

---

万泽实业股份有限公司

2013 半年度报告

**Wedge**万泽

2013 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人林伟光、主管会计工作负责人黄振光及会计机构负责人(会计主管人员)赵国华声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

第一节 重要提示、目录.....	1
第二节 公司简介.....	3
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节 董事会报告.....	7
第五节 重要事项.....	13
第六节 股份变动及股东情况.....	22
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	25
第八节 财务报告.....	26
第九节 备查文件目录.....	119

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	万泽股份	股票代码	000534
变更后的股票简称(如有)	万泽股份		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	万泽实业股份有限公司		
公司的中文简称(如有)	万泽股份		
公司的外文名称(如有)	WEDGE INDUSTRIAL CO.,LTD.		
公司的法定代表人	林伟光		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄曼华	蔡岳雄
联系地址	汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼	汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼
电话	(0754) 88857191	(0754) 88857179
传真	(0754) 88857199	(0754) 88857179
电子信箱	wzgf0534@163.com	wzgf0534@163.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
报告期初注册	2012 年 12 月 19 日	广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼	440500000065120	440501192754762	19275476-2
报告期末注册	2013 年 05 月 06 日	广东省汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼	440500000065120	440501192754762	19275476-2
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2013 年 05 月 14 日				
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>				

### 4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减 (%)
营业收入 (元)	254,182,807.07	218,755,706.26	16.19%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	22,524,548.43	29,768,740.25	-24.33%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润 (元)	18,539,819.82	25,213,670.75	-26.47%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	23,820,693.07	-135,205,114.86	117.62%
基本每股收益 (元/股)	0.0454	0.0666	-31.83%
稀释每股收益 (元/股)	0.0454	0.0666	-31.83%
加权平均净资产收益率 (%)	1.94%	3.12%	减少 1.18 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度 末增减 (%)
总资产 (元)	3,391,594,114.20	2,976,326,678.86	13.95%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,156,571,424.93	1,150,448,941.30	0.53%

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲 销部分)	-5,614.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,421,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价 值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融 负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-37,159.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,065,255.14	

减：所得税影响额	1,328,242.87	
合计	3,984,728.61	--

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

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2013年上半年，针对房地产市场的调控政策延续了从严从紧的态势，通过保障性住房建设及限购、差异化房贷等政策组合，适时适度对房地产市场进行预调微调，在“保民生”与“稳增长”中不断探索动态平衡。2012年底前后，部分一二线城市楼市回暖迹象明显。然而，部分城市的回暖迹象本质上并非整个行业结构性好转，在坚持房地产调控政策不放松的前提下，限制性政策趋势仍是主流。

目前国内房地产行业已经进入了专业化、标准化、规模化和品牌化等综合实力竞争阶段。在国家实施房地产宏观调控的背景下，大型房企继续充当行业领头羊的角色，强者恒强，市场集中度日益提高。公司目前项目储备良好，区域布局和产品结构合理，预期投资回报率较高，公司将努力把握政策基调、精准定位市场需求，以合理价格提供适销产品。

随着重大资产重组优质资产的注入，公司开创了新的局面，标志着公司房地产方面的发展上升到另一个台阶，为进一步做大做强提供坚实的基础。股权激励政策为公司企业管理注入了新的活力，管理层及核心人员持股对未来公司的经营管理增强了凝聚力，对公司的发展壮大提供人力资源方面的保障。深圳万泽·云顶香蜜湖、常州万泽太湖庄园等优质资产项目已逐步贡献利润，在建的北京天实和华亦庄项目、西安鸿基新城和部分拟建项目，逐步形成未来新的利润增长点，公司各项目目前运作良好，预期投资回报率较高。“万泽”品牌的市场知名度和竞争力日渐增强。

### 二、主营业务分析

#### 概述

截止2013年6月30日，公司总资产339,159.40万元，归属于上市公司股东的净资产115,657.14万元；2013年上半年公司实现营业收入25,418.28万元，较2012年上半年增加16.19%；实现利润总额4,258.22万元，比2012上半年减少5.65%；实现归属于上市公司股东的净利润2,252.45万元，较2012年上半年减少24.33%；扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润1,853.98万元，较2012年上半年减少26.47%。

归属上市公司股东的基本每股收益0.0454元/股，扣除非经常性损益后的基本每股收益0.0373元/股；以合并报表计算的归属上市公司股东的净资产115,657.14万元，每股净资产2.33元/股。报告期主要利润来源为结转万泽·云顶香蜜湖项目部分销售收入。

项目名称	区域	上市公司权益	项目进展
万泽·云顶香蜜湖	深圳	100%	A地块楼盘销售基本结束，工程处于收尾阶段，已部分入伙，报告期结转销售收入2.52亿元,结转面积7097.88平方米，户数为77户；B地块楼盘预售情况良好，目前预售已过半，工程尚未完工。
万泽·太湖庄园	常州	100%	公建区和A岛已全部竣工销售中，BC岛主体基本完工，已取得预售许可证；DEF岛尚未动工；
万泽国际大厦	常州	100%	万泽大厦主体已于去年底竣工验收备案并陆续交房入住，大厦酒店精装修工程进行中，预计今年10月份开业，配套商铺在对外招商。
鸿基新城	西安	50%	鸿基新城拟分三大期建设，一大期拟用地1033亩，包括26#、20#、23#、24#、27#五个地块，在售的有26#地块一、二期尾盘、20#地一期，其中26#一、二期在报告期内办理了综合验收；目前正在开工建设的是26#三期、20#、23#及24#地块。
亦庄项目	北京	30%	项目目前处于办理方案复函阶段，工程规划许可证预计年底前取得。

#### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减(%)	变动原因
营业收入	254,182,807.07	218,755,706.26	16.19%	-
营业成本	115,156,307.21	108,943,102.86	5.7%	-
销售费用	6,786,182.25	11,803,531.41	-42.51%	主要系本公司的部分房产开发项目于2011年开盘时广告、促销力度较大，本期无新开盘项目相应销售费用下降所致
管理费用	23,887,892.38	16,911,350.02	41.25%	本期增加摊销股权激励费用所致
财务费用	-2,682,976.69	-1,154,912.80	-132.31%	本期利息支出减少所致
所得税费用	20,057,666.84	15,364,800.43	30.54%	主要系本期结转的房产销售收入增加所致
经营活动产生的现金流量净额	23,820,693.07	-135,205,114.86	-117.62%	本期收入增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-17,869,284.39	315,875,904.39	-105.66%	本期投资购买联营企业所致
筹资活动产生的现金流量净额	110,282,833.96	-124,898,408.78	-188.3%	本期借款增加
现金及现金等价物净增加额	116,234,242.64	55,772,380.75	108.41%	本期收入、借款增加所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用  不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

### 公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

公司的发展战略是以房地产开发为主业，依托各类资源，大力推进主业发展；以住宅项目开发为主，带动商业地产、写字楼开发等业务的拓展，构建以深圳、珠三角为中心，辐射至长三角、北京、西北、内蒙等区域的业务布局；发挥企业优势，塑造万泽品牌；增强企业整体盈利能力，全面提升管理水平，迅速扩大主业经营规模和提高经营效益。

按照年初制定的经营计划，报告期内公司围绕促进销售、拓展项目、加强管理的工作重点，主要做好以下工作：

1、做好现有在建项目管理工作，确保在建项目有效推进，维持公司业绩稳定。

公司将紧盯安全质量，同时适度加快工程建设进度，科学制定工程进度节点计划。2013年4月27日，公司深圳“万泽·云顶香蜜湖二期”在众盼之中盛大开盘，销售现场异常火爆，开盘当日，首推的八十余套劲销七成。常州万泽太湖庄园项目也在尝试新的营销模式，异地推介宣传，反映良好。

2、积极推进各未成熟的地块项目的培育、理顺、报批、报建工作，尽快完善各项开发的准备工作。

公司积极推进土地项目城市更新和三旧改造进度，深圳鑫龙海项目的城市更新和汕头热电厂土地的三旧改造正着力加强与地方政府及规划部门的沟通和配合，以推进项目的进展。

3、为保障公司主营业务的健康发展，将继续加快对新项目的考察，加大土地储备力度，

采取多种方式积极开拓新的项目。

报告期内，公司已着手启动与内蒙呼和浩特市的合作投资工作，希望能在新的区域拓展公司业务，推广万泽品牌。

4、做好资金规划及融资工作，拓展资本市场融资渠道，保证在建项目及新项目排拓展的资金需求。

报告期中，公司项目投入资金需求较大，为保证公司建设需求，公司将整合各方面资源，大力拓展融资渠道，根据公司项目建设进度，控制、把握融资额度与节奏，在确保资金需求的同时，努力降低融资成本，提高资金使用效率。公司在充分利用传统融资方式的同时积极推动金融创新工作，寻找新的融资渠道以满足公司规模扩张的资金需求。为最大程度优化财务资源配置，提高资金使用效率，有效地把控了财务风险。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
商业				-100.00%	-100.00%	
房地产业	252,152,764.00	114,345,680.35	54.65%	36.27%	44.75%	减少 2.66 个百分点
分产品						
商业				-100.00%	-100.00%	
深圳云顶香蜜湖项目销售	252,152,764.00	114,345,680.35	54.65%	36.27%	44.75%	减少 2.66 个百分点
分地区						
汕头地区				-100.00%	-100.00%	
深圳地区	252,152,764.00	114,345,680.35	54.65%	27.60%	26.83%	增加 0.27 个百分点

### 四、核心竞争力分析

2013年，公司成功实施了公司股权激励政策，管理层及核心人员持股对未来公司的经营管理增强了凝聚力，对公司的稳定和发展提供人力资源方面的保障。

公司倡导绿色生态，秉承“依自然而生”的品牌理念，目前万泽地产已经形成了以环境、

养生、空间、科技、人文、物管六大价值为规划出发点，“6S生态人居的价值体系”，并逐步发展成为集房地产综合开发、建材经营、装饰装修、物业管理于一体的集团企业。公司将逐步布局珠三角、京津唐、长三角、西北四大区域，增加土地储备，在深圳、北京、常州、西安、广州、呼和浩特等城市建立分公司，形成立足深圳，面向全国的发展架构，在生态人居经营理念中取得成就。

## 五、投资状况分析

### 1、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	80,220,000	660,559,528.18	165,506,677.12	2,005,875.07	-1,274,963.16	-1,488,663.16
常州万泽天海置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	310,619,547	2,476,037,704.91	545,164,433.42	252,152,764.00	73,147,662.26	51,287,711.45
常州万泽置地房产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	70,000,000	379,361,455.42	87,254,168.72	0.00	-2,491,139.42	-2,575,443.43
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	子公司	商业	商贸	80,000,000	459,226,839.84	66,585,640.00	29,487,382.40	-1,745,526.96	-1,745,526.96
西安新鸿业投资发展有限公司，	参股公司	房地产	房地产开发销售	200,000,000	1,328,602,223.59	119,179,702.76	8,234,288.54	-12,170,028.05	-12,126,998.34
广东万泽实业股份有限公司热电一厂	子公司	电力	发电供气	52,000,000	98,138,771.25	69,739,056.65	24,168.00	-875,589.30	-874,292.77
天实和华置业（北京）有限公司	参股公司	房地产	房地产开发销售	160000000	356,454,253.00	264,259,478.00	0.00	-1,341,186.00	-1,341,186.00

### 2、非募集资金投资的重大项目情况

无

## 六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

#### 七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

无

#### 八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

无

#### 九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用  不适用

公司2012年度利润分配方案经2013年6月14日召开的公司2012年年度股东大会审议通过，公司2012年年度权益分派方案为：以公司现有总股本496,552,096股为基数，向全体股东每10股派发人民币现金0.5元（含税）。

本次权益分派股权登记日为：2013年8月8日，除权除息日为：2013年8月9日。

#### 十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	0
现金分红总额（元）（含税）	0.00
可分配利润（元）	0.00
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
本报告期不实施利润分配	

#### 十一、报告期内没有接待调研、沟通、采访等活动

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，不断完善法人治理结构，建立健全内部控制制度，持续深入开展治理活动，不断提升公司治理水平。公司治理现状基本符合上市公司治理规则的相关要求。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范，按照法律法规和公司章程的规定履行职权。公司股东大会、董事会、监事会历次会议通知、决议、会议程序及信息披露工作均符合法定程序要求。公司一贯重视信息披露工作，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保证了全体股东尤其是中小股东对公司重大事项享有的知情权和参与权。公司控股股东和实际控制人依法行使其股东权益，支持公司治理规范、支持公司的发展。

### 二、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用

### 四、破产重整相关事项

报告期内，公司无破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

无

#### 2、出售资产情况

无

### 3、企业合并情况

无

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

无

### 七、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

无

#### 2、资产收购、出售发生的关联交易

无

#### 3、共同对外投资的重大关联交易

无

#### 4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
深圳市万泽物业管理有限公司	同受大股东控制	其他应收款	代垫款	是	11.75	-11.75	0.00
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	同受大股东控制	其他应收款	代垫款	是	41.11	1.57	42.68
天实和华置业(北京)有限公司	联营企业	其他应收款	联营企业借款	是	0.51	460.00	460.51
万泽集团有限公司	母公司	其他应付款	现金反担保及鑫龙海项目保证金	否	10,169.75	5280.76	15450.51
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	同受大股东控制	其他应付款	往来款	否	0.57	0.00	0.57
深圳市安业房地产开发有限公司	同受大股东控制	其他应付款	往来款	否	4.17	0.00	4.17

