、餐饮业、信息服务业、租赁业、商务服务业、娱乐业、旅游业、文化教育业、咨询服务业、会展服务业、广告服务业、拍卖业、实业的投资；经营管理授权的国有资产；提供公益性服务；专业市场、商业街区、购物中心、物流仓储基地、城市综合体、房地产的开发经营；货物进出口、技术进出口。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
未来发展战略	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

## 2 报告期内控股股东变更情况索引及日期

[http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-06-16/600113\\_20140617\\_1.pdf](http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-06-16/600113_20140617_1.pdf) (2014.06.17)

### (二) 实际控制人情况

#### 1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	温州市国资委
单位负责人或法定代表人	刘峰
成立日期	2005年11月7日
组织机构代码	
注册资本	
主要经营业务	
未来发展战略	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

#### 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (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(注)	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)	报告期在其股东单位领薪情况
杨作军	董事长	男	51	2013年5月14日	2016年5月13日	0	0	0	无		
周前	副董事长	男	55	2013年5月14日	2016年5月13日	0	0	0	无	34.65	
杨澄宇	总经理	男	47	2013年5月14日	2016年5月13日	0	0	0	无	43.31	
陈琦	董事、副总经理、财务总监	女	54	2013年5月14日	2016年5月13日	0	0	0	无	34.65	
张雷宝	独立董事	男	42	2013年5月14日	2016年5月13日	0	0	0	无		
车磊	独立董事	男	45	2013年5月14日	2016年5月13日	0	0	0	无		
郑羲亮	董事会秘书	男	32	2013年5月14日	2016年5月13日	0	0	0	无	25.00	
余新建	监事会召集人	男	51	2013年5月14日	2016年5月13日	0	0	0	无	13.00	
严致	监事	男	34	2013年5月14日	2016年5月13日	0	0	0	无		
潘煜之	监事	女	48	2013年5月14日	2016年5月13日	0	0	0	无		
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	150.61	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
杨作军	2005 年 9 月至 2010 年 11 月任温州市公路运输管理处处长、党委书记；2010 年 12 月至今任温州市现代服务业投资集团董事长、党委书记；2012 年 11 月至今任兼任浙江东方职业技术学院董事长、党委书记；2013 年 2 月至今兼任浙江东方集团公司法定代表人；2013 年 4 月至今任公司董事长。
周前	2004 年 3 月 2012 年 1 月，任公司总经理；2012 年 1 月至今，任公司副董事长；2011 年 8 月至今，兼任浙江东方集团公司常务副总经理、党委委员、书记。
杨澄宇	2007 年 4 月任上海证券温州营业部总经理；2008 年 12 月至 2011 年 12 月，担任公司副总经理；2011 年 12 月至今，担任公司总经理。
陈琦	2004 年 3 月至 2011 年 7 月，任公司董事会秘书，2004 年 3 月至今，任公司董事、副总经理兼财务总监。
张雷宝	1998 年 1 月至今，历任浙江财经学院系副主任、院长助理、副院长；2007 年 1 月至 2009 年 1 月，从事复旦大学公共管理流动站博士后研究和工作。2008 年至 2010 年担任国海良期货投资有限公司独立董事；2011 年 5 月至今，担任公司独立董事。
车磊	1995 年至今，先后担任天健会计师事务所部门经理、耀信会计师事务所副总经理、杭州宏华数码科技股份有限公司财务总监、浙江维科创业投资有限公司投资总监等职务。现任浙江财瑞投资有限公司副总经理。2013 年 5 月 14 日至今担任公司独立董事。
郑羲亮	2006 年 7 月至 2008 年 1 月，温州东日房地产公司工作；2008 年 2 月至今担任投资发展部经理职务。2008 年 2 月至 2011 年 7 月担任公司证券事务代表，2011 年 7 月至今担任公司董事会秘书。
余新建	2004 年 2 月起至今，历任温州东方灯具大市场副总经理、公司办公室主任。2011 年 8 月至今，担任公司监事、监事会召集人。
严致	2006 年至今，一直担任浙江东日进出口有限公司总经理，2011 年 3 月至今担任公司监事。
潘煜之	2009 年至今任浙江东日进出口有限公司财务科长。2013 年 5 月 14 日至今，担任公司监事。

其它情况说明

## (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 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

适用 不适用

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
杨作军	浙江东方集团公司	法定代表人、总经理		

周前	浙江东方集团公司	常务副总经理、党委委员、书记		
陈琦	浙江东方集团公司	党委委员		
在股东单位任职情况的说明				

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

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
杨作军	温州市现代服务业投资集团有限公司	党委书记、董事长		
杨作军	浙江东方职业技术学院	党委书记、董事长		
张雷宝	浙江财经学院财政与公管学院	副院长		
在其他单位任职情况的说明				

**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《公司章程》规定，本公司董事、独立董事、监事、高级管理人员的薪酬考核办法由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司制定了《董事、高级管理人员薪酬考核制度》，对高管人员严格执行目标管理和年度考核制度，将其薪酬与公司的经营业绩直接挂钩。公司董事会薪酬与考核委员会确定董事及高级管理人员的报酬数额和方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	董事、监事、高级管理人员应付报酬总计 165 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	报告期内公司董事、监事、高级管理人员实际获得报酬总计 150.61 万元。

**四、公司核心技术团队或关键技术人员情况**

核心团队未变动

## 五、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	34
主要子公司在职员工的数量	144
在职员工的数量合计	178
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	54
销售人员	61
技术人员	28
财务人员	16
行政人员	19
合计	178
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	3
本科	43
大专	61
中专及以下	71
合计	178

### (二) 薪酬政策

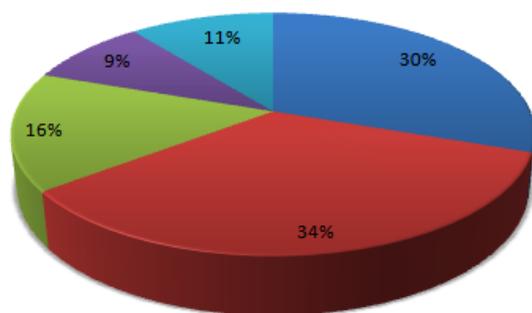
员工薪酬分配按照公司《员工手册》、《公司绩效管理制度》执行。

### (三) 培训计划

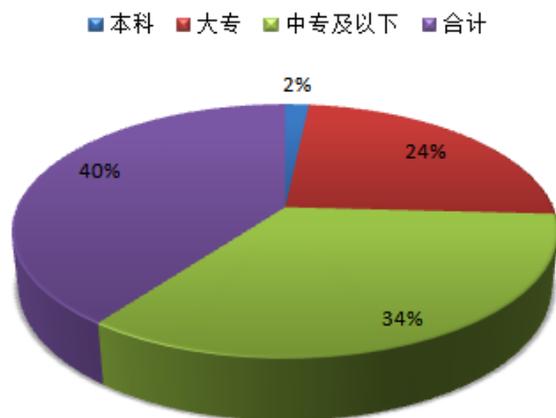
根据公司《培训管理办法》的相关规定，公司每年制定各类培训和学习计划，组织包含新员工入职培训，员工在职管理培训等方面的培训内容。

### (四) 专业构成统计图

■ 生产人员 ■ 销售人员 ■ 技术人员 ■ 财务人员 ■ 行政人员



(五) 教育程度统计图



## 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

#### （一）公司治理基本情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的规定以及中国证监会、上海证券交易所等监管机构的要求，建立健全公司治理结构相关制度，形成了公司权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、规范运作的法人治理结构，并不断加强和积极探索创新治理结构建设。公司法人治理的实际情况基本符合上市公司规范性文件的规定和要求。

#### 1、关于股东与股东大会：

报告期内，共召开1次年度股东大会，会议的召集、召开，议案的提出、审议、表决，会议决议的产生、签署以及会后的信息披露等程序均按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《公司股东大会议事规则》、《信息披露管理制度》等规章制度的要求严格执行，确保了全体股东，尤其是中小股东享有平等权利。为了保证股东大会的合法有效，公司邀请第三方的律师出席会议，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份等进行确认和见证，并出具法律意见书。

#### 2、关于董事和董事会

报告期内，共召开5次董事会会议，会议程序均严格按照《公司法》、《公司章程》和公司制订的《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》的要求进行，公司五位董事能够本着为全体股东负责的态度，认真出席董事会会议，董事会运作规范、有序。两位独立董事严把独立性原则，遵章守纪、勤勉诚信的履行自己的职责。董事会下设的审计与风险管理委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会能够充分发挥在经营管理中的专业作用，提出专业建议，有效辅助董事会工作，为公司科学决策提供了强力的支持。董事会秘书尽职尽责，严格遵守《董事会秘书工作细则》，确保了董事会日常工作的正常开展。

#### 3、关于监事和监事会：

报告期内，共召开监事会5次，会议程序均符合《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的有关规定，公司监事为全体股东负责，认真监督公司财务，保护公司资产安全，对公司董事会、管理层决策实施及公司制度执行的合法性进行监督，并对重大事项发表独立意见，维护了股东利益。

#### 4、关于控股股东与上市公司的关系：

报告期内，公司按照《股东大会议事规则》、《公司章程》、《关联交易决策程序》及中国证监会、浙江证监局有关规章制度的要求，严格把关，杜绝控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益。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，未发现控股股东及其关联方违规占用公司资金和资产的情况，也不存在违规对外担保的情况。

#### 5、关于绩效评价和激励约束机制：

报告期内，公司严格按照有关法律法规，制订了《高级管理人员绩效考核和薪酬管理办法》，结合董事会薪酬与考核委员会的严格评估和审核，已从制度和执行上构建了公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律、法规的规定。

