

公司代码：600696

公司简称：多伦股份

# 上海多伦实业股份有限公司

## 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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	恽燕桦	身体原因	曾宏翔

三、中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本公司出具了保留意见段的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

四、公司负责人鲜言、主管会计工作负责人李艳 及会计机构负责人（会计主管人员）李艳声明：  
保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

#### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对我公司 2014 年度财务报告的审计，2014 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润 71,076,300.66 元，经提取 10%的法定盈余公积 7,601,051.82 元，加年初未分配利润 129,555,804.67 元，2014 年末实际可供股东分配的利润为 193,031,053.51 元。

根据公司实际情况，为支持公司的新项目投资计划，对于公司 2014 年度实现的利润拟不作分配，全部结转至以后年度分配。2014 年度资本公积金不进行转增股本。

公司拟将未分配利润支持控股子公司房地产项目以及互联网金融项目，寻找合适的投资方向进行投资。

本预案须经股东大会审批通过方可生效，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

#### 六、前瞻性陈述的风险声明

公司年度报告陈述对未来的计划具有不确定性，不构成公司对投资者的实质承诺，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

九、其他

---

## 目 录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
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 .....	8
第五节	重要事项 .....	17
第六节	股份变动及股东情况.....	21
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	24
第八节	公司治理 .....	29
第九节	内部控制 .....	31
第十节	财务报告 .....	33
第十一节	备查文件目录.....	162

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
多伦股份、多伦实业、公司	指	上海多伦实业股份有限公司
多伦投资、香港多伦	指	多伦投资（香港）有限公司，持有多伦股份 2,000 万股股份，占多伦股份总股本 5.87%，为多伦股份的控股股东
控股子公司、荆门汉通	指	荆门汉通置业有限公司，公司持股 70%
深圳柯塞威	指	深圳柯塞威有限公司，公司持股 100%
南昌平海	指	南昌平海房地产开发有限公司，公司持股 15%

### 二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、政策风险等风险因素存在可能带来的影响，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

#### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	多伦股份	600696	利嘉股份

#### 六、公司报告期内注册变更情况

##### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

##### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 1993 年-2011 年任何一年年度报告公司基本情况。

##### (三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

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

##### (四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

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

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

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

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

#### 七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
	签字会计师姓名	李力 马燕

#### 八、其他

### 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	10,048,308.00	109,844,532.00	-90.85	264,862,320.60
归属于上市公司股东的净利润	71,076,300.66	8,828,249.88	705.10	24,305,897.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	18,823,620.07	9,518,100.12	97.77	24,940,215.05
经营活动产生的现金流量净额	-131,104,304.86	33,772,554.63	-488.20	-6,227,778.98
	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	595,589,327.98	524,513,027.32	13.55	515,684,777.44
总资产	1,397,200,032.64	1,067,192,477.63	30.92	936,371,215.09

##### (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)	0.209	0.026	703.85	0.071
稀释每股收益 (元 / 股)	0.209	0.026	703.85	0.071
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.060	0.028	114.29	0.073
加权平均净资产收益率 (%)	12.69	1.7	增加10.99个百分点	4.83
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.36	1.83	增加1.53个百分点	4.95

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

#### 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

**(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	71,624,166.56		-289,121.36	-408,255.24
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			956,200.00	0.00
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	-1,216,666.67		-1,073,417.33	0.00
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				
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	-210,979.30		-108,538.54	-770,464.22
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-14,270.04		-212,027.94	249,721.66
所得税影响额	-17,929,569.96		37,054.93	294,679.87
合计	52,252,680.59		-689,850.24	-634,317.93

#### 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
合计				

#### 五、其他

### 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

报告期内，在董事会的领导和全体股东的大力支持下，公司实现公司发展的战略性新突破。公司逐步控制对房地产板块的投入，出售部分南昌平海房地产开发有限公司股权，开设新的子公司深圳柯塞威基金管理有限公司，大力推进产业结构调整，以期实现以房地产、金融服务为主的双主业两轮驱动发展模式，再逐渐过渡到以金融服务为主业的模式，实现公司可持续发展，以期更好的回报投资者。

目前，母公司没有直接的房地产开发项目，控股子公司荆门汉通房地产开发情况如下：

公司控股子公司荆门汉通（公司持股 70%）现在开发的项目为荆门“汉通·楚天城”。该项目于荆门市漳河新区响岭路，计划总投资 20 亿元，占地 1480.37 亩，该地块拟发展作销售的土地的面积为 1061.1 亩。除 3 号地块开发外，其他的土地尚未拆迁完成，不能开发建设。目前可开发的 3 号地块占地 420 亩，为“汉通·楚天城”一期开发项目，总建筑面积约 56.32 万平方米，目前开发楚天城一期项目可供出售楼面面积 53.44 万平方米。

具体销售数据如下：

当期销售面积 2.80 万平方米，累计销售面积 20.56 万平方米，累计结算面积 8.87 万平方米。当期合同销售均价每平方米 3855 元，土地净用地面积 28.02 万平方米，总建筑面积 55.51 万平方米，其中住宅面积 42.17 万平方米、商业面积 25.90 万平方米、地下室面积 10.75 万平方米。已开发总建筑面积 32.58 万平方米，已竣工验收 11.94 万平方米，未开发总建筑面积 22.92 万平方米，其中住宅面积 15 万平方米、商业面积 3.55 万平方米、地下室面积 4.36 万平方米。出租房地产面积 2000 平方米、每平方米平均基本租金 34.5 元/平方。

2014 全年受大环境影响公司融资困难，资金紧张。客户对购房持观望态度，导致销售困难、存量房增加较多，预计子公司将会让更多的资金流入商铺的建设之中，以加快小区的配套设施完善及资金回笼。

## (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	10,048,308.00	109,844,532.00	-90.85
营业成本	5,817,113.29	86,115,566.58	-93.24
销售费用	4,640,885.59	11,745,482.25	-60.49
管理费用	20,794,205.78	13,201,532.73	57.51
财务费用	366,615.79	464,493.07	-21.07
经营活动产生的现金流量净额	-131,104,304.86	33,772,554.63	-488.20
投资活动产生的现金流量净额	196,417,089.01	-4,902,255.00	4,106.67
筹资活动产生的现金流量净额	-68,564,911.12	-34,932,898.99	-96.28
研发支出			

## 2 收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

由于 2014 年房地产行业不景气，多伦股份子公司开发房地产项目位于二、三线城市，销售大幅下降导致公司 2014 年收入大幅下降。

### (2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

不适用。

### (3) 订单分析

不适用。

### (4) 新产品及新服务的影响分析

不适用。

### (5) 主要销售客户的情况

不适用。

## 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	情况说明

						例 (%)	
房地产行业	营业成本	5,817,113.29	100	86,115,566.58	100	-93.24	
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
“楚天城”项目	营业成本	5,817,113.29	100	86,115,566.58	100	-93.24	

## (2) 主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额 (元)	198,568,520.08
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例 (%)	84.03

## (3) 其他

无

## 4 费用

项目	2014 年	2013 年	本年比上年增减 (%)	占 2014 年营业收入 (%)
销售费用	4,640,885.59	11,745,482.25	-60.49	46.19
管理费用	20,794,205.78	13,201,532.73	57.51	206.94
财务费用	366,615.79	464,493.07	-21.07	3.65
所得税费用	11,481,943.14	456,039.58	2,417.75	114.27

销售费用下降 60.49%，主要原因是本期市场推广以及广告宣传费用下降所致。管理费用较上年同期增加 57.51%，主要原因是租赁费用以及员工薪酬增加所致。所得税费用较上年同期增加 2,417.75，主要原因是本期实现利润总额增加所致。

## 5 现金流

项目	2014 年	2013 年	本年比上年增减 (%)
经营活动现金流入小计	551,801,516.90	384,848,172.54	43.38
经营活动现金流出小计	682,905,821.76	351,075,617.91	94.52
经营活动产生的现金流量净额	-131,104,304.86	33,772,554.63	-488.20
投资活动现金流入小计	199,363,765.01	545,000.00	36,480.51
投资活动现金流出小计	2,946,676.00	5,447,255.00	-45.91

投资活动产生的现金流量净额	196,417,089.01	-4,902,255.00	-4,106.67
筹资活动现金流入小计	-	15,000,000.00	-100.00
筹资活动现金流出小计	68,564,911.12	49,932,898.99	37.31
筹资活动产生的现金流量净额	-68,564,911.12	-34,932,898.99	96.28
现金及现金等价物净增加额	-3,252,126.97	-6,062,599.36	-46.36

报告期内经营活动现金流量净额较上年同期减少,主要原因是本期预售款项减少以及支付客户保证金往来款项增加所致;报告期内投资产生的现金流量净额较上年同期增加,主要系本年出售南昌平海股权所致;报告期内筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少,主要系本年公司偿还贷款所致;

## 6 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

房地产行业整体不景气,二三线房地产销售缓慢,对公司利润来源产生较大不利影响。

### (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

无

### (3) 发展战略和经营计划进展说明

公司正在执行原定战略发展规划,拟逐步向金融服务方向转型。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	10,048,308.00	5,817,113.29	42.11	-90.85	-93.24	增加 20.51 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 (%)
“楚天城”项目	10,048,308.00	5,817,113.29	42.11	-90.85	-93.24	增加 20.51 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

报告期内,控股子公司一荆门汉通置业有限公司之“汉通·楚天城”一期项目 AB 组团基本售罄, CD 组团项目开始预售,销售收入较上年同期有所减少。

### 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 (%)
湖北地区	10,048,308.00	-72.00

主营业务分地区情况的说明

报告期内，控股子公司—荆门汉通置业有限公司之“汉通·楚天城”销售较上年同期有所减少。

### (三) 资产、负债情况分析

#### 1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	33,011,082.73	2.36	34,444,706.22	3.23	-4.16	
应收账款	444,035.20	0.03	40,867,383.24	3.83	-98.91	本期应收账款收回所致。
预付款项	34,941,715.20	2.50	30,278,431.75	2.84	15.40	本期预付工程款增加所致。
其他应收款	232,625,787.57	16.65	6,209,773.35	0.58	3,646.12	本期客户往来款项占用增加所致。
存货	1,038,859,145.63	74.35	821,161,025.11	76.95	26.51	本期开发成本增加所致。
其他流动资产	22,001,366.84	1.57	11,770,075.37	1.10	86.93	期末预缴税款以及预付房租增加所致。
可供出售金融资产	17,892,169.80	1.28				本期出售南昌平海股权，剩余股权转入所致。
固定资产	10,645,088.50	0.76	12,808,847.22	1.20	-16.89	
递延所得税资产	6,579,723.31	0.47	4,381,539.22	0.41	50.17	本期计提资产减值准备增加所致。
应付账款	70,533,744.37	5.05	6,728,539.61	0.63	948.28	期末应付工程款增加所致。
预收款项	496,067,219.00	35.50	339,564,838.20	31.82	46.09	楚天城项目预收款增加所致。
应交税费	33,703,703.73	2.41	20,973,076.45	1.97	60.70	本期盈利增加，期末应缴所得税增加所致。
其他应付款	140,035,348.28	10.02	45,861,952.33	4.30	205.34	本期收到保证金增加所致。

## 1、主要子公司、参股公司分析

### (1) 深圳柯塞威基金管理有限公司

深圳柯塞威基金管理有限公司为公司全资子公司，于2014年10月成立，主营业务互联网金融服务，认缴注册资本为10亿元，实缴注册资本为1.15亿元。由于公司成立时间较短，故对公司2014年业绩贡献为负。深圳柯塞威2014年总资产为21,874.23万元，净资产为11,328.37万元，净利润为-171.63万元

### (2) 荆门汉通置业有限公司

公司控股子公司荆门汉通置业有限公司（公司持股70%），主营业务房地产开发。该公司注册资本为3.5亿元。

现在开发的项目为荆门“汉通·楚天城”。该项目于荆门市漳河新区响岭路，计划总投资20亿元，占地1480.37亩，该地块拟发展作销售的土地的面积为1061.1亩。除3号地块开发外，其他的土地尚未拆迁完成，不能开发建设。目前可开发的3号地块占地420亩，为“汉通·楚天城”一期开发项目，总建筑面积约56.32万平方米，目前开发楚天城一期项目可供售楼面面积53.44万平方米。由于2014年房地产行业不景气，公司所开发项目位于二、三线城市，故2014年荆门汉通营业业绩大幅下滑。荆门汉通2014年年末总资产为113,905.83万元，净资产为19,238.66万元，当年实现净利润为-459.71万元。

## 2、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
湖北荆门“汉通·楚天城”一期	1,200,000,000.00	68.18%	228,414,068.49	818,140,602.15	-14,108,243.15
合计		/	228,414,068.49	818,140,602.15	/
非募集资金项目情况说明					

