

公司代码：600890

公司简称：中房股份

# 中房置业股份有限公司

## 2015 年年度报告

### 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段或其他事项段的无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，请投资者仔细阅读。

强调事项为：我们提醒财务报表使用者关注，中房置业股份有限公司截至 2015 年 12 月 31 日累计未分配利润 -35,656.26 万元，且公司目前无后续开发项目，其持续经营能力存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、公司负责人刘波、主管会计工作负责人吴小辉及会计机构负责人（会计主管人员）孟长舒声明：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

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015 年归属于母公司所有者的净利润为 12,133,533.81 元，加上年初未分配利润-368,696,117.16 元，期末可供分配的利润为-356,562,583.35 元。由于公司累计未分配利润为负数，本年度公司拟不进行利润分配，资本公积金不转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

无

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、重大风险提示

公司股东正在进行有关公司的重大资产重组，但交易方案复杂，交易金额特别巨大，若不能顺利进行，公司将面临持续经营能力严重不足的重大风险。

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标 .....	4
第三节	公司业务概要 .....	7
第四节	管理层讨论与分析 .....	8
第五节	重要事项 .....	15
第六节	普通股股份变动及股东情况 .....	22
第七节	优先股相关情况 .....	26
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	27
第九节	公司治理 .....	34
第十节	公司债券相关情况 .....	37
第十一节	财务报告 .....	37
第十二节	备查文件目录 .....	125

## 第一节 释义

### 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		
本公司、公司、中房股份	指	中房置业股份有限公司
嘉益投资	指	嘉益（天津）投资管理有限公司
中维集团	指	天津中维商贸集团有限公司
中房集团	指	中国房地产开发集团公司
报告期	指	2015 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
上交所	指	上海证券交易所
瑞华、年审会计师	指	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
中房长远	指	北京中房长远房地产开发有限责任公司
中房华北	指	中房集团华北城市建设投资有限公司
新疆公司	指	新疆中房置业有限公司
天津乾成	指	天津乾成置业有限公司
徐州天嘉	指	徐州天嘉房地产开发有限公司
瑞诚盛达	指	北京瑞诚盛达贸易有限责任公司
江苏国盛	指	江苏国盛恒泰能源发展有限公司
缘诺公司	指	深圳市缘诺实业有限公司
忠旺香港	指	忠旺中国投资（香港）有限公司
百傲特	指	百傲特（天津）投资合伙企业(有限合伙)

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	中房置业股份有限公司
公司的中文简称	中房股份
公司的外文名称	CRED HOLDING CO.,LTD
公司的外文名称缩写	CRED HOLDING
公司的法定代表人	刘波

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘波	郭洪洁
联系地址	北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座二层	北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座二层
电话	010-82608847	010-82608847

传真	010-82611808	010-82611808
电子信箱	liubo@credholding.com	guohongjie@credholding.com

原董事会秘书桂红植先生于 2015 年 7 月 20 日申请辞去董事会秘书职务，在公司未指定董事或者高级管理人员代行董事会秘书职责之前，由董事长刘波先生代行董事会秘书职责。

### 三、基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区苏州街18号院4号楼4212-3房间
公司注册地址的邮政编码	100080
公司办公地址	北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座二层
公司办公地址的邮政编码	100080
公司网址	http://www.credholding.com
电子信箱	600890@credholding.com

### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

### 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	中房股份	600890	ST中房、*ST中房、长春长铃

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
	签字会计师姓名	夏宏林、史俊芳

### 七、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	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
营业收入	15,919,322.11	15,357,865.24	3.66	63,621,076.28
归属于上市公司股东的净利润	12,133,533.81	-13,425,453.71	不适用	14,829,208.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-17,505,849.56	-28,445,476.24	不适用	987,740.30
经营活动产生的现金流量净额	-19,029,388.24	-26,328,727.53	不适用	-14,185,108.29

	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减(%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	327,886,421.11	315,752,887.30	3.84	329,178,341.01
总资产	365,142,943.59	403,566,041.66	-9.52	394,775,581.91
期末总股本	579,194,925.00	579,194,925.00	0	579,194,925.00

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
基本每股收益(元/股)	0.02	-0.02	不适用	0.03
稀释每股收益(元/股)	0.02	-0.02	不适用	0.03
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.03	-0.05	不适用	0.0017
加权平均净资产收益率(%)	3.77	-4.16	增加7.93个百分点	4.59
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-5.44	-8.82	增加3.38个百分点	0.31

## 八、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属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

## 九、2015 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	934,983.81	928,983.81	951,212.69	13,104,141.80
归属于上市公司股东的净利润	-4,418,914.03	-7,934,550.40	-2,471,093.31	26,958,091.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-4,418,914.03	-7,934,550.40	-5,369,829.79	217,444.66
经营活动产生的现金流量净额	-2,840,249.74	-6,138,359.73	-3,825,904.53	-6,224,874.24

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、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	2015 年金额	附注（如适用）	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	27,331,201.52	附注七、68	11,000,000.00	1,012,429.13
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			3,705,511.85	1,152,022.47
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,114,183.98	附注七、69 及七、70	29,347.57	11,753,101.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目			300,000.00	
少数股东权益影响额				
所得税影响额	-806,002.13		-14,836.89	-76,085.19
合计	29,639,383.37		15,020,022.53	13,841,468.35

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司在保证投资性房产的继续销售及自有物业出租的同时，同时也积极运作业务重组，向其他行业转型。报告期内，公司销售位于北京长远天地大厦的地下车库 2,677.47 平方米投资性房产，截至 2015 年 12 月 31 日，物业出租面积 3,086.49 平方米。

公司销售收入主要来源于存量房产销售和自有物业出租。本报告期公司销售投资性房产为中房长远天地大厦地下车库共计 2,677.47 平方米，2014 年同期销售中房长远天地大厦房屋 2 套，共计 670.84 平方米。自有物业出租主要是子公司新疆中房置业有限公司兵团大厦物业出租，由于考虑到未来要对大厦进行整体出租或出售，二层以上没有对外出租，目前只有一层部分商业对外出租。

由于公司投资性房产的继续出售，导致存量继续下降。目前仅有子公司新疆公司所存 15,082.61 平方米存量投资性房地产。且报告期内，公司未有新增土地储备和新开工项目，房地产主营业务面临经营困境。

报告期内，国内总体房地产投资增速下降，整体行业处于去库存周期，除一线城市以外，二三线城市的房地产销量和价格同时受到压力。

由于公司正处于积极转型阶段，行业的发展仅对公司目前子公司新疆公司所持投资性房地产共计 15,082.61 平方米的销售和价格产生影响。

## 二、 报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

报告期内，公司对 100%实际控股子公司之间交叉持股的状态进行了清理，均形成了 100%直接控股。包括子公司新疆公司、天津乾成、中房长远、中房华北。

报告期内，公司就山西古交煤层气项目与江苏国盛恒泰能源发展有限公司相关股东签订了 90%股权收购协议的解除协议，截至 2015 年 12 月 31 日，公司收到江苏国盛恒泰能源发展有限公司股东山南天源投资中心(有限合伙)支付的全部 1 亿元订金及利息。公司也与深圳市大唐盈泰投资合伙企业(有限合伙)及北京信宏融金矿业投资管理中心(有限合伙)签署了股份认购协议的解除协议，并依约向大唐盈泰和信宏融金返还了股份认购款定金及相应利息。

报告期内，公司对外转让子公司北京中房长远房地产开发有限责任公司与中房集团华北投资建设有限公司 100%股权，分别作价 9,179.86 万元和 5,548.06 万元，并构成重大资产出售。

报告期内，公司就所持徐州天嘉房地产开发有限公司 45%股权，与北京瑞成盛达贸易有限公司签署了股权转让协议，作价 9,500 万，依照协议约定，瑞成盛达支付了定金 950 万元。

徐州天嘉依约偿还了于 2015 年 12 月到期的 450 万借款的本金和利息。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

## 三、 报告期内核心竞争力分析

报告期内，就主营房地产业务，公司未有新增土地储备及未来相应计划。因此未对房地产经营业务进行对应人才、技术等相应储备，且存量投资性房产继续下降，因此就主营房地产业务而言，公司已不具备竞争力。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、管理层讨论与分析

截至本报告期末，由于无在建项目、存量投资性房产继续减少，没有土地储备，开发资金紧张等原因，公司主营房地产业务面临困境。

公司董事会和管理层已充分认识到持续经营能力不足的现状。首先继续加大现有存量房产和物业的销售和出租力度，盘活公司存量资产，同时加大各项费用控制力度，加强企业内部控制，提升公司治理水平；其次，公司积极进行业务重组，报告期内积极筹划，并于 2016 年 1 月 4 日，与忠旺中国投资（香港）有限公司签订了《关于重



大资产重组的框架协议》，公司拟向忠旺香港或其控制的公司发行股份，购买忠旺香港直接或间接拥有的盈利能力较强且满足有关监管要求的优质目标资产。若重组成功，将使公司彻底改变房地产主业长期停滞的局面，提升公司核心业务竞争力和经营业绩。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现业务收入 15,919,322.11 元，归属于母公司的净利润为 12,133,533.81 元。

### (一) 主营业务分析

#### 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	15,919,322.11	15,357,865.24	3.66
营业成本	11,705,052.62	10,891,253.38	7.47
销售费用	0	91,389.12	-100.00
管理费用	24,539,541.61	30,280,342.31	-18.96
财务费用	-4,821,410.83	-2,224,940.76	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-19,029,388.24	-26,328,727.53	不适用
投资活动产生的现金流量净额	142,687,444.36	-102,884,420.21	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-50,039,730.00	47,880,000.00	-204.51
研发支出	0	0	不适用

### 1. 收入和成本分析

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	15,919,322.11	11,705,052.62	26.47	3.66	7.47	减少 2.61 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 (%)
投资性房地产	12,000,000.00	4,958,596.05	58.68	5.70	55.40	减少 13.21 个百分点
房屋车位	3,830,322.11	6,746,456.57	-76.13	-1.41	-12.39	增加 22.07 个百分点
其他	89,000.00	0	100.00	-25.83	不适用	0

主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
华北地区	12,532,100.00	5,600,152.81	55.31	2.59	45.66	减少 13.22 个百分点
西北地区	3,387,222.11	6,104,899.81	-80.23	7.78	-13.36	增加 43.99 个百分点

## (2). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产行业	房地产销售成本及投资性房地产摊销	11,705,052.62	100	10,891,253.38	100	7.47	
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
投资性房地产	房屋销售成本	4,958,596.05	42.36	3,190,805.27	29.30	55.40	
房屋车位	投资性房地产摊销	6,746,456.57	57.64	7,700,448.11	70.70	-12.39	

## 2. 费用

- (1) 营业税金及附加减少：是由于报告期比上年度计提的土增税减少所致。
- (2) 管理费用减少：是由于报告期内支付的中介费用及发生的业务招待费减少所致。
- (3) 财务费用减少：主要是由于报告期内公司收到了上年度支付的拟非公开发行股票募集资金购买股权的订金 1 亿元的利息所致。

## 3. 研发投入

报告期内，公司无研发投入。

## 4. 现金流

- (1) 经营活动现金流入减少：是由于上年度公司收到了武汉证券债权分配款所致，报告期内没有此业务发生。
- (2) 经营活动现金流出减少：是由于报告期内支付的税金及发生的管理费用减

少所致。

(3) 投资活动产生的现金流量净额增加:是由于公司报告期内收回了上年度支付的拟非公开发行股票募集资金购买股权的订金 1 亿元及利息;收回徐州天嘉 450 万借款及利息,处置投资性房地产取得的收入 1,200 万元;转让中房长远及中房华北收到的现金净额 1,496 万元以及转让徐州天嘉股权收到的股权转让款定金 950 万元所致。

(4) 筹资活动产生的现金流量净额减少:是由于报告期内公司返还了上年度拟公开发行股票两名特定投资者深圳市大唐盈泰投资合伙企业(有限合伙)以及北京信宏融金矿业投资管理中心(有限合伙)定金及利息所致。

## (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

报告期内,公司进行了重大资产出售转让了中房长远及中房华北 100% 股权,导致利润增加 2,694 万元。

## (三)资产、负债情况分析

### 资产及负债状况

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	149,448,771.06	40.93	75,861,259.03	18.80	22.13	说明 1
划分为持有待售的资产	90,359,045.99	24.75	0	0	24.75	说明 2
长期股权投资	0	0	90,742,117.90	22.49	-22.49	说明 3
其他非流动资产	0	0	100,000,000.00	24.78	-24.78	说明 4
其他应付款	24,846,673.77	6.80	64,596,302.25	16.01	-9.21	说明 5

说明:

1.货币资金增加:是由于报告期内公司收回了上年度支付的拟非公开发行股票募集资金购买股权的订金 1 亿元及利息;处置投资性房地产取得的营业收入;转让中房长远及中房华北收到的股权转让款以及转让徐州天嘉股权收到的股权转让款定金增加,此外报告期内公司返还了上一报告期公司拟公开发行股票两名特定投资者定金及利息。

2. 划分为持有待售的资产增加:是由于报告期内公司董事会通过了处置徐州天嘉 45% 股权的议案,截至报告期末,公司收到了股权转让定金 950 万元,股权转让工作预计 2016 年内完成。