#### 6、关于信息披露与透明度：

公司严格按照有关法律法规规定，证监会和上交所的有关指引和通知要求，和《公司信息披露管理制度》的约束，切实履行上市公司信息披露义务。公司通过上海证券交易所网站、《上海证券报》、《中国证券报》等媒体真实、准确、及时、完整的披露有关信息，并通过在官方网站、官方微博等方式，拓宽广大投资者知悉披露信息的渠道，保证了公司信息披露的公开、公平、公正。报告期内，公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情况。

#### 7、关于投资者关系及相关利益者：

报告期内，公司与投资者开展多层次、全方位的互动与交流，通过建立常态化与动态管理相结合的沟通机制，进一步健全投资者交流的平台，提高投资者对企业的认知度、认同度，实现公司信息与价值在资本市场的有效传播，树立企业在资本市场良好的企业形象。报告期内，公司在

年报披露后召开 1 次现场业绩说明会暨投资者接待日活动，在半年报披露后召开 1 次半年度网络业绩说明会，网络与现场紧密结合，保障公司重大战略事项，及时通过合法合规途径传达给广大投资者，保障战略实施。

## (二) 内幕知情人登记管理情况

1、内幕信息知情人管理制度的制定为规范公司的内幕信息管理，加强内幕信息保密工作，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等法律法规及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，公司制订并严格执行《公司内幕信息知情人登记管理制度》、《公司对外信息报送和使用管理制度》，做好内幕信息的保密工作及内幕信息知情人的登记备案工作。

### 2、内幕信息知情人管理制度的执行情况

报告期内，公司严格执行内幕信息保密制度，在定期报告披露期间，对于未公开信息，公司董事会办公室严格控制知情人范围并要求相关内幕信息知情人填写《内幕信息知情人登记表》，如实、完整登记上述信息在公开前的所有内幕信息知情人名单，以及知情人知悉内幕信息的时间等，并将内幕信息知情人名单及时上报上海证券交易所和监管部门。重组过程中，公司也严格做好内幕信息知情人登记和核查工作，登记控股股东、公司、中介机构相关人员及其直系亲属共计 215 人，交中国证券登记结算有限公司核查停牌前六个月证券账户买卖信息，同时编制重组的交易进程备忘录，一起上报上海证券交易所和浙江证监局。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员严格遵守内幕信息知情人管理制度，未发现内幕信息知情人利用内幕信息买卖公司股票的情况，未发生因内幕信息知情人涉嫌内幕交易受到监管部门查处情况。

## 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 年度股东大会	2014 年 5 月 20 日	1、2013 年度董事会工作报告；2、2013 年度监事会工作报告；3、2013 年度财务决算报告；4、2013 年度利润分配预案；5、2013 年度报告全文及摘要；6、关于续聘审计机构的议案；7、关于调整为全资子公司提供担保有关事项的议案。	审议通过	www.sse.com.cn	2014.5.21

股东大会情况说明

### 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
杨作军	否	5	5	2	0	0	否	1
周前	否	5	5	2	0	0	否	1
陈琦	否	5	5	2	0	0	否	1
张雷宝	是	5	4	3	1	0	否	0
车磊	是	5	5	3	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	2

#### 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

报告期内，董事会战略委员会、提名委员会、审计与风险管理委员会和薪酬与考核委员会依据《公司章程》和各委员会工作条例的规定，为促进公司规范经营、科学治理、风险防范和健康发展发挥了积极有益的作用。其中，战略委员会由董事长担任主任委员，年内在制定公司战略及重大投资决策上做出审慎判断，保证公司未来发展和稳健运行；提名委员会由独立董事担任主任委员，有效履行审查义务；审计委由独立董事担任主任委员，主要履行对年报的审阅、提出书面意见、与年审会计师沟通、提交审计督促函等职责；薪酬委由独立董事担任主任委员，负责制定、审查公司董事及高级管理人员薪酬政策与方案，对年报披露的董监高薪酬进行了认真审核。

#### 五、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。

#### 六、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

报告期内，公司董事会依据公司年度经营业绩状况，高级管理人员的岗位职责和年度工作计划完成情况，由董事会薪酬与考核委员会对各高级管理人员的工作业绩进行考评，并根据考评结果确定对高级管理人员工资及奖金的分配方案。

## 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

公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，结合公司实际情况，建立了健全的法人治理结构，制订有包括“三会”议事规则、《独立董事工作制度》、《董事会专门委员会议事细则》等；同时制定了涵盖生产经营控制、财务管理控制、信息管理控制、人事管理控制等公司各项业务活动的内部规章制度，保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高了经营效率，促进企业稳定健康发展。

今年公司内控工作的重点是内控检查和评价工作。公司董事会授权证券部负责内部控制评价的具体组织实施工作，并会同相关职能部门组成内控评价工作组。内控评价工作成员具有独立性、业务胜任能力和职业道德素质。为确保评价工作的质量与效果，严格按照《企业内部控制基本规范》、评价指引以及公司报告期内制订并公告的《内部控制评价管理制度》规定的评价原则、内容、依据、程序与方法，组织实施具体内控评价工作，出具评价报告，进行相应监督考核，并有序开展改进完善工作。

公司聘请天健会计师事务所对公司内部控制有效性进行独立审计。为保障内控工作的有效运行，公司内控体系实时与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平相适应，并随之进行不断深化完善。公司内控运行的具体情况，请参阅公司《2014 年度内部控制评价报告》和会计师事务所出具的《内控审计报告》。

内部控制自我评价报告详见附件

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请审计机构天健会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2014 年度的财务报告内部控制的有效性进行了审计，并出具了标准无保留意见的内控审计报告，认为公司于 2014 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）

是否披露内部控制审计报告：是

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

2010 年 3 月 23 日，公司第四届董事会第二十二次会议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

天健审（2015）888 号

浙江东日股份股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江东日股份有限公司（以下简称浙江东日公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，浙江东日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，公允反映了浙江东日公司 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：向晓三

中国·杭州 中国注册会计师：王建甫

二〇一五年三月十一日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2014 年 12 月 31 日

编制单位：浙江东日股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七 1	110,847,496.39	88,539,009.23
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七 2	321,248.00	240,249.50
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七 4	270,265.39	235,430.59
预付款项	七 5	22,631,857.41	28,470,929.92
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	七 6	9,934,043.74	17,590,022.12
买入返售金融资产			
存货	七 7	653,415,603.46	524,206,390.84
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七 8	21,597,472.51	8,707,269.11
流动资产合计		819,017,986.90	667,989,301.31
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七 9	117,900,000.00	117,900,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	七 10	86,531,372.85	90,763,786.77
固定资产	七 11	22,322,354.45	24,318,777.71
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	七 12	13,437,327.84	13,952,510.41
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产	七 13	7,921,886.10	6,255,936.94
其他非流动资产			
非流动资产合计		248,112,941.24	253,191,011.83
资产总计		1,067,130,928.14	921,180,313.14
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七 14	583,899.45	2,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七 16	16,396,290.03	17,261,046.75
应付账款	七 17	5,861,998.50	10,624,676.90
预收款项	七 18	301,706,921.68	141,737,560.08
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七 19	3,220,868.18	2,952,750.27
应交税费	七 20	2,280,637.16	4,316,188.03
应付利息	七 21	101,475.00	106,058.33
应付股利	七 22	3,120,120.00	333,000.00
其他应付款	七 23	30,602,074.66	42,571,297.35
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七 24	1,000,000.00	1,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		364,874,284.66	222,902,577.71
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七 25	47,500,000.00	48,500,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		47,500,000.00	48,500,000.00
负债合计		412,374,284.66	271,402,577.71
<b>所有者权益</b>			
股本	七 26	318,600,000.00	318,600,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	七 27	107,310,315.92	107,325,649.98
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七 28	44,699,932.28	42,835,467.75
一般风险准备			
未分配利润	七 29	116,756,210.56	108,223,749.36
归属于母公司所有者权益合计		587,366,458.76	576,984,867.09
少数股东权益		67,390,184.72	72,792,868.34
所有者权益合计		654,756,643.48	649,777,735.43
负债和所有者权益总计		1,067,130,928.14	921,180,313.14

法定代表人：杨作军

主管会计工作负责人：陈琦

会计机构负责人：陈琦

## 母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位:浙江东日股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		3,057,846.73	12,617,471.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		321,248.00	240,249.50
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		700,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六 2	306,171,649.16	276,115,996.73
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		137,086.98	137,086.98
流动资产合计		310,387,830.87	289,110,805.05
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		117,900,000.00	117,900,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六 3	43,853,179.40	43,853,179.40
投资性房地产		85,400,478.55	89,574,693.91
固定资产		17,396,884.56	18,646,820.76
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		2,725,454.46	2,878,010.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,561,163.73	2,348,885.01
其他非流动资产			
非流动资产合计		269,837,160.70	275,201,589.54
资产总计		580,224,991.57	564,312,394.59
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款			20,284.00
预收款项		7,824,066.50	5,926,395.50
应付职工薪酬		1,040,042.17	1,416,341.17
应交税费		1,421,315.20	1,999,671.32
应付利息			
应付股利		3,120,120.00	
其他应付款		15,448,974.46	15,851,874.65
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		28,854,518.33	25,214,566.64
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		28,854,518.33	25,214,566.64
<b>所有者权益:</b>			
股本		318,600,000.00	318,600,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		111,910,718.26	111,910,718.26
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		44,699,932.28	42,835,467.75
未分配利润		76,159,822.70	65,751,641.94
所有者权益合计		551,370,473.24	539,097,827.95
负债和所有者权益总计		580224991.57	564,312,394.59