## 5、其他重大关联交易

### 向合营企业提供财务资助

2010年12月3日本公司2010年第二次临时股东大会审议通过《关于向西安新鸿业提供财务资助不高于2亿元的议案》，资助期限为1年，年利率为9%，公司实际提供财务资助金额为1.74亿元。本报告期内，已收到2012年度资金占用费利息15,347,250.00元。截止目前，西安新鸿业尚欠上述财务资助余额为164,000,000.00元，且均已逾期。

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			27,512.77	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				24,482.77
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
司常州万泽天海置业有限公司	2013年06月04日	70,000	2013年06月07日	70,000	连带责任保证;抵押	2年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			70,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				70,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			97,700	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				86,900
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）			70,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）				70,000

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	12,512.77	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	111,382.77
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)	96.82%		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	24,482.77		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	78,400		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	53,860.33		
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	156,743.1		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)			
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)			

## 2、其他重大合同

无

## 3、其他重大交易

无

## 九、公司或持股 5% 以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	万泽集团	1、自本次新增股份上市之日起三十六个月内，本公司不转让在广东万泽实业股份有限公司拥有权益的股份。 2、2006 年 12 月万泽股份收购万泽集团持有的万泽地产 51% 股权之时，评估机构按照预缴方式计算“云顶·天海花园”项目土地增值税。承诺对于税务部门对“云顶·天海花园”项目的土地增值税清算结果超出部分，将由万泽集团承担。 3、在“云顶·天海花园”项目进行清算后，该项目净利润额与补缴土地增值税额之和少于 2006 年 12 月对该项目存货的评估增值额 8,943.13 万元的部分，将全部由万泽集团补偿给万泽股份。 4、万泽集团出具了《万泽集团有限公司关于补偿拟置入资产 2011-2013 年未来三年实际盈利数与净利润预测数差额的承诺函》。 5、2012 年 2 月份，万泽集团就鑫龙海项目向万泽股份做出承诺如下：若在 2012 年 12 月 31 日前鑫龙海公司未取得城市更新项目立项审批，万泽集团将向万泽股份提出以不低于《资产评估报告书》（中联评报字[2009]第 237 号）所确定的鑫龙海公司净资产评估值之价格（加上同期银行利率之利息）回购鑫龙海公司全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任。履约时间为在发生需要万泽集团	2011 年 12 月 28 日		1、正在履行； 2、已履行。 3、已履行 4、正在履行中； 5、公司于 2013 年 2 月 26 日召开 2013 年第一次临时股东大会，审议通过《关于推进鑫龙海项目承诺事项的议案》。该议案获通过后，2 月 28 日，控股股东万泽集团已支付给本公司人民币 5301.32 万元，作为回购股权保证金。但暂不要求鑫龙海项目的股权交割。之后，若鑫龙海项目取得城市更新项目的立项审批，则本公司将回购股权保证金退回给

	<p>承担经济责任的情形的60日内。</p> <p>6、若联合蓝海、中融盛世、百诚来不履行其做出的相关承诺，则本公司将承担该三家公司已出具的《承诺函》中所有义务，包括：（1）在万泽宏润根据其签署的《项目转让协议书》、《“北京物美海之龙商业有限公司”与“北京浩利鸿房地产开发有限公司”补充协议》和《关于北京物美海之龙商业有限公司与北京浩利鸿房地产开发有限公司之〈项目转让协议书〉的补充协议》等协议需承担任何违约责任时，若联合蓝海、中融盛世、百诚来未能履行其《承诺函》所述应承担之义务，则本公司将承担相关义务；（2）在万泽宏润根据“京地出[合]（2003）第 359 号”《北京市国有土地使用权转让合同》之相关规定出现的任何需缴纳资金占用费、可能的滞纳金、补交地价款或后续办证费用的情形时，若联合蓝海、中融盛世、百诚来未能履行其《承诺函》所述应承担之义务，则本公司将承担相关义务。</p> <p>7、若万泽股份因上述资金往来与《贷款通则》不相符的情形受到任何处罚的，本公司将全额承担相关经济损失。</p> <p>8、为保障万泽股份及其除本公司外的其他中小股东，尤其是广大社会公众股东的合法利益，万泽集团承诺保证万泽股份人员、资产、财务、机构和业务的独立。</p> <p>9、（1）本次交易完成后，不再开展与万泽股份构成同业竞争的业务。包括：①不在万泽股份开展电力及房地产开发业务的城市区域内从事该等业务；②如万泽股份拟在其现有进行电力及房地产开发的城市之外的城市进行电力或房地产开发业务，而万泽集团及其控制（包括直接控制和间接控制）的除万泽股份及其控股子公司以外的其他子企业已在该等城市中开展电力或房地产开发业务时，万泽集团同意停止在该等城市中电力或房地产开发业务的经营，并同意万泽股份对正在经营的电力或房地产开发项目在同等商业条件下享有优先收购权。特别说明的是，在万泽股份开展或拟开展房地产开发业务的城市中，如出现万泽股份因资金实力不足或其他客观原因致使万泽股份不足以获取新的房地产开发项目，而万泽集团及实际控制的临时性项目公司（即为获得项目而设立的特定公司）可能利用自身优势而获得项目时，万泽集团承诺，为更好的保护万泽股份利益，万泽集团将首先利用自身优势获取该等项目；在获取该等项目后，万泽集团将在同等商业条件下首先将该等项目转让给万泽股份；若万泽股份选择不受让该等项目，则万泽集团承诺将在该等项目进入实质性销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，不会就该项目进行销售，以免与万泽股份构成实质竞争。（2）将不利用对万泽股份的控制关系或其他关系进行损害万泽股份及其股东合法权益的经营活动。（3）万泽集团及其子公司高级管理人员将不兼任万泽股份之高级管理人员。（4）无论是万泽集团或下属子公司自身研究开发的、或从国外引进与他人合作开发的与万泽股份生产、经营有关的技术、新产品，万泽股份均有优先受让、生产的权利。（5）万泽集团或万泽集团其他子企业如拟出售与万泽股份生产、经营相关的任何其他资产、业务或权益，万泽股份均有优先购买的权利；万泽集团承诺万泽集团自身、并保证将促使万泽集团其他子企业在出售或转让有关资产或业务时给予万泽股份的条件不逊于向任何独立第三方提供的条件。（6）若发生该承诺函第（4）、（5）项所述情况，万泽集团承诺其自身、并保证将促使万泽集团其他子企业尽快将有关新技术、新产品、欲出售或转让的资产或业务的情况以书面形式通知万泽股份，并尽快提供万泽股份合理要求的资料。万泽股份可在接到万泽集团或万泽集团其他子企业通知后三十天内决定是否行使有关优先购买或生产权。（7）如万泽股份进一步拓展其产品和业务范围，万泽集团承诺其自身、并保证将促使万泽集团其他子企业将不与万泽股份拓展后的</p>		<p>万泽集团；若不能取得城市更新项目的立项审批或公司决议回售鑫龙海股权，则上述回购股权保证金作为股权回购的部分回购款项，再商议股权交割事项。</p> <p>6、截至目前，尚未发现联合蓝海、中融盛世、百诚来未履行其做出的相关承诺。</p> <p>7、正在履行中。</p> <p>8、正在履行中。</p> <p>9、截至目前，该承诺正常履行。</p> <p>10、该承诺正常履行。</p> <p>11、该承诺正在履行；</p> <p>12、正在履行中。</p>
--	--	--	---

		<p>产品或业务相竞争；可能与万泽股份拓展后的产品或业务产生竞争的，万泽集团自身、并保证将促使万泽集团其他子企业将按包括但不限于以下方式退出与万泽股份的竞争：a.停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；b.停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；c.将相竞争的业务纳入到万泽股份来经营；d.将相竞争的业务转让给无关联的第三方；e.其他对维护万泽股份权益有利的方式。”（8）万泽集团确认该承诺函旨在保障万泽股份全体股东之权益而作出。（9）万泽集团确认该承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。（10）如违反上述任何一项承诺，万泽集团愿意承担由此给万泽股份及其股东造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出。（11）该承诺函自万泽集团签署之日起生效，该承诺函所载上述各项承诺在万泽集团作为万泽股份股东期间持续有效且不可变更或撤销。</p> <p>10、（1）本公司将严格按照有关法律法规和万泽股份的公司章程规定处理与万泽股份之间的关联交易。（2）若万泽股份必须与本公司或关联公司发生任何关联交易，则本公司将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件公平合理，且符合万泽股份公司章程及其他制度中关于关联交易的相关规定。本公司将不会要求和接受万泽股份给予的与其在任何一项市场公平交易中给予独立第三方的条件相比更优惠的条件。</p> <p>11、《万泽集团有限公司关于保障履约能力的承诺函》，即万泽集团于确认需承担经济责任之日起一个月内对万泽股份进行现金赔偿，若万泽集团超过履约时间未能以现金方式足额补偿万泽股份的，则万泽集团以本次重组新增股份对上市公司或其他中小股东进行股份补偿。</p> <p>12、置入资产 2011 年、2012 年、2013 年三年累计实现的净利润额为 37,145.75 万元，如果拟置入资产利润补偿期间所对应的各年度实际利润之和低于所对应利润补偿期间预测利润之和，则万泽股份可决定按照人民币 1 元的价格定向回购万泽集团持有的一定数量万泽股份股票（回购股份数量的上限为本次重组完成后万泽集团新增的股份数量）并予以注销。</p>			
其他对公司中小股东所作承诺	万泽集团	<p>1、万泽集团保证其所持有的天实和华剩余 29%股权在 2013 年上半年转让给万泽地产；大连鑫星目前持有的天实和华 1%股权也将在转让给万泽集团后，由万泽集团于 2013 年上半年转让给万泽地产。</p> <p>鉴于北京天实和华项目开发整体进展情况并未达到预期目标，而且项目中D3C2地块还没解除质押，为规避风险，合理配置资金，提高公司资金的利用率，实现公司利益最大化，同意公司暂缓收购北京天实和华29+1%股权，将于明年完成该部分股权的收购。</p> <p>2、在 2013 年 6 月 30 日前通过与华润银行协商确定，解除万泽地产届时持有的全部天实和华股权所设定的质押。</p> <p>3、如债权人行使质押权致使万泽地产持有的天实和华股权被拍卖、变卖或折价转让，则万泽集团将承担万泽地产取得天实和华 30%股权的成本、该等资金在投入期间的相应利息（利率为同期银行正常贷款利率）以及万泽地产因天实和华目前正在开发的项目所投入的资金。</p>	2012 年 11 月		<p>1、公司已通过董事会审议同意延缓收购该部分股权。</p> <p>2、已履行。</p> <p>3、履行中。</p>
承诺是否及时履行	是				
未完成履					

行的具体原因及下一步计划	
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	是
承诺的解决期限	
解决方式	

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

## 十一、处罚及整改情况

整改情况说明

适用  不适用

## 十二、其他重大事项的说明

1、2013年1月23日，公司第八届董事会第九次会议决议通过《关于推进鑫龙海项目承诺事项的议案》，2013年2月26日召开2013年第一次临时股东大会，审议通过以上议案。公告载明，在2013年3月1日之前，万泽集团将根据《资产评估报书》（中联评报字[2009]第237号）所确定的鑫龙海公司净资产评估值之价格所确定的金额，万泽集团支付给公司人民币5,301.32万元，作为回购股权保证金，但暂不要求鑫龙海项目的股权交割。之后，若鑫龙海项目取得城市更新项目的立项审批，则公司将回购股权保证金退回给万泽集团；若不能取得城市更新项目的立项审批或公司决议回售鑫龙海股权，则上述回购股权保证金作为股权回购的部分回购款项，再商议股权交割事项。该议案获通过后，2月28日，控股股东万泽集团已支付给本公司人民币5,301.32万元，作为回购股权保证金。这样，这个项目的主动权就在于上市公司。

目前，深圳龙岗区城市更新办公室向龙岗规划国土管理局发出“关于龙城街道爱联社区石火水泥厂配套生活片区更新单元核定意见的函”，就申报主体和更新意愿等方面给出核定意

见。

2、2013年5月14日，随着万泽股份主营业务不断扩大，为更好地适应公司发展要求，经公司2013年第二次临时股东大会审议通过，公司名称由“广东万泽实业股份有限公司”变更为“万泽实业股份有限公司”。

3、2013年4月27日，公司第八届董事会第十一次会议决议通过《关于公司向华融信托贷款人民币3亿元的议案》。同意公司接受华融国际信托有限责任公司以设立的“华融·万泽股份信托贷款集合资金信托计划”募集的信托资金向公司发放信托贷款人民币3亿元，融资成本为14%年，用于子公司开发建设的常州市万泽国际大厦酒店的装修工程及配套设施采购，以及经贷款人同意的其他用途。贷款期限：1+1年，满一年可提前还款。万泽集团和实际控制人林伟光为本次贷款提供担保，全资子公司常州万泽天海置业有限公司开发的常州太湖庄园二期土地为贷款抵押物。

该议案后因金融机构审批的原因未有实施。

4、2013年5月26日，万泽股份子公司万泽地产集团与呼和浩特市玉泉区人民政府举行项目意向协议书签署仪式。意向协议主要内容如下：（1）项目名称：万泽紫维新城项目（暂定）；（2）投资总额：总投资额约100亿元（暂估）；（3）建设内容：公司就玉泉区前、后八里庄区块进行整体改造，建设包括居民住宅、商业、回迁以及基础配套设施齐全的万泽紫维新城；（4）项目用地：项目总占地约3800亩；（5）建设期限：取得相关审批手续后三年内完成项目建设。