3.长期股权投资减少：是由于系报表项目重分类至“划分为持有待售的资产”。

4.其他非流动资产减少：是报告期内收回了上年度拟非公开发行股票募集资金购买资产支付的订金所致。

5.其他应付款减少：主要是由于报告期内公司返还了上年度拟公开发行股票两名特定投资者定金及利息所致。

#### (四)房地产行业经营性信息分析

##### 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

##### 2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

##### 3. 报告期内房地产销售情况

适用 不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	华北地区	长远天地大厦地下车位	出租	2,677.47	
2	西北地区	新疆兵团大厦	出租	15,082.61	

报告期内已销售长远天地大厦地下车位 2,677.47 平方米。

##### 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	华北地区	长远天地地下车位及万芳苑地下室	出租	3,100.55	443,100.00	否	
2	西北地区	新疆兵团大厦	出租	3,086.49	3,387,222.11	否	

##### 5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

##### 6. 其他说明

适用 不适用

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

报告期内，公司无对外投资情况。

**(1) 重大的股权投资**

无

**(2) 重大的非股权投资**

无

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

无

**(六) 重大资产和股权出售****1. 重大资产出售**

报告期内，公司向交易对方张志永出售中房长远房地产开发有限责任公司和中房集团华北城市建设投资有限公司 100% 股权。交易价格以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日的评估结果协商确定，分别为 9,179.86 万元和 5,548.06 万元。此次重大资产出售经公司第八届董事会十九次会议审议并经 2015 年第三次临时股东大会审议通过。公司于 2015 年 12 月 2 日披露了《重大资产出售报告书(草案)》等相关文件，并于 2015 年 12 月 16 日披露了《关于对上海证券交易所审核意见函的回复》，同时披露了《重大资产出售报告书草案(修订稿)》等文件。2015 年 12 月 29 日，中房华北取得了由天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局核发的《营业执照》，2016 年 1 月 8 日，中房长远取得了由北京市工商行政管理局西城分局核发的《营业执照》。此次重大资产出售实施完成。

本次交易后，公司不再持有中房长远与中房华北的股权。

**2. 出售徐州天嘉股权**

报告期内，公司向瑞诚盛达转让参股子公司徐州天嘉 45% 的股权，转让价格 9,500 万元人民币。本次股权转让经公司第八届董事会二十二次会议(临时)审议通过，公司已收到瑞诚盛达支付的股权转让定金 950 万元。

**(七) 主要控股参股公司分析**

单位：元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
新疆中房置业有限公司	107,735,136.63	72,798,979.20	3,387,222.11	-7,388,185.74
天津乾成置业有限公司	148,074,816.84	24,374,303.32	-	-24,537.83

中房上海房产营销有限公司	18,859,679.43	15,708,616.99	-	6,121.50
徐州天嘉房地产开发有限公司	60,779,396.71	42,188,100.29	-	-851,270.91

报告期内，公司已转让原全资子公司中房长远及中房华北 100%股权，报告期末，上述两个公司已不在合并报表范围。

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

报告期内，公司无控制的结构化主体。

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业竞争格局和发展趋势

公司于 2016 年 1 月 4 日与忠旺中国投资（香港）有限公司签署了重大资产重组的框架协议。本次重大资产重组的标的资产为忠旺香港直接或间接拥有的盈利能力较强且满足有关监管要求的优质目标资产，但尚未明确资产范围。若重组完成，公司主营业务将发生变化。

#### (二) 公司发展战略

公司对于主营房地产业务将继续实施出清存量房产和物业的规划，未在主营房地产业务制定新增开发计划及有关战略。

公司将根据与忠旺中国投资（香港）有限公司重大资产重组的进展适时制定公司的发展战略。

#### (三) 经营计划

公司计划在 2016 年继续销售子公司新疆公司的存量房产，实现 1,000 万元以上的营业收入，并处置历史遗留问题，加强各项费用的控制力度。同时公司也会督促股东方加快正在进行的重大资产重组进程，使公司尽快步入正常生产经营的轨道。

#### (四) 可能面对的风险

若公司与忠旺中国投资（香港）有限公司的重大资产重组不能顺利进行，公司的持续经营能力将面临重大考验。

### 四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股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

公司近几年累计未分配利润一直为负，报告期内未进行利润分配及公积金转增股本，也未进行现金分红。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股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(%)
2015 年	0	0	0	0	12,133,533.81	0
2014 年	0	0	0	0	-13,425,453.71	0
2013 年	0	0	0	0	14,829,208.65	0

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例（%）
2015 年	0	0

#### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，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

### 二、承诺事项履行情况

适用  不适用

#### (一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的	如未能及时履行应说明下一步计划

							具体原因	
与股改相关的承诺	股份限售	天津中维商贸集团有限公司	1、在法定承诺禁售期（即所持股票获得流通权后 12 个月）期满后，48 个月内不上市交易；2、在上述承诺的禁售期满后，通过交易所出售的价格不低于 7 元/股。	2006/1/5，5 年	是	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	嘉益(天津)投资管理有限公司	通过交易所出售的价格不低于 7 元/股。	2013/5/13	否	是		

### 三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

### 四、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

近年来，由于无在建项目和土地储备，存量房日渐减少，开发资金紧张等原因，公司主营房地产业务面临困境。

公司董事会和管理层已充分认识到持续经营能力不足的现状，一方面继续加大现有资产和物业的销售和出租力度，集中力量处置历史遗留问题，盘活公司存量资产，同时加大各项费用控制力度，加强企业内部控制，提升公司治理水平；另一方面，公司近几年一直试图通过非公开发行或重大资产重组，使公司业务转向其他国家提倡鼓励的行业，使公司彻底改变房地产主业长期停滞的局面，提升公司核心业务竞争力和经营业绩。

监事会同意董事会关于对会计师出具的带强调事项段的审计报告的专项说明，监事会认为董事会作出的安排是切合实际的，公司应督促相关各方加快重大资产重组进程，切实改变主营业务持续经营能力不足的现状，保护股东及投资者的利益。

#### (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

#### (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



## 五、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

		现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	
境内会计师事务所报酬	35	
境内会计师事务所审计年限	3	
	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	25

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 六、面临暂停上市风险的情况

(一)导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施

不适用

## 七、破产重整相关事项

适用 不适用

## 八、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

(一)诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
<p>我公司曾于 2004 年 10 月 18 日向上海市高级人民法院提起诉讼，控告武汉证券有限责任公司上海新港路营业部、武汉证券有限责任公司在未经本公司授权的情况下，擅自处置本公司的财产 9,750 万元国债。法院已判决被告向我公司进行赔偿。我公司向武汉证券破产财产管理人申报了债权，并已于 2009 年 12 月份收到第一次分配款 671.64 万元，2011 年 3 月收到第二次分配款 19.23 万元，2013 年 2 月收到第三次分配款 115.20 万元，2014 年 10 月收到第四次分配款 370.55 万元。</p>	<p>相关公告于 2008 年 12 月 16 日、2009 年 1 月 21 日及 2009 年 7 月 16 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。</p>
<p>我公司曾于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，控告甘肃证券有限责任公司、甘肃证券有限责任公司兰州和政路证券营业部及深圳市慧真科技开发有限公司对本公司计 137,659,400.00 元的投资资金未尽谨慎保管义务，并未经本公司同意随意处置本公司资产。甘肃省高级人民法院已下达（2005）甘民二初字第 20 号民事判决书，判决驳回我公司的诉讼请求，并承担诉讼费用。我公司的诉讼</p>	<p>相关公告于 2008 年 10 月 25 日、2011 年 11 月 24 日、2012 年 9 月 5 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。</p>

<p>请求被驳回后，公司积极与相关各方进行了协商谈判，并依据甘肃省高级人民法院判决书发函给中房集团，要求其向我公司重新支付重组尾款 137,659,400.00 元。中房集团于 2011 年 11 月 1 日发函向我公司承诺：在甘肃省高级人民法院判决中房集团在其另一诉讼案件中胜诉后，中房集团即与我公司协商安排重组尾款的具体支付事宜。2012 年 9 月，中房集团发函告知我公司，上述案件已经下达了终审裁定书，该裁定驳回了中房集团的诉讼请求。根据该裁定对有关事实的认定，中房集团曾向我公司承诺的在其胜诉后将与我公司协商安排重组尾款的具体支付事宜的前提条件已确定不成立。据此，中房集团无须再向我公司支付 137,659,400.00 元重组尾款。目前，公司正着手研究下一步对策，将采取必要措施努力维护公司合法利益不受侵犯。公司将密切关注相关进展情况，及时履行信息披露义务。</p>	
---	--

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用  不适用

因深圳市缘诺实业有限公司欠我公司 1,636 万元一案，我公司于 2009 年 12 月向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼，并胜诉。但因缘诺公司于 2007 年 11 月 30 日被公告吊销营业执照，至今未进行清算。为追究相关人员的责任，我公司于 2015 年 6 月向深圳市中院提起对缘诺公司的破产清算，目前当地法院已经受理，进入公告程序。

## 九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用  不适用

## 十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

报告期内公司及控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

适用  不适用

## 十二、重大关联交易

适用  不适用

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

报告期内，无已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项。

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2014 年 12 月，公司向合营公司徐州天嘉提供借款 450 万元，用于徐州天嘉开发徐州市中枢街项目经营之用，借款期限一年，借款利率按银行同期贷款利率计息。瑞

诚盛达提供连带保证责任。报告期末，公司已收回徐州天嘉偿还的全部 450 万元本金及利息。

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

报告期内，无此类事项。

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

报告期内，无此类事项。

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

报告期内，无此类事项。

**(三)共同对外投资的重大关联交易**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

报告期内，无此类事项。

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

报告期内，无此类事项。

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(四)关联债权债务往来**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

报告期内，无此类事项。

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

报告期内，无此类事项。

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
长春长铃酒花制品有限责任公司	控股子公司	690.47		690.47			
徐州天嘉房地产开发有限公司	合营公司	450.00	-450.00	0			
广瀚电子科技（苏州）有限公司	联营公司				537.75		537.75
合计		1,140.47	-450.00	690.47	537.75		537.75
关联债权债务形成原因							
关联债权债务对公司的影响							

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

##### 1、托管情况

适用 不适用

##### 2、承包情况

适用 不适用

##### 3、租赁情况

适用 不适用

#### (二) 担保情况

适用 不适用

#### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

##### 1、委托理财情况

适用 不适用

##### 2、委托贷款情况

适用 不适用

##### 3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

#### (四) 其他重大合同

无

#### 十四、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

##### 1. 关于非公开发售股票募集资金购买山西煤层气资产事项

公司于 2015 年 6 月 3 日召开的第八届董事会九次会议（临时）审议通过了《关于不再继续进行非公开发行股票募集资金购买山西煤层气资产事项的议案》，于 2015 年 10 月 13 日召开的第八届董事会十七次会议（临时）审议通过了《关于与江苏国盛股东签订解除协议书的议案》，于 2015 年 12 月 7 日召开的第八届董事会二十次会议（临时）审议通过了《关于与大唐盈泰及信宏融金签订解除股份认购协议书的议案》。2015 年 12 月 31 日，公司收到江苏国盛恒泰能源发展有限公司股东山南天源投资中心（有限合伙）支付的剩余部分订金及利息，至此公司已收回全部 1 亿元订金及相应利息。公司也已按照协议约定支付了深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）及北京信宏融金矿业投资管理中心（有限合伙）的股份认购款定金及相应利息。

##### 2. 重大资产重组事项

因筹划出售资产，公司于 2015 年 10 月 23 日披露了重大资产重组停牌公告，公司股票于 2015 年 10 月 23 日起停牌。公司于 2015 年 12 月 2 日披露了《重大资产出售报告书（草案）》等相关文件，并于 2015 年 12 月 16 日披露了《关于对上海证券交易所审核意见函的回复》，同时披露了《重大资产出售报告书草案（修订稿）》等文件。

因大股东嘉益（天津）投资管理有限公司以及第二大股东天津中维商贸集团有限公司筹划与公司有关的重大资产重组，经公司申请，公司股票自 2015 年 12 月 16 日起继续停牌。经公司与嘉益投资及中维集团确认，此次重大资产重组与公司前次重大资产出售不相关。2015 年 12 月 17 日，公司第八届董事会二十一次会议（临时）审议通过了《关于重大资产重组继续停牌的议案》。经公司申请，公司股票自 2015 年 12 月 23 日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过 1 个月。

2016 年 1 月 4 日，公司与忠旺中国投资（香港）有限公司签订《关于重大资产重组的框架协议》，公司拟向忠旺香港或其控制的公司发行股份，购买忠旺香港直接或间接拥有的盈利能力较强且满足有关监管要求的优质目标资产。同时基于相关交易方的商业安排以及公司的资金需求，公司可根据适用法律法规的规定向不超过 10 名投资者非公开发行股票募集配套资金。

2016 年 1 月 4 日，公司第八届董事会二十三次会议（临时）审议通过了《关于重大资产重组继续停牌的议案》，并经 2016 年第一次临时股东大会审议通过，公司向上海证券交易所申请公司股票自 2016 年 1 月 23 日起继续停牌不超过 2 个月，最晚不迟于 2016 年 3 月 23 日复牌。本次重大资产重组交易金额特别巨大，本次重组预案

披露前，忠旺香港或其关联方或存在需取得审批或核准的事项，或将影响重组预案的披露事宜。

## 十五、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 社会责任工作情况

公司未披露社会责任报告。

### (二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

不适用

## 十六、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

报告期内，公司无证券发行与上市情况。

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	26,198
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	26,198
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