法定代表人: 杨作军

主管会计工作负责人: 陈琦

会计机构负责人: 陈琦

**合并利润表**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		444,092,933.79	346,431,493.31
其中:营业收入	七 30	444,092,933.79	346,431,493.31
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		436,109,655.98	337,449,828.91
其中:营业成本	七 30	406,033,765.12	306,744,415.30
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	七 31	3,040,898.41	4,672,044.75
销售费用	七 32	12,336,353.16	11,452,072.48
管理费用	七 33	15,598,210.80	14,260,509.81
财务费用	七 34	-154,203.61	-46,339.96
资产减值损失	七 35	-745,367.90	367,126.53
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七 36	80,998.50	259,974.00
投资收益(损失以“-”号填列)	七 36	9,383,491.39	9,250,086.28
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		17,447,767.70	18,491,724.68
加:营业外收入	七 38	1,631,721.63	5,611,454.49
其中:非流动资产处置利得			
减:营业外支出	七 39	1,157,909.52	692,735.86
其中:非流动资产处置损失		3,845.97	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		17,921,579.81	23,410,443.31
减:所得税费用	七 40	2,639,429.08	4,579,542.39
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		15,282,150.73	18,830,900.92
归属于母公司所有者的净利润		16,768,925.73	20,351,554.08
少数股东损益		-1,486,775.00	-1,520,653.16
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			

2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		15,282,150.73	18,830,900.92
归属于母公司所有者的综合收益总额		16,768,925.73	20,351,554.08
归属于少数股东的综合收益总额		-1,486,775.00	-1,520,653.16
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.05	0.06
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.05	0.06

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：\_\_\_\_\_元，上期被合并方实现的净利润为：\_\_\_\_\_元。

法定代表人：杨作军

主管会计工作负责人：陈琦

会计机构负责人：陈琦

**母公司利润表**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六 4	28,918,511.00	30,627,314.00
减: 营业成本	十六 4	6,870,802.80	6,981,050.04
营业税金及附加		4,363,330.62	4,500,382.97
销售费用			
管理费用		5,537,034.29	5,494,167.40
财务费用		-88,347.35	55,523.02
资产减值损失		930,113.38	830,573.76
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		80,998.50	259,974.00
投资收益(损失以“—”号填列)	十六 5	9,366,330.00	9,223,502.80
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		20,752,905.76	22,249,093.61
加: 营业外收入		1,015,266.00	675.00
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		30,036.65	35,627.32
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		21,738,135.11	22,214,141.29
减: 所得税费用		3,093,489.82	3,215,967.92
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		18,644,645.29	18,998,173.37
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		18,644,645.29	18,998,173.37
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 杨作军

主管会计工作负责人: 陈琦

会计机构负责人: 陈琦

## 合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		607,240,433.56	425,026,587.91
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		52,899,725.82	40,552,600.72
收到其他与经营活动有关的现金	七 42(1)	23,190,368.59	3,287,155.21
经营活动现金流入小计		683,330,527.97	468,866,343.84
购买商品、接受劳务支付的现金		575,986,720.64	425,422,565.29
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		12,513,525.31	12,406,913.40
支付的各项税费		27,826,972.22	17,884,946.70
支付其他与经营活动有关的现金	七 42(2)	19,459,989.44	17,449,251.22
经营活动现金流出小计		635,787,207.61	473,163,676.61
经营活动产生的现金流量净额		47,543,320.36	-4,297,332.77
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,000,000.00	187,250.30
取得投资收益收到的现金		9,368,157.33	9,393,535.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		450.00	
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		10,368,607.33	9,580,786.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		213,986.25	1,575,484.51
投资支付的现金			2,786,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的			

现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七 42(3)	700,000.00	
投资活动现金流出小计		913,986.25	4,361,484.51
投资活动产生的现金流量净额		9,454,621.08	5,219,301.77
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,340,051.91	55,830,233.15
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七 42(4)	1,402,616.67	
筹资活动现金流入小计		9,742,668.58	55,830,233.15
偿还债务支付的现金		10,753,526.49	12,404,922.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,097,448.79	2,152,091.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		658,908.62	
支付其他与筹资活动有关的现金	七 42(5)	23,219,644.44	1,402,616.67
筹资活动现金流出小计		42,070,619.72	15,959,630.39
筹资活动产生的现金流量净额		-32,327,951.14	39,870,602.76
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		101,465.23	-3,319.70
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		24,771,455.53	40,789,252.06
加：期初现金及现金等价物余额		76,129,489.11	35,340,237.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		100,900,944.64	76,129,489.11

法定代表人：杨作军

主管会计工作负责人：陈琦

会计机构负责人：陈琦

母公司现金流量表  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		30,836,180.00	35036886.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,433,436.06	19,850,443.77
经营活动现金流入小计		36,269,616.06	54,887,329.77
购买商品、接受劳务支付的现金		1,126,100.00	2,015,414.05
支付给职工以及为职工支付的现金		3,406,503.78	4,435,288.39
支付的各项税费		8,733,865.10	11,457,752.89
支付其他与经营活动有关的现金		6,788,564.29	21,263,848.27
经营活动现金流出小计		20,055,033.17	39,172,303.60
经营活动产生的现金流量净额		16214582.89	15,715,026.17
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			187,250.30
取得投资收益收到的现金		9,366,330.00	9,366,952.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		6,740,000.00	3,090,000.00
投资活动现金流入小计		16,106,330.00	12,644,202.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,658.00	253,799.00
投资支付的现金			1,786,000.00
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		38,615,000.00	20,790,000.00
投资活动现金流出小计		38,628,658.00	22,829,799.00
投资活动产生的现金流量净额		-22,522,328.00	-10,185,596.20
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
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		3,251,880.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,251,880.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-3,251,880.00	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-9,559,625.11	5,529,429.97
加:期初现金及现金等价物余额		12,617,471.84	7,088,041.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,057,846.73	12,617,471.84

法定代表人: 杨作军

主管会计工作负责人: 陈琦

会计机构负责人: 陈琦

**合并所有者权益变动表**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	318,600,000.00				107,325,649.98				42,835,467.75		108,223,749.36	72,792,868.34	649,777,735.43
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	318,600,000.00				107,325,649.98				42,835,467.75		108,223,749.36	72,792,868.34	649,777,735.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-15,334.06				1,864,464.53		8,532,461.20	-5,402,683.62	4,978,908.05
(一) 综合收益总额											16,768,925.73	-1,486,775.00	15,282,150.73
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									1,864,464.53		-8,236,464.53		-6,372,000.00
1. 提取盈余公积									1,864,464.53		-1,864,464.53		

								53		53		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-6,372,000.00		-6,372,000.00
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他					-15,334.06						-3,915,908.62	-3,931,242.68
四、本期期末余额	318,600,000.00				107,310,315.92			44,699,932.28		116,756,210.56	67,390,184.72	654,756,643.48

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	318,600,000.00				107,354,415.82				40,935,650.41		89,772,012.62	76,070,755.66	632,732,834.51
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年期初余额	318,600,000.00				107,354,415.82				40,935,650.41		89,772,012.62	76,070,755.66	632,732,834.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-28,765.84				1,899,817.34		18,451,736.74	-3,277,887.32	17,044,900.92
（一）综合收益总额											20,351,554.08	-1,520,653.16	18,830,900.92
（二）所有者投入和减少资本												-1,757,234.16	-1,757,234.16
1. 股东投入的普通股												-750,000.00	-750,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-1,007,234.16	-1,007,234.16
（三）利润分配									1,899,817.34		-1,899,817.34		
1. 提取盈余公积									1,899,817.34		-1,899,817.34		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													

4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					-28,765.84							-28,765.84
四、本期期末余额	318,600,000.00				107,325,649.98			42,835,467.75		108,223,749.36	72,792,868.34	649,777,735.43

法定代表人：杨作军

主管会计工作负责人：陈琦

会计机构负责人：陈琦

**母公司所有者权益变动表**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	318,600,000.00				111,910,718.26				42,835,467.75	65,751,641.94	539,097,827.95
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	318,600,000.00				111,910,718.26				42,835,467.75	65,751,641.94	539,097,827.95
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)									1,864,464.53	10,408,180.76	12,272,645.29
(一)综合收益总额										18,644,645.29	18,644,645.29
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									1,864,464.53	-8,236,464.53	-6,372,000.00
1.提取盈余公积									1,864,464.53	-1,864,464.53	
2.对所有者(或股东)的分配										-6,372,000.00	-6,372,000.00
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											

(六) 其他											
四、本期期末余额	318,600,000.00				111,910,718.26				44,699,932.28	76,159,822.70	551,370,473.24

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	318,600,000.00				111,910,718.26				40,935,650.41	48,653,285.91	520,099,654.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	318,600,000.00				111,910,718.26				40,935,650.41	48,653,285.91	520,099,654.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,899,817.34	17,098,356.03	18,998,173.37
（一）综合收益总额										18,998,173.37	18,998,173.37
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									1,899,817.34	-1,899,817.34	
1. 提取盈余公积									1,899,817.34	-1,899,817.34	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	318,600,000.00				111,910,718.26				42,835,467.75	65,751,641.94	539,097,827.95

法定代表人：杨作军

主管会计工作负责人：陈琦

会计机构负责人：陈琦

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

浙江东日股份有限公司（以下简称本公司或公司）系经浙江省人民政府证券委员会浙证委〔1997〕55号文批准，由浙江东方集团公司（以下简称集团公司）独家发起，采用社会募集方式设立。公司社会公众股（A股）发行前，股本总额为7,800万元。1997年9月10日，经中国证券监督管理委员会证监发字〔1997〕449号、450号文批复，同意本公司采用“上网定价”方式，向社会公开发行人民币普通股4,000万股。1997年9月22日，公司股票发行成功。1997年10月6日，公司在浙江省工商行政管理局变更登记，现持有注册号为330000000028854的企业法人营业执照。公司股票于1997年10月21日在上海证券交易所挂牌交易。现有注册资本人民币31,860万元，股份总数31,860万股（每股面值1元），均系无限售条件流通股。