### (四) 公司控制的特殊目的主体情况

无

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

董事会认为，我国处在城镇化持续发展的阶段，居民收入持续提升，住房刚性需求和改善性需求潜力仍然较大，未来相当一段时期，房地产需求在一、二、三线城市将出现不同的变化，一线城市将会逐渐上升，二、三线城市需求将逐渐放缓；国家对房地产的调控开始转向，由适度控制转向适度促进，这将对房地产行业产生深远影响；国家分类调控思想的贯彻，将对产生不同的影响；为规避风险，不少房地产企业开始实施多元化发展战略。整体来看，预计2015年整个房地产行业竞争更加激烈，区域房地产行业将出现分化情况，专注于二、三线城市竞争的房地产企业不容乐观。

### (二) 公司发展战略

公司逐步控制对房地产板块的投入，出售部分南昌平海房地产开发有限公司股权，开设新的子公司深圳柯塞威基金管理有限公司，大力推进产业结构调整，以期实现以房地产、金融服务为

主的双主业两轮驱动发展模式，再逐渐过渡到以金融服务为主业的模式，实现公司可持续发展，以期更好的回报投资者。

### (三) 经营计划

- 1、在确保工程质量前提下推进子公司“汉通·楚天城”项目的开发建设，同时加大项目营销力度，加快销售速度，尽快回笼资金；
- 2、积极在金融服务业做尝试。通过在深圳前海设立子公司在互联网金融、金融信息服务、基金投资、创业投资、互联网彩票业务、投资管理和咨询服务等方面进行探索。

### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

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

### (五) 可能面对的风险

#### 1、政策风险

2014 年，政府对房地产宏观调控政策有所放松，但随着报告期内房地产市场和近期土地市场的回暖，不排除国家出台地产调控政策的风险；公司新转型的金融服务方向为创新性的金融服务，不排除国家出台法律法规对其进行严格管控。

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

#### 2、项目单一风险

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

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

#### 3、财务风险

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

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

#### 4、行业周期性风险

公司的经营状况、盈利能力和发展前景将与国民经济景气周期之间存在很大关联度。

#### 5、成本上升和房地产价格波动风险

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

### (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

根据上述财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司存在财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷及整改如下：

### （1）对外担保未履行审议、披露等程序

公司控股子公司荆门汉通置业有限公司（以下简称“荆门汉通”）分别为方红星向彭昌平3500万（2013年3月）、方红星向彭贞甄2000万（2013年12月）借款提供连带责任担保，未履行对外担保授权审批程序，签署《担保函》使用了荆门汉通公司公章，但无印鉴使用审批和登记记录。

2014年1月6日荆门汉通与中国建设银行股份有限公司荆门广场支行签订《最高额抵押合同》为荆门市宇天建材销售有限公司向荆门广场支行的相关借款（2014年1月6日至2015年1月5日期间）提供最高额抵押担保（最高担保限额为3216万元，抵押物为荆门汉通荆掇国用[2010]第01040900603号土地），未履行对外担保授权审批程序，签署《最高额抵押合同》使用了荆门汉通公司公章，但无印鉴使用及实物资产权属证书使用手续审批和登记记录。

以上两个事项属于对外担保未履行审议、披露等程序事项，对公司的影响如下：由于上述抵押物均为尚未完成拆迁不能开发的土地，因此上述事项并未对子公司近期运营造成影响，也未对子公司经营业绩造成影响。

整改措施：目前，上述两项抵押担保已全部解除，子公司不会因此承担担保责任。

公司已经制定《子公司控制管理制度》，加强对重要子公司的管理。对相关人员已经采取警告、批评等处理措施，已经要求子公司加强对所有权属证书、重要的实物资产权属证书、印鉴等的管理，做严格使用、外借手续并定期检查。

### （2）印章保管

荆掇国用[2010]第01040900602号土地为他人借款担保，但无印鉴使用及实物资产权属证书使用手续审批和登记记录。

以上事项属于公司对相关权属证书保管不善，对公司的影响如下：由于上述抵押物均为尚未完成拆迁不能开发的土地，因此上述事项并未对子公司近期运营造成影响。

整改措施：荆门汉通已经向公安机关报案，公安机关以涉嫌伪造公司印章罪立案侦查。

公司已经制定《子公司控制管理制度》，加强对重要子公司的管理。对相关人员已经采取警告、批评等处理措施，已经要求子公司加强对所有权属证书、重要的实物资产权属证书、印鉴等的管理，做严格使用、外借手续并定期检查。

### （3）对外投资超过董事会决议

2014年2月18日，公司第七届董事会第二次会议通过《关于出资设立金融服务公司的议案》，拟出资1,000.00万元设立金融服务有限公司。截止2014年12月31日，公司设立深圳柯塞威基金管理有限公司实缴注册资本为11,500.00万元，该项投资增加部分未履行正常授权审批以及信息披露等程序。

以上事项属于对外投资超过董事会决议事项，对公司经营成果未造成影响，目前公司已经召开第七届董事会第八次会议，对上述超过1.05亿投资部分进行追认。

整改措施：公司将督促相关部门严格按照董事会决议内容办理事务，避免类似事项发生。

董事会同意中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为公司出具的保留意见的审计报告,该报告客观公正地反映了公司财务状况及经营成果。董事会了解到,上述担保已经解除,虽然上述事项并未对公司经营业绩带来不利影响,但是希望公司引以为戒,加强对子公司的管控力度,加强公司财务制度建设及落实,避免类似事项的发生,切实维护公司和股东的合法权益。

## (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

本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《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》和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》,以及财政部于 2014 年新制定发布的《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》和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》等七项具体准则。

《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》变动对于合并财务报表的影响:

本公司根据新修订的《长期股权投资准则》,经公司第七届董事会第七次会议审议通过《关于会计政策变更的议案》,将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算,其中: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按照成本进行后续计量,其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更追溯调整影响如下:

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日
	影响金额 增加+/减少-	影响金额 增加+/减少-
可供出售金融资产	14,003,139.17	14,171,139.17
可供出售金融资产减值准备	14,003,139.17	14,171,139.17
长期股权投资	-14,003,139.17	-14,171,139.17
长期股权投资减值准备	-14,003,139.17	-14,171,139.17

## (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

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

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

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

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
公司拟将未分配利润全部用于支持子公司金融服务业务，促使公司转型	公司拟将未分配利润全部用于支持子公司金融服务业务，促使公司转型

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数(元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2014 年	0	0	0	0	71,076,300.66	0
2013 年	0	0	0	0	8,828,249.88	0
2012 年	0	0	0	0	24,305,897.11	0

## 第五节 重要事项

**一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项**

√适用 □不适用

**(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的**

事项概述及类型	查询索引
在 2011 年 12 月、2012 年 1 月、2012 年 3 月分别向重庆市巴南区坤成建材经营部借款 50 万元、100 万元、350 万元，共计 500 万元，经营部业主赖祥林向法院提起诉讼，要求公司归还本金、利息及违约金等。2014 年 3 月，重庆市第五中级人民法院下达民事判决书 (2013) 渝五中法民初字第 00832 号、重庆市渝中区人民法院下达民事判决书 (2014) 中区民初字第 00874 号、00875 号、00876 号，判决公司支付借款本金合计 500 万元，支付利息合计 42.64 万元、违约金 1,020,333.33 元、案件受理费 53,084.00 元。目前案件处于执行阶段。	《上海证券报》、上海证券交易所网站：临 2014-024 号《上海多伦实业股份有限公司累计涉及诉讼公告》。

**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**

本年度公司无破产重整相关事项。

**四、资产交易、企业合并事项**

√适用□不适用

**(一) 临时公告未披露或有后续进展的情况****1、 出售资产情况**

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
福建华天投资有限公司	南昌平海房地产开发有限公司 30% 股权		10,733	3,733.40	7,154.57	否	资产评估价格	是	是	88.13	其他

**出售资产情况说明**

公司本期期初持有南昌平海房地产开发有限公司(以下简称“南昌平海”)45%股权,2014年8月29日,本公司与福建华天投资有限公司(以下简称“福建华天”)签署了股权转让协议,福建华天按资产评估报告评估价值为据,出资1.0733亿元收购本公司持有的南昌平海30%股权。股权出售完成后,本公司还持有南昌平海15%股权。股权转让完成后由于本公司对南昌平海不再实施重大影响,故将该公司长期股权投资账面余额转入可供出售金融资产核算,该可供出售金融资产按照成本计量。

**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

## 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
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													
报告期末对子公司担保余额合计（B）													
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													
担保总额占公司净资产的比例（%）													
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													

## 3 其他重大合同

无

## 八、承诺事项履行情况

□适用 √不适用

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：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	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	600,000	600,000
境内会计师事务所审计年限	4	4

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	100,000

#### 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

适用 不适用

#### 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(+/-)
福建中旅实业股份有限公司		0		0	
泉州市城东包装用品厂		0		0	
豪盛(山东)有限公司		0		0	
合计	/				

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

本次调整仅为科目调整，没有对公司利润等历史财务数据发生影响。

#### 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

上海多伦实业股份有限公司(以下简称“多伦股份”)于2015年4月15日收到上海证券交易所【2015】0348号问询函，函件内容详见公司公告于《上海证券报》及上海证券交易所王章编号为临2015-007的《关于收到上海证券交易所问询函的公告》。因上述问询函所提出的问题信息量大、涉及的沟通事项多，要求公司于2015年4月17日之前公告确有难度，公司已经提出申请延期，待上述函件涉及问题核实清楚，相关中介出具文件后再行披露并回函。

对于问询函所提问题，目前公司正在逐一核实，公司已经聘请律师事务所对相关的问题进行研究并开始草拟法律意见，公司年审会计师已经赴子公司荆门汉通置业有限公司正在对相关事项进行核查。公司已承诺将尽快配合相关中介核查完相关事项，完成信息披露。

## 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) 限售股份变动情况

报告期内，本公司无限售股份变动情况。

### 二、证券发行与上市情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

#### (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

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。

#### (二) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	25,653
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	28,628

#### (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	
多伦投资(香港)有限公司	-20,000,000	20,000,000	5.87	0	质押	20,000,000	境外 法人
华润深国投信托有限公司— 智慧金 95 号集合资金信托 计划	9,836,896	9,836,896	2.89	0	未知		未知
西藏信托有限公司—鸿禧成 长 2 号伞形证券投资集合资 金信托计划	6,875,600	6,875,600	2.02	0	未知		未知
西藏信托有限公司—鸿禧成 长 1 号结构化证券投资集合 资金信托计划	6,693,001	6,693,001	1.97	0	未知		未知
厦门国际信托有限公司—融 智一号证券投资集合资金信 托	5,176,415	5,176,415	1.52	0	未知		未知
刘伯杰	4,538,460	4,538,460	1.33	0	未知		境内 自然 人

厦门国际信托有限公司—鑫 鑫一号证券投资集合资金信 托	3,128,012	3,128,012	0.92	0	未知		未知
林云球	2,990,951	2,990,951	0.88	0	未知		未知
万向信托有限公司—万信— 证券结构化投资集合资金信 托计划6号	2,856,778	2,856,778	0.84	0	未知		未知
欧阳振宇	2,333,345	2,333,345	0.69	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通 股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
多伦投资(香港)有限公司	20,000,000			人民币普通股	20,000,000		
华润深国投信托有限公司—智慧金95号集合资金信 托计划	9,836,896			人民币普通股	9,836,896		
西藏信托有限公司—鸿禧成长2号伞形证券投资集 合资金信托计划	6,875,600			人民币普通股	6,875,600		
西藏信托有限公司—鸿禧成长1号结构化证券投资 集合资金信托计划	6,693,001			人民币普通股	6,693,001		
厦门国际信托有限公司—融智一号证券投资集合资 金信托	5,176,415			人民币普通股	5,176,415		
刘伯杰	4,538,460			人民币普通股	4,538,460		
厦门国际信托有限公司—鑫鑫一号证券投资集合资 金信托	3,128,012			人民币普通股	3,128,012		
林云球	2,990,951			人民币普通股	2,990,951		
万向信托有限公司—万信—证券结构化投资集合资 金信托计划6号	2,856,778			人民币普通股	2,856,778		
欧阳振宇	2,333,345			人民币普通股	2,333,345		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未收到上述股东存在关联关系或一致行动的 声明						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

#### 四、控股股东及实际控制人变更情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

单位：万元 币种：港元

名称	多伦投资（香港）有限公司
单位负责人或法定代表人	鲜言
成立日期	1988-12-09
组织机构代码	
注册资本	300
主要经营业务	贸易、投资管理
未来发展战略	0
报告期内控股和参股的其他境内外 上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