#### (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	
嘉益(天津)投资管理 有限公司	0	109,799,224	18.96	0	无		境内非国有法 人
天津中维商贸集 团有限公司	-27,175,000	77,525,000	13.38	0	质押 冻结	59,000,000 18,525,000	境内非国有法 人
兰州铁路局	0	41,397,866	7.15	0	无	0	国有法人
上海华山康健医 疗有限公司	-341,600	13,731,795	2.37	0	无	0	未知
张美红		6,570,528	1.13	0	无	0	境内自然人
朱忠敏	2,483,800	5,181,800	0.89	0	无	0	境内自然人
李惠民		4,973,800	0.86	0	无	0	境内自然人
耿国华		4,145,131	0.72	0	无	0	境内自然人
朱炳银	2,646,500	3,684,800	0.64	0	无	0	境内自然人
朱轶颖	1,630,800	3,018,800	0.52	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通 股的数量		股份种类及数量				
	种类	数量	种类	数量			
嘉益(天津)投资管 理有限公司	109,799,224		人民币普通股	109,799,224			
天津中维商贸集 团有限公司	77,525,000		人民币普通股	77,525,000			
兰州铁路局	41,397,866		人民币普通股	41,397,866			
上海华山康健医 疗有限公司	13,731,795		人民币普通股	13,731,795			
张美红	6,570,528		人民币普通股	6,570,528			
朱忠敏	5,181,800		人民币普通股	5,181,800			
李惠民	4,973,800		人民币普通股	4,973,800			
耿国华	4,145,131		人民币普通股	4,145,131			
朱炳银	3,684,800		人民币普通股	3,684,800			
朱轶颖	3,018,800		人民币普通股	3,018,800			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。						

#### 四、 控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

名称	嘉益(天津)投资管理有限公司
单位负责人或法定代表人	卢建
成立日期	2013-1-22
主要经营业务	投资管理
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	无

## 2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



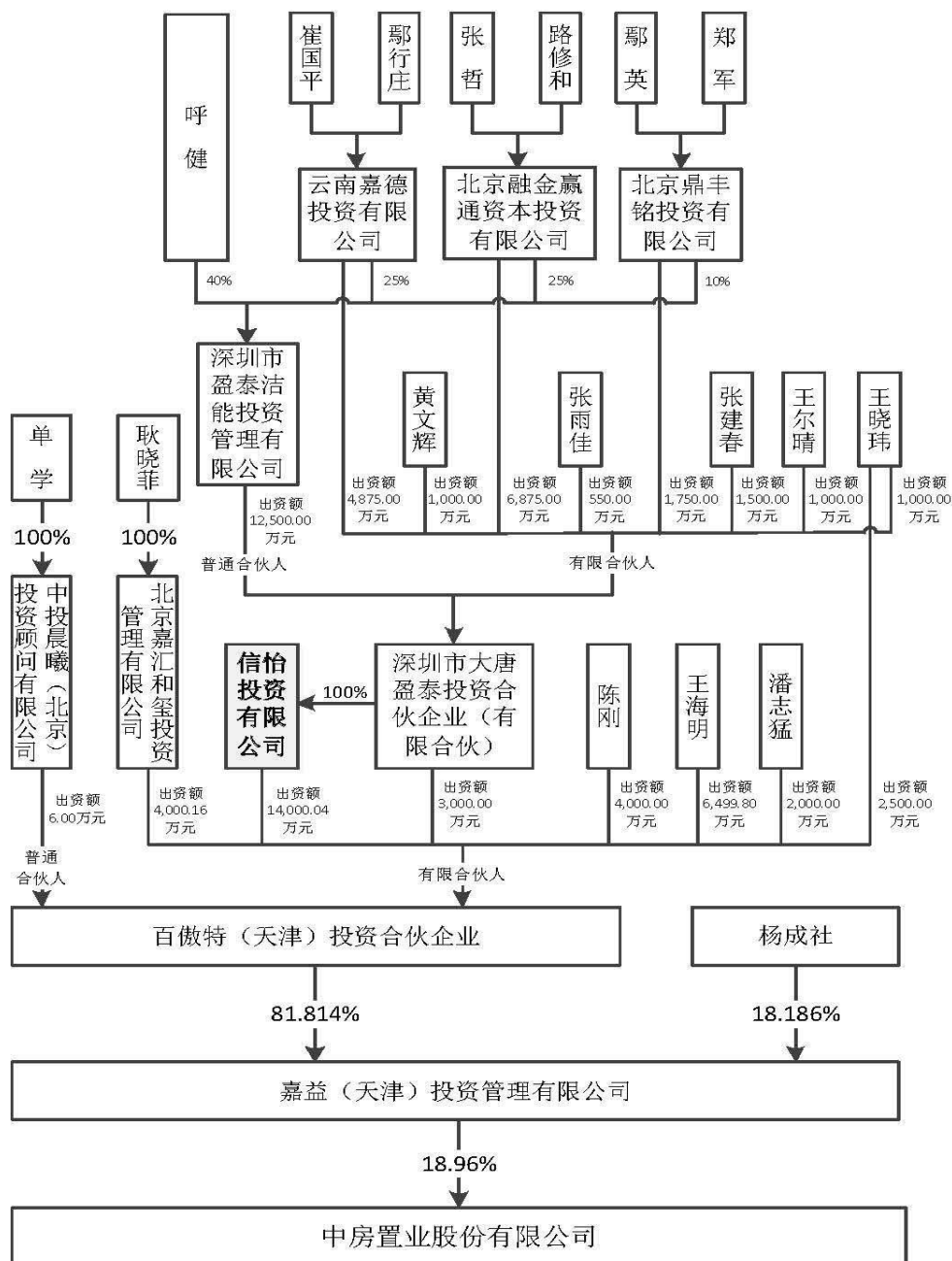
### (二) 实际控制人情况

#### 1 公司不存在实际控制人情况的特别说明

因公司第一大股东嘉益投资的控股股东百傲特于 2015 年 7 月 18 日召开合伙人会议，决定解散百傲特，经全体合伙人过半数且合计占百傲特合伙权益份额比例 50% 以上的有限合伙人表决通过，指定信怡投资有限公司为清算人。清算人依据《中华人民共和国合伙企业法》、《百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）之合伙协议》履行清算人职责，接管百傲特。本次权益变动后，中建投资本管理（天津）有限公司不再是百傲特的实际控制人，不再通过嘉益投资间接控制公司 18.96% 的股份。公司实际控制人发生变更，但无法确定新的实际控制人。目前百傲特正在进行解散清算程序，清算完成后将把原由百傲特持有嘉益投资的的股权分配给各有限合伙人直接持有；鉴于百傲特的清算程序尚未完成，目前无法最终确定各有限合伙人持有嘉益投资股权的比例，因此在百傲特清算程序完成之前，不能确定新的实际控制人。



## 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 3 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

详见公司于 2015 年 7 月 22 日披露在中国证券报、上海证券报以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的《关于实际控制人变更的提示性公告(临 2015-037)》。

## 五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
天津中维商贸集团有限公司	邹强	1997-9-15	70048626-7	31,000	计算机、网络及外围设备生产、销售；日用百货、五金交电、办公用品、建筑装饰材料批发兼零售。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。

## 六、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 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

√适用 □不适用

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	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
刘波	董事长	男	57	2015-3-4	2017-6-12	0	0	0		38.53	否
秦峰	董事	男	37	2015-3-4	2017-6-12	0	0	0		0	否
卢建	董事、副总经理	男	41	2015-9-7	2017-6-12	0	0	0		17.24	否
朱洪策	董事	男	47	2015-9-7	2017-6-12	0	0	0		0	否
吴小辉	董事、总经理	男	54	2015-9-7	2017-6-12	0	0	0		34.05	否
杨松柏	副董事长	男	46	2015-12-17	2017-6-12	0	0	0		0	否
杜建中	独立董事	男	67	2015-9-7	2017-6-12	0	0	0		2.00	否
谢荣兴	独立董事	男	66	2015-9-7	2017-6-12	0	0	0		2.00	否
李伟	独立董事	男	44	2015-9-7	2017-6-12	0	0	0		2.00	否
王海明	监事长	男	39	2015-9-7	2017-6-12	0	0	0		0	否
朱耀庭	监事	男	75	2015-3-4	2017-6-12	0	0	0		5.22	否
李明颐	监事	女	35	2015-12-17	2017-6-12	0	0	0		0	是
张蕾	职工监事	男	37	2015-11-5	2017-6-12	0	23,700	23,700	二级市场买入	5.44	否
郭洪洁	职工监事	女	44	2014-6-13	2017-6-12	0	0	0		29.30	否
崔跃勇	副总经理	男	44	2015-9-10	2017-6-12	0	0	0		13.52	否
刘红雁	副总经理	女	48	2011-11-29	2017-6-12	0	0	0		51.13	否
林玲	原董事长	女	42	2013-7-24	2015-7-22	0	0	0		0	否
尹隽	原董事	女	34	2013-7-24	2015-12-2	0	0	0		0	否
杨松柏	原董事	男	46	2006-9-5	2015-9-7	0	0	0		26.40	否
李明颐	原董事	女	35	2011-11-16	2015-9-7	0	0	0		0	是

王跃生	原独立董事	男	56	2013-7-24	2015-9-7	0	0	0		4.46	否
言天英	原独立董事	男	46	2014-6-13	2015-9-7	0	0	0		4.46	否
薛 健	原独立董事	女	40	2014-6-13	2015-9-7	0	0	0		4.46	否
王璐敏	原监事	女	27	2013-7-24	2015-12-2	0	0	0		0	否
全志文	原职工监事	女	35	2014-6-13	2015-11-5	0	0	0		19.19	否
王业海	原总经理	男	52	2014-11-3	2015-9-7	0	0	0		41.87	否
桂红植	原副总经理、董秘	男	45	2006-8-16	2015-7-20	0	0	0		33.60	否
郭 爽	原副总经理、财务总监	女	40	2013-8-14	2015-10-29	0	0	0		64.07	否
合计	/	/	/	/	/	0	23,700	23,700	/	398.94	/
姓名	主要工作经历										
刘 波	曾任中国人民银行北京市分行外汇管理办公室副科长、金融研究所副所长、办公室副主任、外汇管理办公室副处长，中国光大银行行长助理、副行长，新加坡大华银行北京代表处首席代表，中关村证券股份有限公司总裁。现任中房置业股份有限公司董事长，并代行董事会秘书。										
秦 峰	曾任天津顺驰发展公司部门经理，苏州顺驰公司副总经理，中国中铁置业集团有限公司开发总监。现任云南瀚林集团有限公司总经理。										
卢 建	曾任北京爱立信通信系统公司信用管理部主管，后长期在美国维亚康姆亚洲有限公司北京代表处（MTV 音乐电视台）任职，历任制作管理部高级经理及财务部总监。现任信怡投资有限公司总经理，嘉益（天津）投资管理有限公司法人代表，中房置业股份有限公司董事、副总经理，负责公司综合办公室、人力资源部及审计部。										
朱洪策	历任北京恒兴置地房地产开发有公司董事，副总经理、财务总监，阿拉善盟兆通禾天下文化旅游发展有限公司董事长、现任四川天昊投资发展有限公司董事、北京兆通置地集团股份有限公司董事、副总经理、财务总监，北京通商汇财物业管理有限公司法定代表人。										
吴小辉	曾任中国人民银行汕头分行办公室主任，汕头证券股份有限公司董事长，中关村证券股份有限公司发展总监，北京华达投资公司董事，广东厚品投资管理公司董事长，广州中楷股权投资基金公司董事，深圳厚品基金管理公司董事长，中房置业股份有限公司常务副总经理。现任中房置业股份有限公司董事、总经理。										
杨松柏	历任新疆证券发展部，中哈一汽合资公司副总经理，新疆亚博房地产开发公司总经理，中房置业股份有限公司副总经理；中房置业股份有限公司董事、总经理。现任中房置业股份有限公司副董事长。										
杜建中	曾历任招商局蛇口工业区有限公司总会计师室主任，深圳市天元生物技术有限公司总会计师，深圳市东方药业有限公司总经理，深圳市平南铁路有限公司董事、总会计师、党委书记，并担任过国内上市公司“招商地产”监事。										
谢荣兴	曾任万国证券公司第一任计财部经理，万国黄浦营业部经理，万国证券董事、交易总监，君安证券副总裁、董事、董事会风险控制委员会主席，国泰君安证券公司总经济师，国泰君安投资管理公司副董事长、总裁，国联安基金管理公司监事长、督察长。现任九汇律师事务所律师，张家港保税科技独立董事，九百股份独立董事，并担任上海第十届、十一届政协委员，上海市财务学会副会长、上海金融文化促进中心副会长、上海市（科委）创投基金评审委专家库成员、交通大学上海高级金融学院研究生企业导师、交通大学多层次资本市场研究所所长、上海福卡经济预研究所副秘书长首席专业研究员、九三学社上海市委经济委员会顾问、上海市红十字会社会监督员。										