本公司属房地产行业。公司经营范围：实业投资，市场租赁经营，计算机网络开发，各类灯具及配件的生产、销售，物业管理。主要产品或提供的劳务：房地产销售及租赁。

#### 2. 合并财务报表范围

本财务报表业经公司2015年3月11日第六届董事会第十一次会议批准对外报出。

本公司将浙江东日进出口有限公司（以下简称东日进出口）、温州东日气体有限公司（以下简称东日气体）、温州东日房地产开发有限公司（以下简称温州房开）、温岭市东日房地产开发有限公司（以下简称温岭房开）、金华金狮房地产开发有限公司（以下简称金狮房开）和浙江东日房地产开发有限公司（以下简称浙江房开）6家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

## （二）会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## （三）营业周期

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

## （四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

## （六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

## （八）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。

## （九）外币业务和外币报表折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购

建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

## （十）金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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

收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进

行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

### (3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 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，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失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，在期后公允价值回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，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

## 1. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 50 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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。
--	-------------------

**(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:**

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的  
适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	3	3
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3 年以上	50	50
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的  
适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的  
适用 不适用

**(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:**

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

**(十二) 存货****1. 存货的分类**

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

**2. 发出存货的计价方法**

(1) 发出除开发产品外的存货采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均

摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

### 3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## (十三) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

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

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一

揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为可供出售金融资产，按公允价值计量。

#### (2) 合并财务报表

##### 1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。

处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 2. 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 3. 固定资产

### (1). 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	5-50	5	19.00-1.90
通用设备	年限平均法	5-18	5	19.00-5.28
专用设备	年限平均法	8-20	5	11.88-4.75
运输工具	年限平均法	8-10	5	11.88-9.50

### (十六) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

### (十七) 借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

## 2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

## 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

## （十八）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
软件	5

## 3、内部研究开发支出会计政策

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，能证明其有用性；(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) 无形资产**

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
软件	5

**3、内部研究开发支出会计政策**

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，能证明其有用性；(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。

**(十九) 长期资产减值**

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合于其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

可收回金额的计量结果表明，该等长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

**(二十) 长期待摊费用**

长期待摊费用核算已经支出，但摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

**(二十一) 维修基金核算方法**

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由

公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

## **(二十二) 质量保证金核算方法**

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

## **(二十三) 职工薪酬**

### **1、短期薪酬的会计处理方法**

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

### **2、离职后福利的会计处理方法**

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### **3、辞退福利的会计处理方法**

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### **4、其他长期职工福利的会计处理方法**

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关

会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## （二十四）收入

### 1. 收入确认原则

#### （1）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### （2）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### （3）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

#### （4）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认

出租物业收入的实现。

## 2. 收入确认的具体方法

公司主要从事销售房地产以及出租不动产业务。房地产收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将房产交付给客户，且房产销售收入金额已确定，已经收回房款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，房产相关的成本能够可靠地计量；不动产出租收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将房地产出租给承租人，且按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入。

## （二十五）政府补助

### （1）、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。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。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### （2）、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，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。

## （二十六）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 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获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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

**(二十七) 租赁****(1)、经营租赁的会计处理方法**

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法/将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

**4. 要会计政策和会计估计的变更****(1)、重要会计政策变更**

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司自2014年7月1日起执行财政部于2014年修订或新制定发布的《企业会计准则第9号——职工薪酬》等八项具体会计准则。	本次变更经公司第六届董事会第八次会议审议通过。	2013年12月31日资产负债表项目 交易性金融资产 -240,249.50 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 240,249.50 可供出售金融资产 117,900,000.00 长期股权投资 -117,900,000.00

其他说明

\_\_\_\_\_

**(2)、重要会计估计变更**

适用 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)

其他说明

\_\_\_\_\_

**(二十三) 职工薪酬****1、短期薪酬的会计处理方法**

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

**2、离职后福利的会计处理方法**

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，

并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### 3、辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## (二十四) 收入

### 1. 收入确认原则

#### (1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关

的经济利益很可能流入,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

#### (2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认:(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制;(3) 收入的金额能够可靠地计量;(4) 相关的经济利益很可能流入;(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### (3) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量),采用完工百分比法确认提供劳务的收入,并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的,若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿,按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,与物业管理相关的成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

#### (4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时,确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定;使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额,在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

### 2. 收入确认的具体方法

公司主要从事销售房地产以及出租不动产业务。房地产收入确认需满足以下条件:公司已根据合同约定将房产交付给客户,且房产销售收入金额已确定,已经收回房款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入,房产相关的成本能够可靠地计量;不动产出租收入确认需满足以下条件:公司已根据合同约定将房地产出租给承租人,且按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额,在相关的经济利益很可能流入。

## (二十五) 政府补助

### (3)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。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。但是,按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

**(4)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，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。

**(二十六) 递延所得税资产/递延所得税负债**

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 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获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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

**(二十七) 租赁****(2)、经营租赁的会计处理方法**

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法/将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

**(二十八) 重要会计政策和会计估计的变更****(3)、重要会计政策变更**

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司自2014年7月1日起执行财政部于2014年修订或新制定发布的《企业会计准则第9号——职工薪酬》等八项具体会计准则。	本次变更经公司第六届董事会第八次会议审议通过。	2013年12月31日资产负债表项目 交易性金融资产 -240,249.50 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 240,249.50 可供出售金融资产 117,900,000.00

		长期股权投资	-117,900,000.00

其他说明

\_\_\_\_\_

#### (4)、重要会计估计变更

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	按 17% 的税率计缴, 出口货物按规定退税率计算申报退税, 退税率为 3%-17%
消费税		
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	温州房开、金狮房开按当地税务机关规定, 暂按预售收入额的 2% 预缴。房产交付后, 按四级超率累进税率计提, 在达到规定相关的清算条件后, 公司可向当地税务机关申请土地增值税清算	2%
房产税	从价计征的, 按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的, 披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

#### 2. 税收优惠

\_\_\_\_\_

#### 3. 其他

\_\_\_\_\_

### 七、合并财务报表项目注释

#### 1、货币资金

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	427,865.15	272,205.03
银行存款	100,843,489.79	76,797,540.57

其他货币资金	9,576,141.45	11,469,263.63
合计	110,847,496.39	88,539,009.23
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

2014年12月31日，银行存款余额中含有按揭贷款保证金377,500.00元，其他货币资金余额中含有银行承兑汇票保证金9,569,051.75元。

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	321,248.00	240,249.50
其中：债务工具投资		
权益工具投资	321,248.00	240,249.50
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	321,248.00	240,249.50

其他说明：

期末公允价值来源于证券交易所2014年12月31日收盘价。

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收账款

### (1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	289,096.70	100.00	18,831.31	6.51	270,265.39	250,255.09	100.00	14,824.50	5.92	235,430.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	289,096.70	/	18,831.31	/	270,265.39	250,255.09	/	14,824.50	/	235,430.59

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	277,993.70	8,339.81	3.00
1 年以内小计	277,993.70	8,339.81	3.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	1,223.00	611.50	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	9,880.00	9,880.00	100.00
合计	289,096.70	18,831.31	6.51

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏帐准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏帐准备的应收账款：

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 4,006.81 元；本期收回或转回坏账准备金额\_\_\_\_\_元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
合计		/

其他说明

**(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
江南阀门有限公司	31,040.00	10.74	931.20
浙江国瑞钢业有限公司	20,000.00	6.92	600.00

温州力作阀门有限公司	20,000.00	6.92	600.00
浙江省火电建设公司	48,429.00	16.75	1,452.87
浙江青山钢铁有限公司	28,140.00	9.73	844.20
小 计	147,609.00	51.06	4,428.27

## 5、预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	20,847,808.41	92.12	26,249,110.22	92.20
1 至 2 年	1,202,488.07	5.31	1,891,003.27	6.64
2 至 3 年	537,560.50	2.38	316,816.41	1.11
3 年以上	44,000.43	0.19	14,000.02	0.05
合计	22,631,857.41	100.00	28,470,929.92	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末数	账龄	未结算原因
云和县新桥玩具厂	990,000.00	1-2 年	合同未履行完毕
山东鸿达重工机械制造有限公司	382,350.00	2-3 年	合同未履行完毕
小 计	1,372,350.00		

### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
温州帝博鞋业有限公司	4,343,265.74	19.19
深圳市鑫灏源电子科技实业有限公司	1,936,810.91	8.56
浙江雅蓝鸟家纺有限公司鞋材分公司	1,202,300.00	5.31
福建华夏合成革有限公司	1,000,000.00	4.42
云和县新桥玩具厂	990,000.00	4.37
小 计	9,472,376.65	41.85

其他说明

## 6、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,769,136.50	81.85			8,769,136.50	15,693,800.30	82.09	856,000.00	5.45	14,837,800.30
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,943,971.90	18.15	779,064.66	40.08	1,164,907.24	2,022,044.52	10.58	672,439.37	33.26	1,349,605.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款						1,402,616.67	7.33			1,402,616.67
合计	10,713,108.40	/	779,064.66	/	9,934,043.74	19,118,461.49	/	1,528,439.37	/	17,590,022.12