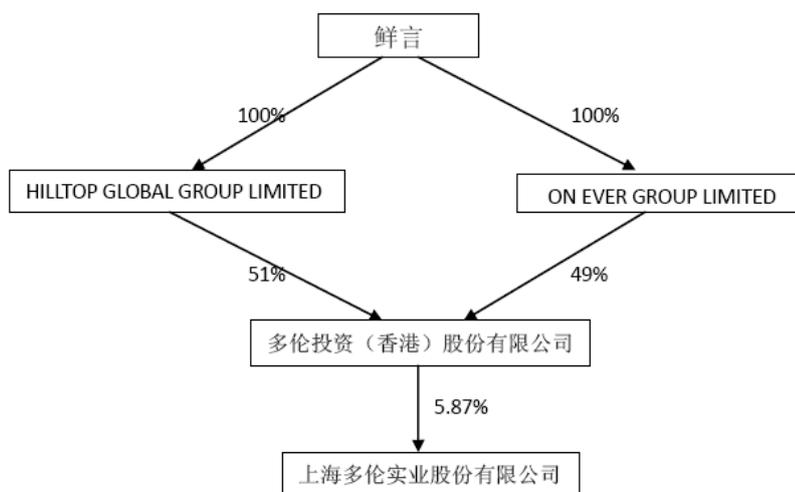
##### (二) 实际控制人情况

###### 1 自然人

姓名	鲜言
----	----

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

## 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (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
鲜言	董事长	男	40	2012-08-15	2017-01-23	40,000,000	20,000,000	-20,000,000	减持	0	0
恽燕桦	董事	女	52	2012-10-11	2017-01-23	0	0	0		9.89	0
恽燕桦	财务总监	女	52	2012-10-11	2015-04-27	0	0	0			0
向从键	董事	男	42	2012-10-11	2017-01-23	0	0	0		3.60	0
曾宏翔	独立董事	男	47	2013-12-27	2017-01-23	0	0	0		3.60	0
张红山	独立董事	男	39	2013-12-27	2017-01-23	0	0	0		3.60	0
陈国强	监事会召集人	男	57	2007-06-24	2017-01-23	0	0	0		18.99	0
林贞贞	监事	女	29	2010-12-22	2014-01-23	350,000	0	-350,000	减持	0	0
赵晨	职工监事	女	28	2013-05-04	2014-01-23	0	0	0		0	0
金卓	监事	男	37	2014-01-23	2017-01-23	0	0	0		14.16	0
史洁	职工监事	女	33	2014-01-23	2017-01-23	0	0	0		6.91	0
候书军	副总经理	男	48	2014-09-02	2017-01-23	0	0	0		0	0
李艳	财务总监	女		2015-04-27	2017-01-23	0	0	0		0	0
合计	/	/	/	/	/	40,350,000	20,000,000	-20,350,000	/	60.75	/

姓名	最近5年的主要工作经历
鲜言	2005年至2010年任上海宾利投资咨询有限公司董事；2011年至2012年任精九资产管理(上海)有限公司董事；2011年至2012年任北京天依律师事务所律师；2012年至今任本公司董事长。
恽燕桦	2005年7月至2010年8月在上海久信会计师事务所有限公司从事审计工作；2010年8月至2012年7月在上海信远会计师事务所从事审计

	工作；2012年10月至今任本公司董事、财务总监。
向从键	2002年12月至2007年8月任宁波凤凰汽车销售服务有限公司总经理助理兼投资管理部经理；2007年8月至2009年10月任上海上创信德创业投资有限公司投资经理；2009年11月至2010年9月任中节能（上海）城市照明节能管理有限公司战略管理部经理；2010年10月至今任上海吉利美嘉峰国际贸易股份有限公司海外业务拓展部总监。现任本公司董事。
曾宏翔	湖北今天律师事务所合伙人，1999年10月至今在今天律师事务所从事律师工作。现任本公司独立董事。
张红山	2008年6月-2011年2月在上海证券有限责任公司合规总部工作，2011年2月-2012年9月在上海证券有限责任公司风险管理总部工作，2012年10月-至今在上海证券有限责任公司并购业务总部工作。现任本公司独立董事。
陈国强	1996年至今任泉州市区经济发展公司经理、法人代表；2001年6月至2007年6月，任本公司副总经理；2004年6月至2007年6月任本公司董事；2007年6月至今任本公司监事会召集人。
金卓	2003年3月-2005年12月，在上海宝名房地产开发有限公司集团总部工作；2006年3月-2008年10月，在上海绍兴饭店管理有限公司集团总部工作；2008年12月-2013年9月，在上海朝兴企业管理有限公司工作；2013年11月-至今在上海多伦实业股份有限公司工作。
史洁	2008年11月-2011年10月在北京天依律师事务所上海分所从事会计工作 2011年11月至2013年10月在上海朝兴企业管理有限公司从事会计工作；2013年10月至今在本公司从事会计工作。
林贞贞	2009年7月至今，香港劲嘉有限公司任总裁秘书；2010年12月至2014年1月任本公司监事。
赵晨	2012年8月至2013年3月就职于鸿万资产管理（上海）有限公司，2013年4月至2014年1月就职于上海多伦实业股份有限公司。
侯书军	1998年-2005年，历任武汉太和集团、温州婉甸服饰、杭州卓尚服饰华东区总经理、营销总监、总经理等职务。2005年-2008年，历任杭州第五季服饰有限公司总经理、成都义泰丰实业有限公司总经理职务。2009年-2011年12月，历任香港第五季集团总裁职务。2011年12月-2013年12月，任山东德棉股份有限公司总经理。2014年至今，任杭州智讯投资管理有限公司董事长兼总裁。
李艳	1999年-2012年，在国有银行先后担任财务结算部副科长、兼任国际结算副总经理、支行副行长、行长；2014年10月至今任上海多伦实业股份有限公司全资子公司深圳柯塞威基金管理有限公司执行董事。

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

单位：股

## 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
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
向从键	上海吉利美嘉峰国际贸易股份有限公司	海外业务拓展部总监	2010年10月18日	
陈国强	泉州市区经济发展公司	法人代表	1996年8月17日	
李艳	深圳柯塞威基金管理有限公司	执行董事	2014年10月	
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	董事、监事的报酬由董事会审议，报股东大会批准；高管的报酬由董事会确定原则，公司管理层提出方案，报董事会薪酬与考核委员会审核、董事会决议。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事的报酬依据股东大会审议通过的标准发放；公司高管的报酬，工资部分根据董事会审议通过的工资标准发放，奖励部分依据公司经营业绩，确定本年度的奖励原则，结合高管个人绩效考核，经董事会薪酬与考核委员会审核后发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	60.75 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	60.75 万元

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
金卓	监事	聘任	选举
史洁	职工监事	聘任	职工代表大会选举新一届职工监事
林贞贞	监事	离任	任期届至
赵晨	职工监事	离任	任期届至
恽燕桦	财务总监	离任	辞职
李艳	财务总监	聘任	新聘任

#### 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

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

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	38
主要子公司在职员工的数量	96
在职员工的数量合计	134
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	32
技术人员	19
财务人员	17
行政人员	66
合计	134
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	54
专科	42
专科以下	38
合计	134

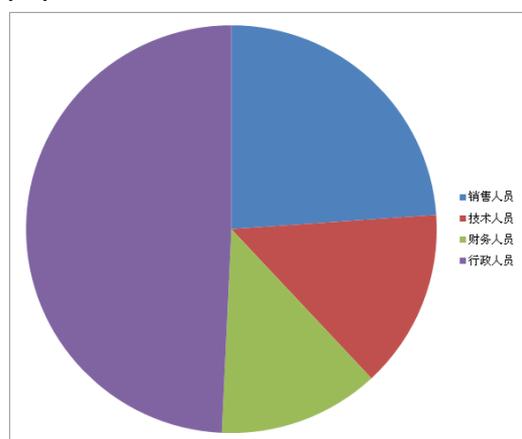
### (二) 薪酬政策

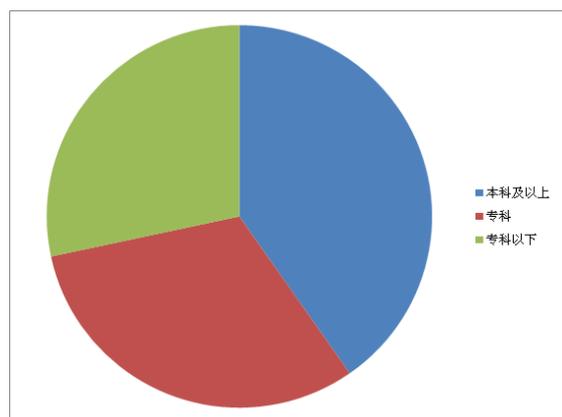
公司主要实施月度固定薪酬与年度绩效考核相结合的薪酬政策。

### (三) 培训计划

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

### (四) 专业构成统计图



**(五) 教育程度统计图****(六) 劳务外包情况**

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

**第八节 公司治理****一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明**

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

1、关于股东与股东大会：公司依照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》，以及《股东大会议事规则》的规定，规范实施股东大会的召集、召开，平等对待股东，保障中小股东能够充分行使自己的权力。2014 年公司根据实际情况修订了《公司章程》，对经营范围、注册地等进行了修订。

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

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

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

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

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

7、报告期内，公司对部分规章制度进行了修订，新的规章制度已经印发执行。

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因公司严格按照《公司法》和中国证监会相关规定的要求进行治理。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

## 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 年年度股东大会	2014 年 6 月 26 日	公司 2013 年度董事会工作报告；公司 2013 年度监事会工作报告；公司 2013 年度财务决算报告；公司 2013 年度利润分配和资本公积金转增股本预案；关于续聘中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为审计机构的议案；公司 2013 年年度报告及摘要；公司独立董事 2013 年度述职报告	审议通过	www.sse.com.cn	2014 年 6 月 27 日
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 1 月 22 日	关于选举第七届董事会董事的议案；关于选举第七届监事会监事的议案；关于修改《公司章程》的议案	审议通过	www.sse.com.cn	2014 年 1 月 23 日
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 9 月 18 日	关于转让南昌平海房地产开发有限公司股权的议案；关于聘任内部控制审计机构的议案	审议通过	www.sse.com.cn	2014 年 9 月 19 日

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
鲜言	否	8	8	8	0	0	否	0
恽燕桦	否	8	8	8	0	0	否	3
向从键	否	8	8	8	0	0	否	1
曾宏翔	是	8	8	8	0	0	否	3
张红山	是	8	8	8	0	0	否	1

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

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

## 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

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

# 第九节 内部控制

## 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

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

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

公司 2014 年已经聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）（特殊普通合伙）为咨询机构，对公司内部控制整体作出调整，并聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制出具了否定意见的内控审计报告，现就相关事项说明如下：

### (1) 对外担保未履行审议、披露等程序

公司控股子公司荆门汉通置业有限公司（以下简称“荆门汉通”）分别为方红星向彭昌平 3500 万（2013 年 3 月）、方红星向彭贞甄 2000 万（2013 年 12 月）借款提供连带责任担保，未履行对外担保授权审批程序，签署《担保函》使用了荆门汉通公司公章，但无印鉴使用审批和登记记录。

2014 年 1 月 6 日荆门汉通与中国建设银行股份有限公司荆门广场支行签订《最高额抵押合同》为荆门市宇天建材销售有限公司向荆门广场支行的相关借款（2014 年 1 月 6 日至 2015 年 1 月 5 日期间）提供最高额抵押担保（最高担保限额为 3216 万元，抵押物为荆门汉通荆掇国用[2010]第 01040900603 号土地），未履行对外担保授权审批程序，签署《最高额抵押合同》使用了荆门汉通公司公章，但无印鉴使用及实物资产权属证书使用手续审批和登记记录。

以上两个事项属于对外担保未履行审议、披露等程序事项，对公司的影响如下：由于上述抵押物均为尚未完成拆迁不能开发的土地，因此上述事项并未对子公司近期运营造成影响，也未对子公司经营业绩造成影响。

整改措施：目前，上述两项抵押担保已全部解除，子公司不会因此承担担保责任。

公司已经制定《子公司控制管理制度》，加强对重要子公司的管理。对相关人员已经采取警告、批评等处理措施，已经要求子公司加强对所有权属证书、重要的实物资产权属证书、印鉴等的管理，做严格使用、外借手续并定期检查。

#### (2) 印章保管

荆掇国用[2010]第 01040900602 号土地为他人借款担保，但无印鉴使用及实物资产权属证书使用手续审批和登记记录。

以上事项属于公司对相关权属证书保管不善，对公司的影响如下：由于上述抵押物均为尚未完成拆迁不能开发的土地，因此上述事项并未对子公司近期运营造成影响。

整改措施：荆门汉通已经向公安机关报案，公安机关以涉嫌伪造公司印章罪立案侦查。

公司已经制定《子公司控制管理制度》，加强对重要子公司的管理。对相关人员已经采取警告、批评等处理措施，已经要求子公司加强对所有权属证书、重要的实物资产权属证书、印鉴等的管理，做严格使用、外借手续并定期检查。

