



深圳大通实业股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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。

公司负责人许亚楠、主管会计工作负责人王立平及会计机构负责人(会计主管人员)陈璇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2013 年度报告.....	1
一、重要提示、目录和释义	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要	9
四、董事会报告.....	19
五、重要事项.....	29
六、股份变动及股东情况	29
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	39
八、公司治理.....	39
九、内部控制.....	45
十、财务报告.....	45
十一、备查文件目录	106

释义

释义项	指	释义内容
深大通、上市公司、公司	指	深圳大通实业股份有限公司
恢复上市	指	上市公司申请其人民币普通股股票恢复在深圳证券交易所交易事宜
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
保荐机构、世纪证券	指	世纪证券有限责任公司
瑞华	指	瑞华会计师事务所
亚星实业	指	青岛亚星实业有限公司
济宁海情	指	济宁海情置业有限公司
泗水海情	指	泗水海情置业有限公司
股东大会	指	深圳大通实业股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳大通实业股份有限公司董事会
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
上市规则	指	《深圳证券交易所上市规则》（2008 年修订）
元	指	人民币元

重大风险提示

《证券时报》、《中国证券报》、和巨潮资讯网为本公司选定的信息披露媒体，本公司所有信息均以在上述选定媒体刊登的信息为准。本年度报告内涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	深大通	股票代码	000038
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳大通实业股份有限公司		
公司的中文简称	深大通		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Capstone Industrial Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	CIC		
公司的法定代表人	许亚楠		
注册地址	深圳华侨城东部工业区		
注册地址的邮政编码	518000		
办公地址	深圳市福田区深南大道 6023 号耀华创建大厦 904-905		
办公地址的邮政编码	518000		
公司网址	http://www.chinadatong.com/		
电子信箱	datongstock@163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王小连	吴文涛
联系地址	深圳市福田区深南大道 6023 号耀华创建大厦 904-905	深圳市福田区深南大道 6023 号耀华创建大厦 904-905
电话	0755-26921699	0755-26921699
传真	0755-26910599	0755-26910599
电子信箱	datongstock@163.com	datongstock@163.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

	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
首次注册	1987 年 06 月 27 日	深圳市华侨城东部 工业区	101876	国税深字 4403011618850293 深地税登字 440305618850293	61885029-3
报告期末注册	2010 年 02 月 10 日	深圳市华侨城东部 工业区	440301104515702	国税深字 4403011618850293 深地税登字 440305618850293	61885029-3
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>1、1994 年上市时的主营业务：生产经营积层陶瓷电容器、中高压陶瓷电容器、管状陶瓷电容器、园片类陶瓷电容器、半导体陶瓷电容器及微型高温电解电容器等电子元器件产品；生产电烫斗、电吹风、咖啡壶及电烫斗、电吹风、咖啡壶的零配件、电解电容器用的铝壳、导针、胶塞以及电解电容器用的铝箔（作正、负极用）。2、2003 年 7 月 25 日主营业务变更为：生产经营积层陶瓷电容器、中高压陶瓷电容器、管状陶瓷电容器、园片类陶瓷电容器、半导体陶瓷电容器及微型高温电解电容器等电子元器件产品；生产电烫斗、电吹风、咖啡壶及电烫斗、电公司上市以来主营业务的变化情况（如 吹风、咖啡壶的零配件、电解电容器用的铝壳、导针、胶塞以及电解电容器用的有）铝箔（作正、负极用）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报），计算机软硬件开发及销售；经营进出口业务（具体按照深贸管准证字第 2003-3670 号资格证书办理）。3、2007 年 7 月 6 日主营业务变更为：国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报），计算机软硬件开发及销售；经营进出口业务（具体按照深贸管准证字第 2003-3670 号资格证书办）。4、2010 年 2 月 10 日主营业务变更为：房地产开发，经营；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报），计算机软硬件开发及销售；经营进出口业务（具体按照深贸管准证字第 2003-3670 号资格证书办理）。</p>				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1、公司成立时的控股股东为香港益通电子有限公司，后更名为益通投资有限公司。2、2001.7.24 益通投资有限公司与中国蓝星（集团）总公司签订《股权转让协议》，益通将其持有的大通境外法人股中的 27,000,000 股以每股 3.17 元的价格转让给蓝星，蓝星占有大通总股本 29.84%，成为第一大股东。3、2001.12.3 中国蓝星与上海新延中文化传播有限公司签订了《股份托管协议》，每股 3.9 元人民币。2002.12 中国蓝星与上海新延中文化传播有限公司股权转让，上海新延中文化传播有限公司占有大通总股本 29.84%，成为第一大股东。2003.1.24 “上海新延中文化传播有限公司”更名为“方正延中传媒有限公司”。4、2007 年 11 月 23 日，亚星实业与方正延中传媒有限公司签订了《股份转让协议书》，受让延中传媒所持有的深大通 1,000 万股股份，并于 2009 年 4 月 28 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成过户手续。过户手续完成后，亚星实业实际持有公司股份 1,000 万股，占股权分置改革前公司股本总额的 11.05%。截至 2012 年 21 月 31 日，亚星实业已通过股改垫付对价偿还方式获得公司股份 33,101,098 股，持股总数为 43,101,098 股，占公司总股本的 44.79%，成为第一大股东。</p>				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
签字会计师姓名	李泽浩、李东安

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
世纪证券有限责任公司	深圳市福田区深南大道招商银行大厦 40-42 层	艾民、逢伟	2013 年 2 月 8 日至 2014 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	168,435,591.26	206,236,809.33	-18.33%	99,039,893.86
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,989,975.92	2,078,042.37	-4.24%	2,091,182.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,054,364.96	2,521,733.51	-18.53%	2,019,858.63
经营活动产生的现金流量净额（元）	44,954,268.43	52,953,904.46	-15.11%	-89,610,183.17
基本每股收益（元/股）	0.021	0.022	-4.55%	0.02
稀释每股收益（元/股）	0.021	0.022	-4.55%	0.02
加权平均净资产收益率（%）	1.05%	1.34%	-0.29%	1.36%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	680,915,598.25	610,156,264.42	11.6%	630,464,661.29
归属于上市公司股东的净资产（元）	159,164,860.40	156,590,425.65	1.64%	154,512,283.28

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-93,479.72	-513,887.99	107,370.06	
合计				
减：所得税影响额	-21,599.03	-33,859.50	28,698.52	
少数股东权益影响额（税后）	-7,491.65	-36,337.35	7,347.47	
合计	-64,389.04	-443,691.14	71,324.07	--

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

项目	涉及金额（元）	原因
非经常性损益	-64,389.04	非营业性收支净额

第四节 董事会报告

一、概述

2013年,公司主业所处的房地产行业调控基调贯彻始终,不同城市的房地产市场出现分化,公司房地产业务主要位于山东省三、四线城市,子公司青岛广顺房地产开发公司所开发项目还受青岛市限购政策的影响,公司开发项目所在地市场的整体购买力有所下降,在无法合理预期国家将放宽房地产宏观调控政策的前提下,公司按照2013年度经营计划,适度放缓了房地产在建项目、拟建项目以及市场销售的推进速度。

从中、长期看,中国的房地产市场仍然会保持较高水平的增长,稳定供求、抑制投机以及建立中长期市场调控机制将是我国房地产市场建设的核心目标。在市场环境逐步改善同时,促进房地产行业健康发展将是众望所归。公司管理层将密切关注市场变化,把握市场机会,通过进一步优化发展模式、增厚资源储备、完善内部管理系列等措施,确保公司稳定、健康的可持续发展。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内,公司实现营业收入为168,435,591.26元,同比去年度营业收入的206,236,809.33元,下降18.33%。但是,从公司房地产主业而言,公司同比去年房地产业务收入的156,743,290.85元,增长7.46%。公司实现营业成本122,992,243.06元,与去年同期房地产成本同比上升9.90%,主要原因是地产主业销售增长,成本相应增长。公司实现营业税金及附加17,115,884.47,同比上升26.46%,主要原因是本年收入全部是房地产业务收入,税负率相对较高,而去年部分收入为商贸收入,商贸收入相对税负率较低;公司本期实现销售费用2,137,553.31,同比下降30.75%,原因在于项目销售处于中后阶段,同比项目前期,宣传推广费用投入相对较少;公司本期实现财务费用1,749,358.02元,同比下降63.05%,原因在于贷款归还,导致利息费用的减少。公司本期实现所得税费用8,893,484.97,同比上升9.23%,原因在于房地产业务销售增长,利润相应增长,所得税费用有所增加。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

公司按照既定发展战略开展业务,适时推进普通住宅地产的开发建设,阶段性实施以利润换现金流的市场营销方针,确保公司稳健经营。截至报告日,房地产开发经营中立项、施工、预售、竣工、交付等主要里程碑节点总体上达到了年度经营计划的预期。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

公司实现营业收入为**168,435,591.26元**,同比下降18.33%,本年**营业收入全部为**房地产业务收入。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	14,552,964.92
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	8.64%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	6,961,959.00	4.13%
2	客户二	2,108,805.00	1.25%
3	客户三	2,000,000.00	1.19%
4	客户四	1,850,005.92	1.1%
5	客户五	1,632,195.00	0.97%
合计	--	14,552,964.92	8.64%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产开发	合计	122,992,243.06	100%	111,916,400.24	70.36%	29.64%
房地产开发	土地成本	43,114,466.08	35.05%	25,587,101.22	16.09%	68.5%
房地产开发	前期费用	7,546,634.28	6.14%	8,580,647.05	16.09%	-12.05%
房地产开发	基础设施	8,178,252.34	6.65%	10,924,782.00	6.87%	-25.14%
房地产开发	建安成本	58,029,394.58	47.18%	65,679,356.32	41.29%	-11.65%
房地产开发	公共配套成本	1,381,625.20	1.12%	0.00	0%	
房地产开发	开发间接费	4,741,870.58	3.86%	1,144,513.65	0.72%	314.31%
贸易	库存商品进价			47,138,700.25	29.64%	-29.64%
合计		122,992,243.06	100%	159,055,100.49	100%	