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
应收出口退税	8,769,136.50			不存在回收风险
合计	8,769,136.50		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	315,491.92	9,464.76	3.00
1 年以内小计	315,491.92	9,464.76	3.00
1 至 2 年	70,590.86	7,059.09	10.00
2 至 3 年	73,480.00	14,696.00	20.00

3 年以上	1,473,128.62	736,564.31	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	11,280.50	11,280.50	100.00
合计	1,943,971.90	779,064.66	40.08

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-749,374.71 元；本期收回或转回坏账准备金额\_\_\_\_\_元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
合计		/

应收账款核销说明：

\_\_\_\_\_

## (3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收出口退税	8,769,136.50	7,133,800.30
押金保证金	1,573,591.98	1,581,591.98
应收暂付款	321,291.92	385,376.11
其他	49,088.00	1,457,693.10
拆借款		8,560,000.00
合计	10,713,108.40	19,118,461.49

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
温州市鹿城区国税局	应收出口退税	8,769,136.50	1 年以内	81.86	
温州市粉丝厂	保证金	1,000,000.00	3-5 年	9.33	500,000.00

嘉善汉佳木业有限公司	保证金	294,916.98	3-5 年	2.75	147,458.49
金华电业局	保证金	138,600.00	3-5 年	1.29	69,300.00
杭州电力局	保证金	64,000.00	1-2 年	0.60	6,400.00
合计	/	10,266,653.48	/	95.83	723,158.49

## 7、 存货

### (1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	191,036.57		191,036.57	376,032.58		376,032.58
在产品						
库存商品	19,868,732.05		19,868,732.05	28,050,296.22		28,050,296.22
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	623,132,358.14		623,132,358.14	485,334,376.28		485,334,376.28
开发产品	9,492,007.15		9,492,007.15	9,391,428.95		9,391,428.95
发出商品	255,671.97		255,671.97	585,818.99		585,818.99
包装物	475,797.58		475,797.58	468,437.82		468,437.82
合计	653,415,603.46		653,415,603.46	524,206,390.84		524,206,390.84

### (2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

开发成本期末余额中包含资本化利息 19,954,002.73 元，开发产品期末余额中包含资本化利息 769,200.74 元。

### (4) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
温州东方花苑东区[注]	未定	未定	未定	26,818,370.37	26,965,486.87
金狮房开瀚悦府项目	2012 年 6 月	2015 年	约 4.3 亿	244,247,176.55	350,557,662.14
浙江房开项目	2013 年 11 月	2016 年 10 月	约 3.5 亿	214,268,829.36	245,609,209.13
小 计				485,334,376.28	623,132,358.14

[注]：由于温州市市政规划变动的的原因，温州东方花苑东区项目开工时间、预计竣工时间和预计总投资尚不确定，期末余额主要系支付的土地出让金和少量前期费用。详见本财务报表附注其他重要事项(一)之说明。

### (5) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
------	------	-----	------	------	-----

温州东来锦园	2010.12	9,391,428.95	100,578.20		9,492,007.15
小计		9,391,428.95	100,578.20		9,492,007.15

## (6)

## 8、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴相关税金	16,789,402.50	2,759,509.39
待抵扣增值税进项税额	4,670,983.03	4,627,339.41
待摊财产保险费	137,086.98	137,086.98
理财产品		1,000,000.00
待摊房租费		183,333.33
合计	21,597,472.51	8,707,269.11

其他说明

## 9、可供出售金融资产

## (1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	117,900,000.00		117,900,000.00	117,900,000.00		117,900,000.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	117,900,000.00		117,900,000.00	117,900,000.00		117,900,000.00
合计	117,900,000.00		117,900,000.00	117,900,000.00		117,900,000.00

## (2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利	
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少			期末
温州银行股份有限公司	117,900,000.00			117,900,000.00					4.00	9,360,000.00
合计	117,900,000.00			117,900,000.00				/		9,360,000.00

## 10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	78,871,973.27	68,350,144.10		147,222,117.37
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	78,871,973.27	68,350,144.10		147,222,117.37
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	38,969,683.64	17,488,646.96		56,458,330.60
2. 本期增加金额	2,046,085.68	2,186,328.24		4,232,413.92
(1) 计提或摊销	2,046,085.68	2,186,328.24		4,232,413.92
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	41,015,769.32	19,674,975.20		60,690,744.52
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	37,856,203.95	48,675,168.90		86,531,372.85

2. 期初账面价值	39,902,289.63	50,861,497.14		90,763,786.77
-----------	---------------	---------------	--	---------------

## 11、固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	31,104,612.11	8,315,078.50	2,682,689.31	6,163,749.92	48,266,129.84
2. 本期增加金额	11,481.00	58,882.13		43,623.12	113,986.25
(1) 购置	11,481.00	58,882.13		43,623.12	113,986.25
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				48,970.00	48,970.00
(1) 处置或报废				48,970.00	48,970.00
4. 期末余额	31,116,093.11	8,373,960.63	2,682,689.31	6,158,403.04	48,331,146.09
二、累计折旧					
1. 期初余额	12,351,530.50	6,952,012.00	1,602,277.99	3,041,531.64	23,947,352.13
2. 本期增加金额	980,158.21	360,817.68	202,757.87	562,379.78	2,106,113.54
(1) 计提	980,158.21	360,817.68	202,757.87	562,379.78	2,106,113.54
3. 本期减少金额				44,674.03	44,674.03
(1) 处置或报废				44,674.03	44,674.03
4. 期末余额	13,331,688.71	7,312,829.68	1,805,035.86	3,559,237.39	26,008,791.64
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	17,784,404.40	1,061,130.95	877,653.45	2,599,165.65	22,322,354.45
2. 期初账面价值	18,753,081.61	1,363,066.50	1,080,411.32	3,122,218.28	24,318,777.71

## 12、无形资产

## (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	办公软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	15,646,491.49			936,480.01	16,582,971.50
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并 增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	15,646,491.49			936,480.01	16,582,971.50
二、累计摊销					
1. 期初余额	2,427,645.42			202,815.67	2,630,461.09
2. 本期增加金额	323,923.47			191,259.10	515,182.57
(1) 计提	323,923.47			191,259.10	515,182.57
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	2,751,568.89			394,074.77	3,145,643.66
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	12,894,922.60			542,405.24	13,437,327.84
2. 期初账面价值	13,218,846.07			733,664.34	13,952,510.41

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 \_\_\_\_\_

## 13、所得税资产/ 递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	779,095.97	194,773.99	679,113.87	169,778.49
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	13,780,011.54	3,445,002.89	8,808,470.44	2,202,117.61
公允价值变动损益	290,012.14	72,503.04	371,010.64	92,752.66
以后年度可抵扣的费用	3,780,380.00	945,095.00	2,107,108.00	526,777.00
合并抵销内部未实现利润	13,058,044.71	3,264,511.18	13,058,044.71	3,264,511.18
合计	31,687,544.36	7,921,886.10	25,023,747.66	6,255,936.94

## (2). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	4,077,485.28	2,560,945.01
资产减值准备	18,800.00	864,150.00
合计	4,096,285.28	3,425,095.01

## (3). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年			
2016 年	244,350.85	244,350.85	
2017 年	1,044,807.18	1,044,807.18	
2018 年	1,271,786.98	1,271,786.98	
2019 年	1,516,540.27		
合计	4,077,485.28	2,560,945.01	/

其他说明：

## 14、短期借款

## (1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	583,899.45	
抵押借款		2,000,000.00
保证借款		
信用借款		

合计	583,899.45	2,000,000.00
----	------------	--------------

短期借款分类的说明：

## 15、衍生金融负债

适用 不适用

## 16、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	16,396,290.03	17,261,046.75
合计	16,396,290.03	17,261,046.75

本期末已到期未支付的应付票据总额为\_\_\_\_\_元。

## 17、应付账款

### (1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购货款	4,090,928.50	4,245,242.63
房产开发未付工程款	1,771,070.00	6,379,434.27
合计	5,861,998.50	10,624,676.90

### (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款质保金	1,100,000.00	未满足质保期
合计	1,100,000.00	/

其他说明

## 18、预收款项

### (1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购房款	257,431,976.54	72,458,718.01
销货款	36,450,878.64	63,304,096.57
租金	7,824,066.50	5,974,745.50
合计	301,706,921.68	141,737,560.08

### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
东方花苑东区	6,834,000.00	温州东方花苑东区因温州市市政规划变动,导致该地块延期开发,相应的预收账款一直未结转
合计	6,834,000.00	/

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

单位:元 币种:人民币

项目	金额
累计已发生成本	
累计已确认毛利	
减: 预计损失	
已办理结算的金额	
建造合同形成的已完工未结算项目	

## 其他说明

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
东方花苑东区[注]	6,834,000.00	7,071,760.00	未定	
瀚悦府一期	161,630,436.00	65,386,958.01	2015年	69.52
瀚悦府二期	88,967,540.54		2015年	40.63
小计	257,431,976.54	72,458,718.01		

[注] 详见本财务报表附注其他重要事项(一)之说明。

## 19、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示:

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,923,143.81	11,961,938.11	11,666,591.77	3,218,490.15
二、离职后福利-设定提存计划	29,606.46	809,766.43	836,994.86	2,378.03
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,952,750.27	12,771,704.54	12,503,586.63	3,220,868.18

## (2). 短期薪酬列示:

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,511,249.17	9,889,098.53	9,605,503.44	2,794,844.26

二、职工福利费		1,100,550.65	1,100,550.65	
三、社会保险费	2,075.40	525,901.20	527,086.42	890.18
其中：医疗保险费	2,075.40	462,149.78	463,335.00	890.18
工伤保险费		25,946.31	25,946.31	
生育保险费		37,805.11	37,805.11	
四、住房公积金		409,897.26	409,897.26	
五、工会经费和职工教育经费	409,819.24	36,490.47	23,554.00	422,755.71
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	2,923,143.81	11,961,938.11	11,666,591.77	3,218,490.15