#### (3) 对外投资超过董事会决议

2014 年 2 月 18 日，公司第七届董事会第二次会议通过《关于出资设立金融服务公司的议案》，拟出资 1,000.00 万元设立金融服务有限公司。截止 2014 年 12 月 31 日，公司设立深圳柯塞威基金管理有限公司实缴注册资本为 11,500.00 万元，该项投资增加部分未履行正常授权审批以及信息披露等程序。

以上事项属于对外投资超过董事会决议事项，对公司经营成果未造成影响，目前公司已经召开第七届董事会第八次会议，对上述超过 1.05 亿投资部分进行追认。

整改措施：公司将督促相关部门严格按照董事会决议内容办理事务，避免类似事项发生。

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

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

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

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

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

中喜审字〔2015〕第 0733 号

#### 上海多伦实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海多伦实业股份有限公司（以下简称“多伦股份公司”）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

如多伦股份公司 2014 年度财务报表附注十三、2 所示，2015 年 4 月 10 日，公司收到中国证券监督管理委员会上海监管局沪证监决【2015】31 号《行政监管措施决定书》，2015 年 4 月 15 日，公司收到上海证券交易所【2015】0348 号《问询函》，公司由于担保事项、诉讼事项对子公司荆门汉通进行专项检查，截止财务报告报出日，彭昌平、彭贞甄已经撤诉，荆掇国用[2010]第 01040900603 号土地抵押及查封已经解除。在专项检查的过程中，公司发现荆掇国用[2010]第 01040900602 号土地为他人借款担保，荆门汉通已经向公安机关报案，公安机关以涉嫌伪造公司印章罪立案侦查。由于上述专项核查涉及的事项较多，我们尚无法确认该等事项对财务报告产生重大影响的程度。

#### 四、审计意见

我们认为，除了“三、导致保留意见的事项”段所述事项可能产生的影响外，多伦股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了多伦股份公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李力

中国注册会计师：马燕

中国·北京

二〇一五年四月二十七日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	33,011,082.73	34,444,706.22
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			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	444,035.20	40,867,383.24
预付款项	五、（三）	34,941,715.20	30,278,431.75
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	五、（四）	232,625,787.57	6,209,773.35
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	1,038,859,145.63	821,161,025.11
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	五、（六）	22,001,366.84	11,770,075.37
流动资产合计	五、（七）	1,361,883,133.17	944,731,395.04
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、（八）	17,892,169.80	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			104,849,825.75
投资性房地产			
固定资产	五、（九）	10,645,088.50	12,808,847.22
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	五、（十）	115,672.22	115,672.22
长期待摊费用	五、（十一）	84,245.64	305,198.18
递延所得税资产	五、（十二）	6,579,723.31	4,381,539.22
其他非流动资产			
非流动资产合计		35,316,899.47	122,461,082.59

资产总计		1,397,200,032.64	1,067,192,477.63
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
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			
应付账款	五、(十三)	70,533,744.37	6,728,539.61
预收款项	五、(十四)	496,067,219.00	339,564,838.20
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、(十五)	806,448.24	559,352.47
应交税费	五、(十六)	33,703,703.73	20,973,076.45
应付利息			
应付股利	五、(十七)	458,175.70	823,175.70
其他应付款	五、(十八)	140,035,348.28	45,861,952.33
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	五、(十九)		68,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		741,604,639.32	482,510,934.76
<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	五、(二十)	2,290,084.00	1,073,417.33
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		2,290,084.00	1,073,417.33
负债合计		743,894,723.32	483,584,352.09
<b>所有者权益</b>			
股本	五、(二十一)	340,565,550.00	340,565,550.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五、(二十二)	29,899,126.05	29,899,126.05
减: 库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、(二十三)	32,093,598.42	24,492,546.60
一般风险准备			
未分配利润	五、(二十四)	193,031,053.51	129,555,804.67
归属于母公司所有者权益合计		595,589,327.98	524,513,027.32
少数股东权益		57,715,981.34	59,095,098.22
所有者权益合计		653,305,309.32	583,608,125.54
负债和所有者权益总计		1,397,200,032.64	1,067,192,477.63

法定代表人：鲜言 主管会计工作负责人：李艳 会计机构负责人：李艳

### 母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		182,173.90	22,322,611.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、(一)		40,296,480.84
预付款项			47,794.05
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五、(二)	380,667,656.36	249,507,779.63
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		4,075,537.51	538,546.04
流动资产合计		384,925,367.77	312,713,211.59
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		17,892,169.80	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、(三)	248,000,000.00	237,849,825.75
投资性房地产			
固定资产		3,689,635.48	5,627,966.79
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,616,621.73	4,344,691.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		274,198,427.01	247,822,484.04
资产总计		659,123,794.78	560,535,695.63
<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		1,795,815.01	1,795,815.01
预收款项			1,347.20
应付职工薪酬		157,374.98	124,892.22
应交税费		33,702,784.53	20,958,990.50
应付利息			
应付股利		458,175.70	823,175.70
其他应付款		25,200,249.78	16,249,265.10
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		61,314,400.00	39,953,485.73
<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		2,290,084.00	1,073,417.33
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		2,290,084.00	1,073,417.33
负债合计		63,604,484.00	41,026,903.06
<b>所有者权益：</b>			
股本		340,565,550.00	340,565,550.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		29,899,126.05	29,899,126.05
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		32,093,598.42	24,492,546.60
未分配利润		192,961,036.31	124,551,569.92

所有者权益合计		595,519,310.78	519,508,792.57
负债和所有者权益总计		659,123,794.78	560,535,695.63

法定代表人：鲜言 主管会计工作负责人：李艳 会计机构负责人：李艳

### 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		10,048,308.00	109,844,532.00
其中：营业收入	五、(二十五)	10,048,308.00	109,844,532.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		36,399,750.34	107,270,934.93
其中：营业成本	五、(二十五)	5,817,113.29	86,115,566.58
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	五、(二十六)	1,160,000.00	-3,185,002.17
销售费用	五、(二十七)	4,640,885.59	11,745,482.25
管理费用	五、(二十八)	20,794,205.78	13,201,532.73
财务费用	五、(二十九)	366,615.79	464,493.07
资产减值损失	五、(三十)	3,620,929.89	-1,071,137.53
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	五、(三十一)	108,879,709.06	5,230,934.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		37,334,048.67	5,230,934.07
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		82,528,266.72	7,804,531.14
加：营业外收入	五、(三十二)	186,944.46	1,035,840.28
其中：非流动资产处置利得		92,831.17	
减：营业外支出	五、(三十三)	1,536,084.26	1,550,717.51
其中：非流动资产处置损失		14,325.00	289,121.36
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		81,179,126.92	7,289,653.91
减：所得税费用	五、(三十四)	11,481,943.14	456,039.58

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		69,697,183.78	6,833,614.33
归属于母公司所有者的净利润		71,076,300.66	8,828,249.88
少数股东损益		-1,379,116.88	-1,994,635.55
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		69,697,183.78	6,833,614.33
归属于母公司所有者的综合收益总额		71,076,300.66	8,828,249.88
归属于少数股东的综合收益总额		-1,379,116.88	-1,994,635.55
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.209	0.026
（二）稀释每股收益（元/股）		0.209	0.026

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：鲜言 主管会计工作负责人：李艳 会计机构负责人：李艳

#### 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			73,961,062.00
减: 营业成本			62,494,185.83
营业税金及附加			-6,632,644.59
销售费用			-
管理费用		17,001,672.15	8,941,082.02
财务费用		-25,105.80	364,843.48
资产减值损失		1,087,720.91	-1,157,016.55
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	十五、(四)	108,879,709.06	5,230,934.07
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		37,334,048.67	5,230,934.07
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		90,815,421.80	15,181,545.88
加: 营业外收入		94,178.37	
其中: 非流动资产处置利得		92,831.17	
减: 营业外支出		1,490,884.96	1,221,637.04
其中: 非流动资产处置损失		14,325.00	289,121.36
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		89,418,715.21	13,959,908.84
减: 所得税费用		13,408,197.00	477,509.33
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		76,010,518.21	13,482,399.51
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		76,010,518.21	13,482,399.51
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.223	0.040
（二）稀释每股收益(元/股)		0.223	0.040

法定代表人：鲜言 主管会计工作负责人：李艳 会计机构负责人：李艳

### 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		198,783,776.00	256,888,269.89
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、(三十五)	353,017,740.90	127,959,902.65
经营活动现金流入小计		551,801,516.90	384,848,172.54
购买商品、接受劳务支付的现金		242,538,156.02	211,569,771.10
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		9,449,289.39	8,065,877.08
支付的各项税费		12,086,668.43	21,212,625.70
支付其他与经营活动有关的现金	五、(三十五)	418,831,707.92	110,227,344.03
经营活动现金流出小计		682,905,821.76	351,075,617.91
经营活动产生的现金流量净额		-131,104,304.86	33,772,554.63
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		107,330,000.00	
取得投资收益收到的现金		88,507,365.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,526,400.00	545,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		199,363,765.01	545,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,946,676.00	5,447,255.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,946,676.00	5,447,255.00
投资活动产生的现金流量净额		196,417,089.01	-4,902,255.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			15,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			15,000,000.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			15,000,000.00
偿还债务支付的现金		68,000,000.00	7,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		564,911.12	5,208,518.90
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、(三十五)		37,724,380.09
筹资活动现金流出小计		68,564,911.12	49,932,898.99
筹资活动产生的现金流量		-68,564,911.12	-34,932,898.99

流量净额			
<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>		-3,252,126.97	-6,062,599.36
加：期初现金及现金等价物余额		30,170,326.13	36,232,925.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		26,918,199.16	30,170,326.13

法定代表人：鲜言 主管会计工作负责人：李艳 会计机构负责人：李艳

### 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		40,703,516.00	32,089,706.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		156,482,803.51	150,504,856.91
经营活动现金流入小计		197,186,319.51	182,594,563.21
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,174,657.17	2,347,237.06
支付的各项税费		973,337.31	5,729,767.31
支付其他与经营活动有关的现金		296,111,155.37	122,137,539.49
经营活动现金流出小计		301,259,149.85	130,214,543.86
经营活动产生的现金流量净额		-104,072,830.34	52,380,019.35
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		107,330,000.00	
取得投资收益收到的现金		88,507,365.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,526,400.00	30,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		199,363,765.01	30,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,066,909.00	2,211,256.00
投资支付的现金		115,000,000.00	35,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关			

的现金			
投资活动现金流出小计		117,066,909.00	37,211,256.00
投资活动产生的现金流量净额		82,296,856.01	-37,181,256.00
<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		0.00	0.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		365,000.00	300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		365,000.00	300,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-365,000.00	-300,000.00
<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>		-22,140,974.33	14,898,763.35
加：期初现金及现金等价物余额		22,322,611.03	7,423,847.68
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		181,636.70	22,322,611.03

法定代表人：鲜言 主管会计工作负责人：李艳 会计机构负责人：李艳

**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	340,565,550.00				29,899,126.05				24,492,546.60		129,555,804.67	59,095,098.22	583,608,125.54
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	340,565,550.00				29,899,126.05				24,492,546.60		129,555,804.67	59,095,098.22	583,608,125.54
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								7,601,051.82			63,475,248.84	-1,379,116.88	69,697,183.78
(一) 综合收益总额											71,076,300.66	-1,379,116.88	69,697,183.78
(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								7,601,051.82			-7,601,051.82		
1. 提取盈余公积								7,601,051.82			-7,601,051.82		
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	340,565,550.00				29,899,126.05				32,093,598.42		193,031,053.51	57,715,981.34	653,305,309.32

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	340,565,550.00				29,899,126.05				23,144,306.65		122,075,794.74	46,089,733.77	561,774,511.21
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	340,565,550.00				29,899,126.05				23,144,306.65		122,075,794.74	46,089,733.77	561,774,511.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,348,239.95		7,480,009.93	13,005,364.45	21,833,614.33

(一) 综合收益总额										8,828,249.88	-1,994,635.55	6,833,614.33	
(二) 所有者投入和减少资本											15,000,000.00	15,000,000.00	
1. 股东投入的普通股											15,000,000.00	15,000,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本											0.00	0.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配										1,348,239.95	-1,348,239.95		
1. 提取盈余公积										1,348,239.95	-1,348,239.95		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(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	340,565,550.00				29,899,126.05					24,492,546.60	129,555,804.67	59,095,098.22	583,608,125.54