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房屋建筑	房屋建筑	122,992,243.06	100%	111,916,400.24	70.36%	9.9%

合计		122,992,243.06	100%	111,916,400.24	70.36%	
----	--	----------------	------	----------------	--------	--

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	95,255,210.43
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	56.69%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	兖州市建筑安装工程总公司	31,869,700.45	33.46%
2	兖州市永华建筑安装工程有限公司	7,258,866.41	7.62%
3	济宁圣润电力安装有限公司	5,765,000.00	6.05%
4	青岛德泰建设工程有限公司	4,673,769.61	4.91%
5	兖州市华一建筑安装有限公司	4,435,512.48	4.66%
合计	--	95,255,210.43	56.69%

4、费用

报告期公司财务费用较上期减少2,985,302.37 元，减少63.50%。主要是归还部分银行短期贷款，所付利息减少。

5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	169,815,059.33	166,957,077.30	1.71%
经营活动现金流出小计	124,860,790.90	114,003,172.84	9.52%
经营活动产生的现金流量净额	44,954,268.43	52,953,904.46	-15.11%
投资活动现金流出小计	5,761,354.03	3,880.00	148,388.51%
投资活动产生的现金流量净额	-5,761,354.03	-3,880.00	148,388.51%
筹资活动现金流入小计	7,151,352.85		
筹资活动现金流出小计	43,356,632.31	45,933,762.96	-5.61%
筹资活动产生的现金流量净额	-36,205,279.46	-45,933,762.96	-5.59%
现金及现金等价物净增加额	2,987,634.94	7,016,261.50	-57.42%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

投资活动现金流量发生比较大的变化是公司从大股东手中收购了四川绵阳亿嘉合投资有限公司51%的股权。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

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						
房地产开发	168,435,591.26	122,992,243.06	26.97%	7.46%	9.9%	-1.61%
贸易				-100%	-100%	0%
分产品						
济宁海情丽都多层	420,938.00	235,103.13	44.15%	-57.23%	-7.02%	-30.16%
济宁海情丽都西侧高层	37,977,368.44	25,867,197.27	31.89%	-72.4%	-71.93%	-1.13%
济宁海情丽都东侧高层	32,336,051.00	19,191,365.02	40.65%	100%	100%	0%
泗水海情圣地	36,834,706.20	32,839,034.11	10.85%	102.89%	68.41%	18.25%
青岛石雀滩 A1、A2 多层	60,866,527.62	44,859,543.53	26.3%	100%	100%	0%
钢材销售						
合计	168,435,591.26	122,992,243.06	27%			
分地区						
山东地区	168,435,591.26	122,992,243.06	26.97%	-18.33%	-22.67%	4.1%
合计	168,435,591.26	122,992,243.06	26.64%			

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		

货币资金	19,082,950.92	2.8%	18,448,741.58	3.02%	-0.22%	无
应收账款	1,160,000.00	0.17%		0%	0.17%	无
存货	615,575,693.61	90.4%	511,920,367.26	83.9%	6.5%	无
固定资产	125,875.00	0.02%	151,018.06	0.02%	0%	无

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款		0%		0%	0%	无
长期借款		0%				

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
青岛广顺房地产有限公司	子公司	房地产开发	房屋	10000000	207,653,139.16	61,880,560.45	60,866,527.62	10,320,535.80	3,937,243.11
济宁海情置业有限公司	子公司	房地产开发	房屋	50000000	615,060,116.32	278,617,761.96	70,734,357.44	10,114,430.28	6,322,798.05
济宁海情贸易有限公司	子公司	贸易	钢材等	10000000	16,026,133.67	11,869,717.34	0.00	-10,699.90	-16,482.43
潍坊亚通置业有限公司	子公司	房地产开发	房屋	20000000	20,001,965.70	19,990,867.10	0.00	-3,178.40	-3,178.40
绵阳亿嘉合投资有限公司	子公司	投资、房地产开发	房屋	10000000	28,647,184.74	6,393,229.85	0.00	-349,535.54	-346,835.54

主要子公司、参股公司情况说明

青岛广顺房地产有限公司2012年度所属项目未达确认收入条件，收入为0，因此亏损854,088.62元，2013年度确认收入60,866,527.62元，实现净利润3,937,243.11元；济宁海情置业有限公司确认收入138,588,337.00元，实现净利润26,928,781.82元，2013年度确认收入70,734,357.44元，实现净利润6,322,798.05元；济宁海情贸易有限公司2012年度确认钢材收入47,138,700.25元，实现净利润1,746,120.66元，2013年度由于终止了贸易活动，没有实现收入，亏损

16,482.43元。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
绵阳亿嘉合投资有限公司	提升以后区域合作能力	评估价格，现金交易	对本年利润影响数为-200,074.55 元

六、公司未来发展的展望

1、公司所处行业的发展趋势及面临的竞争格局

2013年国家继续实施房地产宏观调控政策，房地产市场分化更为显著。调控政策因地制宜、分类施策，投机客逐步减少，刚需客形成细分，一线城市土地稀缺、区位优势突显，二三线城市冷热不均、部分存在供应过剩风险，房企梯队差距拉大，竞争格局日趋加剧。

公司目前收入来源来自于子公司青岛广顺房地产有限公司、济宁海情置业有限公司及泗水海情置业有限公司三个房地产项目公司。项目公司所开发和在售房地产项目分别位于青岛市黄岛区、兖州西部城区和泗水行政商务新区，三地市场竞争情况各不相同、差异明显。

青岛是我国主要二线城市之一，国家计划单列市和副省级城市，也是我国著名的风景旅游胜地和国家历史文化名城，舒适的居住环境和不断发展的经济水平使得青岛成为我国房地产发展较早较快的城市，其房地产行业的竞争也较为充分。伴随国家对房地产市场调控执行措施的频频出台，特别是青岛“限购政策”的严格实施，青岛房地产市场景气度也受到了很大的影响，黄岛区作为青岛市的非主城区，区内房地产销售规模均有所下滑，销售业绩也受到了一定影响。由于经济发展、居民收入水平以及地理位置等关系，相对于青岛而言，兖州、泗水的房地产市场发育程度较低。

2、2014年度经营规划

2014年，公司将坚持“立足市场、稳健持续经营、增强发展后劲”的基本原则，积极应对政策与市场变化，契合国家城镇化策略，加强客户关系管理、优化管控流程、创新营销方式，促进公司主营业务的健康发展。公司继续专注于普通住宅市场的开发经营。

在上述思想指导下，公司详细梳理并均衡调整了产品结构、区域分布等情况，对各项目所在城市的供需进行合理判断，结合对公司经营管理能力的充分估计，制定了基于现金流管理的动态经营计划。既有在良好市场形势下的积极安排，也有行业出现较大风险时的防御策略，力争在稳健的前提下寻求可能的进取机会。

3、存在的经营风险和应对措施

房地产市场的量价已处于历史高位，下行风险不断增加；土地市场激烈竞争，土地价格居高不下；部分城市库存量大，存在供应过剩的风险。此外，自美联储宣布逐步退出量化宽松政策以来，市场面临流动性紧缩的考验，利率保持高位或仍将上行；如此的营商环境，增加了房地产开发企业资金、成本、销售等多方面的压力。

公司立足现有项目的建设、经营，要求各项目公司实现现金收支自身平衡，滚动开发、持续发展，同时严格预算管理、继续压缩费用性支付、向管理要效益，科学统筹资金，确保经营的安全性和稳健性。在稳健经营的同时，努力提高主业盈利能力是公司面临的严峻挑战。公司将继续创新管理方式，突出设计和营销在房地产产品价值链中的位置，实时监控成本、强化审计监督，通过提高综合管控能力的方式来提高公司的盈利能力。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本公司本年度完成对绵阳亿嘉合投资有限公司的收购，持有该公司51%股权，将该公司纳入合并范围。

名称	年末净资产（元）	本年净利润
绵阳亿嘉合投资有限公司	6,193,155.30	-200,074.55

该公司为本年度同一控制下企业合并取得的子公司。

八、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2013 年 不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。

2012 年 不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。

2011 年 不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	0.00	1,989,975.92	0%
2012 年	0.00	2,078,042.37	0%
2011 年	0.00	2,091,182.70	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

九、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 01 月 13 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	恢复上市的进展情况，未提供任何书面资料
2013 年 01 月 18 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	恢复上市的进展情况，未提供任何书面资料
2013 年 01 月 22 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	恢复上市的进展情况，未提供任何书面资料
2013 年 01 月 22 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	恢复上市的进展情况，未提供任何书面资料
2013 年 03 月 18 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	年报情况，未提供任何书面资料
2013 年 03 月 21 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营及年报情况，未提供任何书面资料
2013 年 06 月 28 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况、未来规划，未提供任何书面资料
2013 年 08 月 21 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况、未来规划，未提供任何书面资料

2013年08月29日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况、未来规划，未提供任何书面资料
2013年11月21日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况、未来规划，未提供任何书面资料