李 伟	曾历任北京市公安局警卫局连职、营职参谋，副处长（副团职），处长（正团职），于 2013 年 11 月退出现役转业。现任北京北方恒美置业有限公司总经理。
王海明	曾任职河北省香河县建设局科员，后成立北京盛世兴华电力设备安装有限公司任董事长兼总经理，并成立河北省香河欧郡物业服务有限公司任董事长兼总经理。
朱耀庭	曾担任交通部审计局副局长、交通部财务司司长、华建交通经济开发中心总经理、中国公路学会高速公路运营管理分会理事长，并担任过国内上市公司“五洲交通”副董事长、“宁沪高速”董事、“华北高速”监事会主席、“路桥国际”独立董事、香港 H 股上市公司“北青传媒”监事。现任嘉益（天津）投资管理有限公司执行董事，总经理。
李明颐	历任中房集团海外发展有限公司项目总监助理兼设计管理；中核集团中国原子能科学研究院投资计划处项目经理；亚太资产集团总裁助理兼合同管理部经理；天津中维商贸有限公司项目经理。现任天津中维商贸集团有限公司副总经理。
张 蕾	曾任职北京凯帝克建筑设计有限公司，担任董事长助理兼市场部经理，中房置业股份有限公司投资管理部副部长。现任中房置业股份有限公司投资管理部部长。
郭洪洁	历任及现任中房置业股份有限公司证券部部长、证券事务代表。
崔跃勇	曾工作于中国国际期货经纪有限公司沈阳分公司任交易员和市场分析工作；中国国际经济咨询公司（中信集团）任咨询顾问；北京海天网联公关顾问有限公司任副总裁；北京彩通农旗资讯有限公司任总经理。现任中房置业股份有限公司副总经理，负责公司法律事务部、投资管理部工作。
刘红雁	历任飞宏科技有限公司销售总监；天津飞创国际贸易有限公司总经理；天津空港物流园观澜渡项目营销总监。现任中房置业股份有限公司副总经理，负责管理新疆公司业务。

#### 其它情况说明

监事张蕾先生持有 23,700 股公司股票为其入职前通过二级市场买入。

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
朱耀庭	嘉益(天津)投资管理有限公司	执行董事、总经理	2015年9月	
李明颐	天津中维商贸集团有限公司	副总经理	2013年6月	
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
秦峰	云南瀚林集团有限公司	总经理		
朱洪策	北京兆通置地集团股份有限公司	董事、副总、财务总监		
谢荣兴	上海九汇律师事务所	合伙人		
谢荣兴	张家港保税科技股份有限公司	独立董事		
谢荣兴	上海九百股份有限公司	独立董事		
李伟	北京北方恒美置业有限公司	总经理		
王海明	北京盛世兴华电力设备安装有限公司	总经理		
王海明	河北省香河欧郡物业服务有限公司	总经理		
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、监事无津贴；独立董事津贴由股东大会决定；高级管理人员报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员薪酬按照董事会通过的《薪酬管理办法》及《高级管理人员薪酬标准》发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	398.94 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董监高实际获得的报酬合计为 398.94 万元，包括部分人员 2014 年度的绩效工资。

**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
靳磊	原董事	离任	辞职
贾鑫	原董事	离任	辞职

杨崇艺	原监事长	离任	辞职
林玲	原董事长	离任	辞职
尹隽	原董事	离任	辞职
杨松柏	原董事	离任	股东大会免去
李明颐	原董事	离任	股东大会免去
王跃生	原独立董事	离任	辞职
言天英	原独立董事	离任	股东大会免去
薛健	原独立董事	离任	股东大会免去
王璐敏	原监事	离任	辞职
全志文	原职工监事	离任	辞职
王业海	原总经理	解聘	董事会免去
桂红植	原副总经理、董秘	离任	辞职
郭爽	原副总经理、财务总监	离任	辞职
刘波	董事长	选举	
卢建	董事	选举	
卢建	副总经理	聘任	
朱洪策	董事	选举	
吴小辉	董事	选举	
吴小辉	总经理	聘任	
杨松柏	副董事长	选举	
杜建中	独立董事	选举	
谢荣兴	独立董事	选举	
李伟	独立董事	选举	
王海明	监事长	选举	
李明颐	监事	选举	
张蕾	职工监事	选举	
崔跃勇	副总经理	聘任	

1. 靳磊先生、贾鑫先生于 2015 年 2 月 11 日向董事会提出辞去董事职务并生效；
2. 杨崇艺先生于 2015 年 2 月 11 日向监事会提出辞去监事长及监事职务并生效；
3. 林玲女士于 2015 年 4 月 29 日不再担任董事长，于 2015 年 7 月 22 日向董事会提出辞去董事职务并生效；
4. 尹隽女士于 2015 年 12 月 2 日向董事会提出辞去董事职务并生效；
5. 杨松柏先生于 2015 年 9 月 7 日召开的 2015 年第二次临时股东大会被免去董事职务，后于 2015 年 12 月 17 日召开的 2015 年第三次临时股东大会被选举为董事，并于 2015 年 12 月 28 日召开的第八届董事会二十二次会议（临时）选举为副董事长；
6. 李明颐女士于 2015 年 9 月 7 日召开的 2015 年第二次临时股东大会被免去董事职务，后于 2015 年 12 月 17 日召开的 2015 年第三次临时股东大会被选举为监事；
7. 王跃生先生于 2015 年 7 月 22 日向董事会提出辞去独立董事职务，自公司股东大会补选新任独立董事后生效。2015 年 9 月 7 日召开 2015 年度第二次临时股东大会选举出新任独立董事后，王跃生先生履职结束；
8. 言天英先生于 2015 年 9 月 7 日召开的 2015 年第二次临时股东大会被免去独

立董事职务；

9. 薛健女士于 2015 年 8 月 27 日向董事会提出辞去独立董事职务，自公司股东大会补选新任独立董事后生效。但由于 2015 年第二次临时股东大会补充提案的通知已经发出，无法再对股东大会议案进行修改，故于 2015 年 9 月 7 日召开的 2015 年第二次临时股东大会被免去独立董事职务；

10. 王璐敏女士于 2015 年 12 月 2 日向监事会提出辞去监事职务并生效；

11. 全志文女士于 2015 年 7 月 30 日向监事会提出辞去职工监事职务，自补选新的职工监事后生效。2015 年 11 月 5 日，公司召开全体职工会议选举新的职工监事，全志文女士履职结束；

12. 王业海先生于 2015 年 9 月 10 日召开的第八届董事会十四次会议（临时）被免去总经理职务；

13. 桂红植先生于 2015 年 7 月 20 日向董事会提出辞去董事会秘书及副总经理职务并生效；

14. 郭爽女士于 2015 年 10 月 29 日向董事会提出辞去财务总监及副总经理职务并生效；

15. 刘波先生于 2015 年 3 月 4 日召开的 2015 年第一次临时股东大会被选举为董事，并于 2015 年 4 月 29 日召开的第八届董事会八次会议被选举为董事长；

16. 卢建先生于 2015 年 9 月 7 日召开的 2015 年第二次临时股东大会被选举为董事，于 2015 年 9 月 10 日召开的第八届董事会十四次会议（临时）被聘任为副总经理；

17. 朱洪策先生于 2015 年 9 月 7 日召开的 2015 年第二次临时股东大会被选举为董事；

18. 吴小辉先生于 2015 年 4 月 29 日召开的第八届董事会八次会议被聘任为常务副总经理；于 2015 年 9 月 7 日召开的 2015 年第二次临时股东大会被选举为董事，于 2015 年 9 月 10 日召开的第八届董事会十四次会议（临时）被聘任为总经理；

19. 杜建中先生、谢荣兴先生、李伟先生于 2015 年 9 月 7 日召开的 2015 年第二次临时股东大会被选举为独立董事；

20. 王海明先生于 2015 年 9 月 7 日召开的 2015 年第二次临时股东大会被选举为监事，于 2015 年 11 月 6 日召开的第八届监事会十次会议被选举为监事长；

21. 张蕾先生于 2015 年 11 月 5 日召开的全体职工大会被选举为职工监事；

22. 崔跃勇先生于 2015 年 9 月 10 日召开的第八届董事会十四次会议（临时）被聘任为副总经理。

## 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用



## 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	33
主要子公司在职员工的数量	4
在职员工的数量合计	37
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	0
技术人员	1
财务人员	6
行政人员	30
合计	37
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	1
本科	18
大专	18
合计	37

### (二) 薪酬政策

公司制订有绩效考核办法，以提高工作的效率与积极性，更好地了解、评估员工工作态度与能力。通过绩效考核考察员工工作绩效，并作为员工奖惩、评先、调迁、薪酬、晋升、退职管理的依据，同时作为员工培训与发展的参考。

### (三) 培训计划

公司每年制订有培训计划，采用内部培训和外部培训相结合的方式开展员工培训。培训形式分为普通员工培训、员工入职培训、财务、法律、审计、证券事务等人员参加相关专业培训等。

### (四) 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

## 第九节 公司治理

### 一、 公司治理相关情况说明

报告期内，公司严格按照中国证监会、上海证券交易所等监管部门的要求开展公司治理工作，依据《公司》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规建立治理体系。公司股东大会、董事会、监事会规范运作，切实维护了投资者和公司的利益。

公司治理与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	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015 年第一次临时股东大会	2015-3-4	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2015-3-5
2014 年度股东大会	2015-6-29	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2015-6-30
2015 年第二次临时股东大会	2015-9-7	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2015-9-8
2015 年第三次临时股东大会	2015-12-17	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2015-12-18

2015 年第二次临时股东大会由第一大股东嘉益投资自行召集。2015 年 8 月 4 日，嘉益投资以书面方式向公司董事会发出《关于提议召开中房置业股份有限公司董事会及临时股东大会的函》，并提交了选举董事候选人和独立董事候选人以及召开 2015 年第二次临时股东大会的议案。公司于 2015 年 8 月 12 日召开的第八届董事会十一次会议审议未通过前述议案。2015 年 8 月 14 日，嘉益投资又以书面方式向公司监事会发出《关于提议召开中房置业股份有限公司临时股东大会的函》，但公司监事会由于监事人员问题未予答复。故嘉益投资自行召开中房股份 2015 年第二次临时股东大会。具体内容详见 2015 年 8 月 22 日披露的《中房置业股份有限公司股东嘉益（天津）投资管理有限公司自行召集 2015 年第二次临时股东大会的通知（临 2015-044）》以及 2015 年 8 月 28 日披露的《中房置业股份有限公司股东嘉益（天津）投资管理有限公司自行召集 2015 年第二次临时股东大会增加临时提案的公告（临 2015-047）》。

### 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 出席股东大会的次数
		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	
刘波	否	16	2	14	0	0	否	2
秦峰	否	16	1	15	0	0	否	0
卢建	否	10	1	9	0	0	否	1
朱洪策	否	10	0	10	0	0	否	0
吴小辉	否	10	1	9	0	0	否	0

杨松柏	否	9	1	8	0	0	否	0
杜建中	是	10	0	10	0	0	否	1
谢荣兴	是	10	0	10	0	0	否	0
李 伟	是	10	0	10	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	15
现场结合通讯方式召开会议次数	1

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	独立董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注
言天英	选举卢建为公司董事、选举杜建中为公司独立董事、召开股东大会	基于对本次大股东推选董事的内部程序是否合法有效存疑，实际控制人尚未明确，建议：此次增补董事与独立董事工作，应该在待中国国际经济贸易仲裁委员会就上述百傲特合伙人会议决议之争议仲裁裁定明确后再进行。	否	说明 1
薛 健	选举卢建为公司董事、选举杜建中为公司独立董事、召开股东大会	鉴于公司实际控制人尚未最终落实，建议确定实际控制人后再根据其意见增补相关董事和独立董事。	否	说明 1
言天英	半年报中关于控股股东及实际控制人变更情况内容	就半年报第六节第三点关于“控股股东或实际控制人变更情况”中提及“公司第一大股东嘉益投资的控股股东百傲特于 2015 年 7 月 18 日召开合伙人会议，决定解散百傲特”，认为该决议解散行为尚存在重大不确定性。建议披露百傲特合伙人会议存在争议的情况。	否	说明 2

### 独立董事对公司有关事项提出异议的说明：

1.公司第八届董事会十一次会议审议《关于选举公司第八届董事会董事候选人卢建先生为董事的议案》、《关于选举公司第八届董事会独立董事候选人杜建中先生为独立董事的议案》以及《关于应公司第一大股东嘉益投资要求召开公司 2015 年度第二次临时股东大会选举董事和独立董事的议案》三项议案，原独立董事言天英先生、薛健女士均投了反对票，具体内容详见于 2015 年 8 月 13 日披露的《第八届董事会十一次会议决议公告（临 2015-043）》。该次董事会以 4 票赞成，4 票反对未通过上述三项议案，第一大股东嘉益投资后向监事会提议召开股东大会未获回复后，自行召集了 2015 年第二次临时股东大会。

2.公司第八届董事会十二次会议审议了 2015 年半年度报告全文及摘要，其中原独立董事言天英先生发表了独立意见，具体内容详见于 2015 年 8 月 29 日披露的《第八届董事会十三次会议决议公告（临 2015-048）》。

#### 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，存在异议事项的，应当披露具体情况

董事会薪酬与考核委员会于 2015 年 11 月 5 日召开了第八届董事会薪酬与考核委员会第三次会议，审议通过了《关于取消发放公司高管人员 2015 年度绩效工资的议案》。鉴于公司未设定高管人员绩效考核目标，也未与高管人员签订《高管人员绩效考核责任书》，截止第三季度报告公司处于持续亏损中的经营状况。公司董事会薪酬与考核委员会根据《中房置业股份有限公司高管人绩效考核实施办法》相关规定，参考公司的实际经营状况，决定取消发放公司高管人员 2015 年绩效工资。