法定代表人：鲜言 主管会计工作负责人：李艳 会计机构负责人：李艳

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	340,565,550.00				29,899,126.05				24,492,546.60	124,551,569.92	519,508,792.57
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	340,565,550.00				29,899,126.05				24,492,546.60	124,551,569.92	519,508,792.57
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)									7,601,051.82	68,409,466.39	76,010,518.21
(一)综合收益总额										76,010,518.21	76,010,518.21
(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									7,601,051.82	-7,601,051.82	
1. 提取盈余公积									7,601,051.82	-7,601,051.82	

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	340,565,550.00				29,899,126.05				32,093,598.42	192,961,036.31	595,519,310.78

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	340,565,550.00				29,899,126.05				23,144,306.65	112,417,410.36	506,026,393.06
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	340,565,550.00				29,899,126.05				23,144,306.65	112,417,410.36	506,026,393.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-								1,348,239.95	12,134,159.56	13,482,399.51
（一）综合收益总额										13,482,399.56	13,482,399.51

										99.51	9.51
(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									1,348,239.95	-1,348,239.95	
1. 提取盈余公积									1,348,239.95	-1,348,239.95	
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	340,565,550.00				29,899,126.05				24,492,546.60	124,551,569.92	519,508,792.57

法定代表人：鲜言 主管会计工作负责人：李艳 会计机构负责人：李艳

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

##### （一）公司注册地、组织形式和公司地址

上海多伦实业股份有限公司(以下简称公司或本公司)前身为豪盛(福建)股份有限公司,系创建于1989年的中外合资股份有限公司。1993年8月10日,经国家外经贸部正式批准股份制改制。同年10月,向社会公开发行3,500万股A股,发行价6元,发行后注册资本为138,560,000.00元,并于同年12月6日在上海证券交易所上市,成为国内首家发行A股股票并上市的台资企业和建筑陶瓷企业。

2000年11月公司实际控制人(控股股东的出资人)发生变更,中侨集团有限公司和劲嘉有限公司成为本公司的间接控股股东。2001年8月公司与利嘉实业(福建)集团有限公司实施了重大资产置换,2001年11月,公司名称由“豪盛(福建)股份有限公司”变更为“利嘉(福建)股份有限公司”;注册地址变更为福建省福州市开发区君竹路电子小区1号楼;经营范围变更为房地产综合开发经营、商品房销售、出租及相应的物业管理、生产与经营建材产品及新型建筑材料等;公司法定代表人变更为陈隆基先生。2002年12月公司注册地及办公地由福建省迁至上海,公司注册地址变更为上海市海宁路358号国际商厦五楼;公司名称变更为“利嘉(上海)股份有限公司”。2006年7月,经国家商务部批准,公司名称由“利嘉(上海)股份有限公司”变更为“上海多伦实业股份有限公司”。2007年11月,公司法定代表人变更为林建星。2011年10月,公司法定代表人变更为陈友忠先生。2012年8月,公司法定代表人变更为鲜言先生。

本公司的母公司为多伦投资(香港)有限公司。

2011年12月公司实际控制人(控股股东的出资人)变更为李勇鸿先生。2012年5月公司实际控制人(控股股东的出资人)变更为鲜言先生,截止目前,鲜言先生为本公司的实际控制人。

##### （二）经营范围

许可经营项目:生产与销售高级挂釉石质墙地砖、马赛克及其原材料、窑业机械设备、其他机械设备,房地产开发与经营,国内采购的金属材料、建筑材料、化工产品(危险品除外)、机电设备、五金交电的批发(特定商品的批发除外),农业种植及其产品,水产畜牧养殖及其产品(种畜禽生产经营除外)、林业营造及其产品的生产(国家禁止、限制外商投资的产业除外)及政府批准之其他各项业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

##### （三）公司业务性质和主要经营活动

公司属房地产行业,主要从事房地产开发业务等。

##### （四）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2015年4月27日批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称
1	荆门汉通置业有限公司
2	深圳柯塞威基金管理有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

### 2. 持续经营

公司自报告期末起 12 个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

## 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：

### 1. 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。

### 2. 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。

### 3. 营业周期

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。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

(4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

## 2. 同一控制下的企业合并

### (1) 个别财务报表

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

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

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

### (2) 合并财务报表

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

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

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

## 3. 非同一控制下的企业合并

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

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

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

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

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

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

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

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

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

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

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

### 2. 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

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

### 2. 外币财务报表的折算

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

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

## 10. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融工具的分类

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

### 2. 金融工具的确认依据和计量方法

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

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

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

### (2) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (3) 持有至到期投资

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

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

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

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

### (4) 可供出售金融资产

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

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将按实际利率计算的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

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

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

### 4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

#### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

#### 6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

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

金融资产的具体减值方法如下：

- (1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资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一年（含一年）的，则表明其发生减值；

若该权益工具投资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，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。

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

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

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

## （2）持有至到期投资的减值准备

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

## 7. 金融资产及金融负债的抵销

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

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

## 11. 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	应收款项分为应收账款和其他应收款。应收账
------------------	----------------------

	款单项金额重大指应收账款期末余额（受同一实际控制人控制的债务单位的应收款项余额合并计算）超过 300 万元的款项。其他应收款单项金额重大指其他应收款期末余额（受同一实际控制人控制的债务单位的应收款项余额合并计算）超过 200 万元的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。如无客观证据表明其发生了减值的，则并入正常信用风险组合采用账龄分析法计提坏账准备。

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

应收款项按信用风险特征划分为无信用风险组合和正常信用风险组合。

无信用风险组合的应收款项主要包括保证金、备用金款项和合并范围内应收关联方单位款项等可以确定收回的应收款项。如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。

正常信用风险组合的应收款项主要包括除上述无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项。采用账龄分析法计提坏账准备。

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）	1%	1%
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3 年以上		
3—4 年	50%	50%
4—5 年	80%	80%
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	对于单项金额不重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

## 12. 存货

### 1. 存货的分类

存货是指公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：本公司未计提维修基金准备。

质量保证金：（1）与业主的质量保证金：开发产品出售后，在保修期内发生的维修费，计入销售费用。（2）与施工方的质量保证金：在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，再行支付给施工单位。

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

### 2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

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

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

#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

### 13. 划分为持有待售资产

#### 1. 划分为持有待售确认标准

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

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

#### 2. 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

## 14. 长期股权投资

### 1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注三 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 2. 后续计量及损益确认

#### (1) 成本法

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

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

#### (2) 权益法

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

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

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

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

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

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

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的，具体会计处理方法详见本附注三 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并中相关会计处理方法。

#### (3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

#### (4) 成本法转权益法

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

#### (5) 成本法转公允价值计量

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

### 4. 长期股权投资的处置

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

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

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

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

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价

值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

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

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

#### 5. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

#### 6. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## 15. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

对采用成本法计量的投资性房地产，按照后述“固定资产”、“无形资产”所述的方法计提折旧或者摊销。

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

期末投资性房地产按账面价值与可收回金额孰低计价，按单项投资性房地产可收回金额低于账面价值的差额确认投资性房地产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的投资性房地产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 16. 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，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认：

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

固定资产发生的修理费用，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期成本、费用。

### (2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	5	20-40	4.75-2.375
电子设备	年限平均法	5	10	9.50
运输设备	年限平均法	5	10	9.50
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别，预计使用年限和预计净残值率确定固定资产折旧率，在取得固定资产的次月按月计提折旧（已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地除外）。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

计价依据：符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- (2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

计价方法：融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内按上项“2、各类固定资产的折旧方法”计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内按上项“2、各类固定资产的折旧方法”计提折旧。

## 17. 在建工程

### 1. 在建工程核算方法

公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

### 2. 在建工程结转为固定资产的时点

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

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

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

(2) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

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

### 3. 在建工程减值准备

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

## 18. 借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生;

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

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

## 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3. 暂停资本化期间

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

## 4. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款, 根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出按期初期末简单加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 19. 生物资产

## 20. 油气资产

## 21. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

#### (1) 无形资产的计价方法

1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

#### 2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

#### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

根据各项目的实际受益期限摊销。每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

#### (3) 使用寿命不确定的无形资产

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

#### (1) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

## (2) 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

**22. 长期资产减值**

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

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

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

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

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

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

## 23. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用主要为装修费等。

长期待摊费用能确定受益期限的，按受益期限分期摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限摊销。

## 24. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

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

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

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

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

## 25. 预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

## 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 26. 股份支付

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### （1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

#### （2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

### (3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## 27. 优先股、永续债等其他金融工具

## 28. 收入

### 1. 收入确认原则

#### (1) 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。

#### (2) 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，并按已经发生的成本占估计总成本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。

#### (3) 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。

## 2. 收入确认的具体方法

### (1) 销售房产，按下列原则予以确认：

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

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

- 1) 房屋完工并验收合格，且达到可交付使用条件；
- 2) 与客户签署《商品房买卖合同》；
- 3) 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收；
- 4) 收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排。

## 29. 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

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

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

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

## 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

### 1. 确认递延所得税资产的依据

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

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

### 2. 确认递延所得税负债的依据

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

（1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

（2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

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

## 31. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

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

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

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

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

### (2)、融资租赁的会计处理方法

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

### 32. 其他重要的会计政策和会计估计

### 33. 重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)
根据财政部的要求，2014年7月1日起执行财政部于2014年修订的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项准则。	2014年10月27日，第七届董事会第七次会议和公司第七届监事会第五次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。	

其他说明

本公司自2014年7月1日起执行财政部于2014年修订的《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《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》和《企业会计准则第33号——合并财务报表》，以及财政部于2014年新制定发布的《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》和《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》等七项具体准则。

《企业会计准则第30号——财务报表列报》变动对于合并财务报表的影响：

本公司根据新修订的《长期股权投资准则》，经公司第七届董事会第七次会议审议通过《关于会计政策变更的议案》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：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按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更追溯调整影响如下：

项目	2013年1月1日	2013年12月31日
	影响金额 增加+/减少-	影响金额 增加+/减少-
可供出售金融资产	14,003,139.17	14,171,139.17
可供出售金融资产减值准备	14,003,139.17	14,171,139.17
长期股权投资	-14,003,139.17	-14,171,139.17
长期股权投资减值准备	-14,003,139.17	-14,171,139.17

## (2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

## 34. 其他

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%~60%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	当期应缴流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	当期应缴流转税额	3%
地方教育费附加	当期应缴流转税额	2%

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

无。

## 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	318,670.45	27,842.06
银行存款	26,600,065.91	30,142,484.07
其他货币资金	6,092,346.37	4,274,380.09
合计	33,011,082.73	34,444,706.22
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

截至 2014 年 12 月 31 日，银行存款中根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款余额为 2,599,257.90 元；其他货币资金 6,092,346.37 元为项目保证金及按揭保证金。

截至 2014 年 12 月 31 日，银行存款中 537.20 元处于冻结状态。

除上述资金的使用权受到限制外，期末无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

## 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		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
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		

其他说明：

—

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

—

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据		
合计		

## (2). 期末公司已质押的应收票据

单位：元 币种：人民币

项目	期末已质押金额
银行承兑票据	
商业承兑票据	
合计	

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		
商业承兑票据		
合计		

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	
合计	

其他说明

## 5、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	14,552,893.87	100.00	14,108,858.67	96.95	444,035.20	55,256,409.87	100.00	14,389,026.63	26.04	40,867,383.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	14,552,893.87	/	14,108,858.67	/	444,035.20	55,256,409.87	/	14,389,026.63	/	40,867,383.24

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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

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 年以内小计			
1 至 2 年			
2 至 3 年	634,336.00	190,300.80	30.00
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	13,918,557.87	13,918,557.87	100.00
合计	14,552,893.87	14,108,858.67	

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). 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 0.00 元；本期转回坏账准备金额 280,167.96 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). 本期实际核销的应收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	0.0

其中重要的应收账款核销情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

合计	/	/	/	/
----	---	---	---	---

应收账款核销说明：

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 5,969,532.91 元，占应收账款期末余额合计数的比例 41.02%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 5,969,532.91 元。

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

无

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

无

其他说明：

## 6、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	34,941,715.20	100.00	24,037,071.75	79.39
1 至 2 年			1,000.00	-
2 至 3 年			6,240,360.00	20.61
3 年以上				
合计	34,941,715.20	100.00	30,278,431.75	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：

(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	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
荆门市非税收入管理局	非关联方	34,834,116.20	2014 年	
荆门拓邦贸易有限公司	非关联方	107,599.00	2014 年	
合计		34,941,715.20		

其他说明

## 7、 应收利息

## (1). 应收利息分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
合计		

## (2). 重要逾期利息

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
合计		/	/	/

其他说明：  
\_\_\_\_\_

## 8、 应收股利

## (1). 应收股利

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
合计		

## (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利：

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
合计		/	/	/

其他说明：  
\_\_\_\_\_

## 9、 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类	期末余额	期初余额
---	------	------

别	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										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	250,171,122.75	100.00	17,545,335.18	7.01	232,625,787.57	19,854,010.68	100.00	13,644,237.33	68.72	6,209,773.35