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2012年5月,山东省济宁市中级人民法院依法受理山东港基建设集团有限公司诉泗水海情、济宁海情建设工程施工合同纠纷一案。	3,000	是	目前,泗水海情已依法提出了反诉,要求山东港基承担逾期违约金、一次性验收不合格违约金、违法分包违约金、质量问题维修费用等共计1,068万元,并由山东港基承担全部反诉费用。	该案本诉部分争议的焦点是工程造价及应付工程款金额问题。现原、被告双方已按照法院的指令进入工程造价的鉴定程序,待审计机构完成工程造价鉴定后,方能确认泗水海情是否应支付山东港基工程款和应支付的工程款金额。正常审计机构在核算工程造价时,采用的是原、被告双方在施工合同中约定的计价原则,这种情况下应与泗水海情自行进行合理核算或控制的结算金额(即正常应付结算工程款)不会相差太大。对反诉部分,如法院支持了泗水海情的反诉请求,将会增加泗水海情部分收益。	该案分别于2012年8月1日、9月27日、10月10日进行了三次开庭。山东港基于2012年5月28日向山东省济宁市中级人民法院提出财产保全申请,要求冻结泗水海情名下的3,000万银行存款及不动产。截至2013年12月31日泗水海情因此案被查封海情圣地一期项目在售房屋31套。本公司对该项目计提了1,999,045.00元的预计负债。	2012年07月11日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-07-11/61250112.PDF
济宁海情置业有限公司2012年向	3,615.6	否	济宁市中级人民法院受	律师认为该诉讼系济宁海情按照	目前该案件处于审理阶段。	2012年10月24日	http://www.cninfo.com.cn/

<p>山东省济宁市中级人民法院提交《民事起诉状》，起诉天元建设集团有限公司，理由为 2011 年 3 月 26 日原告与被告签订了《建设工程施工合同》，由被告承包施工原告的发包工程，竣工日期 2012 年 5 月 1 日。但被告 2012 年 1 月 13 日擅自停工 8 个月，造成工程工期延误</p>			<p>理该案后，依法向天元集团送达了开庭传票、举证通知书、受理案件通知书等诉讼文书。天元集团接到济宁海情的起诉材料后，一方面提出了索要工程款的反诉请求，另一方面表示愿意解除工程施工合同并退出施工场地。目前双方正在按照法院要求办理已完工程量的核定及已完工程质量的检验工作，待双方完成工程量核算及工程质量检验后，即由后续施工单位继续完成剩余工程，确保项目按计划竣工验收。</p>	<p>《建设工程施工合同》依法主张权利，并非受其他方追索，应不会对公司的利润造成实质不利影响。</p>			<p>finalpage/2012-10-24/61693831.PDF</p>
<p>邹学林诉山东港基建设集团有限</p>	<p>33 否</p>		<p>2013 年 1 月 28 日 济南</p>			<p>2013 年 02 月 01 日</p>	<p>http://www.cninfo.com.cn/</p>

公司及泗水海情置业有限公司案			市长清区人民法院将泗水海情银行存款349,399.73元扣划至该院。				information/companyinfo.html
----------------	--	--	------------------------------------	--	--	--	------------------------------

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
绵阳亿嘉合投资有限公司	51%股权	575.33	已完成	提高公司核心竞争力,增强公司持续经营能力,减少与大股东的同业竞争。	-20	0%	是	受同一控股股东控制	2013年04月27日	http://www.cninfo.com.cn/

2、企业合并情况

本公司本年度完成对绵阳亿嘉合投资有限公司的收购,持有该公司51%股权,将该公司纳入合并范围。

四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万)	占同类交易金额的	关联交易结算方式	可获得的同类交易	披露日期	披露索引
-------	------	--------	--------	----------	--------	-----------	----------	----------	----------	------	------

						元)	比例(%)		市价		
青岛通亚建筑安装有限公司	已收购未纳入合并(13年8月份终止收购)	贸易	接受劳务	协议作价		74.73	0.98%	现金			
孙登义	原公司董事	购买或销售商品	商品房	市场	7965.23元/m ²	99.92	0.59%	现金	8400元/m ²	2013年02月28日	http://www.cninfo.com.cn
许展	系公司董事亲属	购买或销售商品	商品房	市场	8386.62元/m ²	72.88	0.43%	现金	8100元/m ²	2013年02月28日	http://www.cninfo.com.cn
易平良	原公司高管	购买或销售商品	商品房	市场	8735元/m ²	30	0.45%	现金或公积金贷款	8800元/m ²	2013年02月28日	http://www.cninfo.com.cn
合计				--	--	277.53	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因				该区域商品房销售存在较大市场竞争和销售回款压力,公司积极倡导包括公司股东、董事、监事、高管在内的有意向在该区域购买商品房的利益相关者及其亲朋好友按照市场价格优先选择购买公司的商品房,以公开优惠方式鼓励客户一次性付款购买公司商品房。							
关联交易对上市公司独立性的影响				无							

2、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	市场公允价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
绵阳亿嘉合投资有限公司	受同一控股股东控制	股权投资	51%股权	评估	324.98	575.33	575.33	575.33	现金	-20	2013年04月27日	http://www.cninfo.com.cn
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				土地的公允价值与账面价值的差异								
对公司经营成果与财务状况的影响情况				提高公司核心竞争力,增强公司持续经营能力,减少与大股东的同业竞争。								

3、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)
青岛亚星实业有限公司	控股股东	应付关联方债务	往来款	否	4,658.35	-2,349.58	2,308.77
青岛嘉合福远置业有限公司	同受第一大股东控制	应付关联方债务	往来款	是	344.48	-138.67	205.81
青岛天和智远商贸有限公司	同受第一大股东控制	应付关联方债务	往来款	否	0	1.88	1.88
青岛美丰置业有限公司	同受第一大股东控制	应付关联方债务	往来款	否	4.98	-4.98	0
青岛亚星置业有限公司	同受第一大股东控制	应付关联方债务	往来款	否	3.94	-3.94	0

4、其他重大关联交易

泗水海情置业有限公司2013年度向青岛亚星实业有限公司拆借经营性资金67,510,000元，2013年还款60,358,647.15元，2013年年末尚欠7151,352.85元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
深圳大通实业股份有限公司关于公司向控股股东拆借资金暨关联交易预计的公告	2013年08月10日	巨潮网

五、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）
泗水海情置业有限公司	2011年05月10日	5,000	2011年05月10日	5,000	抵押	2013.5.8	是	是
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）			5,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				5,000

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)
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)		5,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		5,000		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				31.41%				
其中:								
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)				5,000				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				5,000				

采用复合方式担保的具体情况说明

无

六、承诺事项履行情况

1、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
股改承诺	青岛亚星实业 有限公司	1、禁售承诺： 股权分置改革 完成后所持深 大通股份在获 得上市流通权 之日起三十六 个月内不上市 交易或者转让。	2008 年 04 月 22 日	2016 年 2 月 7 日	正在履行
	青岛亚星实业 有限公司	2、提议向深大 通注入亚星实 业相关房地产 开发业务资产 的承诺：为解决 亚星实业与深 大通将来产生 的同业竞争，亚 星实业承诺在 深大通相关股 东会议通过股 权分置改革方	2008 年 04 月 22 日	长期有效	尚未履行完毕

		案且方正延中传媒有限公司将其所持深大通 1000 万股股份转让给亚星实业的过户手续办理完毕后三个月内，就与深大通可能产生同业竞争的全部相关资产以市场公允价格注入深大通事宜召开董事会会议并提交深大通临时股东大会审议			
	青岛亚星实业有限公司	3、向全体股东转增股本的承诺：在亚星实业将可能与深大通产生同业竞争的全部相关资产注入深大通且资产过户相关手续办理完毕后（指经中国证券监督管理委员会批准资产注入方案并办理完注入资产的过户手续），亚星实业将在深大通公布最近一期年度或半年度审计报告时提出向全体股东每 10 股转增 5 股的议案；若相关手续（指经中国证券监督管理委员会批准资产注入方案并	2008 年 04 月 22 日	长期有效	尚未触发履行条件。

		<p>办理完注入资产的过户手续) 在该年度 1 月 1 日至 6 月 30 日前办理完毕, 转增方案将在公布该年度的半年度审计报告时提出; 若相关手续 (指经中国证券监督管理委员会批准资产注入方案并办理完注入资产的过户手续) 在该会计年度的 7 月 1 日至 12 月 31 日办理完毕, 转增方案将在公布该年度的年度审计报告时提出。亚星实业保证在深大通股东大会表决时对该议案投赞成票, 保证在股东大会通过后 10 个工作日内实施。</p>			
	<p>其他非流通股股东 (青岛亚星实业有限公司以外)</p>	<p>本次股权分置改革完成后所持深大通股份在深大通股票恢复上市交易之日起十二个月内不上市交易或者转让; 在上述承诺期满后, 通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份, 出售数量占公司股份总数的比例在十二</p>	<p>2008 年 04 月 22 日</p>	<p>2016 年 2 月 7 日</p>	<p>正在履行</p>

		个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超出百分之十。			
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
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（如有）	<p>“提议向深大通注入亚星实业相关房地产开发业务资产的承诺”，亚星实业于2009年7月向深大通董事会提出《关于公司发行股份购买资产具体方案的议案》等将可能产生同业竞争的全部资产注入深大通的议案，并提议召开股东大会。公司董事会于2009年7月27日召开第六届第二十五次董事会审议该事项，未获通过。后因国家房地产宏观调控及证监会暂停审核房地产企业的增发融资及重大资产重组事项等原因，亚星实业注入深大通可能产生同业竞争的全部资产的工作暂时中断。“向全体股东转增股本的承诺”，本承诺实施的条件为在亚星实业将可能与深大通产生同业竞争的全部相关资产注入深大通且资产过户相关手续办理完毕后。目前，尚未触发履行条件。受到近年来国家房地产宏观调控政策和证监会暂停审核房地产企业的增发融资及重大资产重组事项的影响，公司目前无法进行房地产开发业务资产注入。公司将积极关注相关政策的变化，在政策许可时，及时推进“向深大通注入亚星实业相关房地产开发业务资产的承诺”。并在此基础上，在触发履行条件时，积极推进向全体股东转增股本的有关工作。</p>				

七、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	30
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	李泽浩、李东安

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

公司因恢复上市申请工作，聘请世纪证券有限责任公司为保荐机构机构。

八、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
-------	----	----	--------	--------	------	------