## (3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	27,563.51	712,182.71	737,632.45	2,113.77
2、失业保险费	2,042.95	97,583.72	99,362.41	264.26
3、企业年金缴费				
合计	29,606.46	809,766.43	836,994.86	2,378.03

其他说明：

应付职工薪酬发放时间为2015年1月至2月。

## 20、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	122,199.34	112,648.87
消费税		
营业税	178,140.65	144,966.73
企业所得税	1,568,286.91	3,416,350.45
个人所得税	6,808.38	16,747.06
城市维护建设税	21,024.40	18,033.09
房产税	157,552.92	305,439.66
土地使用税	141,426.40	180,769.80
水利建设专项资金	66,618.35	55,930.82
教育费附加	9,010.20	7,728.47
地方教育附加	6,006.80	5,152.31
印花税	3,562.81	5,439.26
土地增值税		46,981.51
合计	2,280,637.16	4,316,188.03

其他说明：

## 21、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	101,475.00	101,475.00
企业债券利息		
短期借款应付利息		4,583.33
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	101,475.00	106,058.33

## 22、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	3,120,120.00	333,000.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	3,120,120.00	333,000.00

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：  
期末应付股利系应付集团公司2013年度现金红利。

## 23、其他应付款

## (1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
拆借款		21,330,333.34
押金保证金	29,965,808.55	19,994,074.58
其他	636,266.11	1,246,889.43
合计	30,602,074.66	42,571,297.35

## (2). 期末金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称/自然人姓名	期末余额	款项性质或内容
东方灯具大市场相关承租户	15,238,807.65	租赁保证金
徐品凡	9,297,200.00	东日进出口业务员保证金
合计	24,536,007.65	/

其他说明

## 24、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,000,000.00	1,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	1,000,000.00	1,000,000.00

其他说明：

一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,000,000.00	1,000,000.00

## 25、长期借款

## (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	47,500,000.00	48,500,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	47,500,000.00	48,500,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率	期末数		期初数	
					原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
中国建设银行	2013-5-31	2016-5-29	RMB	7.38%		47,500,000.00		48,500,000.00
小计						47,500,000.00		48,500,000.00

## 26、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	318,600,000.00						318,600,000.00

其他说明：

## 27、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	107,325,649.98		15,334.06	107,310,315.92
其他资本公积				
合计	107,325,649.98		15,334.06	107,310,315.92

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期减少详见本财务报表附注合并财务报表项目注释（四）之说明

## 28、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	42,835,467.75	1,864,464.53		44,699,932.28
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	42,835,467.75	1,864,464.53		44,699,932.28

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加系按母公司 2014 年度实现净利润提取 10% 的法定盈余公积。

## 29、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	108,223,749.36	89,772,012.62
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	108,223,749.36	89,772,012.62
加：本期归属于母公司所有者的净利润	16,768,925.73	20,351,554.08
减：提取法定盈余公积	1,864,464.53	1,899,817.34
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	6,372,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	116,756,210.56	108,223,749.36

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润\_\_\_\_\_元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润\_\_\_\_\_元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润\_\_\_\_\_元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润\_\_\_\_\_元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润\_\_\_\_\_元。

### 30、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	441,772,200.54	405,668,277.27	343,060,000.04	306,198,113.82
其他业务	2,320,733.25	365,487.85	3,371,493.27	546,301.48
合计	444,092,933.79	406,033,765.12	346,431,493.31	306,744,415.30

### 31、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
消费税		
营业税	1,534,318.37	1,644,230.09
城市维护建设税	197,770.21	110,212.65
教育费附加	84,758.66	79,076.49
资源税		
地方教育附加	56,505.79	52,476.19
房产税	2,689,669.19	2,785,253.34
土地增值税	-1,522,123.81	795.99
合计	3,040,898.41	4,672,044.75

其他说明：

\_\_\_\_\_

### 32、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告、摊位及会展费等	4,238,928.06	4,006,280.32
运费	3,413,895.75	3,567,277.38
职工薪酬	1,556,210.69	1,145,761.87
办公及差旅费等	905,552.49	800,272.58
交通费、信息服务费等	506,648.37	664,261.27
其他	1,715,117.80	1,268,219.06
合计	12,336,353.16	11,452,072.48

其他说明：

\_\_\_\_\_

### 33、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	8,423,251.82	8,265,494.03
办公及差旅费等	2,110,772.10	1,686,371.58
税金	1,401,053.41	1,297,134.91
折旧及摊销	1,345,483.77	1,210,699.08
业务招待费	301,677.51	355,145.80
其他	2,015,972.19	1,445,664.41
合计	15,598,210.80	14,260,509.81

其他说明：

### 34、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	1,205,537.94	289,111.03
利息收入	-1,249,692.62	-568,308.53
汇兑净损益	-268,651.36	-41,195.60
其他	158,602.43	274,053.14
合计	-154,203.61	-46,339.96

其他说明：

### 35、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	-745,367.90	367,126.53
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-745,367.90	367,126.53

其他说明：

### 36、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当	80,998.50	259,974.00

期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	80,998.50	259,974.00

其他说明：

### 37、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	6,330.00	6,952.50
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		-143,449.70
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	9,360,000.00	9,360,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	17,161.39	26,583.48
合计	9,383,491.39	9,250,086.28

其他说明：

### 38、营业外收入

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
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	249,500.00	136,900.00	249,500.00

无需支付的款项	1,355,539.63	5,473,879.49	1,355,539.63
其他	26,682.00	675.00	26,682.00
合计	1,631,721.63	5,611,454.49	1,631,721.63

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
优秀出口企业奖励资金	140,000.00		与收益相关
国际市场开拓资金	109,500.00	10,000.00	与收益相关
中小企业开拓资金补助资金		126,900.00	与收益相关
合计	249,500.00	136,900.00	/

其他说明：

### 39、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	3,845.97		3,845.97
其中：固定资产处置损失	3,845.97		3,845.97
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	20,000.00		20,000.00
抚恤金支出	830,000.00		830,000.00
水利建设专项资金	257,630.43	142,964.57	
罚款与赔款支出	43,997.00	544,771.29	43,997.00
其他	2,436.12	5,000.00	2,436.12
合计	1,157,909.52	692,735.86	900,279.09

其他说明：

### 40、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,305,378.24	5,074,600.00
递延所得税费用	-1,665,949.16	-495,057.61

合计	2,639,429.08	4,579,542.39
----	--------------	--------------

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本期发生额
利润总额	17,921,579.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,480,394.95
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	95,510.56
非应税收入的影响	-2,345,416.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	241,142.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-214,000.00
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	381,797.57
所得税费用	2,639,429.08

其他说明:

## 41、其他综合收益

详见附注

## 42、现金流量表项目

## (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	本期发生额	上期发生额
收到押金保证金	15,480,627.97	2,371,269.64
收回温州市江南房地产开发有限公司暂借款	5,720,000.00	
收到利息收入	1,249,692.62	568,308.53
收到政府补助	249,500.00	136,900.00
其他	490,548.00	210,677.04
合计	23,190,368.59	3,287,155.21

收到的其他与经营活动有关的现金说明:

## (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	本期发生额	上期发生额
支付广告、摊位及会展费等	4,076,928.06	4,006,280.32
支付办公费、差旅费等	4,008,102.10	2,831,817.48
支付运费	3,965,015.69	3,369,031.89
支付押金保证金	2,211,367.30	2,436,341.29

支付抚恤金	830,000.00	
支付交通费、信息服务费等	513,822.87	720,444.25
支付租赁费	121,503.91	200,000.00
其他	3,733,249.51	3,885,335.99
合计	19,459,989.44	17,449,251.22

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

\_\_\_\_\_

### (3). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付重大资产重组中介费	700,000.00	
合计	700,000.00	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

\_\_\_\_\_

### (4). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回温岭房开清算准备款	1,402,616.67	
合计	1,402,616.67	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

\_\_\_\_\_

### (5). 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	本期发生额	上期发生额
归还温州金鹿房地产开发联合公司暂借款	16,844,558.33	
归还温州国投建设有限公司暂借款	5,625,086.11	
归还温岭房开自然人股东出资款	750,000.00	
暂付温岭房开清算准备款		1,402,616.67
合计	23,219,644.44	1,402,616.67

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

\_\_\_\_\_

## 43、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	15,282,150.73	18,830,900.92

加：资产减值准备	-745,367.90	367,126.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,338,527.46	4,127,168.40
无形资产摊销	515,182.57	2,628,452.04
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）	3,845.97	
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）	-80,998.50	-259,974.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,101,446.74	259,439.65
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,383,491.39	-9,250,086.28
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,665,949.16	-495,057.61
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）	-125,093,362.62	-75,775,620.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-764,267.71	-16,933,134.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	162,035,604.17	72,203,452.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	47,543,320.36	-4,297,332.77
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	100,900,944.64	76,129,489.11
减：现金的期初余额	76,129,489.11	35,340,237.05
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	24,771,455.53	40,789,252.06

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	100,900,944.64	76,129,489.11
其中：库存现金	427,865.15	272,205.03
可随时用于支付的银行存款	100,465,989.79	75,856,537.50
可随时用于支付的其他货币资金	7,089.70	746.58
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	100,900,944.64	76,129,489.11
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

2014年12月31日，银行存款余额中含有377,500.00元按揭贷款保证金，其他货币资金余额中含有银行承兑汇票保证金9,569,051.75元不属于现金及现金等价物。