2013年6月7日，万泽地产与呼和浩特市玉泉区人民政府双方已完成项目意向协议书签署程序。目前该意向投资项目正在积极推进中。

5、2013年6月4日，公司第八届董事会第十三次会议决议通过《关于为深圳市玉龙宫实业发展有限公司向银行贷款提供担保的议案》。公司全资子公司常州万泽天海置业有限公司之全资子公司深圳市玉龙宫实业发展有限公司因云顶尚品（即万泽云顶香蜜湖）工程项目的需要，向平安银行股份有限公司深圳分行申请总贷款额度7亿元，期限两年，年利息为10%，主要用途为归还该公司原贷款和支付工程款。贷款由本公司和林伟光先生提供担保，以常州万泽天海置业有限公司太湖湾万泽天海度假村二期土地（土地面积268,382.20平方米）和玉龙宫A地块6栋、7栋共11套别墅作为抵押物。

6、2013 年 6 月 7 日本公司收到广东监管局行政监管措施决定书 [2013] 14 号《关于对万泽实业股份有限公司采取出具警示函措施的决定》，对公司关于子公司万泽地产集团与呼和浩特市玉泉区人民政府 5 月 26 日在广州举行了项目意向协议签署仪式未及时披露事宜予以批评。

7、2013 年 6 月 26 日公司召开第八届董事会第十四次会议，审议通过《关于暂缓收购北京天实和华 29+1%股权的议案》，鉴于北京天实和华项目开发整体进展情况并未达到预期目标，而且项目中 D3C2 地块还没解除质押，为规避风险，合理配置资金，提高公司资金的利用率，实现公司利益最大化，同意子公司暂缓收购北京天实和华 29+1%股权，将于明年完成该部分股权的收购。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	289,090,478	58.22%						289,090,478	58.22%
1、国家持股	0	0%						0	0%
2、国有法人持股	0	0%						0	0%
3、其他内资持股	289,088,929	58.22%						289,088,929	58.22%
其中：境内法人持股	278,228,929	56.03%						278,228,929	56.03%
境内自然人持股	10,860,000	2.19%						10,860,000	2.19%
4、外资持股	0	0%						0	0%
其中：境外法人持股	0	0%						0	0%
境外自然人持股	0	0%						0	0%
5、高管股份	1,549	0%						1,549	0%
二、无限售条件股份	207,461,618	41.78%						207,461,618	41.78%
1、人民币普通股	207,461,618	41.78%						207,461,618	41.78%
2、境内上市的外资股	0	0%						0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%						0	0%
4、其他	0	0%						0	0%
三、股份总数	496,552,096	100%						496,552,096	100%

股份变动的原因

适用  不适用

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

## 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		40,328						
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
万泽集团有限公司	境内非国有法人	56.09%	278,501,429		278,228,929	272,500	质押	277,180,000
汕头市电力开发公司	国家	1.35%	6,706,517			6,706,517		
汕头市城市建设开发总公司	境内非国有法人	0.81%	4,023,000			4,023,000		
五矿证券有限公司约定购回专用账户	其他	0.61%	3,009,868			3,009,868		
李志鸣	境内自然人	0.37%	1,843,712			1,843,712		
霍嘉华	境内自然人	0.31%	1,524,349			1,524,349		
深圳市东大投资发展有限公司	境内非国有法人	0.27%	1,351,176			1,351,176		
黄振光	境内自然人	0.24%	1,200,000		1,200,000	0		
毕天晓	境内自然人	0.24%	1,200,000		1,200,000	0		
是晓东	境内自然人	0.23%	1,122,077			1,122,077		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中 1, 2, 3 名股东之间不存在关联关系, 也不存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系, 也未知无限售条件股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
汕头市电力开发公司	6,706,517	人民币普通股	6,706,517
汕头市城市建设开发总公司	4,023,000	人民币普通股	4,023,000
五矿证券有限公司约定购回专用账户	3,009,868	人民币普通股	3,009,868
李志鸣	1,843,712	人民币普通股	1,843,712
霍嘉华	1,524,349	人民币普通股	1,524,349
深圳市东大投资发展有限公司	1,351,176	人民币普通股	1,351,176
是晓东	1,122,077	人民币普通股	1,122,077
张智	1,097,900	人民币普通股	1,097,900
广州中南技术培训学校	963,900	人民币普通股	963,900
李美卿	929,452	人民币普通股	929,452
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中 1, 2 名股东之间不存在关联关系,也不存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知无限售条件股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	无		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

五矿证券有限公司约定购回专用账户:汪锡新,持有股数3009868股,占公司股份比例0.61%。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减持股 份数量(股)	期末持股数 (股)	期初被授予 的限制性股 票数量(股)	本期被授予 的限制性股 票数量(股)	期末被授予 的限制性股 票数量(股)
林伟光	董事长	现任	0	0	0	0	0	0	0
黄振光	董事、总经 理	现任	1,200,000	0	0	1,200,000	1,200,000	0	1,200,000
杨竞雄	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
李光焱	董事	现任	500,000	0	0	500,000	500,000	0	500,000
王国英	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
毕天晓	董事、常务 副总	现任	1,200,000	0	0	1,200,000	1,200,000	0	1,200,000
周小雄	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
凌文昌	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
杨高宇	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
陈岚	监事会主席	现任	0	0	0	0	0	0	0
许小将	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
林楚成	监事	现任	2,066	0	0	2,066	0	0	0
黄曼华	副总、董事 会秘书	现任	602,406	0	0	602,406	600,000	0	600,000
张怀颖	副总经理	现任	600,000	0	0	600,000	600,000	0	600,000
赵国华	财务总监	现任	600,000	0	0	600,000	600,000	0	600,000
合计	--	--	4,704,472			4,704,472	4,700,000	0	4,700,000

注：原独立董事凌文昌先生于 7 月 29 日提出辞职，8 月 20 日经公司临时股东大会选举，增补陈伟岳先生为公司独立董事。

### 二、公司报告期内无董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

## 第八节 财务会计报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

## 1、合并资产负债表

编制单位：万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	253,925,135.63	157,690,893.41
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	416,521.20	568,393.19
应收票据		
应收账款	269,771,065.14	133,451,772.68
预付款项	358,582,666.53	220,189,301.07
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	7,421,000.00	15,347,250.00
应收股利		
其他应收款	185,266,168.38	171,557,221.23
买入返售金融资产		
存货	1,747,417,638.73	1,740,864,359.22
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	183,442.31	106,461.18
流动资产合计	2,822,983,637.92	2,439,775,651.98
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	471,812,908.03	440,704,092.70
投资性房地产	63,483,800.15	64,293,623.01
固定资产	21,959,572.31	23,138,271.90
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	8,666.78	14,416.76
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,083,985.28	1,166,930.56
递延所得税资产	6,301,943.73	6,274,091.95
其他非流动资产	959,600.00	959,600.00
非流动资产合计	568,610,476.28	536,551,026.88
资产总计	3,391,594,114.20	2,976,326,678.86

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 合并资产负债表（续）

编制单位：万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	144,000,000.00	120,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	100,000,000.00	140,000,000.00
应付账款	114,370,289.77	112,569,334.78
预收款项	404,188,340.74	232,365,221.37
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	4,310,918.30	4,638,492.81
应交税费	364,416,006.96	313,997,289.41
应付利息	1,851,864.24	1,819,607.57
应付股利	24,851,804.80	24,200.00
其他应付款	177,768,464.46	156,198,591.62
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	155,000,000.00	700,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,490,757,689.27	1,781,612,737.56
非流动负债：		
长期借款	735,000,000.00	35,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	9,265,000.00	9,265,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	744,265,000.00	44,265,000.00
负债合计	2,235,022,689.27	1,825,877,737.56
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	496,552,096.00	496,552,096.00
资本公积	362,839,336.20	354,413,796.20
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	76,621,262.98	76,621,262.98
一般风险准备		
未分配利润	220,558,729.75	222,861,786.12
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,156,571,424.93	1,150,448,941.30
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	1,156,571,424.93	1,150,448,941.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,391,594,114.20	2,976,326,678.86

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 2、母公司资产负债表

编制单位：万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	66,317,267.27	11,587,301.94
交易性金融资产	79,760.40	94,569.00
应收票据		
应收账款	1,048,704.68	1,120,207.27
预付款项		
应收利息	7,421,000.00	15,347,250.00
应收股利		
其他应收款	444,387,885.85	444,058,756.75
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	183,442.31	106,461.18
流动资产合计	519,438,060.51	472,314,546.14
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	988,210,018.11	996,878,326.71
投资性房地产		
固定资产	13,952,022.45	14,410,274.88
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	2,937,738.94	2,909,887.16
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,005,099,779.50	1,014,198,488.75
资产总计	1,524,537,840.01	1,486,513,034.89

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	60,000,000.00	30,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	5,906.00	14,390.94
应交税费	759,652.22	1,216,569.65
应付利息	101,666.67	69,410.00
应付股利	24,851,804.80	24,200.00
其他应付款	394,456,967.49	375,705,940.83
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	480,175,997.18	407,030,511.42
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
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	480,175,997.18	407,030,511.42
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	496,552,096.00	496,552,096.00
资本公积	449,354,928.73	440,929,388.73
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	75,277,125.89	75,277,125.89
一般风险准备		
未分配利润	23,177,692.21	66,723,912.85
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,044,361,842.83	1,079,482,523.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,524,537,840.01	1,486,513,034.89

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 3、合并利润表

编制单位：万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	254,182,807.07	218,755,706.26
其中：营业收入	254,182,807.07	218,755,706.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	200,421,898.61	168,593,609.17
其中：营业成本	115,156,307.21	108,943,102.86
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	47,659,557.56	35,014,691.64
销售费用	6,786,182.25	11,803,531.41
管理费用	23,887,892.38	16,911,350.02
财务费用	-2,682,976.69	-1,154,912.80
资产减值损失	9,614,935.90	-2,924,153.96
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-51,970.80	-30,804.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-9,055,853.25	-3,284,893.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,070,664.67	-3,298,731.91
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	44,653,084.41	46,846,399.68
加：营业外收入	7,182.06	47,141.00
减：营业外支出	2,078,051.20	1,760,000.00
其中：非流动资产处置损失	5,614.00	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	42,582,215.27	45,133,540.68
减：所得税费用	20,057,666.84	15,364,800.43
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	22,524,548.43	29,768,740.25
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	22,524,548.43	29,768,740.25
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0454	0.0666
（二）稀释每股收益	0.0454	0.0666
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	22,524,548.43	29,768,740.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	22,524,548.43	29,768,740.25
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 4、母公司利润表

编制单位：万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入		17,994,479.38
减：营业成本	0.00	17,897,857.89
营业税金及附加		17,994.48
销售费用		
管理费用	15,838,466.51	9,360,710.23
财务费用	-5,866,674.29	-5,335,318.66
资产减值损失	92,463.53	263,451.77
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-14,808.60	-9,443.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-8,667,673.80	-3,294,174.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,668,308.60	-3,298,731.91
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-18,746,738.15	-7,513,833.98
加：营业外收入	5,884.53	
减：营业外支出	5,614.00	
其中：非流动资产处置损失	5,614.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-18,746,467.62	-7,513,833.98
减：所得税费用	-27,851.78	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-18,718,615.84	-7,513,833.98
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.0377	-0.0168
（二）稀释每股收益	-0.0377	-0.0168
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-18,718,615.84	-7,513,833.98

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 5、合并现金流量表

编制单位：万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	308,190,127.87	266,961,270.41
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	65,704,355.16	324,575,998.27
经营活动现金流入小计	373,894,483.03	591,537,268.68
购买商品、接受劳务支付的现金	220,376,759.29	253,172,440.34
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	21,356,082.36	20,930,203.61
支付的各项税费	21,127,863.04	4,851,873.80
支付其他与经营活动有关的现金	87,213,085.27	447,787,865.79
经营活动现金流出小计	350,073,789.96	726,742,383.54
经营活动产生的现金流量净额	23,820,693.07	-135,205,114.86

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 合并现金流量表（续）

编制单位：万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	114,712.61	25,238.50
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		262,979,886.53
收到其他与投资活动有关的现金	15,347,250.00	53,391,745.79
投资活动现金流入小计	15,463,962.61	316,396,870.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	333,247.00	420,966.43
投资支付的现金		100,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	33,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	33,333,247.00	520,966.43
投资活动产生的现金流量净额	-17,869,284.39	315,875,904.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	1,000,000,000.00	176,300,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,000,000,000.00	176,300,000.00
偿还债务支付的现金	821,000,000.00	251,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,577,366.04	49,698,408.78
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	139,800.00	
筹资活动现金流出小计	889,717,166.04	301,198,408.78
筹资活动产生的现金流量净额	110,282,833.96	-124,898,408.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	116,234,242.64	55,772,380.75
加：期初现金及现金等价物余额	87,690,892.99	16,765,263.60
六、期末现金及现金等价物余额	203,925,135.63	72,537,644.35

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 6、母公司现金流量表

编制单位：万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		7,920,720.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	226,828,111.08	223,187,499.81
经营活动现金流入小计	226,828,111.08	231,108,219.81
购买商品、接受劳务支付的现金		35,000,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	2,957,138.81	4,190,355.74
支付的各项税费	1,097,663.47	1,121,550.07
支付其他与经营活动有关的现金	212,235,948.27	185,620,292.91
经营活动现金流出小计	216,290,750.55	225,932,198.72
经营活动产生的现金流量净额	10,537,360.53	5,176,021.09