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

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

#### 七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司已经建立了高级管理人员绩效考评机制，按照《高管人员绩效考核实施办法》对高级管理人员年度履职情况及《高管人员绩效考核责任书》完成情况进行考核。公司目前尚未制定高级管理人员的长期激励机制。报告期内，第八届董事会十次会议审议通过了《关于发放高管人员 2014 年度绩效工资的议案》，按绩效考核实施办法有关规定发放了高管人员 2014 年度的绩效工资。由于公司在原总经理王业海主持工作下一直未设定高管人员 2015 年度绩效考核目标，故未与高管人员签订《高管人员绩效考核责任书》。

#### 八、 是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评估报告于 2015 年 2 月 5 日披露于上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 九、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司内部控制审计报告于 2015 年 2 月 5 日披露在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

适用 不适用

## 审 计 报 告

瑞华审字[2016]01610002 号

中房置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份公司”）的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2015 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的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中房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、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中房置业股份有限公司 2015 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2015 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

### 四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，中房置业股份有限公司截至 2015 年 12 月 31 日累计未分配利润 -35,656.26 万元，且公司目前无后续开发项目，其持续经营能力存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：夏宏林

中国 北京

中国注册会计师：史俊芳

二〇一六年二月三日

## 二、 财务报表

合并资产负债表  
2015 年 12 月 31 日

编制单位：中房置业股份有限公司

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	七、1	149,448,771.06	75,861,259.03
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	七、5		
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、9	279,399.47	4,619,821.66
买入返售金融资产			
存货	七、10	717,635.14	717,635.14
划分为持有待售的资产	七、11	90,359,045.99	
一年内到期的非流动资产	七、12		
其他流动资产	七、13	415,356.23	16,147.47
流动资产合计		241,220,207.89	81,214,863.30
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、14		0
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17		90,742,117.90
投资性房地产	七、18	119,460,498.11	130,721,630.73
固定资产	七、19	4,462,237.59	887,429.73
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、25		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、29		
其他非流动资产	七、30		100,000,000.00
非流动资产合计		123,922,735.70	322,351,178.36
资产总计		365,142,943.59	403,566,041.66
<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	七、35	5,174,694.28	15,655,345.21
预收款项	七、36		406,999.91
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、37	1,524,327.85	2,159,704.17
应交税费	七、38	1,097,247.40	380,611.49
应付利息			
应付股利	七、40	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	七、41	24,846,673.77	64,596,302.25
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			
其他流动负债			
流动负债合计		35,685,661.78	86,241,681.51
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29		
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		35,685,661.78	86,241,681.51
<b>所有者权益</b>			
股本	七、53	579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	20,337,892.29	20,337,892.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	七、59		
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-356,562,583.35	-368,696,117.16



归属于母公司所有者权益合计		327,886,421.11	315,752,887.30
少数股东权益		1,570,860.70	1,571,472.85
所有者权益合计		329,457,281.81	317,324,360.15
负债和所有者权益总计		365,142,943.59	403,566,041.66

法定代表人：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒

### 母公司资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：中房置业股份有限公司

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		271,715.18	40,224.68
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	十七、1		
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十七、2	151,834,865.43	4,574,145.18
存货			
划分为持有待售的资产		85,720,347.44	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		237,826,928.05	4,614,369.86
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	164,415,399.40	259,248,771.78
投资性房地产			7,997,573.67
固定资产		4,023,281.90	167,788.35
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			
其他非流动资产			100,000,000.00
非流动资产合计		168,438,681.30	367,414,133.80

资产总计		406,265,609.35	372,028,503.66
<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			
预收款项			
应付职工薪酬		1,455,544.26	1,174,736.05
应交税费		557,732.63	-103,935.31
应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款		38,345,777.46	145,975,484.92
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		43,401,772.83	150,089,004.14
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		43,401,772.83	150,089,004.14
<b>所有者权益：</b>			
股本		579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,586,560.91	3,586,560.91
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
未分配利润		-304,833,836.56	-445,758,173.56
所有者权益合计		362,863,836.52	221,939,499.52
负债和所有者权益总计		406,265,609.35	372,028,503.66

法定代表人：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒

**合并利润表**  
2015 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		15,919,322.11	15,357,865.24
其中:营业收入	七、61	15,919,322.11	15,357,865.24
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		33,042,711.91	38,935,978.17
其中:营业成本	七、61	11,705,052.62	10,891,253.38
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、62	1,619,528.51	3,603,445.97
销售费用	七、63		91,389.12
管理费用	七、64	24,539,541.61	30,280,342.31
财务费用	七、65	-4,821,410.83	-2,224,940.76
资产减值损失			-3,705,511.85
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)	七、68	26,554,027.66	-504,287.42
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-383,071.91	-504,287.42
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		9,430,637.86	-24,082,400.35
加:营业外收入	七、69	4,259,083.93	11,030,000.00
其中:非流动资产处置利得		394,101.95	11,000,000.00
减:营业外支出	七、70	750,798.00	652.43
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		12,938,923.79	-13,053,052.78
减:所得税费用	七、71	806,002.13	372,906.37
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		12,132,921.66	-13,425,959.15
归属于母公司所有者的净利润		12,133,533.81	-13,425,453.71
少数股东损益		-612.15	-505.44
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		12,132,921.66	-13,425,959.15
归属于母公司所有者的综合收益总额		12,133,533.81	-13,425,453.71
归属于少数股东的综合收益总额		-612.15	-505.44
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.02	-0.02
(二)稀释每股收益(元/股)		0.02	-0.02

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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒

### 母公司利润表

2015 年 1-12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	12,000,000.00	410,000.00
减：营业成本	十七、4	8,214,533.67	307,599.00
营业税金及附加		992,514.73	22,960.00
销售费用			
管理费用		18,520,296.04	19,386,401.83
财务费用		-3,548,125.50	-358,745.93
资产减值损失			-3,705,511.85
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）	十七、5	153,561,640.35	-257,746.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-295,443.29	-257,746.90
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		141,382,421.41	-15,500,449.95
加：营业外收入		292,713.59	11,000,000.00
其中：非流动资产处置利得		292,713.59	11,000,000.00
减：营业外支出		750,798.00	10,000.00
其中：非流动资产处置损失			10,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		140,924,337.00	-4,510,449.95
减：所得税费用			

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		140,924,337.00	-4,510,449.95
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		140,924,337.00	-4,510,449.95
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒

## 合并现金流量表

2015 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		3,603,565.20	3,579,685.24
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	七、73	1,882,092.50	5,924,124.94
经营活动现金流入小计		5,485,657.70	9,503,810.18
购买商品、接受劳务支付的现金		226,960.00	612,554.12

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		11,427,601.05	10,149,650.12
支付的各项税费		3,043,652.93	6,296,416.04
支付其他与经营活动有关的现金	七、73	9,816,831.96	18,773,917.43
经营活动现金流出小计		24,515,045.94	35,832,537.71
经营活动产生的现金流量净额		-19,029,388.24	-26,328,727.53
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		9,500,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,375,713.59	11,052,680.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14,964,245.01	
收到其他与投资活动有关的现金	七、73	110,211,077.78	4,300,000.00
投资活动现金流入小计		147,051,036.38	15,352,680.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,363,592.02	899,483.00
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	七、73		117,337,617.21
投资活动现金流出小计		4,363,592.02	118,237,100.21
投资活动产生的现金流量净额		142,687,444.36	-102,884,420.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、73		47,880,000.00
筹资活动现金流入小计			47,880,000.00
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			
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	七、73	50,039,730.00	
筹资活动现金流出小计		50,039,730.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-50,039,730.00	47,880,000.00
<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>	七、74	73,618,326.12	-81,333,147.74
加：期初现金及现金等价物余额	七、74	75,830,444.94	157,163,592.68

六、期末现金及现金等价物余额	七、74	149,448,771.06	75,830,444.94
法定代表人：刘波		主管会计工作负责人：吴小辉	会计机构负责人：孟长舒

**母公司现金流量表**  
2015 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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,615,122.27	13,508,150.62
经营活动现金流入小计		14,615,122.27	13,508,150.62
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		9,722,734.48	6,156,936.24
支付的各项税费		600,169.93	86,226.73
支付其他与经营活动有关的现金		4,290,128.86	36,214,085.64
经营活动现金流出小计		14,613,033.27	42,457,248.61
经营活动产生的现金流量净额		2,089.00	-28,949,097.99
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		292,713.59	
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		292,713.59	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		32,498.00	23,325.00
投资支付的现金			
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		32,498.00	23,325.00
投资活动产生的现金流量净额		260,215.59	-23,325.00
<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			13,680,000.00
筹资活动现金流入小计			13,680,000.00
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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			13,680,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的</b>			

影响			
五、现金及现金等价物净增加额		262,304.59	-15,292,422.99
加：期初现金及现金等价物余额		9,410.59	15,301,833.58
六、期末现金及现金等价物余额		271,715.18	9,410.59

法定代表人：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒



**合并所有者权益变动表**  
2015 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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-368,696,117.16	1,571,472.85	317,324,360.15
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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-368,696,117.16	1,571,472.85	317,324,360.15
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											12,133,533.81	-612.15	12,132,921.66
(一) 综合收益总额											12,133,533.81	-612.15	12,132,921.66
(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. 提取盈余公积													
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													

2015 年年度报告

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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-356,562,583.35	1,570,860.70	329,457,281.81
	上期												
	归属于母公司所有者权益												
项目	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	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-355,270,663.45	1,571,978.29	330,750,319.30
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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-355,270,663.45	1,571,978.29	330,750,319.30
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-13,425,453.71	-505.44	-13,425,959.15
(一) 综合收益总额											-13,425,453.71	-505.44	-13,425,959.15
(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. 提取盈余公积												
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	579,194,925.00				20,337,892.29			84,916,187.17		-368,696,117.16	1,571,472.85	317,324,360.15

法定代表人：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒

母公司所有者权益变动表

2015 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	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-445,758,173.56	221,939,499.52
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

2015 年年度报告

二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-445,758,173.56	221,939,499.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										140,924,337.00	140,924,337.00
（一）综合收益总额										140,924,337.00	140,924,337.00
（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. 提取盈余公积											
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	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-304,833,836.56	362,863,836.52
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	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-441,247,723.61	226,449,949.47
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

2015 年年度报告

二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-441,247,723.61	226,449,949.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-4,510,449.95	-4,510,449.95
（一）综合收益总额										-4,510,449.95	-4,510,449.95
（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. 提取盈余公积											
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	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-445,758,173.56	221,939,499.52

法定代表人：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

中房置业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名为长春长铃实业股份有限公司,系经长春市经济体制改革委员会长体改(1993)30号文批准以长春柴油机总厂(后改制为长铃集团有限公司)部分资产发起设立的股份有限公司。公司A股于1996年3月18日在上海证券交易所挂牌交易。

经财政部财企[2003]108号文件批准,长春长铃集团有限公司(后改名为长铃集团有限公司)将其持有本公司51.78%的股权分别转让给中国房地产开发集团公司(以下简称“中房集团”)29.78%,转让给上海唯亚实业投资有限公司22%。相应的股东股权转让过户手续已于2003年8月29日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

2006年8月3日,吉林省高级人民法院委托拍卖公司拍卖了上海唯亚实业投资有限公司持有本公司22%的股权,天津中维商贸有限公司以1.355亿元拍得该股权。股权过户手续已于2006年11月23日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕,天津中维商贸有限公司成为本公司的第二大股东。

2012年12月6日,兰州铁路运输中级法院依据(2006)兰铁中刑初字第38号刑事裁定书依法划转了本公司第一大股东中房集团持有的本公司34,587,789股无限售流通股,用以支付其应付兰州铁路局1.376594亿元人民币案款。划转完成后,中房集团持有本公司股份109,799,224股,占公司总股本18.96%,仍为本公司的第一大股东。兰州铁路局取得本公司股份34,587,789股,占公司总股份的5.97%,加上其之前持有11,000,000股,共计持有本公司股份45,587,789股流通股,占公司总股份的7.87%。股权过户手续已于2012年12月6日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕,兰州铁路局成为本公司的第三大股东。

2013年5月公司第一大股东中房集团通过公开征集受让方的方式协议转让给嘉益(天津)投资管理有限公司所持本公司的全部股份(109,799,224股,占本公司总股本的18.96%),截至2015年12月31日,嘉益(天津)投资管理有限公司为本公司的第一大股东。

本公司上市时股本总额为14,455万股,1997年配股2,421.1224万股,以资本公积转增11,813.2857万股,2001年以资本公积转增19,795.6916万股,2006年12月21日根据本公司第五次临时股东大会表决通过的股权分置改革方案,以资本公积向全体流通股股东每10股转增4.6股,共转增9,434.3928万股。截止2015年12月31日,本公司的股本总额为57,919.4925万股。本公司的控股股东为嘉益(天津)投资管理有限公司(以下简称“嘉益公司”)。

公司注册地为中华人民共和国北京市，企业法人营业执照注册号：110000006176682，本公司总部位于北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间，法定代表人：刘波。

公司及各子公司主要从事房地产开发及出租经营。

本财务报表业经本公司董事会于 2016 年 2 月 3 日决议批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

本公司 2015 年度纳入合并范围的子公司共 3 户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度减少 2 户，详见本附注八“合并范围的变更”。