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	250,171,12	/	17,545,33	/	232,625,78	19,854,01	/	13,644,23	/	6,209,773
	2.75		5.18		7.57	0.68		7.33		.35

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

组合中，按账龄分析法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

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	222,334,072.17	2,223,340.72	1.00
1 年以内小计	222,334,072.17	2,223,340.72	1.00
1 至 2 年	1,114,446.72	111,444.67	10.00
2 至 3 年	540,185.00	162,055.50	30.00
3 至 4 年			
4 至 5 年	4,962,942.56	3,970,354.05	80.00
5 年以上	11,078,140.24	11,078,140.24	100.00
合计	240,029,786.69	17,545,335.18	

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 3,901,097.85 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 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		/

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	/		/	/	/

其他应收款核销说明：

无

(4). 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
员工购房款	2,001,870.40	1,349,735.00
备用金	267,734.70	0.00
押金及保证金	9,873,601.36	724,831.56
房屋维修费	2,947,141.00	641,843.00
房屋搬迁赔偿款	539,800.00	539,800.00
水电费	34,168.90	8,030.00
往来款	117,886,542.05	5,015,418.20
公积金担保		250,000.00
其他	11,313,541.07	11,324,352.92
应收客户保证金	105,306,723.27	
合计	250,171,122.75	19,854,010.68

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：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
四川蓉记鸿丰投资有限公司	往来款及客户保证金	196,000,000.00	一年以内	78.34	1,960,000.00
荆门市宇天建材销售有限公司	往来款	19,174,400.00	一年以内	7.66	191,744.00
中国金茂(集团)有限公司	押金及保证金	8,002,029.00	一年以内、二至三年	3.2	
南昌平海房地产开发有限公司	往来款	4,622,491.60	一至二年、四至五年	1.85	3,653,890.96
荆门东融物业服务服务有限公司	往来款	3,003,447.12	一年以内	1.2	30,034.47
合计	/	230,802,367.72	/	92.25	5,835,669.43

## (6). 涉及政府补助的应收款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
合计	/		/	/

其他说明

无

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

无

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：

无

其他说明：

无

## 10、 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						
在产品						
库存商品						
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						
开发产品	107,824,787.93		107,824,787.93	113,641,901.22		113,641,901.22
开发成本	931,034,357.70		931,034,357.70	707,519,123.89		707,519,123.89
合计	1,038,859,145.63		1,038,859,145.63	821,161,025.11		821,161,025.11

## (2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
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						
合计						

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

本期计入存货成本的资本化借款费用为人民币 199,911.12 元。

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	余额
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资产	

其他说明

## (a)、开发产品分类项目

项目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
楚天城一期 AB 组团	2012 年	113,641,901.22		5,817,113.29	107,824,787.93
合计		113,641,901.22		5,817,113.29	107,824,787.93

## (b)、开发成本分类项目

项 目	开工（或 预计开 工）时间	预计竣工时间	期末余额	期初余额
楚天城一期 CD 组团	2011 年	2015 年	680,877,320.18	452,463,251.69
楚天城二期	2015 年	2018 年	98,512,662.13	98,394,976.13
楚天城三期	2015 年	2018 年	110,183,184.28	110,183,184.28
响岭二期	2015 年	2018 年	26,952,792.82	20,032,413.00
楚天广场				4,413,913.14
楚天名邸	2015 年	2018 年	14,508,398.29	10,495,243.29
楚天瞰都				11,536,142.36
合 计			931,034,357.70	707,519,123.89

## 11、划分为持有待售的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
合计				/

其他说明：  
\_\_\_\_\_

## 12、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明  
\_\_\_\_\_

## 13、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴的营业税	8,416,694.65	3,764,330.12
预缴的城建税	589,168.62	263,503.10
预缴的教育费附加	420,834.73	188,216.50
预缴的所得税	5,290,140.69	2,713,958.42
预缴的土地增值税	3,029,660.63	1,168,714.82
预缴的其他税金	179,330.01	3,671,352.41
房租费	3,875,297.37	
其他	200,240.14	

合计	22,001,366.84	11,770,075.37
----	---------------	---------------

其他说明

## 14、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：	17,892,169.80		17,892,169.80			
按公允价值计量的						
按成本计量的	17,892,169.80		17,892,169.80			
合计	17,892,169.80		17,892,169.80			

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本				
公允价值				
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额				
已计提减值金额				

## (3). 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		
福建中旅实业股	168,000.00			168,000.00	168,000.00			168,000.00	0.23	

份有限公司									
泉州市城东包装用品厂	170,000.00		170,000.00	170,000.00			170,000.00	10.00	
豪盛(山东)有限公司	13,833,139.17		13,833,139.17	13,833,139.17			13,833,139.17	20.00	
南昌平海房地产开发有限公司		17,892,169.80	17,892,169.80					15.00	
合计	14,171,139.17	17,892,169.80	32,063,308.97	14,171,139.17			14,171,139.17	/	

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额				
本期计提				
其中：从其他综合收益转				

入				
本期减少				
其中：期后公允价值回升转回	/			
期末已计提减值金余额				

## (5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度(%)	持续下跌时间(个月)	已计提减值金额	未计提减值原因
合计						/

其他说明

## 15、持有至到期投资

## (1). 持有至到期投资情况：

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
合计						

## (2). 期末重要的持有至到期投资：

单位：元 币种：人民币

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
合计		/	/	/

## (3). 本期重分类的持有至到期投资：

其他说明：

## 16、长期应收款

## (1) 长期应收款情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							

合计							/

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

## 17、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
南昌平海房产开发有限公司	104,849,825.75		-35,784,339.61	37,334,048.67			-88,507,365.01		-17,892,169.80	
小计	104,849,825.75		-35,784,339.61	37,334,048.67			-88,507,365.01		-17,892,169.80	
合计	104,849,825.75		-35,784,339.61	37,334,048.67			-88,507,365.01		-17,892,169.80	

其他说明

公司本期期初持有南昌平海房地产开发有限公司（以下简称“南昌平海”）45%股权，2014年8月29日，本公司与福建华天投资有限公司（以下简称“福建华天”）签署了股权转让协议，福建华天按资产评估报告评估价值为据，出资1.0733亿元收购本公司持有的南昌平海30%股权。股权出售完成后，本公司还持有南昌平海15%股权。股权转让完成后由于本公司对南昌平海不再实施重大影响，故将该公司长期股权投资账面余额转入可供出售金融资产核算，该可供出售金融资产按照成本计量。

## 18、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

### (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明

## 19、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	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额			15,733,991.97	2,611,233.20	18,345,225.17
2. 本期增加金额			2,118,717.00	827,959.00	2,946,676.00
(1) 购置			2,118,717.00	827,959.00	2,946,676.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			6,228,871.30		6,228,871.30
(1) 处置或报废			6,228,871.30		6,228,871.30
4. 期末余额			11,623,837.67	3,439,192.20	15,063,029.87
二、累计折旧					
1. 期初余额			4,432,081.61	1,104,296.34	5,536,377.95
2. 本期增加金额			1,171,002.55	491,538.34	1,662,540.89
(1) 计提			1,171,002.55	491,538.34	1,662,540.89
3. 本期减少金额			2,780,977.47		2,780,977.47
(1) 处置或报废			2,780,977.47		2,780,977.47
4. 期末余额			2,822,106.69	1,595,834.68	4,417,941.37

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			8,801,730.98	1,843,357.52	10,645,088.50
2. 期初账面价值			11,301,910.36	1,506,936.86	12,808,847.22

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明：  
\_\_\_\_\_

## 20、在建工程

## (1). 在建工程情况

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

合计						

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
合计							/	/			/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况：

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提金额	计提原因
合计		/

其他说明

\_\_\_\_\_

## 21、工程物资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

\_\_\_\_\_

## 22、固定资产清理

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

\_\_\_\_\_

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明  
——

## 24、油气资产

单位：元 币种：人民币

项目	探明矿区权益	未探明矿区权益	井及相关设施		合计
一、账面原值					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 外购					
(2) 自行建造					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
二、累计折旧					
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		/			
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					
2. 期初账面价值					

其他说明：

## 25、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		合计
一、账面原值					
1. 期初余额					
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					
二、累计摊销					
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					
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					
2. 期初账面价值					

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 \_\_\_\_\_

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明:

\_\_\_\_\_

26、开发支出

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

\_\_\_\_\_

27、商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
荆门汉通置业有限公司	115,672.22					115,672.22

合计	115,672.22					115,672.22
----	------------	--	--	--	--	------------

## (2). 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

商誉减值测试是按照该资产组合的预计未来现金流量的现值确定。经减值测试，未发现商誉存在减值。

其他说明

本公司于 2009 年以 2,100.00 万元合并成本收购了荆门汉通置业有限公司 70% 的权益。合并成本超过按比例获得的可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 115,672.22 元，确认为荆门汉通置业有限公司相关的商誉。

## 28、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	196,027.38		177,284.42		18,742.96
其他	109,170.80		43,668.12		65,502.68
合计	305,198.18		220,952.54		84,245.64

其他说明：

## 29、递延所得税资产/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	21,147,086.80	5,286,771.70	17,526,156.89	4,381,539.22
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	5,171,806.45	1,292,951.61		
合计	26,318,893.25	6,579,723.31	17,526,156.89	4,381,539.22

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				

合计				

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产				
递延所得税负债				

## (4). 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	24,678,246.24	24,678,246.24
可抵扣亏损		
合计	24,678,246.24	24,678,246.24

## (5). 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
合计			/

其他说明：  
\_\_\_\_\_

## 30、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：  
\_\_\_\_\_

## 31、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		
抵押借款		
保证借款		

信用借款		
合计		

短期借款分类的说明：

\_\_\_\_\_

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为\_\_\_\_\_元

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
合计		/	/	/

其他说明

\_\_\_\_\_

## 32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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		
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		
合计		

其他说明：

\_\_\_\_\_

## 33、衍生金融负债

适用 不适用

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

\_\_\_\_\_

## 34、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		
合计		

本期末已到期未支付的应付票据总额为\_\_\_\_\_元。

### 35、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
应付工程款	67,602,630.99	2,978,660.60
应付设计咨询费	390,000.00	690,000.00
应付广告费	602,150.00	907,284.00
其他	1,938,963.38	2,152,595.01
合计	70,533,744.37	6,728,539.61

#### (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
合计		/

其他说明

账龄超过1年的重要应付账款系尚未支付的工程款。

### 36、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
楚天城一期项目预收款	496,067,219.00	339,564,838.20
合计	496,067,219.00	339,564,838.20

#### (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
合计		/

账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

#### (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

公司预收账款主要为楚天城一期项目预收款，项目预售比例为 80%。

### 37、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	542,964.87	9,120,713.04	8,893,080.43	770,597.48
二、离职后福利-设定提存计划	16,387.60	333,553.96	346,573.56	3,368.00
三、辞退福利		242,118.16	209,635.40	32,482.76
四、一年内到期的其他福利				
合计	559,352.47	9,696,385.16	9,449,289.39	806,448.24

#### (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	522,670.14	8,328,098.32	8,099,874.43	750,894.03
二、职工福利费		439,752.30	439,752.30	
三、社会保险费	10,299.73	171,727.57	177,918.85	4,108.45
其中：医疗保险费	9,352.85	147,285.90	152,530.30	4,108.45
工伤保险费	591.80	12,288.41	12,880.21	
生育保险费	355.08	12,153.26	12,508.34	
四、住房公积金		172,634.85	167,034.85	5,600.00
五、工会经费和职工教育经费	9,995.00	8,500.00	8,500.00	9,995.00
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	542,964.87	9,120,713.04	8,893,080.43	770,597.48

#### (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	15,204.00	308,907.14	320,743.14	3,368.00
2、失业保险费	1,183.60	24,646.82	25,830.42	
3、企业年金缴费				

合计	16,387.60	333,553.96	346,573.56	3,368.00

其他说明：  
\_\_\_\_\_

### 38、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		
消费税		
营业税	4,552,559.70	4,552,559.70
企业所得税	14,804,009.36	1,333,504.43
个人所得税	62,520.27	47,277.92
城市维护建设税	68,931.24	68,931.24
土地增值税	14,179,923.78	14,935,043.78
教育费附加	35,759.38	35,759.38
其它		
合计	33,703,703.73	20,973,076.45

其他说明：  
\_\_\_\_\_

### 39、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		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计		

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元 币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因
合计		/

其他说明：  
\_\_\_\_\_

## 40、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	458,175.70	823,175.70
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	458,175.70	823,175.70