2013年12月31日，银行存款余额中含有941,003.07元定期存单为银行承兑汇票提供质押担保，其他货币资金余额中含有银行承兑汇票保证金11,234,396.09元，银行保函保证金234,120.96元不属于现金及现金等价物。

#### 44、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

本期资本公积变动系因为温岭房开注销，相关的收购子公司少数股权形成的资本公积相应转销计入投资收益。

#### 45、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	9,946,551.75	系银行承兑汇票保证金和按揭贷款保证金等
应收票据		
存货	93,638,590.71	为银行借款提供抵押担保
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	1,130,894.30	为开立银行承兑汇票和银行借款提供抵押担保
合计	104,716,036.76	/

其他说明：

#### 46、外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目：

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			184,006.47
其中：美元	30,071.33	6.119	184,006.47

欧元			
港币			
人民币			
人民币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
短期借款			583,899.45
其中：美元	95,424.00	6.1190	583,899.45

其他说明：

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

#### 47、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的相关的定性和定量信息：

### 八、合并范围的变更

#### 1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
温岭房开	3,203,925.25	45.00	清算子公司	2014年6月5日	在温岭市工商行政管理局办妥工商注销							15,334.06



## (2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
金狮房开	40.00	-2,148,359.32		67,390,184.72

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金狮房开	417,162,081.04	5,438,034.10	422,600,115.14	254,111,529.57	47,500,000.00	301,611,529.57	264,664,016.16	3,986,792.78	268,650,808.94	93,791,325.06	48,500,000.00	142,291,325.06

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金狮房开		-5,370,898.31	-5,370,898.31	62,824,987.27		-5,009,752.60	-5,009,752.60	-10,879,857.71

其他说明:

## (1). 重要联营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
流动资产				
非流动资产				
资产合计				

流动负债				
非流动负债				
负债合计				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份 额				
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面 价值				
存在公开报价的联营企业权 益投资的公允价值				
营业收入				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自联营企业 的股利				

其他说明

## 十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

### （一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

为控制该项风险，本公司分别采取了以下措施。

#### 1. 应收账款

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布多个合作方和多个客户，截至 2014 年 12 月 31 日，本公司应收账款很少，本公司不存在重大的信用集中风险。

## 2. 其他应收款

本公司的其他应收款主要系应收出口退税款、保证金等，公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

本公司的应收款项中尚未逾期和发生减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金融资产的期限分析如下：

项 目	期末数				合 计
	未逾期末减值	已逾期末减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	8,769,136.50				8,769,136.50
小 计	8,769,136.50				8,769,136.50

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期末减值	已逾期末减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
其他应收款	8,536,416.97				8,536,416.97
小 计	8,536,416.97				8,536,416.97

## (二) 流动风险

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

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

金融工具按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
银行借款	49,083,899.45	49,083,899.45	1,583,899.45	47,500,000.00	
应付票据	16,396,290.03	16,396,290.03	16,396,290.03		
应付账款	5,861,998.50	5,861,998.50	5,861,998.50		
应付职工薪酬	3,220,868.18	3,220,868.18	3,220,868.18		

应交税费	2,280,637.16	2,280,637.16	2,280,637.16		
应付利息	101,475.00	101,475.00	101,475.00		
应付股利	3,120,120.00	3,120,120.00	3,120,120.00		
其他应付款	30,602,074.66	30,602,074.66	30,602,074.66		
小 计	110,667,362.98	110,667,362.98	63,167,362.98	47,500,000.00	

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
银行借款	51,500,000.00	51,500,000.00	3,000,000.00	48,500,000.00	
应付票据	17,261,046.75	17,261,046.75	17,261,046.75		
应付账款	10,624,676.90	10,624,676.90	10,624,676.90		
应付职工薪酬	2,952,750.27	2,952,750.27	2,952,750.27		
应交税费	4,316,188.03	4,316,188.03	4,316,188.03		
应付利息	106,058.33	106,058.33	106,058.33		
应付股利	333,000.00	333,000.00	333,000.00		
其他应付款	42,571,297.35	42,571,297.35	42,571,297.35		
小 计	129,665,017.63	129,665,017.63	81,165,017.63	48,500,000.00	

## (三) 市场风险

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

## 1 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2014年12月31日，本公司以同期同档次国家基准利率上浮一定百分比的利率计息的银行借款人民币48,500,000.00元(2013年12月31日：人民币51,500,000.00元)，在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的50%基准点的变动时，将不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

## 2. 外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动风险主要是东日进出口外销签订合同当天汇率与收汇当天汇率的变动。由于东日进出口业务的特殊性，其账面未确认外币应收账款，因此外币货币性资产与负债与本公司面临的汇率变动风险影响不大。

本公司期末外币金融资产和外币金融负债列示见本附注项目注释其他之外币货币性项目说明。

## (四) 资本风险管理

本公司的资本风险管理政策是保障公司持续经营，为股东提供回报和为其他利益相关者提供利益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

本公司的资本结构包括银行借款、银行存款及本公司所有者权益。管理层通过考虑资金成本及各类资本风险而确定资本结构。本公司将通过派发股息、发行新股或偿还银行借款平衡资本结构。

本公司采用资产负债率监督资本风险。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司的资产负债比率为 38.64%（2013 年 12 月 31 日：29.46%）。

## 十一、 公允价值的披露

## 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	321,248.00			321,248.00
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	321,248.00			321,248.00
(五) 交易性金融负债				

其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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 (%)
集团公司	浙江温州	制造业	12,124.20 万	48.97	48.97

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是温州市人民政府国有资产监督管理委员会。  
其他说明：

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注  
在其他主体中的权益之说明。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

### 4、 关联交易情况

#### (1). 关键管理人员报酬

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	165.00	151.95

## (2). 其他关联交易

## 十二、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

## 2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 4、 股份支付的修改、终止情况

## 5、 其他

## 十三、 承诺及或有事项

## 1、 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

## 1. 开具银行承兑汇票

开立公司	开立银行	票据金额	开立条件
东日进出口	中国银行股份有限公司温州分行	8,675,761.90	存入保证金 3,758,869.05 元；本公司提供保证
	广发银行股份有限公司温州分行	3,344,000.00	存入保证金 3,344,000.00 元
	宁波银行股份有限公司温州瓯海支行	4,376,528.13	存入保证金 2,466,182.70 元；东日进出口公司提供抵押担保
小计		16,396,290.03	

## 2. 出口商业发票贴现

截至 2014 年 12 月 31 日，东日进出口在宁波银行股份有限公司温州瓯海支行以票面价值 119,280.00 美元的出口商业发票申请贴现取得银行借款 95,424.00 美元。该借款同时由东日进出口提供抵押担保。

## 3. 其他资产抵押事项

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物价值		担保借款金额	借款到期日
				账面原值	账面价值		

金狮房开	金狮房开	建行金华经济开发区支行	土地使用权	93,638,590.71	93,638,590.71	48,500,000.00	2016-05-29
东日进出口	东日进出口	宁波银行温州瓯海支行	房屋建筑物 土地使用权	1,452,596.81	1,130,894.30	[注]	
小计				95,091,187.52	94,769,485.01		

[注]：截至 2014 年 12 月 31 日，该抵押物同时为东日进出口在宁波银行温州瓯海支行开立的银行承兑汇票 4,376,528.13 元和从该行取得的借款 95,424.00 美元提供抵押担保。

#### 4. 公司正在准备的重大资产重组计划

本公司拟以 2015 年 3 月 31 日作为重组的审计、评估基准日，将持有的东日进出口 100.00% 的股权及温州房开 100.00% 的股权（其中温州房开持有浙江房开 100.00% 股权及金狮房开 60.00% 股权）以及本公司向温州房开和浙江房开提供借款形成的债权作为置出资产，与温州市益优农产品有限公司（以下简称温州益优）100.00% 的股权进行置换，差额部分由应当补足的一方以现金补足。

温州益优为温州市现代服务业投资集团有限公司（以下简称现代集团）全资子公司温州菜篮子集团有限公司（以下简称菜篮子集团）设立的全资子公司，已于 2014 年 11 月 27 日取得温州市工商行政管理局核发的注册号为 330300000092920 的营业执照，注册资本为人民币 1,000 万元。

根据本次重大资产重组的整体方案，菜篮子集团拟将其下属的温州菜篮子农副产品批发交易市场、温州市水产批发交易市场、温州市生猪肉品批发交易市场等资产及相关负债，以及菜篮子集团持有的温州菜篮子经营配送有限公司 100.00% 的股权和温州菜篮子肉类运输有限公司 75.00% 的股权，注入温州益优，随后再将温州益优 100.00% 的股权无偿划转给现代集团。上述工作完成后，由现代集团作为本次重组交易对方，与本公司进行重大资产置换。

5. 截至 2014 年 12 月 31 日，除存在上述承诺事项外，本公司不存在需要披露的其他重大承诺事项。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

按照房地产企业经营惯例，金狮房开为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2014 年 12 月 31 日，金狮房开为购买房产的业主提供保证所及的借款金额为 8,490.80 万元，金狮房开提供的按揭贷款保证金为 377,500.00 元。

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

截至 2014 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司不存在其他需要披露的重大或有事项。

## 3、其他

## 十四、 资产负债表日后事项

### 1、 重要的非调整事项

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

### 2、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	

### 3、 销售退回

### 4、 其他资产负债表日后事项说明

截至 2015 年 3 月 11 日，本公司不存在需要披露的重大资产负债表日后事项。

## 十五、 其他重要事项

### 1、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策：

##### 1. 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

本公司以行业分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配；以地区分部为基础确定报告分部，主营业务收入、主营业务成本按最终实现销售地进行划分，资产和负债按经营实体所在地进行划分。