## 四、 财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2. 持续经营

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司累计未分配利润-35,656.26 万元，且公司无后续开发项目，公司通过加大投资性房地产的出租及销售力度，控制成本支出以及公司股东正在进行的与公司有关的重大重组等行动，在未来 12 个月能够维持持续经营。因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 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：

本公司及各子公司从事房地产开发及出租经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、21“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五、24“重大会计判断和估计”。

## 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况及 2015 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 2. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4. 记账本位币

为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### (2) 非同一控制下企业合并



参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、13“长期股权投资”进行会计处理；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：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余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

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、13“长期股权投资”或本附注五、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常表明应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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共

同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 金融工具

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

### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.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；C.属于衍生工具，但是，被指定且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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产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；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### ②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金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

#### ③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，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与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后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。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其

变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### ②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### ③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

#### (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。



### (8) 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“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

### (9) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

### (10) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

## 10. 应收款项

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

### (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	本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

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）	
金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额超过 100 万元应收款项	按逾期账龄划分组合

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）		
其中：1 年以内分项，可添加行		
0-6 个月	0	0
7-12 个月	10	10
1—2 年	30	30
2—3 年	50	50
3 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	①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。
坏账准备的计提方法	先单独测试，若发生减值按信用风险特征组合计提

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 11. 存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；非房地产开发产品发出时，采用加权平均法计价。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

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

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 周转材料、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法核算。

### (6) 维修基金

本公司根据京建物[2009] 836 号《北京市住宅专项维修基金管理办法》，按各开发产品总投资的 2%提取公共设施专用基金计入“在建开发产品”；在办理房屋入住手续前，多层住宅按 100 元/平方米，高层住宅按 200 元/平方米向业主收取住宅专项维修基金。

## 12. 划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有

被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

### 13. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、9“金融工具”。

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

#### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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；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资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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；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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

#### 14. 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

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率
建筑物	20-30 年	0	3.3%~5%
土地使用权	土地证规定年限	0	在使用年限内平均摊销

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注、18“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

#### 15. 固定资产

##### (1). 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

**(2). 折旧方法**

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	0.00	3.33-5.00
机器设备	年限平均法	5	0.00	20.00
运输工具	年限平均法	5	0.00	20.00
办公及电子设备	年限平均法	3-5	0.00	20.00-33.33

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

**(4). 其他说明**

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

**16. 在建工程**

无

**17. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。



取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益。

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、18“长期资产减值”。

## 18. 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行

减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 19. 长期待摊费用

无

## 20. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 21. 收入

### (1) 房地产销售收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

#### ① 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

在房屋完工且经有关部门验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

#### ② 分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③ 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，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，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### ④ 代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

#### ⑤ 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

### （2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

#### （3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### （4）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。

## 22. 递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

#### (4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 23. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### (1)、经营租赁的会计处理方法

#### a. 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### b. 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (2)、融资租赁的会计处理方法

#### a. 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### b. 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额视归还期限在长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 24. 其他重要的会计政策和会计估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### (1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

#### (2) 坏账准备计提

#### (2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

#### (3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存

货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### （4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

#### （5）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

#### （6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### （8）所得税



本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### (9) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

## 25. 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

### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 26. 其他

无

## 六、 税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税		
消费税		
营业税	按应税营业额的 5% 计缴	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴	25%
土地增值税	按增值额乘以适用的超率累进税率计缴	
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 5% 计缴	5%
房产税	按房产原值一次减除 30% 后的余额的 1.2% 计缴房产税；按租金收入的 12% 计缴房产税	1.2%、12%
防洪费	按当期实际缴纳流转税的 1% 计缴	1%
土地使用税	按土地使用面积缴纳	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

## 2. 税收优惠

无税收优惠。

## 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	9,465.97	24,642.24
银行存款	149,439,305.09	75,777,105.57
其他货币资金		59,511.22
合计	149,448,771.06	75,861,259.03
其中：存放在境外的款项总额	0	0

其他说明

所有权受限的货币资金详见附注七、76、所有权或使用权受限制的资产。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

### 4、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

#### (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：

适用 不适用

#### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

### 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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
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	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00		1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄在三年以上	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00		1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄不超过三年										
组合 3: 金额超过 100 万元但单项测试未发生减值										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,560,529.32	/	1,560,529.32	/		1,560,529.32	/	1,560,529.32	/	

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

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	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00

确定该组合依据的说明:

确定该组合系依据逾期账龄划分。

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 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 1,231,865.32 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 78.94%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,231,865.32 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

6、预付款项

适用 不适用

7、应收利息

适用 不适用

8、应收股利

适用 不适用

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	138,331,152.38	97.19	138,331,152.38	100.00		138,331,152.38	94.31	138,331,152.38	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,002,204.54	2.81	3,722,805.07	93.02	279,399.47	8,348,067.27	5.69	3,728,245.61	44.66	4,619,821.66
组合1: 金额不超过100万元, 且逾期账龄在三年以上的其他应收款	3,722,805.07	2.61	3,722,805.07	100.00		3,728,245.61	2.54	3,728,245.61	100.00	
组合2: 金额不超过100万元, 且逾期账龄不超过三年的其他应收款	279,399.47	0.20			279,399.47	119,821.66	0.08			119,821.66
组合3: 金额超过100万元但单项测试未发生减值的其他应收款						4,500,000.00	3.07			4,500,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	142,333,356.92	/	142,053,957.45	/	279,399.47	146,679,219.65	/	142,059,397.99	/	4,619,821.66

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉证券有限责任公司破产管理人	83,268,644.87	83,268,644.87	100.00	债务人已破产, 预计可收回的可能性较小
深圳缘诺实业有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计可收回的可能性较小
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计可收回的可能性较小
上海昌瑞企业发展有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
甘肃证券有限责任公司	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
上海奥华工贸公司	18,000,000.00	18,000,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
上海唯亚实业投资有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
上海五隆置业发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
长春拖拉机集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
合计	138,331,152.38	138,331,152.38	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
0-6 个月	279,399.47		
7-12 个月			
1 年以内小计	279,399.47		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	3,722,805.07	3,722,805.07	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	4,002,204.54	3,722,805.07	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

### (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。本期坏账准备减少系处置北京中房长远房地产开发有限责任公司所致。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

### (3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

### (4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
武汉证券有限责任公司清算款	83,268,644.87	83,268,644.87
往来款	52,972,687.87	57,389,679.59
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
代垫款	2,571,784.18	2,571,784.18
备用金	225,660.63	225,660.63
案件强制扣款	71,000.00	71,000.00
代扣代缴社会保险及住房公积金	70,823.31	

押金	13,100.00	13,100.00
其他	441,859.26	441,553.58
合计	142,333,356.92	146,679,219.65

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

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
武汉证券有限责任公司破产管理人	往来款	83,268,644.87	5年以上	58.50	83,268,644.87
上海奥华工贸公司	往来款	18,000,000.00	5年以上	12.65	18,000,000.00
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	5年以上	11.49	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	5年以上	4.85	6,904,710.71
上海昌瑞企业发展有限公司	往来款	6,300,000.00	5年以上	4.43	6,300,000.00
合计	/	130,833,355.58	/	91.92	130,833,355.58

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (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

## 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	1,411,760.14	1,411,760.14		1,411,760.14	1,411,760.14	
在产品						
库存商品	1,210,456.41	1,210,456.41		1,210,456.41	1,210,456.41	
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						
已完工开发产品	684,220.14		684,220.14	684,220.14		684,220.14
低值易耗品	80,114.36	46,699.36	33,415.00	80,114.36	46,699.36	33,415.00
合计	3,386,551.05	2,668,915.91	717,635.14	3,386,551.05	2,668,915.91	717,635.14

## (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	1,411,760.14					1,411,760.14
在产品						
库存商品	1,210,456.41					1,210,456.41
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						
低值易耗品	46,699.36					46,699.36
合计	2,668,915.91					2,668,915.91

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

无

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

适用 不适用

## 11、划分为持有待售的资产

适用 不适用

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
长期股权投资	90,359,045.99	91,845,135.00		2016 年内完成
合计	90,359,045.99	91,845,135.00		/

其他说明：2015 年 12 月 28 日公司董事会审议通过处置徐州天嘉房地产开发有限公司 45% 股权的议案，同日公司与北京瑞诚盛达贸易有限责任公司签订协议，协议约定公司以 9,500 万元的总价转让持有的徐州天嘉房地产开发有限公司 45% 股权，徐州天嘉房地产开发有限公司评估值为 20,410.03 万元。截止 2015 年 12 月 31 日，公司收到股权转让定金 950 万元，预期 2016 年内转让完成。公允价值按评估值及公司股权比例计算列示。

## 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	0	0

## 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
其他-预缴税金	415,356.23	16,147.47
合计	415,356.23	16,147.47



## 14、可供出售金融资产

√适用 □不适用

## (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：	211,853.66	211,853.66	0	211,853.66	211,853.66	0
按公允价值计量的						
按成本计量的	211,853.66	211,853.66	0	211,853.66	211,853.66	0
其他	134,226,712.07	134,226,712.07	0	134,226,712.07	134,226,712.07	0
合计	134,438,565.73	134,438,565.73	0	134,438,565.73	134,438,565.73	0

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
山东龙口长铃摩托车有限公司	211,853.66			211,853.66	211,853.66			211,853.66	19	
其他	134,226,712.07			134,226,712.07	134,226,712.07			134,226,712.07		
合计	134,438,565.73			134,438,565.73	134,438,565.73			134,438,565.73	/	

注：其他 134,226,712.07 元，为公司于 2003 年通过甘肃证券有限责任公司购买的国债，后被甘肃证券有限责任公司转移占用。公司于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，并于 2008 年 10 月收到甘肃省高院（2005）甘民二初字第 20 号民事判决书，判决书驳回本公司的全部诉讼请求。公司计提减值准备 134,226,712.07 元，2015 年该诉讼无进展。

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

## (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：

□适用 √不适用

## 15、持有至到期投资

□适用 √不适用

## 16、长期应收款

□适用 √不适用

## 17、长期股权投资

√适用□不适用

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	其他		
一、合营企业											
徐州天嘉房地产开发有限公司	90,742,117.90			-383,071.91						-90,359,045.99	
小计	90,742,117.90			-383,071.91						-90,359,045.99	
二、联营企业											
广瀚电子科技（苏州）有限公司											
小计											
三、其他											
长春长铃酒花制品有限公司											
合计	90,742,117.90			-383,071.91						-90,359,045.99	

## 其他说明

① 本期减少系将长期股权投资划分至“划分为持有待售的资产”。

② 广瀚电子科技（苏州）有限公司于 2013 年 9 月开始破产清算，截止 2015 年 12 月 31 日尚未完成清算工作。

③ 长春长铃酒花制品有限公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营。2002 年公司账面对其的投资成本为 600.00 万元，损益调整-600.00 万元，账面价值为 0 元。自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

## 18、投资性房地产

√适用 □不适用

## 投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
----	--------	-------	------	----

一、账面原值				
1.期初余额	175,374,363.90			175,374,363.90
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	6,124,262.69			6,124,262.69
(1) 处置	6,124,262.69			6,124,262.69
(2) 其他转出				
4.期末余额	169,250,101.21			169,250,101.21
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	44,652,733.17			44,652,733.17
2.本期增加金额	6,302,536.57			6,302,536.57
(1) 计提或摊销	6,302,536.57			6,302,536.57
3.本期减少金额	1,165,666.64			1,165,666.64
(1) 处置	1,165,666.64			1,165,666.64
(2) 其他转出				
4.期末余额	49,789,603.10			49,789,603.10
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	119,460,498.11			119,460,498.11
2.期初账面价值	130,721,630.73			130,721,630.73

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

## 其他说明

2015年12月,公司处置了账面价值4,958,596.05元(原价6,124,262.69元)的投资性房地产,处置收益为7,041,403.95元。

## 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	办公及电子设备	合计
一、账面原值:					
1.期初余额	2,324,292.73	3,272,532.16	6,875,850.32	4,420,833.58	16,893,508.79
2.本期增加金额			3,880,000.00	503,592.02	4,383,592.02
(1) 购置			3,880,000.00	503,592.02	4,383,592.02

入	(2)在建工程转入					
加	(3)企业合并增加					
	3.本期减少金额	2,324,292.73	3,272,532.16	6,895,850.32	1,926,407.00	14,419,082.21
	(1)处置或报废	2,324,292.73	3,272,532.16	3,806,440.32	866,159.00	10,269,424.21
	(2)股权转让			3,089,410.00	1,060,248.00	4,149,658.00
	4.期末余额			3,860,000.00	2,998,018.60	6,858,018.60
	二、累计折旧					
	1.期初余额	743,004.82	2,737,608.66	5,864,717.27	4,186,944.23	13,532,274.98
	2.本期增加金额			157,176.98	95,282.65	252,459.63
	(1)计提			157,176.98	95,282.65	252,459.63
	3.本期减少金额	743,004.82	2,737,608.66	6,021,894.25	1,886,445.87	11,388,953.60
	(1)处置或报废	743,004.82	2,737,608.66	3,494,302.97	830,703.68	7,805,620.13
	(2)股权转让			2,527,591.28	1,055,742.19	3,583,333.47
	4.期末余额				2,395,781.01	2,395,781.01
	三、减值准备					
	1.期初余额	1,581,287.91	534,923.50	308,438.85	49,153.82	2,473,804.08
	2.本期增加金额					
	(1)计提					
	3.本期减少金额	1,581,287.91	534,923.50	308,438.85	49,153.82	2,473,804.08
	(1)处置或报废	1,581,287.91	534,923.50	308,438.85	49,153.82	2,473,804.08
	(2)股权转让					
	4.期末余额					
	四、账面价值					
	1.期末账面价值			3,860,000.00	602,237.59	4,462,237.59
	2.期初账面价值			702,694.20	184,735.53	887,429.73