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 母公司现金流量表（续）

编制单位：万泽实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	634.80	15,957.26
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		28,959,196.00
收到其他与投资活动有关的现金	15,347,250.00	14,565,750.00
投资活动现金流入小计	15,349,884.80	43,540,903.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,690.00	11,576.00
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	43,690.00	11,576.00
投资活动产生的现金流量净额	15,306,194.80	43,529,327.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	60,000,000.00	30,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	60,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金	30,000,000.00	71,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,113,590.00	2,101,634.44
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	31,113,590.00	73,601,634.44
筹资活动产生的现金流量净额	28,886,410.00	-43,601,634.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	54,729,965.33	5,103,713.91
加：期初现金及现金等价物余额	11,587,301.94	2,880,061.03
六、期末现金及现金等价物余额	66,317,267.27	7,983,774.94

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：万泽实业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	496,552,096.00	354,413,796.20			76,621,262.98		222,861,786.12		1,150,448,941.30
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	496,552,096.00	354,413,796.20			76,621,262.98		222,861,786.12		1,150,448,941.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		8,425,540.00					-2,303,056.37		6,122,483.63
（一）净利润							22,524,548.43		22,524,548.43
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							22,524,548.43		22,524,548.43
（三）所有者投入和减少资本		8,425,540.00							8,425,540.00
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额		8,425,540.00							8,425,540.00
3. 其他									
（四）利润分配							-24,827,604.80		-24,827,604.80
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							-24,827,604.80		-24,827,604.80
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	496,552,096.00	362,839,336.20			76,621,262.98		220,558,729.75		1,156,571,424.93

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	255,111,096.00	450,416,800.66			76,621,262.98		115,771,638.55		79,966,779.82	977,887,578.01
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	255,111,096.00	450,416,800.66			76,621,262.98		115,771,638.55		79,966,779.82	977,887,578.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	241,441,000.00	-96,003,004.46					107,090,147.57		-79,966,779.82	172,561,363.29
（一）净利润							131,374,752.37		110,543.21	131,485,295.58
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							131,374,752.37		110,543.21	131,485,295.58
（三）所有者投入和减少资本	241,441,000.00	-96,003,004.46							-80,077,323.03	65,360,672.51
1. 所有者投入资本	241,441,000.00	245,914,259.15								487,355,259.15
2. 股份支付计入所有者权益的金额		2,808,500.00								2,808,500.00
3. 其他		-344,725,763.61							-80,077,323.03	-424,803,086.64
（四）利润分配							-24,284,604.80			-24,284,604.80
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							-24,284,604.80			-24,284,604.80
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	496,552,096.00	354,413,796.20			76,621,262.98		222,861,786.12			1,150,448,941.30

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：万泽实业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	496,552,096.00	440,929,388.73			75,277,125.89		66,723,912.85	1,079,482,523.47
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	496,552,096.00	440,929,388.73			75,277,125.89		66,723,912.85	1,079,482,523.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		8,425,540.00					-43,546,220.64	-35,120,680.64
（一）净利润							-18,718,615.84	-18,718,615.84
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-18,718,615.84	-18,718,615.84
（三）所有者投入和减少资本		8,425,540.00						8,425,540.00
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		8,425,540.00						8,425,540.00
3. 其他								
（四）利润分配							-24,827,604.80	-24,827,604.80
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							-24,827,604.80	-24,827,604.80
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	496,552,096.00	449,354,928.73			75,277,125.89		23,177,692.21	1,044,361,842.83

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	255,111,096.00	189,025,902.09			75,277,125.89		104,055,132.68	623,469,256.66
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	255,111,096.00	189,025,902.09			75,277,125.89		104,055,132.68	623,469,256.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	241,441,000.00	251,903,486.64					-37,331,219.83	456,013,266.81
（一）净利润							-13,046,615.03	-13,046,615.03
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-13,046,615.03	-13,046,615.03
（三）所有者投入和减少资本	241,441,000.00	251,903,486.64						493,344,486.64
1. 所有者投入资本	241,441,000.00	249,094,986.64						490,535,986.64
2. 股份支付计入所有者权益的金额		2,808,500.00						2,808,500.00
3. 其他								
（四）利润分配							-24,284,604.80	-24,284,604.80
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							-24,284,604.80	-24,284,604.80
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	496,552,096.00	440,929,388.73			75,277,125.89		66,723,912.85	1,079,482,523.47

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

### 三、公司基本情况

万泽实业股份有限公司（原名汕头电力发展股份有限公司和广东万泽实业股份有限公司，以下简称“公司”或“本公司”）于一九九二年七月十八日经广东省经济体制改革委员会粤股审[1992]16号文批准，由汕头市电力开发公司、中国建设银行汕头信托投资公司、中国工商银行汕头信托投资公司、汕头市城市建设开发公司、中国交通银行汕头分行等5家公司发起设立的股份有限公司。一九九三年九月二十七日经中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]67号文及深圳市证券管理办公室证办复[1993]125号文批准，向社会公众公开发行人民币普通股(A股)2,593万股，并于一九九四年一月十日在深圳证券交易所上市，取得注册号为4405001006652号企业法人营业执照，注册资本为人民币103,430,000.00元。

本公司于1994年1月19日经粤证监[1994]05号文批准，以总股本10,343万股为基础，向全体股东按每10股送1股的比例派送红股及以资本公积金每10股转增5股，总股本增至16,548.80万股。

本公司于1995年经股东大会批准，向国家股、法人股每10股派发2元，个人股每10股送1股同时每股派发现金股利1元，变更后总股本为17,211.68万股。

本公司于1996年经股东大会批准，以总股本17,211.68万股为基础，向全体股东按每10股送1股的比例派送红股，总股本增至18,932.848万股。

本公司于1998年6月29日经汕证监[1998]11号文批准，以总股本18,932.848万股为基础，以资本公积金向全体股东每10股转增1股，总股本增至20,826.1325万股。

2005年11月30日，本公司原第一大股东汕头市电力开发公司与万泽集团有限公司正式签署了《股权转让协议》，电力开发公司将其持有的本公司38.35%的国家股股份中的29%转予万泽集团。此次股权转让获得相关国有资产监管部门以及证券监管部门的批准和审核，中国登记结算有限公司深圳分公司已于2006年8月4日出具股权过户登记确认书。2006年7月31日召开的2006年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议，审议通过了本公司股权分置改革议案，公司以流通股股份8,822.53万股为基数，以资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每10股转增5.31股。至此本公司的总股本变更为25,511.11万股，万泽集团有限公司持有本公司股份比例为23.68%，公司第一大股东由汕头市电力开发公司变更为万泽集团有限公司。

2007年度万泽集团有限公司减持本公司股份1,275万股，占公司总股本的4.99%，本次减持后，本公司总股本仍为25,511.11万股，总股本计人民币255,111,096.00元。经本公司2009年第二次临时股东大会审议通过，2009年9月10日本公司正式更名为广东万泽实业股份有限公司。

2009年12月7日，本公司重大资产重组及非公开发行股份购买资产暨关联交易事宜经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核并获得有条件通过，2011年11月28日，中国证券监督管理委员会下发《关于核准广东万泽实业股份有限公司向万泽集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1896号）和《关于核准万泽集团有限公司公告广东万泽实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1897号），核准本公司非公开发行23,058.10万股人民币普通股（A股），每股发行价格3.27元，每股面值人民币1元，增加注册资本人民币230,581,000.00元，非公开发行股份以购买万泽集团有限公司持有的深圳市万泽房地产开发有限公司47.75%股权及常州万泽天海置业有限公司100%的股权；与此同时，根据经中国证监会核准的重大资产重组方案，需对本次拟置入资产的范围等作出调整，万泽集团有限公司需以本次重组中评估值的等额现金26,394.73万元置换深圳市安业房地产开发有限公司100%股权和北京市万泽宏润房地产开发有限公司100%股权，以上调整需在本次重组取得中国证券监督管理委员会批准后60个工作日内实施完毕。

2011年12月21日，本公司2011年第一次临时股东大会审议通过了上述现金置换方案，截至2012年1

月6日，万泽集团有限公司已支付上述款项，2012年1月17日本公司刊登了关于公司重大资产重组实施完成的公告，2012年1月18日本次非公开发行新增股份在深圳证券交易所上市，公司总股本增至485,692,096.00股。

2012年11月5日，公司2012年第五次临时股东大会审议通过了经中国证监会备案无异议的《广东万泽实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案）修订稿》等相关议案；2012年11月12日，公司第八届董事会第六次会议审议通过了《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，确定本次激励计划的限制性股票授予日为2012年11月13日；2012年12月11日，公司发布了限制性股票授予完成公告，本次激励计划实际授予的限制性股票数量为10,860,000.00股，发行价格为每股2.46元，上市日期为2012年12月13日，新增股份上市后，公司总股本增至496,552,096.00股。

截至2013年6月30日，本公司累计发行股本总数为496,552,096.00股，公司注册资本为496,552,096.00元。本公司所属房地产行业。公司经营范围为：投资建设电厂、电站，电力生产，蒸气热供应，自产产品出口和生产所需设备、原辅材料进口；普通机械、电器机械及器材、金属材料、建筑材料、化工原料、煤炭、汽车零部件的销售；电子计算机及配件的出租和销售；电子计算机技术服务；从事房地产投资、开发、经营、室内装饰；矿产资源的投资、开采。公司注册地及总部办公地：广东省汕头市。

#### 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

##### 1、财务报表的编制基础

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

##### 2、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

##### 3、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

##### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

### (2) 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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，应当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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6、合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司

采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符

合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

## (2) 外币财务报表的折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## 9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### (1) 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### (2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确

定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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

### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量

## （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

**(4) 金融负债终止确认条件**

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

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

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

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

**(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

**(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法**

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

**(1) 可供出售金融资产的减值准备：**

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

**(2) 持有至到期投资的减值准备：**

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

**(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据****10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法****(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备**

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的判断依据或金额标准：单项金额重大的具体标准为：单笔金额超过 1,000 万元。单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其
------------------	--

	账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。
--	---

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
控制组合	其他方法	以欠款企业间是否存在直接或间接控制、共同控制为信用风险特征划分组合

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)	6%	6%
1—2 年	12%	12%
2—3 年	18%	18%
3 年以上	24%	24%
3—4 年	24%	24%
4—5 年	24%	24%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

组合名称	方法说明
控制组合	单独测试按预计损失率计提

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。
坏账准备的计提方法	根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地、库存商品、燃料、原材料等。

## (2) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

## (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

房地产项目期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

## (4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

## (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

低值易耗品采用一次转销法。

包装物

摊销方法：一次摊销法

包装物采用一次转销法。

## (6) 其他

### (1) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

### (2) 公共配套设施费用的核算方法

预计未来能够产生现金流入、能有偿转让、或其他发生成本能够得到补偿的公共配套设施：

以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本；反之：按受益比例确定标准分配计入商品房成本。

### (3) 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地政府的有关规定，决定是否计提维修基金及使用，计提的维修基金计入开发成本。

## 12、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。购买方为企业合并而发生的审计、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；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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。(2) 其他方式取得的长期股权投资以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### (2) 后续计量及损益确认

(1) 后续计量公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。（2）损益确认成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## 13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

## 14、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

### (3) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	35	5%	2.71
机器设备	15	5%	6.33
电子设备	8	5%	11.88
运输设备	8	5%	11.88

### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在

剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。

企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

#### (5) 其他说明

### 15、在建工程

#### (1) 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

#### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 16、借款费用

#### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

## (2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## (3) 暂停资本化期间

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

## (4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

## 17、生物资产

## 18、油气资产

## 19、无形资产

## (1) 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

## (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	48年	工业用地使用年限
电脑软件	5年	预计使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

## (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，

公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### **(4) 无形资产减值准备的计提**

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### **(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准**

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

#### **(6) 内部研究开发项目支出的核算**

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

## 20、商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

## 21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

### 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

## 22、附回购条件的资产转让

## 23、预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### (1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

(1) 该义务是本公司承担的现时义务；

- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

## (2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 24、股份支付及权益工具

## 25、回购本公司股份

## 26、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

销售商品收入确认和计量的总体原则公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准：本公司主营业务为房地产商品开发销售，收入确认标准的具体判断标准为：1) 所售房产已签定相关预（现）售合同；2) 全部或部分收取了房款或有证据表明价款可以取得；3) 所售房产已经竣工，并经相关部门验收合格后完成竣工验收备案登记；4) 所售房产通过客户验收并办理交付手续；5) 相关成本能够可靠计量。

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

#### (1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### (2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据

相关资产已移交给承租人，按租赁合同或协议约定的收费时间和方法能够计算确定租赁收

入。

(3) 确认提供劳务收入的依据

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

## 27、政府补助

### (1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### (2) 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## 28、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

### (2) 确认递延所得税负债的依据

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

## 29、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

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

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

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

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

## (2) 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

## (3) 售后租回的会计处理

## 30、 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

## 31、持有待售资产

## 32、资产证券化业务

## 33、套期会计

## 34、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

## (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

## (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

## 35、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

## (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

## (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否

## 36、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

## 五、税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	四级超率累进税率 30%、40%、50%、60%

## 六、企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
广东万泽实业股份有限公司热电一厂	全资子公司	汕头市	制造业	5,200.00	火力发电、蒸汽生产	19,040.05		100%	100%	是			
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	全资子公司	深圳市	商业	8,000.00	建筑材料、金属材料供销	8,000.00		100%	100%	是			
常州万泽置地房产开发有限公司	全资子公司	常州市	房地产业	7,000.00	房地产开发	7,000.00		100%	100%	是			
常州万泽国际酒店有限公司	全资孙公司	常州市	服务业	100.00	酒店经营	100.00		注 1	100%	是			
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	全资孙公司	汕头市	房地产业	2,000.00	房地产开发	2,000.00		注 2	100%	是			
深圳市福田区莲塘尾水库管理有限公司	全资孙公司之全资子公司	深圳市	服务业	100.00	物业管理、投资管理	100.00		注 3	100%	是			