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

九、其他重大事项的说明

2012年12月26日，经深圳证券交易所上市委员会召开的第七届上市委员会第十七次工作会议审议，本公司股票恢复上市申请事项获得审议通过。2012年12月31日，本公司收到深圳证券交易所的《关于同意深圳大通实业股份有限公司股票恢复上市的决定》（深证上[2012]474号），决定核准本公司股票恢复上市。经公司申请并经深圳交易所同意，公司股票自2013年2月8日起恢复上市，公司股票简称“*ST大通”、证券代码“000038”保持不变。根据相关规定，公司于2013年5月2日向深圳证券交易所提交了撤销对公司股票实施退市风险警示的申请。经深圳证券交易所审核批准，自2013年5月14日起撤销本公司股票交易的退市风险警示。公司股票于2013年5月13日停牌一天，于2013年5月14日起恢复正常交易。公司证券简称由“*ST大通”变更为“深大通”，证券代码“000038”不变。公司股票日涨跌幅限制恢复为10%。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	71,346,000	74.14%						71,346,000	74.14%
3、其他内资持股	71,346,000	74.14%						71,346,000	74.14%
其中：境内法人持股	68,196,000	70.87%						68,196,000	70.87%
境内自然人持股	3,150,000	3.27%						3,150,000	3.27%
二、无限售条件股份	24,881,998	25.86%						24,881,998	25.86%
1、人民币普通股	24,881,998	25.86%						24,881,998	25.86%
三、股份总数	96,227,998	100%						96,227,998	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

二、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	5,688		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	4,898				
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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
青岛亚星实业有限公司	境内非国有法人	44.79%	43,101,098		43,101,098		质押	4,500,000
方正延中传媒有限公司	境内非国有法人	8.07%	7,762,150		7,762,150			
上海文慧投资有限公司	境内非国有法人	6.44%	6,199,442		6,199,442		质押	6,199,442
							冻结	6,199,442
北京科希盟科技集团有限公司	境内非国有法人	5.19%	4,994,220		4,994,220			
上海港银投资管理有限公司	境内非国有法人	3.64%	3,500,000		3,500,000		质押	3,500,000
							冻结	3,500,000
深圳市立信创展投资有限公司	境内非国有法人	2.22%	2,140,380		2,140,380			
吴凤鸣	境内自然人	0.82%	787,500		787,500			
史银娣	境内自然人	0.82%	787,500		787,500			
张玉麟	境内自然人	0.82%	787,500		787,500			
陈才根	境内自然人	0.82%	787,500		787,500			
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有) (参见注 3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	无							
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					
钟耀区	647,622	人民币普通股	647,622					
汤玫	594,124	人民币普通股	594,124					
李宁	518,600	人民币普通股	518,600					
张强	483,936	人民币普通股	483,936					
李菁菲	450,801	人民币普通股	450,801					
付文臣	396,852	人民币普通股	396,852					
王青	305,700	人民币普通股	305,700					

徐琴	293,900	人民币普通股	293,900
钟培金	291,100	人民币普通股	291,100
吴黛云	282,100		282,100
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	公司未知前十名无限售流通股股东是否存在关联关系，也未知前十名无限售流通股股东和前十名股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司持股变动情况信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	前十大股东未参融资融券业务		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
青岛亚星实业有限公司	姜剑	1994 年 09 月 06 日	26459132-6	16000 万元	批发、零售：金属材料（不含贵金属），建筑装饰材料，机电产品，汽车（不含小轿车），摩托车，木材，化工产品（不含危险品），五金交电，办公自动化设备，百货；电子产品及机械配套产品、包装容器开发、生产；劳务服务；房地产开发、经营（以上范围需要经营许可证的，须凭许可证经营）。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	<p>控股股东青岛亚星实业有限公司（以下简称亚星实业）是一家以房地产开发经营、股权投资为主、跨地域的民营企业，注册资金 16000 万元。公司经营范围为批发零售金属材料、建筑装饰材料、机电产品，电子产品及机械配套产品等，以及房地产开发、经营。亚星实业先后荣获“省级优秀民营企业”、“省级守合同重信用企业”等荣誉称号；连续多年入选“中国青岛十大城市运营商”、“中国青岛十大房地产品牌企业”、“青岛品牌房地产企业”、“中国（青岛）城市土地建筑精品运营商”；“青岛市纳税先进单位”。2010 年 9 月 15 日，亚星实业获得了住建部颁发的“国家康居示范工程示范企业”证书，是全国第一个获此殊荣的房地产开发企业。通过多年的快速健康发展，亚星实业积累了丰富的房地产开发经验和储备了大量的土地资源，截至 2013 年 12 月 31 日，亚星实业资产总额为 12.69 亿，所有者权益为 7.56 亿。亚星实业已承诺继续推进构成同业竞争的房地产公司及其开发项目全部注入旗下上市公司（深圳大通实业股份有限公司）名下的相关工作。</p>				

控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
------------------------------	---

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

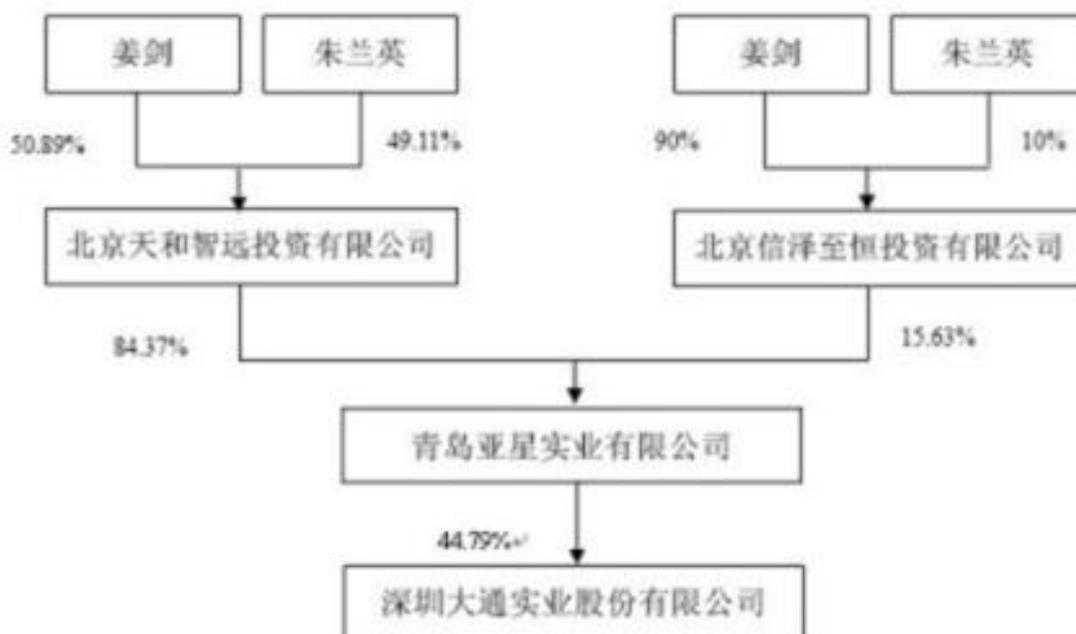
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
姜剑	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	青岛亚星实业有限公司董事长、总裁	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	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)
许亚楠	董事长、总经理	现任	男	52	2009年12月23日	2016年03月14日	0	0	0	0
于秀庆	董事	现任	男	37	2013年03月15日	2016年03月14日	0	0	0	0
高明明	董事	现任	男	51	2013年09月27日	2016年03月14日	0	0	0	0
姜蓬	董事	现任	男	37	2014年03月27日	2016年03月14日	0	0	0	0
齐二石	独立董事	现任	男	61	2009年12月23日	2016年03月14日	0	0	0	0
张世兴	独立董事	现任	男	54	2011年06月08日	2016年03月14日	0	0	0	0
张庆文	监事会主席	现任	男	50	2013年03月15日	2016年03月14日	0	0	0	0
杨嵘	监事	现任	女	46	2013年08月08日	2016年03月14日	0	0	0	0
赵培	监事	现任	男	37	2013年09月27日	2016年03月14日	0	0	0	0
王小连	董事会秘书	现任	女	31	2013年08月08日	2016年03月14日	0	0	0	0
王立平	财务总监	现任	女	47	2013年08月08日	2016年03月14日	0	0	0	0
孙登义	董事、常务副总经理	离任	男	58	2010年01月28日	2014年02月28日	0	0	0	0
肖勤福	独立董事	离任	男	61	2011年06月08日	2014年03月14日	0	0	0	0
易平良	董事、财务总监	离任	男	39	2013年03月15日	2013年08月27日	0	0	0	0
毛诚	董事	离任	男	49	2009年12月23日	2013年03月15日	0	0	0	0

王勇利	监事会主席	离任	男	46	2011年10月25日	2013年03月15日	0	0	0	0
孙洪祥	监事	离任	男	51	2011年10月25日	2013年03月15日	0	0	0	0
王茂旭	监事	离任	男	33	2013年03月15日	2013年08月08日	0	0	0	0
吕辉	董事会秘书	离任	男	34	2011年12月05日	2013年03月15日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1、许亚楠先生，男，1962 年生，现任深圳大通实业股份有限公司董事长、总经理。中共党员，大学本科学历。曾服役于中国人民解放军东海舰队，历任青岛市机电设备总公司总经理助理、副总经理、党委委员，青岛亚星置业有限公司副总经理、总经理，青岛亚星实业有限公司副总经理。2009年1月起至今任深圳大通实业股份有限公司总经理，2009年12月起至今任深圳大通实业股份有限公司董事长，2011年4月起至今兼任公司内控委员会主任。许亚楠先生在大、中型房地产企业及相关产业有超过20年的高层管理经验，在公司治理、综合管理和房地产经营方面具有丰富的职业经验。