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：  
超过1年未支付的应付股利未支付原因为资金紧张。

## 41、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
客户往来款	5,627,464.64	1,944,245.64
借款	5,426,400.00	5,426,400.00
购房定金、押金及保证金	11,062,409.98	22,506,393.98
代收客户保证金、管理费	105,306,723.27	
质保金	290,000.00	
代收办证费		6,720,000.00
员工垫款		159,490.44
其他	12,322,350.39	9,105,422.27
合计	140,035,348.28	45,861,952.33

## (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆市巴南区坤成建材经营部	5,426,400.00	尚未归还的借款及利息
合计	5,426,400.00	/

其他说明

## 42、划分为持有待售的负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

## 43、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		68,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计		68,000,000.00

其他说明：

## 44、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
合计		

短期应付债券的增减变动：

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	/	/	/							

其他说明：

## 45、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		
保证借款		
信用借款		
合计		

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

##### (2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	/	/	/							

##### (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

##### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明：

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
合计								

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明：

#### 47、长期应付款

##### (1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额

其他说明：

#### 48、长期应付职工薪酬

##### (1) 长期应付职工薪酬表

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利		
三、其他长期福利		
合计		

##### (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额		
二、计入当期损益的设定受益成本		
1. 当期服务成本		
2. 过去服务成本		
3. 结算利得（损失以“-”表示）		
4. 利息净额		
三、计入其他综合收益的设定收益成本		
1. 精算利得（损失以“-”表示）		
四、其他变动		
1. 结算时支付的对价		
2. 已支付的福利		
五、期末余额		

计划资产：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额		
二、计入当期损益的设定受益成本		
1. 利息净额		
三、计入其他综合收益的设定收益成本		
1. 计划资产回报（计入利息净额的		

除外)		
2. 资产上限影响的变动 (计入利息净额的除外)		
四、其他变动		
五、期末余额		

设定受益计划净负债 (净资产)

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额		
二、计入当期损益的设定受益成本		
三、计入其他综合收益的设定收益成本		
四、其他变动		
五、期末余额		

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明:

\_\_\_\_\_

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

\_\_\_\_\_

其他说明:

\_\_\_\_\_

#### 49、专项应付款

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	形成原因
合计					/

其他说明:

\_\_\_\_\_

#### 50、预计负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	1,073,417.33	2,290,084.00	系法院判决本公司应付借款利息及违约金
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他			

合计	1,073,417.33	2,290,084.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

本公司的预计负债为确认的预计诉讼损失。

## 51、递延收益

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	形成原因
政府补助					
合计					/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
合计						/

其他说明：

\_\_\_\_\_

## 52、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

\_\_\_\_\_

## 53、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	340,565,550.00						340,565,550.00

其他说明：

报告期股本变化详见附注一。

## 54、其他权益工具

## (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

## (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
合计								

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

## 55、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）	17,808,348.08			17,808,348.08
其他资本公积	12,090,777.97			12,090,777.97
合计	29,899,126.05			29,899,126.05

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 56、库存股

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
合计				

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 57、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重							

分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
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							
其中：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							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计							

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

#### 58、专项储备

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
安全生产费				

合计				
----	--	--	--	--

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 59、 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	24,492,546.60	7,601,051.82		32,093,598.42
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	24,492,546.60	7,601,051.82		32,093,598.42

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 60、 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	129,555,804.67	122,075,794.74
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	129,555,804.67	122,075,794.74
加：本期归属于母公司所有者的净利润	71,076,300.66	8,828,249.88
减：提取法定盈余公积	7,601,051.82	1,348,239.95
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	193,031,053.51	129,555,804.67

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 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 61、 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	10,048,308.00	5,817,113.29	109,844,532.00	86,115,566.58
其他业务				
合计	10,048,308.00	5,817,113.29	109,844,532.00	86,115,566.58

## 62、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	500,000.00	5,492,226.60
城市维护建设税	35,000.00	384,455.88
教育费附加	25,000.00	274,611.32
资源税		
土地增值税	600,000.00	-9,336,295.97
合计	1,160,000.00	-3,185,002.17

其他说明：

各项营业税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

## 63、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,751,306.21	1,808,007.63
差旅费	237,671.21	36,024.50
广告宣传费	1,368,133.00	4,441,509.50
策划费	94,726.00	0.00
办公费	53,437.10	154,103.70
业务招待费	42,933.00	52,835.20
折旧费	386,767.23	352,828.65
摊销费用	43,668.12	43,668.12
市场推广费	61,986.20	2,311,120.10
租赁费	159,000.00	321,480.00
物业及水电费	140,568.00	253,606.80
低值易耗品	4,170.00	482,705.00
开盘费用	7,200.00	247,346.90
其他费用	289,319.52	1,240,246.15
合计	4,640,885.59	11,745,482.25

其他说明：

## 64、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	5,574,622.05	3,618,858.26
办公费	2,166,458.22	1,805,037.00
折旧费	924,424.52	1,029,840.04
中介机构费用	1,170,000.00	648,500.00
差旅费	1,158,742.11	864,533.11

租赁费	5,554,169.41	2,413,382.43
会议费	33,870.00	19,075.50
汽车费用	999,702.86	757,425.91
业务招待费	512,851.10	430,489.29
各项税费	563,101.04	28,207.74
摊销费用	70,219.92	203,654.54
通讯费	665,524.49	86,715.48
其它费用	1,400,520.06	1,295,813.43
合计	20,794,205.78	13,201,532.73

其他说明：

## 65、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		426,400.00
减：利息收入	-95,098.04	-116,429.67
手续费	71,659.65	133,920.74
其他	390,054.18	20,602.00
合计	366,615.79	464,493.07

其他说明：

## 66、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	3,620,929.89	-1,239,137.53
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		168,000.00
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	3,620,929.89	-1,071,137.53

其他说明：

## 67、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		

其他说明：

—

## 68、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	37,334,048.67	5,230,934.07
处置长期股权投资产生的投资收益	71,545,660.39	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
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	108,879,709.06	5,230,934.07

其他说明：

(a) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
南昌平海房地产开发有限公司	37,334,048.67	5,230,934.07
合计	37,334,048.67	5,230,934.07

## (b) 出售联营企业股权取得的投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
南昌平海房地产开发有限公司	71,545,660.39	
合计	71,545,660.39	

## 69、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	92,831.17		92,831.17
其中：固定资产处置利得	92,831.17		92,831.17
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		956,200.00	
其他	94,113.29	79,640.28	94,113.29
合计	186,944.46	1,035,840.28	186,944.46

## 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
可再生能源建筑应用补助款		956,200.00	与收益相关
合计		956,200.00	/

其他说明：

—

## 70、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	14,325.00	289,121.36	14,325.00
其中：固定资产处置损失	14,325.00	289,121.36	14,325.00
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	72,000.00	20,000.00
税收滞纳金	285,092.59	71,553.02	285,092.59
诉讼损失	1,216,666.67	1,073,417.33	1,216,666.67
其他		44,625.80	
合计	1,536,084.26	1,550,717.51	1,536,084.26

其他说明：

## 71、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	13,680,127.23	188,255.19
递延所得税费用	-2,198,184.09	267,784.39
合计	11,481,943.14	456,039.58

### (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	81,179,126.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	20,294,781.73
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-21,367.12
非应税收入的影响	-9,333,512.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	542,040.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
所得税费用	11,481,943.14

其他说明：

## 72、其他综合收益

详见附注

## 73、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
往来款收入	244,184,654.10	109,415,326.81
利息收入	95,098.04	116,429.67
收到的定金、押金、代办费等	3,426,000.00	18,420,106.00
个税返还	5,265.49	8,040.17
代收客户保证金	105,306,723.27	
合计	353,017,740.90	127,959,902.65

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
往来款支出	296,424,029.08	90,163,790.27
退质保金	270,566.13	3,000,000.00
办公费	2,219,895.32	1,959,140.70
差旅费	1,167,742.31	900,557.61
租赁费	4,406,581.43	2,734,862.43
招待费	555,784.10	483,324.49
中介机构费	1,182,000.00	648,500.00
汽车费	1,238,234.87	757,425.91
业务宣传及广告费	1,430,119.20	4,441,509.50
滞纳金	285,092.59	71,553.02
其他费用	2,455,313.69	4,932,759.36
手续费	71,659.65	133,920.74
受限制的保证金的增加	1,817,966.28	
应收客户保证金	105,306,723.27	
合计	418,831,707.92	110,227,344.03

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3). 收到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
合计		

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4). 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

合计		
----	--	--

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

\_\_\_\_\_

#### (5). 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
合计		

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

\_\_\_\_\_

#### (6). 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
支付的周转金		33,450,000.00
其他		4,274,380.09
合计		37,724,380.09

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

\_\_\_\_\_

### 74、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	69,697,183.78	6,833,614.33
加：资产减值准备	3,620,929.89	-1,071,137.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,662,540.89	1,781,015.95
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	220,952.54	354,387.26
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）	78,506.17	289,121.36
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		426,400.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-108,879,709.06	-5,230,934.07
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,198,184.09	267,784.39
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）	-217,698,120.52	-263,295,114.62

经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-136,702,109.02	159,699,974.40
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	259,093,704.56	133,717,443.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-131,104,304.86	33,772,554.63
<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	26,918,199.16	30,170,326.13
减：现金的期初余额	30,170,326.13	36,232,925.49
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	-3,252,126.97	-6,062,599.36

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	

其他说明：

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	

其他说明：

## (4) 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	26,918,199.16	30,170,326.13
其中：库存现金	318,133.25	27,842.06
可随时用于支付的银行存款	26,600,065.91	30,142,484.07
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	26,918,199.16	30,170,326.13
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	537.20	

其他说明：

## 75、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：

无

## 76、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	537.20	账户冻结
应收票据		
存货	120,530,000.00	其中 47,244,000.00 元抵押已于 2015 年 4 月 21 日解除查封、抵押，73,286,000.00 元为他人伪造公司印章办理抵押，目前公司已经报案，公安机关以涉嫌伪造印章罪立案侦查。
固定资产		
无形资产		
合计	120,530,537.20	/

其他说明：

## 77、 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			
其中: 美元			
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			

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

\_\_\_\_\_

## 78、 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:

\_\_\_\_\_

## 79、 其他

\_\_\_\_\_

## 八、合并范围的变更

## 1、 非同一控制下企业合并

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

单位: 元 币种: 人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润


其他说明：

\_\_\_\_\_

## (2). 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

\_\_\_\_\_

大额商誉形成的主要原因：

\_\_\_\_\_

其他说明：

\_\_\_\_\_

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	XX 公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		
存款		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		

净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

\_\_\_\_\_

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

\_\_\_\_\_

其他说明：

\_\_\_\_\_

#### (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额

其他说明：

\_\_\_\_\_

#### (5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

\_\_\_\_\_

#### (6). 其他说明：

\_\_\_\_\_

### 2、 同一控制下企业合并

#### (1). 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

\_\_\_\_\_

**(2). 合并成本**

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

\_\_\_\_\_

其他说明：

\_\_\_\_\_

**(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

单位：元 币种：人民币

	XX 公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

\_\_\_\_\_

其他说明：

\_\_\_\_\_

**3、反向购买**

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

\_\_\_\_\_

#### 4、 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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
深圳柯塞威基金管理有限公司	新设成立	2014 年 10 月	115,000,000.00	100%

2014 年 10 月 22 日，公司成立全资子公司深圳柯塞威基金管理有限公司，认缴注册资本 10 亿元，截止 2014 年 12 月 31 日，实际缴纳出资 1.15 亿元。

#### 6、 其他

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
荆门汉通置业有限公司	荆门市	荆门市	房地产开发	70.00%		非同一控制下企业合并
深圳柯塞威基金管理有限公司	深圳市	深圳市	投资管理	100.00%		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (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
荆门汉通置业有限公司	30.00%	-1,379,116.88		57,715,981.34

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

称					负					负	
					债					债	
荆	1,130,	8,43	1,139,	946,6		946,6	878,4	7,52	885,9	688,9	688,9
门	627,58	0,70	058,29	71,69		71,69	19,94	2,92	42,86	59,20	59,20
汉	7.70	7.52	5.22	0.73		0.73	0.45	6.33	6.78	6.03	6.03
通											
置											
业											
有											
限											
公											
司											

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
荆	10,048,3	-4,597,0	-4,597,0	-57,592,	35,883,4	-6,648,7	-6,648,7	-18,607,
门	08.00	56.26	56.26	481.95	70.00	85.18	85.18	464.72
汉								
通								
置								
业								
有								
限								
公								
司								

其他说明：

\_\_\_\_\_

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

\_\_\_\_\_

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

\_\_\_\_\_

其他说明：

\_\_\_\_\_

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明：

\_\_\_\_\_

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中:调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