#### (2). 报告分部的财务信息

##### 行业分部

项 目	商品销售	房地产销售	租赁收入	分部间抵销	合 计
主营业务收入	414,634,941.54		27,137,259.00		441,772,200.54

主营业务成本	398,893,974.47		6,774,302.80		405,668,277.27
资产总额	87,357,841.95	949,594,298.55	580,224,991.57	-550,046,203.93	1,067,130,928.14
负债总额	73,116,536.04	625,208,230.29	28,854,518.33	-314,805,000.00	412,374,284.66

## 地区分部

单位：元 币种：人民币

项目	国内	国外	分部间抵销	合计
主营业务收入	44,810,549.28	396,961,651.26		441,772,200.54
主营业务成本	18,278,051.80	387,390,225.47		405,668,277.27
资产总额	1,067,130,928.14			1,067,130,928.14
负债总额	412,374,284.66			412,374,284.66

**2、其他**

(一) 公司子公司温州房开于 1999 年 11 月取得温州市鹿城区灰桥路口地块 4,158.31 平方米土地使用权，原计划开发东方花苑东区商品房项目，并于 1999 年 10 月开始陆续收取售房款，共计 6,834,000.00 元。由于温州市市政规划变动的的原因，截至 2014 年 12 月 31 日，东方花苑东区项目开工时间、预计竣工时间和预计总投资尚不确定。

(二) 根据温州市国资委《关于温州市商业资产管理有限公司等企业国有产权无偿划转的通知》(温国资委〔2010〕274 号) 及温州市委办《关于印发温州市市级国有企业整合重组实施方案的通知》(温委办〔2010〕120 号)，将集团公司等 23 户企业的国有产权无偿划转至现代集团。2014 年 6 月 13 日，公司收到集团公司通知，集团公司已在温州市工商行政管理局办理完成了其股权无偿划转过户手续。本次过户手续完成后，现代集团持有集团公司 100.00% 股权，为集团公司控股股东；集团公司直接持有本公司 48.97% 股权，为公司控股股东；现代集团间接持有本公司 48.97% 的股权，为本公司间接控股股东；公司实际控制人未发生变化，仍为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

**十六、 母公司财务报表主要项目注释****1、 应收账款**

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

## 2、他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	314,805,000.00	99.58	9,444,150.00	3.00	305,360,850.00	283,630,000.00	99.47	8,508,900.00	3.00	275,121,100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,321,291.92	0.42	510,492.76	38.64	810,799.16	1,510,526.11	0.53	515,629.38	34.14	994,896.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	316,126,291.92	/	9,954,642.76	/	306,171,649.16	285,140,526.11	/	9,024,529.38	/	276,115,996.73

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
温州房开	190,065,000.00	5,701,950.00	3.00	系公司全资子公司, 由于其可收回性与其他款项存在明显差异, 报告期内对该等款项按 3% 计提坏账准备
浙江房开	124,740,000.00	3,742,200.00	3.00	系公司全资子公司, 由于其可收回性与其他款项存在明显差异, 报告期内对该等款项按 3% 计提坏账准备
合计	314,805,000.00	9,444,150.00	/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额
----	------

	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	315,491.92	9,464.76	3.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	315,491.92	9,464.76	3.00
1 至 2 年	1,320.00	132.00	10.00
2 至 3 年	4,480.00	896.00	20.00
3 年以上	1,000,000.00	500,000.00	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	1,321,291.92	510,492.76	38.64

确定该组合依据的说明：

\_\_\_\_\_

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

\_\_\_\_\_

#### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 930,113.38 元；本期收回或转回坏账准备金额\_\_\_\_\_元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
合计		/

其他说明

\_\_\_\_\_

#### (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	314,805,000.00	283,747,150.00
押金保证金	1,000,000.00	1,008,000.00
应收暂付款	321,291.92	385,376.11
合计	316,126,291.92	285,140,526.11

#### (4) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

\_\_\_\_\_

期末金额较大的其他应收款性质或内容的说明

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
温州房开	关联方	190,065,000.00	[注 1]	60.12	拆借款
浙江房开	关联方	124,740,000.00	[注 2]	39.46	拆借款
温州市粉丝厂	非关联方	1,000,000.00	3-5 年	0.32	保证金
小 计		315,805,000.00		99.90	

[注 1] 账龄 1 年以内的金额为 3,415,000.00 元, 1-2 年的金额为 8,960,000.00 元, 2-3 年的金额为 177,690,000.00 元。

[注 2] 账龄 1 年以内的金额为 34,500,000.00 元, 1-2 年的金额为 8,740,000.00 元, 2-3 年的金额为 81,500,000.00 元。

### 3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	43,853,179.40		43,853,179.40	43,853,179.40		43,853,179.40
对联营、合营企业投资						
合计	43,853,179.40		43,853,179.40	43,853,179.40		43,853,179.40

#### (1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
东日进出口	10,029,406.99			10,029,406.99		
东日气体	5,920,601.77			5,920,601.77		
温州房开	27,903,170.64			27,903,170.64		
合计	43,853,179.40			43,853,179.40		

#### (2) \_\_\_\_\_

### 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	27,137,259.00	6,774,302.80	28,949,125.00	6,826,550.04
其他业务	1,781,252.00	96,500.00	1,678,189.00	154,500.00
合计	28,918,511.00	6,870,802.80	30,627,314.00	6,981,050.04

其他说明：

### 5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	6,330.00	6,952.50
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		-143,449.70
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	9,360,000.00	9,360,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	9,366,330.00	9,223,502.80

## 6、其他

### 十七、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-3,845.97	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	249,500.00	子公司东日进出口收到的一般贸易补贴
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	80,998.50	持有股票市值变动

金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	485,788.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	23,491.39	
所得税影响额	-214,566.34	
少数股东权益影响额	8,293.20	
合计	629,659.29	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,827.33	理财产品利息收入
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,330.00	交易性金融资产持有期间取得的投资收益
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,334.06	处置温岭房开时与原温岭房开股权投资相关的资本公积转入投资损益的金额
小计	23,491.39	

## 2、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	2.88	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.77	0.05	0.05

(一). 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	16,768,925.73
非经常性损益	B	629,659.29
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	16,139,266.44

归属于公司普通股股东的期初净资产		D	576,984,867.09
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G	6,372,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	5
其他	处置子公司时与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益	I <sub>1</sub>	15,334.06
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J <sub>1</sub>	6
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	582,706,662.93
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	2.88%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	2.77%

## (二). 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	16,768,925.73
非经常性损益	B	629,659.29
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	16,139,266.44
期初股份总数	D	318,600,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + \frac{F \times G}{K} - \frac{H \times I}{K} - J$	318,600,000.00
基本每股收益	$M = A/L$	0.05
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.05

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3). 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称。

### 4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	45,839,691.04	88,539,009.23	110,847,496.39
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	310,975.50	240,249.50	321,248.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	467,000.30	235,430.59	270,265.39
预付款项	18,674,591.42	28,470,929.92	22,631,857.41
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	9,568,749.92	17,590,022.12	9,934,043.74
买入返售金融资产			
存货	445,227,977.91	524,206,390.84	653,415,603.46
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	9,234,751.10	8,707,269.11	21,597,472.51
流动资产合计	529,323,737.19	667,989,301.31	819,017,986.90
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	117,900,000.00	117,900,000.00	117,900,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	95,009,399.54	90,763,786.77	86,531,372.85

固定资产	25,058,163.89	24,318,777.71	22,322,354.45
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	13,794,634.21	13,952,510.41	13,437,327.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5,760,879.33	6,255,936.94	7,921,886.10
其他非流动资产	367,150.00		
非流动资产合计	257,890,226.97	253,191,011.83	248,112,941.24
资产总计	787,213,964.16	921,180,313.14	1,067,130,928.14
<b>流动负债:</b>			
短期借款	8,107,680.43	2,000,000.00	583,899.45
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	12,057,032.80	17,261,046.75	16,396,290.03
应付账款	20,817,908.96	10,624,676.90	5,861,998.50
预收款项	57,931,416.53	141,737,560.08	301,706,921.68
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	1,857,415.53	2,952,750.27	3,220,868.18
应交税费	7,100,112.52	4,316,188.03	2,280,637.16
应付利息	11,301.37	106,058.33	101,475.00
应付股利	333,000.00	333,000.00	3,120,120.00
其他应付款	46,265,261.51	42,571,297.35	30,602,074.66
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,000,000.00	1,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	154,481,129.65	222,902,577.71	364,874,284.66
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		48,500,000.00	47,500,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		48,500,000.00	47,500,000.00
负债合计	154,481,129.65	271,402,577.71	412,374,284.66
所有者权益：			
股本	318,600,000.00	318,600,000.00	318,600,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	107,354,415.82	107,325,649.98	107,310,315.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	40,935,650.41	42,835,467.75	44,699,932.28
一般风险准备			
未分配利润	89,772,012.62	108,223,749.36	116,756,210.56
归属于母公司所有者 权益合计	556,662,078.85	576,984,867.09	587,366,458.76
少数股东权益	76,070,755.66	72,792,868.34	67,390,184.72
所有者权益合计	632,732,834.51	649,777,735.43	654,756,643.48
负债和所有者权益 总计	787,213,964.16	921,180,313.14	1,067,130,928.14

## 5、其他

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	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。
备查文件目录	载有天健会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	载有公司董事、高级管理人员亲笔签名的年度报告书面确认意见原件。
备查文件目录	载有期内在《上海证券报》、《中国证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告。

董事长：杨作军

董事会批准报送日期：2015 年 3 月 11 日

### 修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容