2、于秀庆先生，男，1977年10月生，现任深圳大通实业股份有限公司董事。大学本科学历。1997年9月—2001年6月在中国海洋大学学习。2001年7月至2002年10月任青岛国风大药房连锁有限公司部门主管。2002年10月至2010年7月，任青岛亚星置业有限公司综合管理部主管、副经理。2010年7月至2012年12月，任深大通（000038）济宁海情置业有限公司副总经理。2013年1至今，任青岛亚星实业有限公司董事会办公室行政人事经理。

3、高明明，男，1963年12月出生，工商管理硕士学位，工程师，1983.9-2001.9 淄博石油化工工程公司副经理，2002.3-2005.11 天泰房地产集团总工程师；2006.4-2012.7浙江昆河集团总监；2012.7-至今青岛亚星置业公司副总经理。

4、姜蓬先生，男，1977年5月生，大学专科学历，拟任深圳大通实业股份有限公司董事。1997年11月至2001年11月任青岛天泰集团营销部经理。2001年11月至2013年11月，曾任青岛亚星置业有限公司营销部经理。2013年12月至今，任深大通营销管理部负责人。

5、齐二石先生，男，1953 年生，博士，教授，博士生导师。现任深圳大通实业股份有限公司独立董事。曾任天津大学管理学院院长。齐二石先生于2009 年5月参加上市公司独立董事培训并获得结业证书。

6、张世兴，男，1961年2月生，教授、博士生导师，中国注册会计师非执业会员；现任深圳大通实业股份有限公司独立董事。中国海洋大学会计专业硕士教育中心副主任；山东省会计学会理事、青岛市国资委招标评审专家、青岛市财贸专家咨询团成员；青岛东方铁塔股份有限公司独立董事。1998.8----2010.1，中国海洋大学任教授。2010.1至今，在中国海洋大学任博士生导师。

7、张庆文，男，1964 年生，硕士，现任深圳大通实业股份有限公司监事。青岛亚星置业有限公司财务总监，曾任青岛天悦国际物流有限公司财务总监、青岛嘉合置业有限公司财务总监、中国福泰实业总公司财务部经理，曾任深圳大通股份有限公司董事。担任青岛市崂山国际税收研究会理事，并在国家核心期刊发表过多篇论文。张庆文先生在房地产及相关行业有超过20年的中高层管理经验，在财务会计、重大涉税、招投标及审计工作方面具有丰富的专业经验。

8、杨嵘，女，1968年生，大专，1989年8月至1997年9月，现任深圳大通实业股份有限公司职工监事。曾任青岛市物资贸易中心，主管会计；1997年9月至2001年9月，青岛基建物资总公司，财务物价部主任；2001年10月至2013年4月，青岛亚星集团，财务结算经理。

9、赵垚，男，1977年生，大学本科学历，2008/01 -- 至今：青岛亚星集团董事会办公室，审计监察部经理；2004/05 -- 2007/12：山东莱钢建设有限公司，内部审计、监察主管；2003/07 -- 2004/05：青岛好美家装饰建材有限公司，财务经理；2000/07 -- 2003/07：青岛第五针织厂，会计/出纳。

10、王小连，女，山东人，1983年，本科毕业。现任深圳大通实业股份有限公司董事会秘书。曾先后就职于青岛森泰达集团有限公司、青岛亚星实业有限公司，负责行政管理及上市业务处理。2011年12月任深圳大通实业股份有限公司证券事务代表一职。

11、王立平，女，1967年生。大学本科学历，会计师。现任深圳大通实业股份有限公司财务总监。历任威海市书画院办公室主任财务负责人，青岛亚星置业有限公司财务部副经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张庆文	青岛亚星置业有限公司	财务总监	2007年03月01日		是
于秀庆	青岛亚星实业有限公司	行政人事经理	2012年12月01日		是
高明明	青岛亚星置业有限公司	副总经理	2012年07月01日		是
赵凯	青岛亚星实业有限公司	审计监察部经理	2008年01月01日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
齐二石	天津大学	教授	1992年09月01日		是
肖勤福	中央党校报刊社	社长兼总编	2007年10月01日		是
张世兴	中国海洋大学	博士生导师	2001年12月01日		是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

高级管理人员绩效考核实行直接上级考核制，考核者为被考核者的直接上级。考核的内容为公司确定的目标指标及分解的业绩指标。关键业绩指标来自公司年度目标的层层分解，能够反映公司关键重点经营活动情况，用来定期衡量完成重要工作和关键工作的成果。考核分为月度和年度考核。月度考核，考核时间为次月1日起，5日前结束。年度考核一年开展一次：在每年的1月5日—1月10日进行；月度考核结果应用：用于月度浮动绩效工资的发放，月度绩效奖金=总得分/100*月度浮动绩效奖金基数，月度浮动绩效奖金基数为月度工资的10%。为了纠正由于月度指标分解不合理带来的月度考核偏差，实行季度修正平衡，对于收入、费用和成本类指标，每季度进行一次综合绩效修正和平衡。根据季度累计完成情况对整个季度的绩效工资实行多退少补，即每季度的前两个月绩效工资按照月度考核执行，第三个月绩效工资等季度绩效指标考核结束后实行多退少补。年度考核结果应用于高级管理人员年薪预留部分的考核兑现。高级管理人员预留年薪的30%作为年底绩效考核，其中50%和公司的利润挂钩，其余50%和年终绩效考核挂钩，具体如下：年终绩效奖金=年度实际得分/100×绩效奖金基数，其中绩效奖金基数：高级管理人员为年度预留基本年薪的15%；

公司针对高级管理人员建立了一套绩效考评制度和薪酬制度。2011年7月7日公司第七届第十四次董事会审议通过了《深圳大通实业股份有限公司绩效考核制度》；2011年8月11日公司第七届第十五次董事会审议通过了《深圳大通实业股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则》。薪酬委员会是董事会设立的专门工作机构，主要负责制定公司董事及高级管理人员的考核标准并进行考核，负责制定、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案，对董事会负责。

董事、监事和高级管理人员报酬如期按实支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
许亚楠	董事长、总经理	男	52	现任	18.2		18.2
于秀庆	董事	男	37	现任		14.8	14.8
高明明	董事	男	51	现任		21.8	21.8
齐二石	独立董事	男	61	现任	6.96		6.96
张世兴	独立董事	男	54	现任	6.96		6.96
张庆文	监事会主席	男	50	现任		26.6	26.6
杨嵘	监事	女	46	现任	11.7		11.7
赵垲	监事	男	37	现任		15.7	15.7
王小连	董事会秘书	女	31	现任	13.85		13.85
王立平	财务总监	女	47	现任	6.1	8.5	14.6
孙登义	董事、常务副总经理	男	58	离任	22		22
肖勤福	独立董事	男	61	离任	6.96		6.96
易平良	董事、财务总监	男	39	离任	16		16
毛诚	董事	男	49	离任	0		0
王勇利	监事会主席	男	44	离任		16	16
孙洪祥	监事	男	51	离任		5.3	5.3
王茂旭	监事	男	33	离任	7.3		7.3
吕辉	董事会秘书	男	33	离任	0		0
合计	--	--	--	--	116.03	108.7	224.73

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

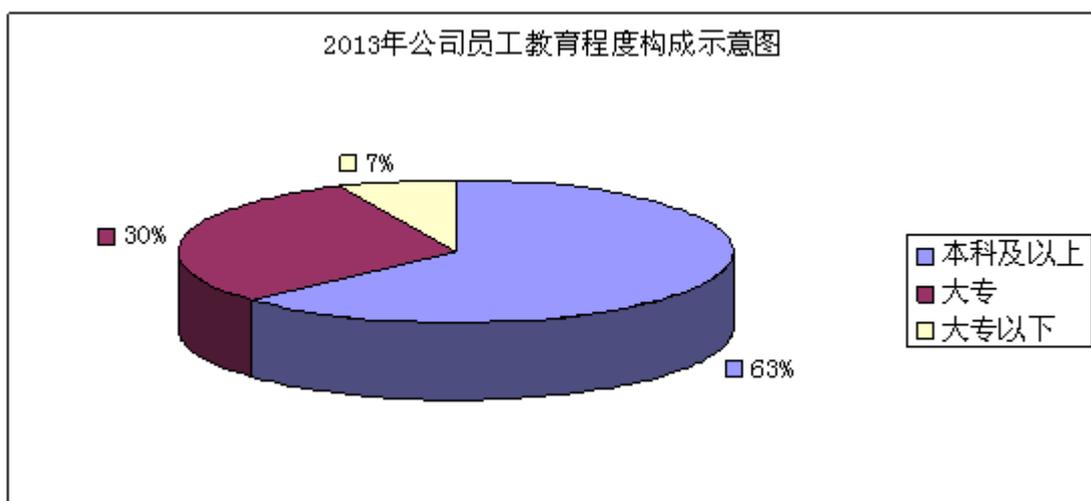
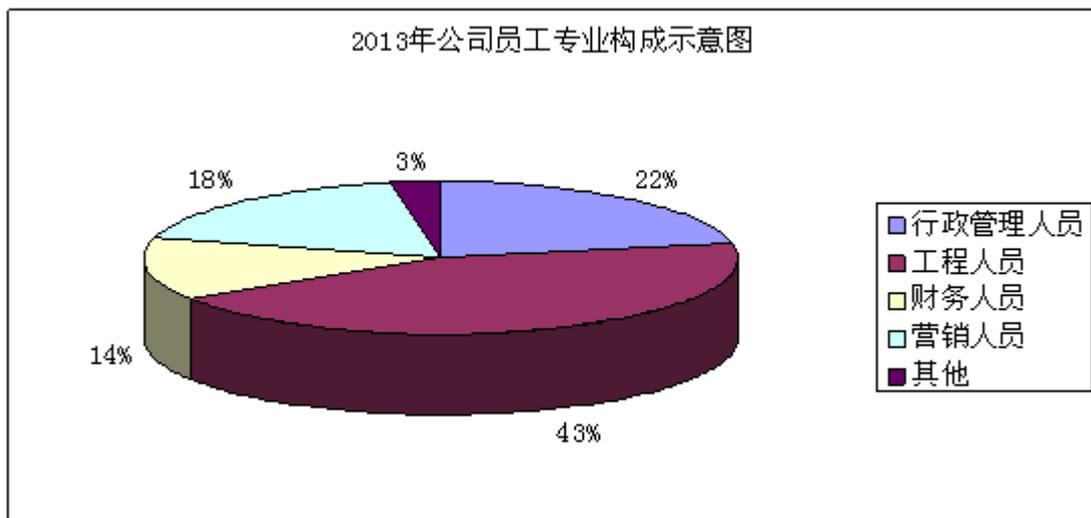
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
----	-------	----	----	----