## (1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

## (2). 重要合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				
其中:现金和现金等价物				
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				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用				
所得税费用				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

### (3). 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

#### (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		

其他说明

#### (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

#### (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

\_\_\_\_\_

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

\_\_\_\_\_

## 4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额(%)	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

\_\_\_\_\_

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

\_\_\_\_\_

其他说明

\_\_\_\_\_

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

\_\_\_\_\_

## 6、其他

\_\_\_\_\_

## 十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

## 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。本公司的金融工具面临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。

信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

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

本公司新增的应收账款主要为购房款，其他应收款主要为关联方往来及押金、客户方往来款、应收客户保证金、员工购房款、房屋维修费等。本公司会定期对购房客户和关联方的财务状况以及其他因素进行监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

## （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。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	期末余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
应付账款	67,086,426.47	1,594,242.89	33,990.00	1,819,085.01	70,533,744.37
其他应付款	123,615,146.69	4,699,425.19	1,396,935.51	10,323,840.89	140,035,348.28

## （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等。

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。因公司目前无借款，故公司目前面临的利率风险对公司财务数据影响较小。

## 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			
	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	合计
<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				
(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>				
(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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

---

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

---

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

---

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

---

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

---

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

---

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

---

## 9、其他

本公司报告期无以公允价值计量的资产和负债。

## 十二、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 (%)
多伦投资(香港)有限公司	香港	贸易、投资	300 万	5.87	5.87

#### 本企业的母公司情况的说明

多伦投资(香港)有限公司(原名豪盛(香港)有限公司,成立于1988年12月9日,2007年更名为多伦投资(香港)有限公司。间接控股股东及实际控制人变化情况如下:

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

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

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

本企业最终控制方是鲜言

其他说明:

母公司所持股份或权益及其变化：

母公司名称	持股金额		持股比例	
	期末余额	期初余额	期末比例(%)	期初比例(%)
多伦投资(香港)有限公司	20,000,000	40,000,000	5.87	11.75

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、1 在子公司中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

五、(八) 长期股权投资。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系

其他说明

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

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

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方:

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费

关联租赁情况说明

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

单位: 元 币种: 人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完

				毕

关联担保情况说明

——

#### (5). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

#### (7). 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	607,470	588,200

#### (8). 其他关联交易

——

### 6. 关联方应收应付款项

#### (1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

#### (2). 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额

## 7、关联方承诺

---

## 8、其他

---

### 十三、 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

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无股份支付事项。

### 十四、 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、截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露重大承诺事项。

#### 2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

---

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

公司没有需要需要对外披露的重要或有事项。

#### 3、 其他

---

### 十五、 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	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2014年4月27日，公司第七届董事会第九次会议审议通过了《公司2014年度利润分配和资本公积金转增股本预案》，公司拟决定本年度不进行利润分配，不以资本公积金转增股本。该利润分配预案尚需股东大会审议通过。

## 3、销售退回

## 4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 2015年4月10日，公司收到中国证券监督管理委员会上海监管局沪证监决【2015】31号《行政监管措施决定书》，2015年4月15日，公司收到上海证券交易所【2015】0348号《问询函》，公司由于担保事项、诉讼事项对子公司荆门汉通进行专项检查，截止财务报告报出日，彭昌平、彭贞甄已经撤诉，荆掇国用[2010]第01040900603号土地抵押及查封已经解除。在专项检查的过程中，公司发现荆掇国用[2010]第01040900602号土地为他人借款担保，荆门汉通已经向公安机关报案，公安机关以涉嫌伪造公司印章罪立案侦查。

(2) 2014年4月27日，公司第七届董事会第九次会议审议通过了《关于转让全资子公司深圳柯塞威基金管理有限公司暨关联交易的议案》，目前公司全资子公司深圳柯塞威基金管理有限公司已经开展互联网金融业务，由于该业务属于创新型金融业务，政策法规尚不健全，存在一定的法律风险，为避免上市公司运营风险、法律风险，拟同意将该子公司以1.15亿元价格转让给鲜言先生。该议案尚需股东大会审议通过。

(3) 2014年4月27日，公司第七届董事会第九次会议审议通过了《关于设立金融信息服务子公司的议案》，由于从事金融服务的全资子公司已经转让，公司拟在深圳前海成立新的金融信息服务子公司，从事互联网金融平台业务，注册资本1亿元。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

--	--	--	--

## (2). 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

## 2、 债务重组

无

## 3、 资产置换

## (1). 非货币性资产交换

无

## (2). 其他资产置换

无

## 4、 年金计划

无

## 5、 终止经营

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明：

无

## 6、 分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策：

\_\_\_\_\_

## (2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	分部 1	分部间抵销	合计

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因  
公司没有分部概念管理，因此公司无报告分部。

## (4). 其他说明：

\_\_\_\_\_

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### (1) 关于以前年度投资设立豪盛(四川)实业有限公司有关事项

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

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

### (2) 关于母公司股权质押事项

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

2014年4月29日公司接到多伦香港通知,由于减持公司1000万股股份需要,减持当日已将其持有的公司 1000万股无限售流通股解除质押。

2014年5月15日,由于减持公司股份需要,多伦投资于2014年5月13日将其持有的公司1000万股无限售流通股解除质押。

2014年8月11日,多伦投资将其持有的本公司2000万股无限售流通股解除质押,同日,多伦投资将其持有的本公司 2000 万股无限售流通股质押给平安证券有限责任公司,并按有关规定办理了股权质押式回购交易手续,回购期为一年。

(3) 公司实际控制人分别持股 100%的 HILLTOP GLOBAL GROUP LIMITED 及 ON EVER GROUP LIMITED 于 2014 年 11 月 12 日跟殷群先生达成股权转让协议,约定:将其分别持有的多伦投资(香港)有限公司 51%、49%的股权转让给殷群先生,殷群先生分批支付股权转让款,协议自受让方支付全部股权转让款后生效。截至上述协议约定的最后付款日期,殷群先生未能按照约定支付股权转让款,故上述协议未能按照约定生效,多伦股份实际控制人未变更。

## 8、其他

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	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	13,918,557.87	100.00	13,918,557.87	100.00	54,622,073.87	100.00	14,325,593.03	26.23	40,296,480.84	

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款									
合计	13,918,557.87	/	13,918,557.87	/	54,622,073.87	/	14,325,593.03	/	40,296,480.84

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

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

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 年以内小计			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	13,918,557.87	13,918,557.87	100.00
合计	13,918,557.87	13,918,557.87	100.00

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：

无

**(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 0.00 元；本期收回坏账准备金额 407,035.16 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). 本期实际核销的应收账款情况**

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	

其中重要的应收账款核销情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	/		/	/	/

应收账款核销说明：

本期无实际核销的应收账款。

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额5,969,532.91元，占应收账款期末余额合计数的比例42.89%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额5,969,532.91元。

**(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

无

**(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

无

其他说明：

## 2、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										

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	395,722,692.48	100.00	15,055,036.12	3.80	380,667,656.36	263,068,059.68	100.00	13,560,280.05	5.15	249,507,779.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	395,722,692.48	/	15,055,036.12	/	380,667,656.36	263,068,059.68	/	13,560,280.05	/	249,507,779.63

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

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	12,600.00	126.00	1.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	12,600.00	126.00	1.00
1 至 2 年	63,003.32	6,300.33	10.00
2 至 3 年	385.00	115.50	30.00
3 至 4 年			
4 至 5 年	4,962,942.56	3,970,354.05	80.00
5 年以上	11,078,140.24	11,078,140.24	100.00
合计	16,117,071.12	15,055,036.12	

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：

无

**(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 1,494,756.07 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 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) 本期实际核销的其他应收款情况**

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

合计	/	/	/	/
----	---	---	---	---

其他应收款核销说明：

本期无实际核销的其他应收款情况。

(4). 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
备用金	173,000.00	
押金	9,592,621.36	561,831.56
往来款	5,015,418.20	5,015,418.20
其他	11,101,652.92	11,089,052.92
集团内关联方往来款	369,840,000.00	246,401,757.00
合计	395,722,692.48	263,068,059.68

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：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
荆门汉通置业有限公司	往来款	369,840,000.00	一年以内、一至二年、二至三年、三至四年	93.46	
中国金茂(集团)有限公司	押金	8,002,029.00	一年以内、二到三年	2.02	
南昌平海房地产开发有限公司	往来款	4,622,491.60	一至二年、四至五年	1.17	3,653,890.96
朝发汽车公司	往来款	2,300,000.00	五年以上	0.58	2,300,000.00
敖子州公司	往来款	2,300,000.00	五年以上	0.58	2,300,000.00
合计	/	387,064,520.60	/	97.81	8,253,890.96

(6). 涉及政府补助的应收款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
合计	/		/	/

其他说明

本期无涉及政府补助的应收款项。

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

无

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

无

其他说明：

## 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	248,000,000.00		248,000,000.00	133,000,000.00		133,000,000.00
对联营、合营企业投资				104,849,825.75		104,849,825.75
合计	248,000,000.00		248,000,000.00	237,849,825.75		237,849,825.75

## (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
荆门汉通置业有限公司	133,000,000.00			133,000,000.00		
深圳柯塞威基金管理有 限公司		115,000,000.00		115,000,000.00		
合计	133,000,000.00	115,000,000.00		248,000,000.00		

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
南昌	104,8		35,7	37,33			88,50		-17,8	

平海房地 产开发 有限公 司	49,82 5.75		84,3 39.6 1	4,048 .67			7,365 .01		92,16 9.80		
小计	104,8 49,82 5.75		35,7 84,3 39.6 1	37,33 4,048 .67			88,50 7,365 .01		-17,8 92,16 9.80		
合计	104,8 49,82 5.75		35,7 84,3 39.6 1	37,33 4,048 .67			88,50 7,365 .01		-17,8 92,16 9.80		

其他说明：

#### 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			73,961,062.00	62,494,185.83
其他业务				
合计			73,961,062.00	62,494,185.83

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	37,334,048.67	5,230,934.07
处置长期股权投资产生的投资收益	71,545,660.39	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
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	108,879,709.06	5,230,934.07

## 6、其他

## 十八、 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	71,624,166.56	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	-1,216,666.67	
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		
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	-210,979.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-17,929,569.96	

少数股东权益影响额	-14,270.04	
合计	52,252,680.59	

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

## 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	12.69%	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.36%	0.06	0.06

## 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	36,232,925.49	34,444,706.22	33,011,082.73
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			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3,914,105.88	40,867,383.24	444,035.20
预付款项	219,729,536.14	30,278,431.75	34,941,715.20
应收保费			
应收分保账款			

应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	10,765,227.05	6,209,773.35	232,625,787.57
买入返售金融资产			
存货	550,541,218.05	821,161,025.11	1,038,859,145.63
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	0	11,770,075.37	22,001,366.84
流动资产合计	821,183,012.61	944,731,395.04	1,361,883,133.17
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			17,892,169.80
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	99,786,891.68	104,849,825.75	
投资性房地产			
固定资产	9,976,729.53	12,808,847.22	10,645,088.50
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	115,672.22	115,672.22	115,672.22
长期待摊费用	659,585.44	305,198.18	84,245.64
递延所得税资产	4,649,323.61	4,381,539.22	6,579,723.31
其他非流动资产			
非流动资产合计	115,188,202.48	122,461,082.59	35,316,899.47
资产总计	936,371,215.09	1,067,192,477.63	1,397,200,032.64
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
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			
应付账款	57,702,362.95	6,728,539.61	70,533,744.37
预收款项	155,136,890.61	339,564,838.20	496,067,219.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	83,684.00	559,352.47	806,448.24
应交税费	-12,340,311.58	20,973,076.45	33,703,703.73
应付利息			

应付股利	1,123,175.70	823,175.70	458,175.70
其他应付款	97,890,902.20	45,861,952.33	140,035,348.28
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		68,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	299,596,703.88	482,510,934.76	741,604,639.32
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	75,000,000.00		
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		1,073,417.33	2,290,084.00
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	75,000,000.00	1,073,417.33	2,290,084.00
负债合计	374,596,703.88	483,584,352.09	743,894,723.32
<b>所有者权益：</b>			
股本	340,565,550.00	340,565,550.00	340,565,550.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	29,899,126.05	29,899,126.05	29,899,126.05
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	23,144,306.65	24,492,546.60	32,093,598.42
一般风险准备			
未分配利润	122,075,794.74	129,555,804.67	193,031,053.51
归属于母公司所有者权益合计	515,684,777.44	524,513,027.32	595,589,327.98
少数股东权益	46,089,733.77	59,095,098.22	57,715,981.34
所有者权益合计	561,774,511.21	583,608,125.54	653,305,309.32
负债和所有者权益总计	936,371,215.09	1,067,192,477.63	1,397,200,032.64

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

董事长：鲜言

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 27 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