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

## 20、在建工程

适用 不适用

## 21、工程物资

□适用 √不适用

## 22、固定资产清理

□适用 √不适用

## 23、生产性生物资产

□适用 √不适用

## 24、油气资产

□适用 √不适用

## 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	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	451,875.94			25,460.00	477,335.94
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	451,875.94			25,460.00	477,335.94
二、累计摊销					
1.期初余额	26,019.66			25,460.00	51,479.66
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	26,019.66			25,460.00	51,479.66
三、减值准备					
1.期初余额	425,856.28				425,856.28
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	425,856.28				425,856.28

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 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

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

适用 不适用

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

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	282,179,430.90	283,627,069.31
可抵扣亏损	51,355,025.27	73,492,836.61
合计	333,534,456.17	357,119,905.92

(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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年		13,849,884.73	
2016 年	9,483,532.47	24,690,852.71	

2017 年	13,922,730.62	13,922,730.62	
2018 年	411,783.44	419,603.44	
2019 年	20,589,003.10	20,609,765.11	
2020 年	6,947,975.64		
合计	51,355,025.27	73,492,836.61	/

### 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
支付山南天源投资中心股权收购订金		100,000,000.00
合计		100,000,000.00

其他说明：

2014 年公司根据《关于公司与江苏国盛股东签订附条件生效的股权转让及增资框架协议的议案》支付山南天源投资中心（有限合伙）重组股权定金 1 亿元。

2015 年 10 月 14 日公司第八届董事会十七次会议(临时)决议公告审议通过了《关于与江苏国盛股东签订解除协议书的议案》，截至 2015 年 12 月 31 日，款项已全部收回。

### 31、短期借款

适用 不适用

### 32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

### 33、衍生金融负债

适用 不适用

### 34、应付票据

适用 不适用

### 35、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	884,142.27	11,221,533.20
材料款	1,385,968.77	1,385,968.77
质保金	1,644,683.73	1,644,683.73
其他	1,259,899.51	1,403,159.51
合计	5,174,694.28	15,655,345.21

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津中盈集团有限公司	1,170,422.01	尚未结算完成
中铁建设集团有限公司	1,606,421.43	尚未结算完成
合计	2,776,843.44	/

## 36、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租及车位租金		406,999.91
合计		406,999.91

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

## 37、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,159,704.17	10,599,018.55	11,234,394.87	1,524,327.85
二、离职后福利-设定提存计划		746,320.82	746,320.82	
三、辞退福利		339,355.88	339,355.88	
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,159,704.17	11,684,695.25	12,320,071.57	1,524,327.85

## (2). 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

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		9,308,688.71	9,308,688.71	
二、职工福利费		29,292.85	29,292.85	
三、社会保险费		410,477.45	410,477.45	
其中：医疗保险费		354,525.00	354,525.00	
工伤保险费		27,499.65	27,499.65	
生育保险费		28,452.80	28,452.80	



四、住房公积金		511,864.00	511,864.00	
五、工会经费和职工教育经费	2,159,704.17	326,977.94	962,354.26	1,524,327.85
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、补充保险		11,717.60	11,717.60	
九、职工劳动补偿				
合计	2,159,704.17	10,599,018.55	11,234,394.87	1,524,327.85

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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
1、基本养老保险		710,148.40	710,148.40	
2、失业保险费		36,172.42	36,172.42	
3、企业年金缴费				
合计		746,320.82	746,320.82	

## 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		-416,773.71
消费税		
营业税	689,767.92	51,148.66
企业所得税	72,964.25	445,870.62
个人所得税	213,793.36	271,216.86
城市维护建设税	48,813.90	3,376.77
教育费附加	34,518.07	2,391.30
房产税	37,379.90	23,395.16
土地使用税	10.00	
防洪费		-14.17
合计	1,097,247.40	380,611.49

## 39、应付利息

□适用 √不适用

## 40、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,160,277.70	1,160,277.70
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
法人股	1,882,440.78	1,882,440.78
合计	3,042,718.48	3,042,718.48

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：

1、股份发行至上市流通期间的个人股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付；

2、未流通之前的法人股股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。

#### 41、其他应付款

##### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
股权转让定金	9,500,000.00	
往来款	8,764,751.72	56,900,715.39
诉讼赔偿款	2,750,798.00	2000000.00
材料款	1,766,413.26	1,766,413.26
中介机构费用	1,614,000.00	
其他	450,710.79	3,929,173.60
合计	24,846,673.77	64,596,302.25

##### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广瀚电子科技（苏州）有限公司	5,175,000.41	联营企业往来尚未清账
上海嘉恒实业发展有限公司	1,266,413.26	尚未结算完成
旺达集团有限公司	1,180,000.00	尚未结算完成
永清县龙虎庄华延加油站	1,000,000.00	尚未结算完成
银虎集团有限公司	820,000.00	尚未结算完成
合计	9,441,413.67	/

#### 42、划分为持有待售的负债

适用 不适用

#### 43、1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

#### 44、其他流动负债

适用 不适用

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

**45、长期借款**适用 不适用**46、应付债券**适用 不适用**47、长期应付款**适用 不适用**48、长期应付职工薪酬**适用 不适用**49、专项应付款**适用 不适用**50、预计负债**适用 不适用**51、递延收益**适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**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	579,194,925.00						579,194,925.00

**54、其他权益工具**适用 不适用**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）				
其他资本公积	20,337,892.29			20,337,892.29
合计	20,337,892.29			20,337,892.29

**56、库存股**

□适用 √不适用

**57、其他综合收益**

□适用 √不适用

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**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	84,916,187.17			84,916,187.17
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	84,916,187.17			84,916,187.17

**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	-368,696,117.16	-355,270,663.45
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	-368,696,117.16	-355,270,663.45
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,133,533.81	-13,425,453.71
减：提取法定盈余公积		
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	-356,562,583.35	-368,696,117.16

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 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 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 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 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	3,830,322.11	6,746,456.57	4,005,185.24	7,700,448.11
其他业务	12,089,000.00	4,958,596.05	11,352,680.00	3,190,805.27
合计	15,919,322.11	11,705,052.62	15,357,865.24	10,891,253.38

本年其他业务收入主要为车位出售收入。

## 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	1,069,684.91	791,088.27
城市维护建设税	75,368.57	55,376.19
教育费附加	53,552.01	39,554.36
资源税		
房产税	406,466.62	390,767.53
土地使用税	14,456.40	15,547.68
土地增值税		2,311,081.34
防洪费		30.60
合计	1,619,528.51	3,603,445.97

其他说明：

各项营业税金及附加的计缴标准详见附注六、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
销售中介的委托代销手续费	0	91,389.12
合计	0	91,389.12

## 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	11,684,695.25	10,645,870.72
业务招待费	3,798,725.62	7,434,099.02
聘请中介机构费	2,664,000.00	5,256,500.00
税金	1,920,009.79	1,616,767.57
差旅交通费	1,397,128.45	2,086,302.21
修理费	666,880.21	820,127.25
物业费	428,623.54	461,624.66
折旧费	252,399.63	245,350.71
办公费	137,384.07	473,120.20
其他	1,589,695.05	1,240,579.97
合计	24,539,541.61	30,280,342.31

## 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
利息收入	-6,994,120.33	-2,259,137.16
利息支出	2,159,730.00	
金融机构手续费	12,979.50	34,196.40
合计	-4,821,410.83	-2,224,940.76

## 66、资产减值损失

□适用 √不适用

## 67、公允价值变动收益

□适用 √不适用

## 68、投资收益

√适用 □不适用

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	-383,071.91	-504,287.42
处置长期股权投资产生的投资收益	26,937,099.57	
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	26,554,027.66	-504,287.42

其他说明：

处置长期股权投资产生的投资收益包括：北京中房长远房地产开发有限责任公司股权转让收益11,953,899.03元、中房集团华北城市建设投资有限公司转让收益14,983,200.54元。与处置长期股权投资有关事项详见附注八、合并范围的变更。

## 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	394,101.95	11,000,000.00	394,101.95
其中：固定资产处置利得	394,101.95	11,000,000.00	394,101.95
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			
其他	3,864,981.98	30,000.00	3,864,981.98
合计	4,259,083.93	11,030,000.00	4,259,083.93

本期“其他”为中房集团华北城市建设投资有限公司在股权转让前核销的应付款项。

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

无

## 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			
其中：固定资产处置损失			
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			
诉讼赔偿款	750,798.00		750,798.00
其他		652.43	
合计	750,798.00	652.43	750,798.00

其他说明：

营业外支出系按照长春市南关区人民法院 2015 年 6 月 18 日下达的（2007）长南民执字第 681-2 号民事裁定书计提的贷款及利息。

## 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	806,002.13	372,906.37
递延所得税费用		
合计	806,002.13	372,906.37

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	12,938,923.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,234,730.95
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,364,628.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,788,252.52
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	1,994,895.46
所得税费用	806,002.13

## 72、其他综合收益

无

## 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
利息收入	1,283,042.55	1,959,137.16
收到武汉证券债权分配款		3,705,511.85
代收款项	442,783.31	
其他	156,266.64	259,475.93
合计	1,882,092.50	5,924,124.94

### (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
业务招待费	3,798,725.62	7,434,099.02
差旅交通费	1,397,128.45	2,086,302.21
支付律师、审计、评估等中介费	1,050,000.00	5,106,500.00
修理费	666,880.21	820,127.25
办公、水电、取暖费	639,334.58	800,915.14
物业费	428,623.54	672,465.76
信息披露费	425,436.00	400,000.00
财产保险、租赁费	48,366.14	114,232.70
法律顾问费		150,000.00
其他	1,362,337.42	1,189,275.35
合计	9,816,831.96	18,773,917.43

### (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
收回山南天源投资中心股权收购订金及利息	105,459,077.78	
收回徐州天嘉房地产开发有限公司拆借款本息	4,752,000.00	4,300,000.00
合计	110,211,077.78	4,300,000.00

### (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
支付山南天源投资中心（有限合伙）股权转让款订金		100,000,000.00



出售投资性房地产缴纳的土地增值税等		12,837,617.21
支付徐州天嘉房地产开发有限公司拆借款		4,500,000.00
合计		117,337,617.21

## (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
收到北京信宏融金矿业投资管理中心（有限合伙）非公开发行股权定金		13,680,000.00
收到深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）非公开发行股权定金		34,200,000.00
合计		47,880,000.00

## (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
支付北京信宏融金矿业投资管理中心（有限合伙）非公开发行股权定金及利息	14,320,680.00	
支付深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）非公开发行股权定金及利息	35,719,050.00	
合计	50,039,730.00	

## 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	12,132,921.66	-13,425,959.15
加：资产减值准备		-3,705,511.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,554,996.20	7,424,633.82
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-394,101.95	-19,161,222.30
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）	-3,551,347.78	-300,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-26,554,027.66	504,287.42
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,340,422.19	3,911,142.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,558,250.90	-1,576,098.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-19,029,388.24	-26,328,727.53
<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	149,448,771.06	75,830,444.94
减: 现金的期初余额	75,830,444.94	157,163,592.68
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	73,618,326.12	-81,333,147.74

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	15,000,000.00
其中: 北京中房长远房地产开发有限责任公司	1,028,810.96
中房集团华北城市建设投资有限公司	13,971,189.04
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	35,754.99
其中: 北京中房长远房地产开发有限责任公司	34,900.99
中房集团华北城市建设投资有限公司	854.00
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	14,964,245.01

**(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	149,448,771.06	75,830,444.94
其中: 库存现金	9,465.97	24,642.24
可随时用于支付的银行存款	149,439,305.09	75,746,291.48
可随时用于支付的其他货币资金		59,511.22
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	149,448,771.06	75,830,444.94
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明:

现金和现金等价物不含使用受限的现金和现金等价物。

**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**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	0	
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	0	/

其他说明：

注：2014年12月，长春市南关区人民法院在未通知公司的情况下，强制执行划扣本公司存款7.1万元，并冻结本公司建设银行及中国银行银行存款，其后公司向南关区人民法院提出执行异议。2015年1月，南关区人民法院解除了对本公司建设银行账户的冻结。2015年6月中国银行账户冻结期限到期自动解封。

**77、外币货币性项目**

适用 不适用

**78、套期**

适用 不适用

**79、其他**

无

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

#### 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

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方 式	丧失控制权 的时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额	丧失控 制权之 日剩余 股权的 比例	丧失控 制权之 日剩余 股权的 账面价 值	丧失控 制权之 日剩余 股权的 公允价 值	按照公允 价值重新 计量剩余 股权产生 的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公司 股权投资相 关的其他综 合收益转入 投资损益 的金额
北京中房长远房地产开发有限责任公司	91,798,601.47	100.00	转让	2015 年 12 月 17 日	股东大会通过	11,953,899.03						
中房集团华北城市建设投资有限公司	55,480,584.77	100.00	转让	2015 年 12 月 17 日	股东大会通过	14,983,200.54						

其他说明:

本公司于 2015 年 11 月 30 日与张志永签订《重大资产出售协议》，协议约定公司将北京中房长远房地产开发有限责任公司 100% 股权、中房集团华北城市建设投资有限公司 100% 股权转让给张志永，其中，北京中房长远房地产开发有限责任公司评估值为 7,979.44 万元，转让价为 9,179.86 万元、中房集团华北城市建设投资有限公司评估值为 5,441.22 万元，转让价为 5,548.06 万元；在协议生效的前提下，双方以 2015 年 11 月 30 日为交割日；交割日后，被转让资产的风险转由张志永负担。

2015 年 12 月 1 日第八届董事会十九次会议（临时）决议同意公司与张志永签订附生效条件的《重大资产出售协议》。2015 年 12 月 17 日召开股东大会通过了重大资产出售方案的议案。张志永与本公司不存在关联关系，股权转让后，本公司对被转让公司不再控制。截止 2015 年 12 月 31 日，公司已按协议约定收到转让对价款，北京中房长远房地产开发有限责任公司、中房集团华北城市建设投资有限公司工商变更亦已完成。

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：  
无

#### 6、其他

无

## 九、 在其他主体中的权益

### 1、 在子公司中的权益

√适用 □不适用

#### (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	
中房上海房产营销有限公司	上海	上海	房地产开发、经营、经销摩托车、农业机械	90.00		设立
天津乾成置业有限公司	天津	天津	房地产开发、商品房销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
新疆中房置业有限公司	新疆	新疆	房屋租赁、房屋销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并

注：公司对长春长铃酒花制品有限公司长期股权投资 600.00 万元，持股 60%，长春长铃酒花制品有限公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营，故未纳入合并范围。

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

#### (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
中房上海房产营销有限公司	10.00	-612.15		1,570,860.70

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

#### (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	资产合计	流动负债	非流	负债合计	流动资产	非流	资产合计	流动负债	非流	负债合计

		动资产			动负债			动资产			动负债	
中房上海房产营销有限公司	18,859,679.43		18,859,679.43	3,151,072.44		3,151,072.44	18,865,800.93		18,865,800.93	3,151,072.44		3,151,072.44
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				
中房上海房产营销有限公司		-6,121.50		-21.50		-5,054.40		445.60				

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

无

## (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:

无

## 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

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (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	
广瀚电子科技(苏州)有限公司	苏州	吴江市	生产激光打印机、数字式扫描仪、通讯产品零部件	33.00		权益法

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:

无

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:

无

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

2015 年 12 月 28 日公司董事会审议通过处置徐州天嘉房地产开发有限公司 45% 股权的议案,同日公司与北京瑞诚盛达贸易有限责任公司签订协议,协议约定公司以 9,500 万元的总价转让持有的徐州天嘉房地产开发有限公司 45% 股权,徐州天嘉房地

产开发有限公司评估值为 20,410.03 万元。截止 2015 年 12 月 31 日，公司收到股权转让定金 950 万元，预期 2016 年内转让完成。公允价值按评估值及公司股权比例计算列示。报告期内，将此部分投资划分至“划分为持有待售的资产”。

(3). 重要联营企业的主要财务信息

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

(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：

无

(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
广瀚电子科技（苏州）有限公司			

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

适用 不适用

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：

无

6、其他

企业名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		会计处理方法
				直接	间接	
长春长铃酒花制品有限公司	长春	长春	“长铃牌”酒花浸膏及其系列产品的生产。	60		权益法



## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括股权投资、应付账款等，相关金融工具的情况说明见本附注七相关项目。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，由于本公司目前业务较少，面临变动风险较小，主要金融工具的风险分析如下：

本公司无外币资产，外汇风险较低；本公司无对外借款，利率变动风险较低；本公司目前尚无建设项目，目前的资金足以满足本公司日常需要，流动性风险较低；本公司货币资金存在信用评级较高的银行，流动性风险较低；本公司的长期股权投资是房地产开发企业，相关投资性房地产存在一定的价格变动风险，综合投资性房地产所处地理位置及当地物价情况，这些投资性房地产贬值风险较低。

## 十一、公允价值的披露

□适用 √不适用

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

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(%)
嘉益（天津）投资管理有限公司	天津生态动漫中路 482 号创智大厦 203 室-232	投资管理	22,001.00	18.96	18.96

本企业的母公司情况的说明

嘉益（天津）投资管理有限公司的控股股东百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）于 2015 年 7 月 18 日召开合伙人会议，决定解散百傲特。经全体合伙人表决通过，指定信怡投资有限公司为清算人，清算人已接管百傲特。公司实际控制人发生变更，清算完成前无法确定新的实际控制人。

本企业最终控制方是：清算完成前，本公司无法确定新的实际控制人

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1

### 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九、3

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

□适用 √不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

## 5、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

适用 不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

## (3). 关联租赁情况

适用 不适用

## (4). 关联担保情况

适用 不适用

## (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

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				
徐州天嘉房地产开发有限公司	4,500,000.00	2014年12月29日	2015年12月28日	截至期末已全部收回

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

## (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	398.94	257.93

## (8). 其他关联交易

单位：元 币种：人民币

企业名称	本年发生额	上年发生额	交易性质
徐州天嘉房地产开发有限公司	252,000.00	300,000.00	收到利息

## 6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

### (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
其他应收款	长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71
其他应收款	徐州天嘉房地产开发有限公司			4,500,000.00	

### (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
应付帐款	广瀚电子科技(苏州)有限公司	202,505.84	202,505.84
其他应付款	广瀚电子科技(苏州)有限公司	5,175,000.41	5,175,000.41

## 7、关联方承诺

无

## 8、其他

无

## 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

无

### 5、其他

无

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

□适用 √不适用

## 2、或有事项

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

截至财务报表批准报出日，公司资产重组正在进行，具体情况详见附注十六、7。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

### 6、分部信息

适用 不适用

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策:

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上本公司确定了三个报告分部，分别为地产业务、物业业务和其他。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

## (2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	地产业务	租赁业务	其他	分部间抵销	合计
营业收入	452,900.00	3,466,422.11	12,000,000.00		15,919,322.11
营业成本	216,960.00	6,585,769.24	8,214,533.67	3,312,210.29	11,705,052.62
资产总额		107,735,136.63	573,200,105.62	316,207,654.89	364,727,587.36
负债总额		35,436,157.43	170,253,358.79	170,419,210.67	35,270,305.55

注：地产业务系已被转让子公司的销售，其他主要系出售投资性房地产形成。

## (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

无

## (4). 其他说明：

无

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

2016年1月4日公司与忠旺中国投资(香港)有限公司(以下简称“忠旺香港”)签订《关于重大资产重组的框架协议》，公司拟向忠旺香港或其控制的公司发行股份，购买忠旺香港直接或间接拥有的盈利能力较强且满足有关监管要求的优质目标资产。

忠旺中国投资(香港)有限公司成立时间2008年1月29日，注册地址：56/F, Bank of China Tower, 1 Garden Road, Hong Kong；股本：2港币；经营范围：贸易；该公司做为辽宁忠旺集团有限公司的母公司，主要从事铝加工产品海外销售业务。

## 8、其他

无

## 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	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00		1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	

组合 1: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄在三年以上	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00		1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄不超过三年										
组合 3: 金额超过 100 万元但单项测试未发生减值										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,515,824.32	/	1,515,824.32	/		1,515,824.32	/	1,515,824.32	/	

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	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00

确定该组合依据的说明:

确定该组合系依据逾期账龄划分。

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 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 1,231,865.32 元，占应收账款年末余额合计数的比例 81.27%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 1,231,865.32 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

## 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	116,231,152.38	42.89	116,231,152.38	100.00		116,231,152.38	93.93	116,231,152.38	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	154,772,336.34	57.11	2,937,470.91	1.90	151,834,865.43	7,511,616.09	6.07	2,937,470.91	39.11	4,574,145.18
组合1：金额不超过100万元，且逾期账龄在三年以上的其他应收款	2,937,470.91	1.08	2,937,470.91	100.00		2,937,470.91	2.37	2,937,470.91	100.00	
组合2：金额不超过100万元，且逾期账龄不超过三年的其他应收款	269,603.31	0.10			269,603.31	74,145.18	0.06			74,145.18
组合3：金额超过100万元但单项测试未发生减值的其他应收款	151,565,262.12	55.93			151,565,262.12	4,500,000.00	3.64			4,500,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	271,003,488.72	/	119,168,623.29	/	151,834,865.43	123,742,768.47	/	119,168,623.29	/	4,574,145.18

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
甘肃证券有限责任公司	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00	账龄五年以上，预计可收回的可能性较小
上海昌瑞企业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	账龄五年以上，预计可收回的可能性较小
长春长铃酒花制品有限责任公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00	债务人已被吊销营业执照，预计可收回的可能性较小
武汉证券有限责任公司破产管理人	83,268,644.87	83,268,644.87	100.00	债务人已破产，预计可收回的可能性较小
深圳缘诺实业有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00	债务人已被吊销营业执照，预计可收回的可能性较小
长春拖拉机集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	账龄五年以上，预计可收回的可能性较小
合计	116,231,152.38	116,231,152.38	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
0-6 个月	151,834,865.43		
7-12 个月			
1 年以内小计	151,834,865.43		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	2,937,470.91	2,937,470.91	100
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	154,772,336.34	2,937,470.91	

确定该组合依据的说明：

确定该组合系依据逾期账龄划分。

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 0 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

## (3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

## (4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	181,829,972.83	34,764,710.71
武汉证券有限责任公司清算款	83,268,644.87	83,268,644.87
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
代垫款	2,571,784.18	2,571,784.18
案件强制扣款	71,000.00	71,000.00
代扣代缴社会保险费及住房公积金	70,823.31	
押金	3,700.00	3,700.00
其他	489,766.73	365,131.91
合计	271,003,488.72	123,742,768.47

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

适用 不适用

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
武汉证券有限责任公司破产管理人	往来款	83,268,644.87	5 年以上	30.73	83,268,644.87
新疆中房置业有限公司	往来款	29,810,000.00	1 年以内	11.00	
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	5 年以上	6.04	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	5 年以上	2.55	6,904,710.71
上海昌瑞企业发展有限公司	往来款	6,300,000.00	5 年以上	2.32	6,300,000.00
合计	/	142,643,355.58	/	52.64	112,833,355.58

## (6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (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

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

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	195,295,399.40	30,880,000.00	164,415,399.40	246,073,223.51	30,880,000.00	215,193,223.51
对联营、合营企业投资				44,055,548.27		44,055,548.27
合计	195,295,399.40	30,880,000.00	164,415,399.40	290,128,771.78	30,880,000.00	259,248,771.78

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

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
北京中房长远房地产开发有限责任公司	38,337,126.85		38,337,126.85			
中房集团华北城市建设投资有限公司	28,245,796.66		28,245,796.66			
中房上海房产营销有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		30,880,000.00
天津乾成置业股份有限公司	19,500,000.00	9,744,330.12		29,244,330.12		
新疆中房置业有限公司	114,990,300.00	6,060,769.28		121,051,069.28		
合计	246,073,223.51	15,805,099.40	66,582,923.51	195,295,399.40		30,880,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

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										
徐州天嘉房	44,055,548.27	41,960,242.46		-295,443.29					-85,720,347.44	

地产开发有 限公司										
小计	44,055,548.27	41,960,242.46		-295,443.29					-85,720,347.44	
二、联营 企业										
广瀚电子科 技（苏州） 有限公司										
小计										
合计	44,055,548.27	41,960,242.46		-295,443.29					-85,720,347.44	

其他说明：

①广瀚电子科技（苏州）有限公司于 2013 年 9 月开始破产清算，截止 2015 年 12 月 31 日尚未完成清算工作。

②长春长铃酒花制品有限公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营。2002 年公司账面对其的投资成本为 600.00 万元，损益调整-600.00 万元，账面价值为 0 元。自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

③本期对天津乾成置业股份有限公司长期股权投资增加 9,744,330.12 元，系公司受让北京中房长远房地产开发有限责任公司所持 40% 股权导致；对新疆中房置业有限公司长期股权投资增加 6,060,769.28 元，系公司受让北京中房长远房地产开发有限责任公司所持 4.44% 股权及天津乾成置业股份有限公司所持 1.48% 股权所致。对北京中房长远房地产开发有限责任公司、中房集团华北城市建设投资有限公司减少系处置股权导致。

④公司本期对徐州天嘉房地产开发有限公司投资增加 41,960,242.46 元，系受让北京中房长远房地产开发有限责任公司所持 22% 股权导致。本期减少系划分至“划分为持有待售的资产”所致。

#### 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		524,559.00	410,000.00	307,599.00
其他业务	12,000,000.00	7,689,974.67		
合计	12,000,000.00	8,214,533.67	410,000.00	307,599.00

#### 5、投资收益

√适用 □不适用

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	80,647,289.66	
权益法核算的长期股权投资收益	-295,443.29	-257,746.90
处置长期股权投资产生的投资收益	73,209,793.98	
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	153,561,640.35	-257,746.90

## 6、其他

无

## 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	27,331,201.52	附注七、68
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		
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	3,114,183.98	附注七、69 及七、70
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-806,002.13	
少数股东权益影响额		
合计	29,639,383.37	

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43 号）的规定执行。

## 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	3.77	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.44	-0.03	-0.03

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

无

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期在《上海证券报》、《中国证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：刘波

董事会批准报送日期：2016 年 2 月 3 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