于秀庆	董事	任免	2013年03月15日	不在担任监事，换届后担任董事。
张庆文	监事会主席	任免	2013年03月15日	不在担任董事，换届后担任监事。
杨嵘	监事	被选举	2013年08月08日	
赵培	监事	被选举	2013年09月27日	
王小连	董事会秘书	聘任	2013年08月08日	
王立平	财务总监	聘任	2013年08月08日	
毛诚	董事	任期满离任	2013年03月15日	任期届满
王勇利	监事会主席	任期满离任	2013年03月15日	任期届满
孙洪祥	监事	任期满离任	2013年03月15日	任期届满
王茂旭	监事	离任	2013年08月08日	辞职
易平良	董事、财务总监	离任	2013年08月27日	辞职
吕辉	董事会秘书	离任	2013年03月26日	辞职

五、公司员工情况

截至2013年12月31日，公司在职工73人，公司为员工提供在行业和地区内具有一定竞争力的薪酬福利待遇，同时在公司内部实施具有公平性、激励性、竞争性、规范化的薪酬管理制度，以实现公司与员工的共赢。

图



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，规范公司运作，不断健全和完善公司治理结构和治理制度，建立了较为完善的法人治理结构。

公司股东大会、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。

2013年公司修订了：深圳大通实业股份有限公司授权管理制度（2013年11月28日经公司第八届董事会第八次会议通过）。公司今后将继续完善公司治理体系，提高规范运作水平，切实维护股东利益，促进公司持续、健康发展。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

(1)公司治理专项活动开展情况：2013年，公司按照监管部门的要求，进一步完善公司组织结构、制度建设等，确保公司治理的实际状况符合监管部门关于上市公司治理的规范性文件的要求。公司治理是一项长期的工作，公司将一如既往地遵循合规、专业、透明的原则，规范公司行为，提高公司治理透明度，在广大投资者监督和支持下持续提高公司治理水平。(2)公司内幕信息知情人管理制度的执行情况：为规范公司各类信息报送和使用管理工作，加强内幕信息保密，公司于2010年制定了《信息披露事务管理制度》和《内幕信息知情人报备制度》。报告期内，公司根据监管部门的要求，不断完善内幕信息知情人登记和内幕交易防控工作，做到执行严密；控制出口，统一对外；加强审核，杜绝出错。近年来，公司内幕信息管控有效，没有出现违规事项。《信息披露事务管理制度》刊登在2010年4月24日的巨潮资讯网上。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012年年度股东大会	2013年05月23日	议案一：《公司2012年董事会工作报告》；议案二：《公司2012年监事会报告》；议案三：《公司2012年年度报告》及摘要；议案四：《公司2012年度财务审计报告》；议案五：《公司2012年度利润分配预案》；议案六：《公司关于续聘	通过	2013年05月24日	http://www.cninfo.com.cn/

		会计师事务所的议案》			
--	--	------------	--	--	--

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 03 月 15 日	议案一：《关于公司董事会换届选举议案》；议案二：《关于监事会换届和提名第八届监事会股东代表监事候选人的议案》	通过	2013 年 03 月 16 日	http://www.cninfo.com.cn/
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 09 月 27 日	议案一：《关于《资金使用协议》的议案》；议案二《关于提名赵培先生为公司第八届监事会股东代表监事的议案》；议案三《关于提名高明明先生为公司第八届董事会非独立董事的议案》	通过	2013 年 09 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn/

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
齐二石	9	7	1	1	0	否
张世兴	9	8	1	0	0	否
肖勤福	9	5	1	3	0	是
独立董事列席股东大会次数						3

连续两次未亲自出席董事会的说明

肖勤福先生因工作原因，未能参加公司 2013 年 4 月 23 日第八届董事会第二次会议，授权独立董事张世兴先生代为表决；未能参加公司 2013 年 4 月 25 日第八届董事会第三次会议，授权独立董事张世兴先生代为表决。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、战略发展与投资委员会履职情况

报告期内，战略发展与投资委员会关注董事会对项目发展和融资等授权情况，与管理层保持着顺畅的日常沟通，对授权范围内各项事务保持充分了解。

2、薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会认真履行职责，保持与管理层的顺畅沟通，就有关方面多次与管理层进行了沟通。

3、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开多次会议，听取会计师、财务人员等汇报工作情况，董事会审计委员会就公司2013年度财务报表发表了意见。

4、提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会依据公司2013年内控工作计划开展工作，本年度的内控工作情况参见第九节“内部控制”以及公司内部控制自我评价报告。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

本公司与控股股东在业务、人员资产、机构、财务等方面严格分开，公司具有独立完整的业务和自主经营能力。1、业务方面：公司具有独立完整的业务和决策体系及自主经营能力，完全独立于控股股东；2、人员方面：公司在劳动、人事及工资管理方面独立，高级管理人员均不在股东单位担任要职；3、资产方面：公司与控股股东产权关系明确，资产独立完整，拥有独立的运营系统和相应的配套设施；4、机构方面：公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在与控股股东合署办公的情况；5、财务方面：公司拥有独立的财务机构，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，在银行独立开设账户，独立进行纳税申报和缴纳；公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等治理非规范情况。

七、同业竞争情况

因股改历史原因存在的同业竞争问题，公司控股股东、实际控制人对此作出承诺：

(1) 公司郑重声明，截至本声明与承诺函签署日，除拟注入上市公司的青岛亚星置业有限公司、青岛嘉合福远置业有限公司、青岛美丰置业有限公司、绵阳亿嘉合投资有限公司及其下属公司外，公司及公司控制的其他企业未从事与上市公司青岛广顺房地产有限公司、济宁海情置业有限公司及其控股子公司主营业务构成实质竞争的业务。

自恢复上市之日在政策允许下三年内公司再次向上市公司提议将青岛亚星置业有限公司、青岛嘉合福远置业有限公司、青岛美丰置业有限公司、绵阳亿嘉合投资有限公司及其下属公司的房地产业务注入上市公司。如果自恢复上市之日三年内政策不允许房地产业务注入上市公司，公司同意上市公司在期后两年内以市场公允价格收购公司的项目或土地，促进上市公司房地产业务的可持续发展。

(2) 公司将不以直接或间接的方式从事与上市公司经营的业务构成可能的直接或间接竞争的业务；保证将采取合法及有效

的措施，促使公司拥有控制权的其他企业（包括但不限于自营、合资或联营）不从事、不参与与上市公司的经营运作相竞争的任何活动的业务。

（3）如上市公司进一步拓展其业务范围，公司及公司拥有控制权的其他企业将不与上市公司拓展后的业务相竞争；可能与上市公司拓展后的业务产生竞争的，公司及公司拥有控制权的其他企业将按照如下方式退出与上市公司的竞争：

A、停止与上市公司构成竞争或可能构成竞争的业务；

B、将相竞争的业务纳入到上市公司来经营；

C、将相竞争的业务转让给无关联的第三方。

（4）如公司及公司拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的经营运作构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知上市公司，在通知中所指定的合理期间内，上市公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则公司尽力将该商业机会给予上市公司。

（5）如违反以上承诺，公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。

（6）本承诺函在公司作为上市公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销

八、高级管理人员的考评及激励情况

参见：董事、监事、高级管理人员报酬情况

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

为贯彻落实内控规范实施工作要求，确保公司内部控制规范体系建设及评价工作顺利开展，2011 年 4 月，公司成立了内控领导小组和工作小组。领导小组是公司内部控制规范实施工作的领导机构，总负责内部控制项目、方案决策、协调组织内外资源、保证项目顺利实施；任命工作小组负责人及其他有关项目全局性、方向性的工作。工作小组负责落实推进内控实施工作安排，组织相关单位开展内控体系建设和评价的具体工作。2013 年公司进一步梳理了内部控制体系建设、维护、实施、监督的体系文件，初步形成了重大风险识别、流程制度落实、权责要求遵守、管控效果检查、缺陷整改追踪的风险管控闭环，为公司的战略实现提供了相对坚实的保障。

二、董事会关于内部控制责任的声明

总体而言，公司已建立起规范、健全的内部控制管理体系，各项内控制度均得到了有效执行，内部控制在日常生产经营管理中能够及时预防、发现和纠正公司运营过程可能出现的风险、错误和舞弊，保护公司资产的安全与完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性。董事会认为，公司内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。但由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性以及公司战略、经营目标的实现提供合理保障。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据深圳证券交易所 2006 年 9 月发布的《上市公司内部控制指引》和 2010 年 7 月发布的《主板上市公司规范运作指引》，财政部、证监会、审计署、银监会、保监会（以下简称“五部委”）2008 年 5 月联合发布的《企业内部控制基础规范》，以及五部委 2010 年 4 月联合发布的《企业内部控制配套指引》，公司章程、公司内部控制实施工作方案、公司内部控制监督制度、财务控制制度、安全生产制度、子公司管理制度、合同管理制度、内部审计制度等二十多项内控制度，以及财政部办公厅、证监会办公厅 2012 年 8 月联合下发的《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》等建立公司财务报告的内部控制管理体系。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 25 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