注 1：本公司全资子公司常州万泽置地房产开发有限公司拥有其 100% 的股权。

注 2：本公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司拥有其 100% 的股权。

注 3：本公司全资孙公司深圳玉龙宫实业发展有限公司拥有其 100% 的股权。

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	全资子公司	深圳市	房地产业	8,022.00	房地产开发	12,510.06		100%	100%	是			
常州万泽天海置业有限公司	全资子公司	常州市	房地产业	31,061.95	房地产开发	33,667.31		100%	100%	是			
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	全资孙公司	北京市	房地产业	2,000.00	房地产开发	10,281.62	注 1	100%	100%	是			
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	全资孙公司	深圳市	房地产业	8,500.00	房地产开发	8,304.88	注 2	100%	100%	是			
深圳市乐佳家装饰工程有限公司	全资孙公司之全资子公司	深圳市	服务业	500.00	房屋装修工程	500.00	注 3	100%	100%	是			

注 1：本公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司拥有其 100% 的股权。

注 2：本公司全资子公司常州万泽天海置业有限公司拥有其 100% 的股权。

注 3：本公司全资孙公司深圳玉龙宫实业发展有限公司拥有其 100% 的股权。

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市鑫龙海置业有限公司	全资孙公司	深圳市	房地产业	2,000.00	房地产开发	5,301.32		注	100%	是			

注：本公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司拥有其 100% 的股权。

## 2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债期末余额
----	-----------	----------------------

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明

## 3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

□ 适用 √ 不适用

## 七、合并财务报表主要项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	6,470,781.65	--	--	444,098.60
人民币	--	--	6,470,781.65	--	--	444,098.60
银行存款：	--	--	91,574,838.67	--	--	81,396,227.48
人民币	--	--	91,574,838.67	--	--	81,396,227.48
其他货币资金：	--	--	155,879,515.31	--	--	75,850,567.33
人民币	--	--	155,879,515.31	--	--	75,850,567.33
合计	--	--	253,925,135.63	--	--	157,690,893.41

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

其中：受限制的货币资金明细如下：

项目	期末数	期初数
银行承兑汇票保证金	50,000,000.00	70,000,000.42

上述受限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除  
截至2013年6月30日,本公司无存放于境外的货币资金。

## 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性权益工具投资	416,521.20	568,393.19
合计	416,521.20	568,393.19

## 3、应收票据

## 4、应收股利

## 5、应收利息

## (1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
西安新鸿业项目资金占用费	15,347,250.00	7,421,000.00	15,347,250.00	7,421,000.00
合计	15,347,250.00	7,421,000.00	15,347,250.00	7,421,000.00

## (2) 逾期利息

单位：元

贷款单位	逾期时间(天)	逾期利息金额
		0.00
合计	--	0.00

## (3) 应收利息的说明

期末应收利息中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款

## 6、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00							
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	288,031,172.30	100%	18,260,107.16	6.09%	142,972,615.04	100%	9,520,842.36	6.66%
控制组合								
组合小计	288,031,172.30	100%	18,260,107.16	6.09%	142,972,615.04	100%	9,520,842.36	6.66%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00							
合计	288,031,172.30	--	18,260,107.16	--	142,972,615.04	--	9,520,842.36	--

应收账款种类的说明

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

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
	282,505,940.83	98.08%	16,950,356.45	138,043,239.64	96.55%	8,282,594.38
1 年以内小计	282,505,940.83	98.08%	16,950,356.45	138,043,239.64	96.55%	8,282,594.38
1 至 2 年	635,082.08	0.22%	76,209.85	39,226.01	0.03%	4,707.12
2 至 3 年	4,459,278.69	1.55%	802,670.16	4,459,278.69	3.12%	802,670.16
3 年以上	0.00					
3 至 4 年	0.00					
4 至 5 年	0.00					
5 年以上	430,870.70	0.15%	430,870.70	430,870.70	0.3%	430,870.70
合计	288,031,172.30	--	18,260,107.16	142,972,615.04	--	9,520,842.36

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

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

### (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

### (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
			0.00		
合计	--	--	0.00	--	--

应收账款核销说明

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

## (5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
购房客户	客户	4,840,000.00	一年以内	1.68%
购房客户	客户	4,800,000.00	一年以内	1.67%
购房客户	客户	4,750,000.00	一年以内	1.65%
购房客户	客户	4,480,000.00	一年以内	1.56%
购房客户	客户	4,280,000.00	一年以内	1.49%
合计	--	23,150,000.00	--	8.05%

## 7、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00							
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	57,330,038.65	24.47%	36,113,870.27	62.99%	42,745,420.40	19.45%	35,238,199.17	82.44%
控制组合	164,000,000.00	69.99%			164,000,000.00	74.64%		
组合小计	221,330,038.65	94.46%	36,113,870.27	16.32%	206,745,420.40	94.09%	35,238,199.17	17.04%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	12,980,508.70	5.54%	12,930,508.70	99.61%	12,980,508.70	5.91%	12,930,508.70	99.61%
合计	234,310,547.35	--	49,044,378.97	--	219,725,929.10	--	48,168,707.87	--

## 其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

 适用  不适用

组合中，采用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

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:						
	0.00					
1 年以内小计	20,695,767.50	36.1%	1,241,746.05	6,121,149.30	14.32%	367,274.95
1 至 2 年	719,223.42	1.26%	86,306.81	709,223.37	1.66%	85,106.81
2 至 3 年	283,100.94	0.49%	50,958.17	283,100.94	0.66%	50,958.17
3 年以上	0.00					
3 至 4 年	0.00					
4 至 5 年	1,180,378.36	2.06%	283,290.81	1,180,378.36	2.76%	283,290.81
5 年以上	34,451,568.43	60.09%	34,451,568.43	34,451,568.43	80.6%	34,451,568.43
合计	57,330,038.65	--	36,113,870.27	42,745,420.40	--	35,238,199.17

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

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
汕头市经贸局	6,350,000.00	6,300,000.00	99.21%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
马应通	5,000,000.00	5,000,000.00	100%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
峡山恒来企业发展公司	1,335,600.00	1,335,600.00	100%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
备用金	60,000.00	60,000.00	100%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
岳安物业	5,000.00	5,000.00	100%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
其他暂借款	229,908.70	229,908.70	100%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
合计	12,980,508.70	12,930,508.70	--	--

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

## (3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
西安新鸿业发展有限公司	164,000,000.00	借款	69.99%
合计	164,000,000.00	--	69.99%

说明

## (4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
西安新鸿业投资发展有限公司	合营企业	164,000,000.00	1-2 年 124,000,000.00 元, 2-3 年 40,000,000.00 元	69.99%
惠州华侨农场土地	欠款单位	14,000,000.00	5 年以上	6.02%
威能发展总公司	欠款单位	8,201,276.78	5 年以上	3.53%
金园铁道物资公司	欠款单位	6,580,000.00	5 年以上	2.83%
汕头市经贸局	欠款单位	6,350,000.00	5 年以上	2.73%
合计	--	199,131,276.78	--	85.1%

## (5) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
西安新鸿业投资发展有限公司	合营企业	164,000,000.00	69.99%
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	同受大股东控制	426,818.56	0.18%
深圳市万泽物业管理有限公司	同受大股东控制	201,810.00	0.09%

北京分公司			
天实和华置业(北京)有限公司	联营企业	4,605,063.01	1.97%
合计	--	169,233,691.57	72.23%

## 8、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	252,341,830.53		157,930,526.66	71.72%
1 至 2 年	64,275,261.25		54,299,000.31	24.66%
2 至 3 年	34,136,099.05		130,298.40	0.06%
3 年以上	7,829,475.70		7,829,475.70	3.56%
合计	358,582,666.53	--	220,189,301.07	--

预付款项账龄的说明

### (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
江苏中兴建设工程有限公司	施工方	241,918,144.60	一年以内	工程未完工结算
泰兴市第一建筑安装工程	施工方	28,778,855.70	一至两年	工程未完工结算
南通四建集团有限公司	施工方	21,206,405.55	两年	工程未完工结算
中国信达资产管理股份有限公司广东分公司	资产转让方	14,290,000.00	1-2 年	土地尚待拍卖确权过户
武进太湖湾旅游发展有限公司	资产转让方	23,492,271.80	2-3 年	预付土地出让金
合计	--	329,685,677.65	--	--

## 9、存货

## (1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,454,144.31	1,168,673.41	4,285,470.90	4,994,410.25	1,168,673.41	3,825,736.84
开发成本	833,240,278.96		833,240,278.96	719,057,412.48		719,057,412.48
开发产品	749,643,390.27		749,643,390.27	863,989,070.62		863,989,070.62
拟开发土地	160,248,498.60		160,248,498.60	153,992,139.28		153,992,139.28
合计	1,748,586,312.14	1,168,673.41	1,747,417,638.73	1,742,033,032.63	1,168,673.41	1,740,864,359.22

## (2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	1,168,673.41				1,168,673.41
合计	1,168,673.41	0.00	0.00	0.00	1,168,673.41

## (3) 存货跌价准备情况

## 存货的说明

## (1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
常州万泽大厦	2009年	2011年起	380,000,000.00	260,652,179.59	227,932,564.79
常州太湖庄园	2009年	2010年起	1,800,000,000.00	347,659,330.31	336,625,150.36
深圳云顶香蜜湖	2010年	2011年起	1,500,000,000.00	224,928,769.06	154,499,697.33
合计			3,680,000,000.00	833,240,278.96	719,057,412.48

## (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
深圳云顶天海	2007年	1,859,844.63			1,859,844.63
北京又一村	2008年	13,377,390.04			13,377,390.04
常州万泽大厦	2011年	24,797,714.20			24,797,714.20
常州太湖庄园	2010年	240,097,410.14			240,097,410.14
深圳云顶香蜜湖	2011年	583,856,711.61		114,345,680.35	469,511,031.26
合计		863,989,070.62			749,643,390.27

## (3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	期初余额
鑫龙海项目地块	39,000.00平方米	117,000.00平方米	待该项目取得城市更新项目立项后	42,760,791.00	42,835,000.00
常州太湖小城湾、潭底湾项目地块	68,774.10平方米	87,160.83平方米	2013年	42,055,479.29	42,055,479.29
汕头“三旧改造”项目地块	85,808.43平方米	386,137.94平方米	2013年	75,432,228.31	68,611,659.99
合计				160,248,498.60	153,992,139.28

## 10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
待抵扣进项税	183,442.31	106,461.18
合计	183,442.31	106,461.18

其他流动资产说明

## 11、可供出售金融资产

## 12、持有至到期投资

## 13、长期应收款

## 14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
西安新鸿业投资有限公司	50%	50%	1,328,602,238.59	1,209,422,535.83	119,494,434.92	8,234,288.54	-12,126,998.34
二、联营企业							
天实和华置业(北京)有限公司	30%	30%	356,454,253.91	92,194,775.17	264,259,478.74	0.00	-1,341,186.90
深圳市中住房地产开发有限公司	39%	39%	858,997.26	0.00	858,997.26	0.00	0.00

## 15、长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
西安新鸿业投资有限公司	权益法	210,510,000.00	194,704,092.70	8,668,308.60	186,035,784.10	50%	50%				
深圳市中住房地产开发有限公司	权益法	40,179,480.00	0.00	40,179,480.00	40,179,480.00	39%	39%				
天实和华置业(北京)有限公司	权益法	246,000,000.00	246,000,000.00	402,356.07	245,597,643.93	30%	30%				
合计	--	496,689,480.00	440,704,092.70	49,250,144.67	471,812,908.03	--	--	--			

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

## 16、投资性房地产

## (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	68,689,206.79			68,689,206.79
1.房屋、建筑物	68,689,206.79			68,689,206.79
二、累计折旧和累计摊销合计	4,395,583.78	809,822.86	0.00	5,205,406.64
1.房屋、建筑物	4,395,583.78	809,822.86	0.00	5,205,406.64
三、投资性房地产账面净值合计	64,293,623.01	0.00	809,822.86	63,483,800.15
1.房屋、建筑物	64,293,623.01	0.00	809,822.86	63,483,800.15
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00			0.00
1.房屋、建筑物	0.00			0.00
五、投资性房地产账面价值合计	64,293,623.01	0.00	809,822.86	63,483,800.15
1.房屋、建筑物	64,293,623.01	0.00	809,822.86	63,483,800.15

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	809,822.86
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

## (2) 按公允价值计量的投资性房地产

## 17、固定资产

## 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	350,940,851.56	333,247.00	150,000.00	351,124,098.56
其中：房屋及建筑物	164,865,064.06			164,865,064.06
机器设备	154,821,455.86			154,821,455.86