五、内部控制审计报告

适用 不适用

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010年4月23日公司第七届第三次董事会审议通过了《年报信息披露重大差错追求制度》。报告期内，公司未发生年报信息披露重大差错、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 24 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字【2014】48040042 号
注册会计师姓名	李泽浩 李东安

审计报告正文

审 计 报 告

瑞华审字

【2014】48040042号

深圳大通实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳大通实业股份有限公司（以下简称“深大通公司”）的财务报表，包括2013年12月31日合并及公司的资产负债表，2013年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深大通公司2013年12月31日合并及公司的财务状况以及2013年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 李泽浩

中国 北京

中国注册会计师 李东安

二〇一四年四月二十四日

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：深圳大通实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	19,082,950.92	18,448,741.58
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,160,000.00	
预付款项	5,067,837.16	48,057,996.92
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,084,388.32	6,637,679.00
买入返售金融资产		
存货	615,575,693.61	511,920,367.26
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	25,779,956.88	21,200,004.60
流动资产合计	674,750,826.89	606,264,789.36
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		

投资性房地产		
固定资产	125,875.00	151,018.06
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	6,038,896.36	3,740,457.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,164,771.36	3,891,475.06
资产总计	680,915,598.25	610,156,264.42
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	182,317,293.36	149,751,609.25
预收款项	196,825,827.48	128,615,207.40
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	67,073.41	66,033.51
应交税费	36,025,150.13	24,002,763.39
应付利息		
应付股利	206,029.02	206,029.02
其他应付款	61,729,440.88	69,755,985.62
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		42,150,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	477,170,814.28	414,547,628.19
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	1,999,045.00	1,999,045.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,999,045.00	1,999,045.00
负债合计	479,169,859.28	416,546,673.19
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	96,227,998.00	96,227,998.00
资本公积	22,345,024.64	21,760,565.81
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	5,887,067.95	5,887,067.95
一般风险准备		
未分配利润	34,704,769.81	32,714,793.89
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	159,164,860.40	156,590,425.65
少数股东权益	42,580,878.57	37,019,165.58
所有者权益（或股东权益）合计	201,745,738.97	193,609,591.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	680,915,598.25	610,156,264.42

法定代表人：许亚楠

主管会计工作负责人：王立平

会计机构负责人：陈璇

2、母公司资产负债表

编制单位：深圳大通实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	81,704.85	34,923.57
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	52,650.00	2,055,265.00
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	134,354.85	2,090,188.57
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	271,315,537.00	265,562,237.00
投资性房地产		
固定资产	25,235.46	5,057.10
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	271,340,772.46	265,567,294.10
资产总计	271,475,127.31	267,657,482.67
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	8,588,972.45	8,588,972.45
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	11,079,107.85	11,081,152.04
应付利息		
应付股利	206,029.02	206,029.02
其他应付款	158,000,065.50	150,113,822.63
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	177,874,174.82	169,989,976.14
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	177,874,174.82	169,989,976.14
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	96,227,998.00	96,227,998.00
资本公积	21,760,565.81	21,760,565.81
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	5,887,067.95	5,887,067.95
一般风险准备		
未分配利润	-30,274,679.27	-26,208,125.23
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	93,600,952.49	97,667,506.53
负债和所有者权益（或股东权益）总	271,475,127.31	267,657,482.67

计		
---	--	--

法定代表人：许亚楠

主管会计工作负责人：王立平

会计机构负责人：陈璇

3、合并利润表

编制单位：深圳大通实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	168,435,591.26	206,236,809.33
其中：营业收入	168,435,591.26	206,236,809.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	156,541,261.05	194,793,216.26
其中：营业成本	122,992,243.06	159,055,100.49
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	17,115,884.47	13,534,958.84
销售费用	2,137,553.31	3,086,760.93
管理费用	10,155,987.62	9,873,205.10
财务费用	1,749,358.02	4,734,660.39
资产减值损失	2,390,234.57	4,508,530.51
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	11,894,330.21	11,443,593.07

加：营业外收入	18,250.00	12,308.99
减：营业外支出	111,729.72	526,196.98
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,800,850.49	10,929,705.08
减：所得税费用	8,893,484.97	8,141,723.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,907,365.52	2,787,981.18
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	1,989,975.92	2,078,042.37
少数股东损益	917,389.60	709,938.81
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.021	0.022
（二）稀释每股收益	0.021	0.022
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	2,907,365.52	2,787,981.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,989,975.92	2,078,042.37
归属于少数股东的综合收益总额	917,389.60	709,938.81

法定代表人：许亚楠

主管会计工作负责人：王立平

会计机构负责人：陈璇

4、母公司利润表

编制单位：深圳大通实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	4,065,099.67	4,264,147.10
财务费用	1,454.37	768,267.68
资产减值损失		378,181.24
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		

投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-4,066,554.04	-5,410,596.02
加：营业外收入		
减：营业外支出		127,058.06
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-4,066,554.04	-5,537,654.08
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-4,066,554.04	-5,537,654.08
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-4,066,554.04	-5,537,654.08

法定代表人：许亚楠

主管会计工作负责人：王立平

会计机构负责人：陈璇

5、合并现金流量表

编制单位：深圳大通实业股份有限公司

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	169,631,336.38	166,957,077.30
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	183,722.95	
经营活动现金流入小计	169,815,059.33	166,957,077.30
购买商品、接受劳务支付的现金	73,477,623.95	64,157,533.87
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	5,679,930.20	3,732,423.40
支付的各项税费	22,698,260.71	32,056,197.59
支付其他与经营活动有关的现金	23,004,976.04	14,057,017.98
经营活动现金流出小计	124,860,790.90	114,003,172.84
经营活动产生的现金流量净额	44,954,268.43	52,953,904.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,874.00	3,880.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,736,480.03	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,761,354.03	3,880.00
投资活动产生的现金流量净额	-5,761,354.03	-3,880.00

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	7,151,352.85	
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	7,151,352.85	
偿还债务支付的现金	42,150,000.00	39,806,482.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,206,632.31	6,127,280.36
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		
筹资活动现金流出小计	43,356,632.31	45,933,762.96
筹资活动产生的现金流量净额	-36,205,279.46	-45,933,762.96
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	2,987,634.94	7,016,261.50
加：期初现金及现金等价物余额	16,095,315.98	9,079,054.48
六、期末现金及现金等价物余额	19,082,950.92	16,095,315.98

法定代表人：许亚楠

主管会计工作负责人：王立平

会计机构负责人：陈璇

6、母公司现金流量表

编制单位：深圳大通实业股份有限公司

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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	507,803.88	570,592.84

支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	1,057,897.71	3,681,479.90
经营活动现金流出小计	1,565,701.59	4,252,072.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,565,701.59	-4,252,072.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,075.00	
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	5,753,300.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,776,375.00	
投资活动产生的现金流量净额	-5,776,375.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	7,388,857.87	38,390,013.55
筹资活动现金流入小计	7,388,857.87	38,390,013.55
偿还债务支付的现金		31,956,482.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,194,670.21
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		34,151,152.81
筹资活动产生的现金流量净额	7,388,857.87	4,238,860.74
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	46,781.28	-13,212.00

加：期初现金及现金等价物余额	34,923.57	48,135.57
六、期末现金及现金等价物余额	81,704.85	34,923.57

法定代表人：许亚楠

主管会计工作负责人：王立平

会计机构负责人：陈璇

7、合并所有者权益变动表

编制单位：深圳大通实业股份有限公司

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	其他		
一、上年年末余额	96,227,998.00	21,760,565.81			5,887,067.95		32,714,793.89		37,019,165.58	193,609,591.23
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	96,227,998.00	21,760,565.81			5,887,067.95		32,714,793.89		37,019,165.58	193,609,591.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		584,458.83					1,989,975.92		5,561,712.99	8,136,147.74
（一）净利润							1,989,975.92		917,389.60	2,907,365.52
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							1,989,975.92		917,389.60	2,907,365.52
（三）所有者投入和减少资本		584,458.83							4,644,323.39	5,228,782.22
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		584,458.83							4,644,323.39	5,228,782.22
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（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	96,227,998.00	22,345,024.64			5,887,067.95		34,704,769.81		42,580,878.57	201,745,738.97

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	96,227,998.00	21,760,565.81			5,887,067.95		30,636,751.52		36,309,226.77	190,821,610.05
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、本年初余额	96,227,998.00	21,760,565.81			5,887,067.95		30,636,751.52		36,309,226.77	190,821,610.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							2,078,042.37		709,938.81	2,787,981.18
（一）净利润							2,078,042.37		709,938.81	2,787,981.18

(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计						2,078,042.37		709,938.81	2,787,981.18	
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(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	96,227,998.00	21,760,565.81			5,887,067.95	32,714,793.89		37,019,165.58	193,609,591.23	

法定代表人：许亚楠

主管会计工作负责人：王立平

会计机构负责人：陈璇

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳大通实业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险	未分配利	所有者权

	(或股本)				准备	润	益合计
一、上年年末余额	96,227,998.00	21,760,565.81			5,887,067.95	-26,208,125.23	97,667,506.53
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	96,227,998.00	21,760,565.81			5,887,067.95	-26,208,125.23	97,667,506.53
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-4,066,554.04	-4,066,554.04
（一）净利润						-4,066,554.04	-4,066,554.04
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						-4,066,554.04	-4,066,554.04
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（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	96,227,998.00	21,760,565.81			5,887,067.95	-30,274,679.27	93,600,952.49

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	96,227,998 .00	21,760,565 .81			5,887,067. 95		-20,670,47 1.15	103,205,16 0.61
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	96,227,998 .00	21,760,565 .81			5,887,067. 95		-20,670,47 1.15	103,205,16 0.61
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）							-5,537,654. 08	-5,537,654. 08
（一）净利润							-5,537,654. 08	-5,537,654. 08
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-5,537,654. 08	-5,537,654. 08
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（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	96,227,998.00	21,760,565.81			5,887,067.95		-26,208,125.23	97,667,506.53