运输工具	17,448,565.81	244,823.00		150,000.00	17,543,388.81
电子设备及其他	13,805,765.83	88,424.00			13,894,189.83
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	206,901,707.81		1,504,446.59	142,500.00	208,263,654.40
其中：房屋及建筑物	71,063,953.26		277,727.70		71,341,680.96
机器设备	114,798,732.51		23,974.26		114,822,706.77
运输工具	10,338,119.04		873,157.68	142,500.00	11,068,776.72
电子设备及其他	10,700,903.00		329,586.95		11,030,489.95
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	144,039,143.75	--			142,860,444.16
其中：房屋及建筑物	93,801,110.80	--			93,523,383.10
机器设备	40,022,723.35	--			39,998,749.09
运输工具	7,110,446.77	--			6,474,612.09
电子设备及其他	3,104,862.83	--			2,863,699.88
四、减值准备合计	120,900,871.85	--			120,900,871.85
其中：房屋及建筑物	80,392,003.25	--			80,392,003.25
机器设备	39,093,070.57	--			39,093,070.57
电子设备及其他	1,415,798.03	--			1,415,798.03
五、固定资产账面价值合计	23,138,271.90	--			21,959,572.31
其中：房屋及建筑物	13,409,107.55	--			13,131,379.85
机器设备	929,652.78	--			905,678.52
运输工具	7,110,446.77	--			6,474,612.09
电子设备及其他	1,689,064.80	--			1,447,901.85

本期折旧额 1,504,446.59 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

#### 18、在建工程

#### 19、工程物资

#### 20、固定资产清理

#### 21、生产性生物资产

#### 22、油气资产

## 23、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	352,600.00			352,600.00
电脑软件	352,600.00			352,600.00
二、累计摊销合计	338,183.24	5,749.98		343,933.22
电脑软件	338,183.24	5,749.98		343,933.22
三、无形资产账面净值合计	14,416.76		5,749.98	8,666.78
电脑软件	14,416.76		5,749.98	8,666.78
电脑软件				
无形资产账面价值合计	14,416.76		5,749.98	8,666.78
电脑软件	14,416.76		5,749.98	8,666.78

本期摊销额 5,749.98 元。

## (2) 公司开发项目支出

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例 0%。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例 0%。

公司开发项目的说明，包括本期发生的单项价值在 100 万元以上且以评估值为入账依据的，应披露评估机构名称、评估方法

## 24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
非同一控制合并深圳鑫龙海置业有限公司形成	25,836,782.73			25,836,782.73	25,836,782.73
合计	25,836,782.73			25,836,782.73	25,836,782.73

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

## 25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
开办费	1,166,930.56	3,066,989.76	149,935.04		4,083,985.28	
合计	1,166,930.56	3,066,989.76	149,935.04		4,083,985.28	--

长期待摊费用的说明

## 26、递延所得税资产和递延所得税负债

## (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,412,788.01	2,389,672.13
可抵扣亏损	2,843,325.76	2,843,325.76
交易性金融资产公允价值变动	51,468.65	46,732.75
未实现毛利	994,361.31	994,361.31
小计	6,301,943.73	6,274,091.95
递延所得税负债：		
拟开发土地账面价值与计税价值的暂时性差异	9,265,000.00	9,265,000.00
小计	9,265,000.00	9,265,000.00

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	0.00	0.00
可抵扣亏损	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
合计	0.00	0.00	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
拟开发土地账面价值与计税价值的暂时性差异	37,060,000.00	37,060,000.00
小计	37,060,000.00	37,060,000.00
可抵扣差异项目		
资产减值准备	9,651,152.03	9,558,688.52
交易性金融资产公允价值变动	205,874.60	186,931.00
可抵扣亏损	11,373,303.03	11,373,303.03
未实现毛利	3,977,445.26	3,977,445.26
小计	25,207,774.92	25,096,367.81

## (2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	6,301,943.73		6,274,091.95	
递延所得税负债	9,265,000.00		9,265,000.00	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额
	0.00

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

## 27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	57,689,550.23	9,614,935.90			67,304,486.13
二、存货跌价准备	1,168,673.41	0.00	0.00	0.00	1,168,673.41
三、可供出售金融资产减值准备	0.00				0.00

四、持有至到期投资减值准备	0.00			0.00
五、长期股权投资减值准备	0.00			
六、投资性房地产减值准备	0.00			0.00
七、固定资产减值准备	120,900,871.85			120,900,871.85
八、工程物资减值准备	0.00			0.00
十、生产性生物资产减值准备	0.00			0.00
其中：成熟生产性生物资产减值准备	0.00			0.00
十三、商誉减值准备	25,836,782.73			25,836,782.73
十四、其他	0.00			0.00
合计	205,595,878.22	9,614,935.90		215,210,814.12

资产减值明细情况的说明

## 28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
奥运纪念币	959,600.00	959,600.00
合计	959,600.00	959,600.00

其他非流动资产的说明

## 29、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		0.00
抵押借款	84,000,000.00	90,000,000.00
保证借款	60,000,000.00	30,000,000.00
合计	144,000,000.00	120,000,000.00

短期借款分类的说明

## (2) 已到期未偿还的短期借款情况

## 30、交易性金融负债

## 31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	100,000,000.00	140,000,000.00
合计	100,000,000.00	140,000,000.00

下一会计期间将到期的金额 100,000,000.00 元。

应付票据的说明

## 32、应付账款

## (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	92,874,651.55	91,073,696.56
一年以上	21,495,638.22	21,495,638.22
合计	114,370,289.77	112,569,334.78

## (2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
合计	0.00	0.00

## (3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

## 33、预收账款

## (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收贸易货款及租金款	11,428,530.61	3,394,636.00
深圳云顶香蜜湖项目	381,025,785.64	214,170,459.88
常州太湖庄园项目	11,128,845.49	14,194,946.49

常州万泽大厦项目	605,179.00	605,179.00
合计	404,188,340.74	232,365,221.37

## (2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
合计	0.00	0.00

## (3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

## 期末数中预收关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
常州万泽利发贸易有限公司	3,268,000.00	3,268,000.00
合计	3,268,000.00	3,268,000.00

## 34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,351,438.41	15,255,171.72	15,663,815.42	942,794.71
二、职工福利费	0.00	1,670,504.40	1,670,504.40	0.00
三、社会保险费	3,204,109.82	1,544,338.91	1,447,130.87	3,301,317.86
四、住房公积金	0.00	790,808.48	790,808.48	0.00
五、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
六、工会经费和职工教育经费	82,943.06	107,597.52	123,736.34	66,804.24
七、其他	1.52	1209.79	1207.79	1.49
合计	4,638,492.81	19,369,628.82	19,697,203.33	4,310,918.30

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 66,804.24 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

## 35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	-399,831.74	-534,311.86

营业税	31,855,561.44	27,590,764.20
企业所得税	93,375,378.84	74,867,544.70
个人所得税	140,484.37	164,921.59
城市维护建设税	2,244,378.10	1,943,108.34
房产税	259,342.07	264,485.84
土地增值税	235,112,176.95	207,698,193.54
教育费附加	1,549,832.01	1,325,383.40
堤防费	56,389.03	64,393.45
土地使用税	222,295.88	545,992.10
印花税	0.01	56,049.75
其他		10,764.36
合计	364,416,006.96	313,997,289.41

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

### 36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	1,851,864.24	1,819,607.57
合计	1,851,864.24	1,819,607.57

应付利息说明

### 37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
汕头中海发展总公司	24,200.00	24,200.00	
2012 年度分红派息	24,827,604.80		
合计	24,851,804.80	24,200.00	--

应付股利的说明

### 38、其他应付款

#### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数

一年以内	170,336,480.39	148,766,607.55
一年以上	7,431,984.07	7,431,984.07
合计	177,768,464.46	156,198,591.62

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
万泽集团有限公司	154,505,066.54	101,697,453.92
合计	154,505,066.54	101,697,453.92

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因	备注
香港威达股份有限公司	3,440,000.00	项目合作款	鑫龙海项目合作款

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	期末余额	性质或内容	备注
万泽集团有限公司	154,505,066.54	现金反担保及鑫龙海项目保证金等	注

注：其中万泽集团有限公司提供的现金反担保金额为101,127,700.00元,鑫龙海项目保证金53,013,200.00元。

### 39、预计负债

### 40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	155,000,000.00	700,000,000.00
合计	155,000,000.00	700,000,000.00

## (2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
保证借款		450,000,000.00
保证抵押借款	155,000,000.00	250,000,000.00
合计	155,000,000.00	700,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元 贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
新华信托股份有限公司	2011年12月02日	2013年12月01日		15.7%		150,000,000.00		240,000,000.00
华商银行	2011年05月25日	2013年08月01日		7.8%		5,000,000.00		10,000,000.00
中国工商银行股份有限公司深圳红围支行	2010年06月12日	2013年06月12日	;;;;	6.46%				270,000,000.00
华商银行	2011年11月25日	2013年11月24日	人民币元	6.15%				180,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	155,000,000.00	--	700,000,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率 (%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
合计	0.00	--	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还的金额 0.00 元。

一年内到期的长期借款说明

本公司全资子公司常州万泽置地房地产开发有限公司向华商银行的借款余额为 5,000,000.00 元，系由常州万泽置地房地产开发有限公司以其拥有的位于江苏省常州市武进区延政中大道 15 号万泽大厦 101 酒店、1715 酒店（期末账面价值共 156,149,941.53 元）的房产及土地使用权提供抵押担保。

2011 年 10 月 25 日，本公司全资孙公司深圳市玉龙宫实业发展有限公司与新华信托股份有限公司签订金额为人民币 300,000,000.00 元，借款期限为 24 个月的《信托借款合同》，用于“云顶香蜜湖”项目开发建设，期末借款余额 150,000,000.00 元。北京市万泽宏润房地产开发有限公司以其拥有的北京市朝阳区东四环中路 052102200174000000 号地块共 6,554.52 平方米的土地使用权提供抵押担保，本公司全资子公司常州万泽天海置业有限公司以其合法所有的深圳市玉龙宫实业发展有限公司 100% 的股权提供质押担保，本公司实际控制人林伟光先生以其夫妻共同财产承担连带责任保证，本公司之母公司万泽集团有限公司同时提供连带责

任保证。

#### 41、其他流动负债

#### 42、长期借款

##### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
保证抵押借款	35,000,000.00	35,000,000.00
保证抵押借款	700,000,000.00	
合计	735,000,000.00	35,000,000.00

##### 长期借款分类的说明

本公司全资子公司常州万泽置地房地产开发有限公司向华商银行的借款余额为 35,000,000.00 元，系由常州万泽置地房产开发有限公司以其拥有的位于江苏省常州市武进区延政中大道15号万泽大厦101酒店、1715酒店（期末账面价值共156,149,941.53元）的房产及土地使用权提供抵押担保。

本公司全资子公司常州万泽天海置业有限公司2013年6月将太湖庄园一期土地证抵押给平安银行总行营业部，为玉龙宫7个亿的贷款提供部分抵押担保，本次抵押面积为268382.2平米。

##### (2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
华商银行	2011年05月25日	2019年05月25日	人民币元	7.8%		35,000,000.00		35,000,000.00
平安银行总行营业部	2013年06月07日	2015年05月29日		8%		700,000,000.00		
	2011年12月02日	2013年12月01日						
合计	--	--	--	--	--	735,000,000.00	--	35,000,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

## 43、应付债券

## 44、长期应付款

## 45、专项应付款

## 46、其他非流动负债

## 47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	496,552,096.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	496,552,096.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

## 48、库存股

## 49、专项储备

## 50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	346,843,111.50	0.00	0.00	346,843,111.50
其他资本公积	7,570,684.70	8,425,540.00	0.00	15,996,224.70
合计	354,413,796.20	8,425,540.00	0.00	362,839,336.20

## 资本公积说明

2012年11月5日，公司2012年第五次临时股东大会审议通过了经中国证监会备案无异议的《广东万泽实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案）修订稿》等相关议案；2012年11月12日，公司第八届董事会第六次会议审议通过了《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，确定本次激励计划的限制性股票授予日为2012年11月13日；2012年12月11日，公司发布了限制性股票授予完成公告，本次激励计划实际授予的限制性股票数量为10,860,000.00股，发行价格为每股2.46元，发行溢价15,855,600.00元计入资本公积-股本溢价；公司以已授予的权益工具数量为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将股权激励总成本在激励计划实施期间内进行分摊，分摊的成本计入当期管理费用，同时计入资本公积-其他资本公积。本期分摊的金额为8,425,540.00元。

## 51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	73,105,588.44	0.00	0.00	73,105,588.44
任意盈余公积	3,515,674.54	0.00	0.00	3,515,674.54
合计	76,621,262.98	0.00	0.00	76,621,262.98

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

## 52、一般风险准备

一般风险准备情况说明

## 53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	222,861,786.12	--
调整后年初未分配利润	222,861,786.12	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	22,524,548.43	--
应付普通股股利	24,827,604.80	
期末未分配利润	220,558,729.75	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

## 54、营业收入、营业成本

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	252,152,764.00	215,603,505.40
其他业务收入	2,030,043.07	3,152,200.86
营业成本	115,156,307.21	108,943,102.86

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业	0.00	0.00	30,563,534.40	29,061,282.07
房地产业	252,152,764.00	114,345,680.35	185,039,971.00	78,992,700.68
合计	252,152,764.00	114,345,680.35	215,603,505.40	108,053,982.75

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业	0.00	0.00	30,563,534.40	29,061,282.07
深圳云顶香蜜湖项目销售	252,152,764.00	114,345,680.35	185,039,971.00	78,992,700.68
合计	252,152,764.00	114,345,680.35	215,603,505.40	108,053,982.75

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
汕头地区	0.00	0.00	17,994,479.38	17,897,857.89
深圳地区	252,152,764.00	114,345,680.35	197,609,026.02	90,156,124.86
合计	252,152,764.00	114,345,680.35	215,603,505.40	108,053,982.75

## (5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
购房客户	6,419,100.00	2.52%
购房客户	6,290,118.00	2.47%
购房客户	5,636,450.00	2.22%
购房客户	5,636,450.00	2.22%
购房客户	5,636,450.00	2.22%
合计	29,618,568.00	11.65%

## 55、合同项目收入

## 56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	12,709,140.48	9,325,206.55	5%
城市维护建设税	889,639.84	678,671.43	7%
教育费附加	635,457.02	483,267.95	5%
土地增值税	33,422,395.89	24,526,715.74	
其他	2,924.33	829.97	
合计	47,659,557.56	35,014,691.64	--

营业税金及附加的说明

## 57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
	6,786,182.25	11,803,531.41
合计	6,786,182.25	11,803,531.41

## 58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
	23,887,892.38	16,911,350.02

合计	23,887,892.38	16,911,350.02
----	---------------	---------------

## 59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,611,211.88	6,727,391.54
减：利息收入	9,433,988.57	8,210,454.14
其他	139,800.00	328,149.80
合计	-2,682,976.69	-1,154,912.80

## 60、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-51,970.80	-30,804.00
合计	-51,970.80	-30,804.00

公允价值变动收益的说明

## 61、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

单位：元

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	-9,070,664.67	-3,298,731.91
处置交易性金融资产取得的投资收益	14,811.42	13,838.50
合计	-9,055,853.25	-3,284,893.41

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
	0.00	0.00	

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
西安新鸿业投资发展有限公司	-8,668,308.60	-3,298,731.91	本期亏损增加

天实和华置业（北京有限公司）	-402,356.07	0.00	
合计	-9,070,664.67	-3,298,731.91	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

## 62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	9,614,935.90	-2,924,153.96
合计	9,614,935.90	-2,924,153.96

## 63、营业外收入

### (1) 营业外收入情况

单位：元

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	7,182.06	47,141.00	7,182.06
合计	7,182.06	47,141.00	7,182.06

### (2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
----	-------	-------	----

营业外收入说明

## 64、营业外支出

单位：元

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	5,614.00		
其中：固定资产处置损失	5,614.00		
对外捐赠		1,760,000.00	
补偿款	2,072,437.20		
其他			
合计	2,078,051.20	1,760,000.00	

营业外支出说明

## 65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	20,029,815.06	11,267,533.51
递延所得税调整	27,851.78	4,097,266.92
合计	20,057,666.84	15,364,800.43

## 66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算公式：

## 1、基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## 2、稀释每股收益

$$\text{稀释每股收益} = P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

计算过程：

## (1) 基本每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	22,524,548.43	29,768,740.25
本公司发行在外普通股的加权平均数	496,552,096.00	192,150,833.00
基本每股收益（元/股）	0.0454	0.0666

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	496,552,096.00	255,111,096.00
加：本期发行的普通股加权数	496,552,096.00	192,150,833.00
减：本期回购的普通股加权数		

年末发行在外的普通股加权数	496,552,096.00	192,150,833.00
---------------	----------------	----------------

## (2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项 目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	22,524,548.43	29,768,740.25
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	496,552,096.00	447,261,929.00
稀释每股收益（元/股）	0.0454	0.0666

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	496,552,096.00	447,261,929.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
年末普通股的加权平均数（稀释）	496,552,096.00	447,261,929.00

## 67、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他综合收益说明

## 68、现金流量表附注

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收鑫龙海项目保证金	53,013,200.00
利息收入	937,718.30
租金收入	2,030,043.07
收宝航建设等施工单位往来款	5,872,565.38
收投标保证金等	3,850,828.41
合计	65,704,355.16

收到的其他与经营活动有关的现金说明

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
受限的货币资金增加	20,000,000.00
广州恒道贸易有限公司	42,500,000.00
付现销售费用	6,786,182.25
付现管理费用等	17,926,903.02
合计	87,213,085.27

支付的其他与经营活动有关的现金说明

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
西安新鸿业投资发展有限公司资金占用费	15,347,250.00
合计	15,347,250.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
	139,800.00
合计	139,800.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

## 69、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	22,524,548.43	29,768,740.25

加：资产减值准备	9,614,935.90	-2,924,153.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,504,446.59	3,208,459.64
无形资产摊销	5,749.98	248,714.04
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）	5,614.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	51,970.80	30,804.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-2,682,976.69	-1,154,912.80
投资损失（收益以“-”号填列）	9,055,853.25	3,284,893.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-27,851.78	-4,097,266.92
存货的减少（增加以“-”号填列）	-6,553,279.51	-893,361,612.81
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-280,572,233.62	-451,559,994.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	270,895,682.29	308,924,131.59
其他	-1,766.57	935,682,395.00
经营活动产生的现金流量净额	23,820,693.07	-135,205,114.86
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	203,925,135.63	72,537,644.35
减：现金的期初余额	87,690,892.99	16,765,263.60
现金及现金等价物净增加额	116,234,242.64	55,772,380.75

## (2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	33,000,000.00	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	33,000,000.00	
4. 取得子公司的净资产	858,997.26	
流动资产	858,997.26	
非流动资产	0.00	
流动负债	0.00	
非流动负债	0.00	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		262,979,886.53
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		263,947,300.00

减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		967,413.47
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		262,979,886.53
4. 处置子公司的净资产		226,141,667.94
流动资产		396,677,290.07
非流动资产		321,312.57
流动负债		107,601,623.33
非流动负债		63,255,311.37

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	203,925,135.63	87,690,892.99
其中：库存现金	6,470,781.65	444,098.60
可随时用于支付的银行存款	91,574,838.67	81,396,227.48
可随时用于支付的其他货币资金	105,879,515.31	5,850,566.91
三、期末现金及现金等价物余额	203,925,135.63	87,690,892.99

现金流量表补充资料的说明

## 八、资产证券化业务的会计处理

无

## 九、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
万泽集团有限公司	控股股东	万泽集团有限公司	万泽集团有限公司	林伟光	对外投资及投资管理	68,100.00	56.09%	56.09%	林伟光	73417817-4

本企业的母公司情况的说明

## 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
广东万泽实业股份有限公司热电一厂	控股子公司	有限责任	汕头	黄振光	制造业	5,200.00	100%	100%	19272463-5
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	控股子公司	有限责任	深圳	林伟光	房地产业	8,022.00	100%	100%	76497792-X
常州万泽天海置业有限公司	控股子公司	有限责任	常州	林伟光	房地产业	31,061.95	100%	100%	79905799-8
常州万泽置地房产开发有限公司	控股子公司	有限责任	常州	方旭	房地产业	7,000.00	100%	100%	68113696-5
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	控股子公司	有限责任	深圳	黄振光	商业	8,000.00	100%	100%	67856079-X
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	北京	林伟光	房地产业	2,000.00	100%	100%	756741896
深圳市鑫龙海置业有限公司	控股子公司	有限责任	深圳	毕天晓	房地产业	2,000.00	100%	100%	27952324-6
常州万泽国际酒店有限公司	控股子公司	有限责任	常州	方旭	服务业	100.00	100%	100%	05348173-3
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	汕头	林伟光	房地产业	2,000.00	100%	100%	59400978-1
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	控股子公司	有限责任	深圳	毕天晓	房地产业	8,500.00	100%	100%	19238682-4
深圳市福田区莲塘尾水库管理有限公司	控股子公司	有限责任	深圳	周德	服务业	100.00	100%	100%	05511910-5
深圳市乐佳家装饰工程有限责任公司	控股子公司	有限责任	深圳	夏旭	服务业	500.00	100%	100%	58155280-6

## 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
西安新鸿业投资发展有限公司	有限责任	西安	关振芳	房地产业	20,000.00	50%	50%	合营企业	75020781-X
二、联营企业									
天实和华置业(北京)有限公司	有限责任	北京	林伟光	房地产业	16,000.00	30%	30%	联营企业	68760175-X
深圳市中住房地产开发有限公司	有限责任	深圳	李锦松	房地产业	100.00	39%	39%	联营企业	68377486-4

## 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
林伟光	实际控制人	
黄振光	公司总经理	
深圳市万泽物业管理有限公司	同受大股东控制	70843508-5
常州万泽利发贸易有限公司	实际控制人控制的企业	69785667-6
深圳市新万泽医药有限公司	同受大股东控制	75568750-9

本企业的其他关联方情况的说明

## 5、关联方交易

## (1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方	本期发生额	上期发生额
-----	--------	---------	-------	-------

		式及决策程序	金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	前期物业物业费	根据同类市场价格执行	996,275.16	30.12%		
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	车位租赁管理费	根据同类市场价格执行	201,810.00	6.1%	0.00	
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	前期物业物业费	根据同类市场价格执行	2,109,846.46	63.78%		

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
			0.00		0.00	

## (2) 关联托管/承包情况

## (3) 关联租赁情况

## (4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
林伟光	深圳市玉龙宫实业发展有限公司	700,000,000.00	2013 年 06 月 07 日	2015 年 05 月 29 日	否
林伟光及万泽集团有限公司等	万泽实业股份有限公司	30,000,000.00	2013 年 05 月 09 日	2013 年 12 月 09 日	否
林伟光及万泽集团有限公司等	万泽实业股份有限公司	15,000,000.00	2013 年 05 月 13 日	2013 年 08 月 13 日	否
林伟光及万泽集团有限公司等	万泽实业股份有限公司	15,000,000.00	2013 年 05 月 16 日	2013 年 08 月 16 日	否

关联担保情况说明

## (5) 关联方资金拆借

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

## (7) 其他关联交易

2010年12月3日本公司2010年第二次临时股东大会审议通过《关于向西安新鸿业提供财务资助不高于2亿元的议案》，资助期限为1年，年利率为9%。截至2013年6月30日，公司向其提供的财务资助余额为164,000,000.00元，2013年资金占用费利息收入7,421,000.00元，截至报告日，上述财务资助余额仍为164,000,000.00元且均已到期。

## 6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款					
	常州万泽利发贸易有限公司	0.00		183,316.99	0.00
	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	599,077.90	0.00	0.00	0.00
其他应收款					
	西安新鸿业投资发展有限公司	164,000,000.00	0.00	164,000,000.00	0.00
	深圳市万泽物业管理有限公司	0.00	0.00	117,475.00	7,048.50
	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	426,818.56	25,609.11	411,071.00	24,664.26
	深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	201,810.00	12,108.60	221,847.00	13,310.82
	天实和华置业(北京)有限公司	4,605,063.01	276,303.78	5,063.01	303.78
应收利息					
	西安新鸿业投资发展有限公司	7,421,000.00	0.00	15,347,250.00	0.00

## 上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款			
	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	0.00	1,180,061.39
其他应付款			
	万泽集团有限公司	154,505,066.54	101,697,453.92
	北京市万泽宏润房地产开发有限公司	5,733.24	5,700.05
	深圳市安业房地产开发有限公司	41,760.75	41,716.64
预收款项			
	常州万泽利发贸易有限公司	3,268,000.00	3,268,000.00

## 7、关联方承诺

2013年2月，本公司2013年第一次临时股东大会审议通过《关于推进鑫龙海项目承诺事项的议案》。万泽集团有限公司（以下简称万泽集团）将在2013年3月1日之前，根据《资产评估报告书》（中联评报字[2009]第237号）所确定的鑫龙海公司净资产评估值之价格所确定的金额人民币5,301.32万元，支付给本公司作为回购股权保证金，但暂不要求鑫龙海项目的股权交割，之后，若鑫龙海项目取得城市更新项目的立项审批，则本公司将回购股权保证金退回给万泽集团，若不能取得城市更新项目的立项审批或公司决议回售鑫龙海股权，则上述回购股权保证金作为未来股权回购款的组成部分，双方再商议股权交割事项。截至2013年2月26日，万泽集团已支付本公司人民币5,301.32万元作为回购股权保证金。此外，鑫龙海项目相关地块城市更新单元改造意愿公示已完成，也确认了改造主体。公司正积极配合深圳国土部门的确权和规划立项等手续，争取尽快取得该项目的城市更新项目立项。

## 十、股份支付

## 股份支付总体情况

## 股份支付情况的说明

## (一) 股份支付总体情况

2012年11月5日，公司2012年第五次临时股东大会审议通过了经中国证监会备案无异议的《广东万泽实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案）修订稿》等相关议案；2012年11月12日，公司第八届董事会第六次会议审议通过了《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，确定本次激励计划的限制性股票授予日为2012年11月13日；2012年12月11日，公司发布了限制性股票授予完成公告，本次激励计划实际授予的限制性股票数量为10,860,000.00股，发行价格为每股2.46元，发行溢价15,855,600.00元计入资本公积-股本溢价，新增注册资本业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）

出具了信会师报字(2012)第114230号验资报告验证到位，新增股份上市日期为2012年12月13日。上述增资事项涉及股份支付，且系以权益工具结算的股份支付。

## (二) 权益工具公允价值的确定方法

公司以已授予的权益工具数量10,860,000.00股为基础，权益工具在授予日的公允价值按公司股票的市场价格计量，即每股限制性股票的公允价值=授予日股票价格（5.12元/股）—授予价格（2.46元/股）=2.66元/股，故公司本次激励的限制性股票总成本为2,888.76万元，并将在激励计划实施期间内进行分摊，本期分摊的成本842.554万元已计入当期管理费用并作为经常性损益列支，同时计入资本公积-其他资本公积。

## 十一、或有事项

### 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至期末本公司无重大未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响。

### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至报告期末本公司无为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

## 十二、承诺事项

### 1、重大承诺事项

- 1、截至期末,公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出
- 2、截至期末,公司无需要披露的已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。
- 3、截至期末,公司无需要披露的已签订的正在或准备履行的大额租赁合同情况。
- 4、截至期末,无需要披露的已签订的正在或准备履行的并购协议。
- 5、截至期末,无需要披露的已签订的正在或准备履行的重组计划。
- 6、其他重大财务承诺事项

#### 抵押资产情况

本公司全资子公司深圳市万泽碧轩贸易有限公司向东莞银行股份有限公司深圳分行借款余额50,000,000.00元，借款期限2012年8月16日起至2013年8月15日止，系由本公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司以其拥有的位于深圳大梅沙“云顶天海”项目楼盘所属24套商铺（期末账面价值20,341,161.70元）提供抵押担保，本公司实际控制人林伟光先生同时提供连带责任保证。

西藏海思科药业集团股份有限公司委托华夏银行股份有限公司深圳深东支行向本公司全资子公司深圳市万泽碧轩贸易有限公司发放委托贷款，借款余额34,000,000.00元，借款期限2012年11月16日起至2013年11月16日止，系由深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司提供保证，本公司全资子公司常州万泽置地房地产开发有限公司以其拥有的常州雪堰镇小城湾28,773.20平方米土地使用权及常州雪堰镇潭底湾40,000.80平方米土地使用权（期末账面价值共42,055,479.29元）提供抵押反担保。

本公司全资子公司常州万泽置地房地产开发有限公司向华商银行的借款余额为40,000,000.00元，系

由常州万泽置地房产开发有限公司以其拥有的位于江苏省常州市武进区延政中大道15号万泽大厦101酒店、1715酒店（期末账面价值共156,149,941.53元）的房产及土地使用权提供抵押担保。

2011年10月25日，本公司全资孙公司深圳市玉龙宫实业发展有限公司与新华信托股份有限公司签订金额为人民币300,000,000.00元，借款期限为24个月的《信托贷款合同》，用于“云顶香蜜湖”项目开发建设，期末借款余额为150,000,000.00元。北京市万泽宏润房地产开发有限公司以其拥有的北京市朝阳区东四环中路052102200174000000号地块共6,554.52平方米的土地使用权提供抵押担保，本公司全资子公司常州万泽天海置业有限公司以其合法所有的深圳市玉龙宫实业发展有限公司100%的股权提供质押担保，本公司实际控制人林伟光先生以其夫妻共同财产承担连带责任保证，本公司之母公司万泽集团有限公司同时提供连带责任保证

## 2、前期承诺履行情况

本公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司于2012年6月21日在深圳市大恒拍卖有限公司举办的拍卖会上，经过公开竞价以4,000万元竞得深圳市中住房地产开发有限公司39%股权。本公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司于2012年6月21日在深圳市大恒拍卖有限公司举办的拍卖会上，经过公开竞价以4,000万元竞得深圳市中住房地产开发有限公司39%股权。万泽地产已支付股权转让价款及拍卖佣金等合计35,759,480.00元，剩余款项尚未支付。目前相关各方正积极协商，努力推进完善用地手续等相关工作。

## 十三、资产负债表日后事项

无

## 十四、其他重要事项

### 1、非货币性资产交换

本公司本期无需要披露的非货币性资产交换。

### 2、债务重组

本公司本期无需要披露的债务重组。

### 3、企业合并

本公司本期无需要披露的企业合并。

### 4、租赁

本公司主要经营租赁租出情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值
投资性房产	63,483,800.15

## 5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

## 6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
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(不含衍生金融资产)	568,393.19	-51,970.80			416,521.20
金融资产小计	568,393.19	-51,970.80			416,521.20
上述合计	568,393.19	-51,970.80			416,521.20

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	1,191,709.86	100%	143,005.18	12%	1,191,709.86	100%	71,502.59	6%
组合小计	1,191,709.86	100%	143,005.18	12%	1,191,709.86	100%	71,502.59	6%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00							
合计	1,191,709.86	--	143,005.18	--	1,191,709.86	--	71,502.59	--

应收账款种类的说明

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，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
				1,191,709.86		71,502.59
	0.00		0.00			
1 年以内小计	1.00			1,191,709.86		71,502.59
1 至 2 年	1,191,709.86		143,005.18			
2 至 3 年	1.00					
3 年以上	1.00					
3 至 4 年	1.00					
4 至 5 年	1.00					
5 年以上	1.00					
合计	1,191,709.86	--	143,005.18	1,191,709.86	--	71,502.59

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

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

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

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

## (6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	客户	981,426.15	2 年	82.35%
江苏中兴建设有限公司深圳分公司	客户	210,283.71	2 年	17.65%
合计	--	1,191,709.86	--	100%

## (7) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
		0	0

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	33,960,383.46	6.99%	33,623,195.40	99.01%	33,611,034.46	6.93%	33,602,234.46	99.97%
控制组合	444,000,697.79	91.42%	0.00	0%	443,999,956.75	91.49%		
组合小计	477,961,081.25	98.41%	33,623,195.40	99.01%	477,610,991.21	98.42%	33,602,234.46	7.04%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,685,600.00	1.58%	7,635,600.00	99.35%	7,685,600.00	1.58%	7,635,600.00	99.35%
合计	485,646,681.25	--	41,258,795.40	--	485,296,591.21	--	41,237,834.46	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用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

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
	1.00					
1 年以内小计	349,349.00	1.03%	20,960.94			0.00
1 至 2 年	10,000.00	0.03%	1,200.00	10,000.00	0.03%	1,200.00
2 至 3 年	1.00					
3 年以上	1.00					
3 至 4 年	1.00					
4 至 5 年	1.00					
5 年以上	33,601,034.46	98.94%	33,601,034.46	33,601,034.46	99.97%	33,601,034.46
合计	33,960,383.46	--	33,623,195.40	33,611,034.46	--	33,602,234.46

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

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
控制组合	444,000,697.79	0.00
合计	444,000,697.79	0.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
汕头经贸局	6,350,000.00	6,300,000.00	99.21%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
峡山恒来企业发展公司	1,335,600.00	1,335,600.00	100%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
合计	7,685,600.00	7,635,600.00	--	--

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

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

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

截至期末，公司对合营企业西安新鸿业投资发展有限公司的借款余额164,000,000.00元，该借款年利率为9%，本期资金占用费利息收入7,421,000.0元,经单独测试后未发生减值。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
西安新鸿业投资发展有限公司	合营企业	164,000,000.00	1-2 年：124,000,000.00 2-3 年：40,000,000.00	33.77%
常州万泽天海置业有限公司	全资子公司	99,000,000.00	1-2 年	20.39%
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	全资子公司	81,778,935.48	1-2 年：75,985,020.41 2-3 年：2,656,327.51 3-5 年：3,137,587.56	16.84%
常洲万泽置地房地产开发有限公司	全资子公司	51,000,000.00	1 年以内：27,000,000.00 1-2 年：8,000,000.00 2-3 年：16,000,000.00	10.5%
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	全资子公司	42,846,900.00	1 年以内	8.82%
合计	--	438,625,835.48	--	90.32%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
西安新鸿业投资发展有限公司	合营企业	164,000,000.00	33.77%
常州万泽天海置业有限公司	全资子公司	99,000,000.00	20.39%
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	全资子公司	81,778,935.48	16.84%

常州万泽置地房地产开发有限 公司	全资子公司	51,000,000.00	10.5%
北京市万泽碧轩房地产开发 有限公司	全资子公司	42,846,900.00	8.82%
深圳市鑫龙海置业有限公司	全资子公司	3,874,862.31	0.8%
汕头市万泽置地房地产开发 有限公司	全资子公司	1,500,000.00	0.31%
合计			
合计	--	444,000,697.79	91.43%

## 3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
合营企业：											
西安新鸿业投资发展有限公司	权益法	210,510,000.00	194,704,092.70	-8,668,308.60	186,035,784.10	50%	50%				
权益法小计		210,510,000.00	194,704,092.70	-8,668,308.60	186,035,784.10						
子公司：											
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	成本法	36,970,622.70	125,100,622.70		125,100,622.70	100%	100%				
常州万泽天海置业有限公司	成本法	336,673,086.64	336,673,086.64		336,673,086.64	100%	100%				
广东万泽实业股份有限公司热电一厂	成本法	190,400,524.67	190,400,524.67		190,400,524.67	100%	100%				
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	100%	100%				
常州万泽置地房地产开发有限公司	成本法	70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00	100%	100%				
成本法小计		714,044,234.01	802,174,234.01		802,174,234.01						
合计	--	924,554,234.01	996,878,326.71	-8,668,308.60	988,210,018.11	--	--	--			

长期股权投资的说明

## 4、营业收入和营业成本

## (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	0.00	17,994,479.38
合计	0.00	17,994,479.38
营业成本		17,897,857.89

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业	0.00	0.00	17,994,479.38	17,897,857.89
合计	0.00	0.00	17,994,479.38	17,897,857.89

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业	0.00	0.00	17,994,479.38	17,897,857.89
合计	0.00	0.00	17,994,479.38	17,897,857.89

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
汕头地区	0.00	0.00	17,994,479.38	17,897,857.89
合计	0.00	0.00	17,994,479.38	17,897,857.89

## (5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

## 5、投资收益

## (1) 投资收益明细

单位：元

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	-8,668,308.60	-3,298,731.91
处置交易性金融资产取得的投资收益	634.80	4,557.26
合计	-8,667,673.80	-3,294,174.65

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
合计	0.00	0.00	--

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
西安新鸿业投资发展有限公司	-8,668,308.60	-3,298,731.91	本期亏损增加
合计	-8,668,308.60	-3,298,731.91	--

投资收益的说明

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-18,718,615.84	-7,513,833.98
加：资产减值准备	92,463.53	263,451.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	494,442.43	496,898.00
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）	5,614.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	14,808.60	9,443.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-5,866,674.29	-5,335,318.66

投资损失（收益以“-”号填列）	8,667,673.80	3,294,174.65
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-27,851.78	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	7,591,642.36	-148,556,289.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	18,285,624.29	161,628,596.15
其他	-1,766.57	888,899.53
经营活动产生的现金流量净额	10,537,360.53	5,176,021.09
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
减：现金的期初余额	66,317,267.27	7,983,774.94
加：现金等价物的期末余额	11,587,301.94	2,880,061.03
现金及现金等价物净增加额	54,729,965.33	5,103,713.91

## 十六、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-5,614.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,421,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-37,159.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,065,255.14	
减：所得税影响额	1,328,242.87	
合计	3,984,728.61	--

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

适用  不适用

## 2、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	22,524,548.43	29,768,740.25	1,156,571,424.93	1,150,448,941.30
按国际会计准则调整的项目及金额				

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	22,524,548.43	29,768,740.25	1,156,571,424.93	1,150,448,941.30
按境外会计准则调整的项目及金额				

## (3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

## 3、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.94%	0.0454	0.0454
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.6%	0.0373	0.0373

## 4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额(或本期金额)	期初余额(或上期金额)	变动比率	变动原因
货币资金	253,925,135.63	157,690,893.41	61.03%	主要系收入增加所致
应收账款	269,771,065.14	133,451,772.68	102.15%	主要系本期房产销售收入大幅上升相应应收购房款上升所致
预付款项	358,582,666.53	220,189,301.07	62.85%	主要系预付工程款所致
应收利息	7,421,000.00	15,347,250.00	-106.81%	主要系收回西安新鸿业投资发展有限公司2012年度资金占用费利息所致

长期股权投资	471,812,908.03	440,704,092.70	7.06%	主要系本期新增深圳市中住房地产开发有限公司39%股权所致
预收账款	404,188,340.74	232,365,221.37	73.95%	主要系预收房款增加所致
其他应付款	177,768,464.46	156,198,591.62	13.81%	主要系本期增加鑫龙海项目保证金所致
一年内到期的非流动负债	155,000,000.00	700,000,000.00	-77.86%	主要系本期部分一年内到期的长期借款到期所致
长期借款	735,000,000.00	35,000,000.00	2000%	主要系本期增加银行长期借款所致
销售费用	6,786,182.25	11,803,531.41	-42.51%	主要系本公司的部分房产开发项目于 2011 年开盘时广告、促销力度较大, 本期无新开盘项目相应销售费用下降所致
管理费用	23,887,892.38	16,911,350.02	41.25%	本期增加摊销股权激励费用所致
财务费用	-2,682,976.69	-1,154,912.80	-132.31%	本期利息支出减少所致
投资收益	-9,055,853.25	-3,284,893.40	-175.68%	主要系本期西安新鸿业有限公司亏损增加所致
所得税费用	20,057,666.84	15,364,800.43	30.54%	主要系本期结转的房产销售收入增加所致
经营活动产生的现金流量净额	23,820,693.07	-135,205,114.86	117.62%	本期收入增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-17,869,284.39	315,875,904.39	-105.66%	本期投资购买联营企业所致
筹资活动产生的现金流量净额	110,234,242.64	-124,898,408.78	188.30%	本期借款增加

## 第九节 备查文件目录

- (一) 载有董事长亲笔签名的2013年半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并签章的2013年半年度会计报表；
- (三) 报告期内中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- (四) 《公司章程》文本；
- (五) 其他有关资料。

万泽实业股份有限公司董事会

董事长（签名）： 林伟光

二〇一三年八月二十八日