法定代表人：许亚楠

主管会计工作负责人：王立平

会计机构负责人：陈璇

三、公司基本情况

1、公司概况

公司名称：深圳大通实业股份有限公司

注册地址：深圳市华侨城东部工业区

注册资本：96,227,998.00元

企业法人营业执照注册号：440301104515702

企业法定代表人：许亚楠

2、公司历史沿革

深圳大通实业股份有限公司（以下简称“本公司”）前身为大通实业(深圳)有限公司，经深圳市人民政府“深府外复(1990)686号”文批准，于1990年9月26日由广东华侨投资公司、香港益通电子有限公司、深圳新通阳电子元件工业有限公司、运通电子(深圳)实业有限公司、香港威利马电器有限公司共同发起设立。1993年12月24日经深圳证券管理办公室以深证办复（1993）第147号文批准，公司发行面值1元的A股4,302万股，外资法人股2,538万股，于1994年8月8日在深圳证券交易所上市。经1996年送红股配送新股，1998年资本公积转增股本后，截至2007年12月31日本公司股本已增至9,048.6万元。据本公司2008年第一次临时股东大会通过的《资产赠与、资本公积金定向转增股本暨股权分置改革方案的议案》和修改后的章程规定，本公司以总股本90,486,000股中的19,140,000股流通股为基数，以截至2007年11月30日经审计的资本公积金向股改实施股份变更登记日登记在册的公司全体流通股股东每10股定向转增3股，共转增股本5,741,998元，公司股本增至人民币96,227,998元。

3、公司经营范围

经营范围：房地产开发，经营；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报），计算机软硬件开发及销售，经营进出口业务（具体按照深贸管准证字第2003-3670号资格证书办理）。

本公司的母公司和最终母公司为青岛亚星实业有限公司。

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

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，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。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2013年12月31日的财务状况及2013年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2010年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

3、会计期间

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

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕

19号)关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、4(2)),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

在个别财务报表中,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

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

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注四、8“长期股权投资”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”(详见本附注四、8、(2)④)和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币50万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目 确定组合的依据

账龄组合 无明显减值迹象的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险的特征

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目 计提方法

账龄组合 采用账龄分析法计提坏账准备

采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄 应收账款计提比例 其他应收计提比例

1年以内（含1年，下同） 0% 0%

1-2年 20% 20%

2-3年 50% 50%

3年以上 100% 100%

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其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。

（3）坏账准备的转回

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

(1) 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
------	----------------	---------

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)	0%	0%
1—2 年	20%	20%
2—3 年	50%	50%
3 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

9、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品（开发产品）和意图出售而暂时出租的开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

存货的盘存制度为永续盘存制。

10、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；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。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认

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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。①成本法核算的长期股权投资采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。②权益法核算的长期股权投资采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。③收购少数股权在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。④处置长期股权投资在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行

后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。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。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20	5	4.75
机器设备	10	5	9.5
运输设备	5	5	19
电子设备	5	5	19
其他设备	10	5	9.5

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
----	---------	--------	------

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“非流动非金融资产减值”。

(4) 其他说明

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

12、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。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(3) 暂停资本化期间

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

13、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。

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

此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（4）无形资产减值准备的计提

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

14、预计负债

（1）预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，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；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值

15、收入

（1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

（1）商品销售收入对于房地产购买方在建设工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。①开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。②出售自用房屋自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。③代建房屋和工程业务代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。④出租物业收入确认方法按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。⑤其他业务收入确认方法按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（2）确认提供劳务收入的依据

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进

度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

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

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

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

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

16、政府补助

(1) 类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

17、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

(1) 当期所得税资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。(2) 递延所得税资产及递延所得税负债某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采

用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。（3）所得税费用所得税费用包括当期所得税和递延所得税。除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。（4）所得税的抵销当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

18、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

本公司本年度未发生会计政策变更

（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

19、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

本公司本年度未发生会计估计变更

(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

20、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 坏账准备计提

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

(2) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(3) 在建开发成本预估

在工程项目合同结果可以可靠估计时,本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认已发生未结算开发成本。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总成本时,需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总成本,以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的存货、营业成本,以及期间损益产生影响,且可能构成重大影响。

(4) 非金融非流动资产减值准备

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

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

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

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

价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(5) 折旧和摊销

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

(6) 递延所得税资产

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

(7) 所得税

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

(8) 预计负债

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

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	商品、产品销售收入以及进出口货物	17%
营业税	提供劳务、销售不动产、租赁不动产	5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税等流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售收入	按 2%~3.5% 预缴

各分公司、分厂执行的所得税税率

(1) 根据《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53号）的规定，对房地产开发项目土地增值税预征率调整，其中对开发建设并销售经济适用住房、廉租住房等保障性住房，仍不预征土地增值税；对开发建设并销售政府限价商品住房，土地增值税预征率为1%；对开发建设并销售普通住房，土地增值税预征率由现行的1%调至2%；对开发建设并销售非普通住房（含别墅）和非住房（包括商业用房、写字楼等），土地增值税预征率由现行的2%调至3%，该税率从2011年2月1日起施行。

子公司青岛广顺房地产有限公司石雀滩A1、A2地块属非普通住房，按3%预征率预缴。

根据济宁市地方税务局2010年10月29日公告（2010年第1号）《济宁市地方税务局关于调整土地增值税预征率核定征收率的公告》，济宁市城区及兖州市、曲阜市、邹城市销售住宅预征率为3%；济宁城区销售其他类型房地产（包括写字楼、公寓、别墅、商业营业用房、土地等，下同）预征率为4%，兖州市、曲阜市、邹城市销售其他类型房地产预征率为3.5%。除济宁

市城区和三市以外的各县销售住宅预征率为2%；销售其他类型房地产预征率为3%。

子公司济宁海情置业有限公司销售住宅按3%预征率预缴，销售商业用房按3.5%预征率预缴。

子公司泗水海情置业有限公司销售住宅按2%预征率预缴，销售别墅、商业用房按3%预征率预缴。

(2) 根据《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》纳税人转让土地使用权或者销售不动产，采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。本公司房地产业务在收取房款时，计提应交税金。

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
济宁海情贸易有限公司	全资子公司	济宁市	贸易	1000万	一般项目经营：金属材料、建筑装饰材料（不含危化品）、电气机械、汽车（不	10,000,000.00		100%	100%	是			

				<p>含九座以下乘用车)、摩托车及配件、百货、五金交电、办公自动化设备、建筑材料(不含木材)、装潢材料(不含危险品)销售;房屋建筑安装施工;水电工程施工;门锁安装、景观、园林绿化工程施工;土石方施工;室内外装饰、装修工程施工(以上凭资质证书经营);园林设计咨询;工程信</p>									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

					息咨询服务； 工程机械租赁。								
潍坊亚通置业有限公司	全资子公司	潍坊市	房地产开发	2000 万	房地产开发经营	20,000,000.00		100%	100%	是			
泗水海情置业有限公司	济宁海情置业有限公司之全资子公司	泗水县	房地产开发	5000 万	房地产开发、经营； 销售：建筑材料、装饰装潢材料	50,000,000.00		90%	90%	是			
青岛大通地产顾问有限公司	济宁海情贸易有限公司之全资子公司	青岛市	房产中介	200 万	房产中介、受托代理房地产销售； 设计、制作、发布、代理国内广告业务； 婚庆礼仪服务、房产营销策划。	2,000,000.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(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	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	从母公司所有者权益冲减子公司少

							项目余 额					损益的 金额	数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额
绵阳亿 嘉合投 资有限 公司	控股子 公司	绵阳市	投资、 房地产 开发	1000 万	实业投 资、高 科技产 业投 资、房 地产开 发、经 营	5,753,0 00.00		51%	51%	是		3,034,6 00.00	

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

(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 所有者 权益中 所享有 份额后 的

													余额
青岛广顺房地产有限公司	控股子公司	青岛市	房地产开发、销售	1000 万	房地产开发、经营；销售：建筑材料、装饰装潢材料	46,384,700.00		83%	83%	是		27,501,500.00	
济宁海情置业有限公司	控股子公司	兖州市	房地产开发、销售	5000 万	房地产开发及商品房销售	18,917,750.00		90%	90%	是		10,519,700.00	

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

本公司本年度完成对绵阳亿嘉合投资有限公司的收购，持有该公司51%股权，将该公司纳入合并范围。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 1 家，原因为

绵阳亿嘉合投资有限公司的股东青岛亚星实业有限公司将其持有的51%的股权作价575.33万元转让给深圳大通实业股份有限公司，工商变更登记已于2011年12月15日完成，股权转让款已于2013年4月10日支付完毕。

与上年相比本年（期）减少合并单位家，原因为

3、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
绵阳亿嘉合投资有限公司	该公司和本公司在合并前后均受青岛亚星实业有限公司最终控制且该控制并非暂时性的。	青岛亚星实业有限公司	0.00	-20,960.25	0.00

同一控制下企业合并的其他说明

4、本报告期发生的吸收合并

单位：元

吸收合并的类型	并入的主要资产	并入的主要负债

同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额
绵阳亿嘉合投资有限公司	存货（土地出让金及前期费用）	28,597,257.49	其他应付款	22,438,554.02
非同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额

吸收合并的其他说明

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：	--	--	341,122.25	--	--	40,136.92
人民币	--	--	341,122.25	--	--	40,136.92
银行存款：	--	--	18,741,828.67	--	--	16,385,179.06
人民币	--	--	18,741,828.67	--	--	16,385,179.06
其他货币资金：	--	--		--	--	2,023,425.60
人民币	--	--		--	--	2,023,425.60
合计	--	--	19,082,950.92	--	--	18,448,741.58

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

2、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	1,160,000.00	100%	0.00	0%				
按组合计提坏账准备的应收账款								
合计	1,160,000.00	--		--		--		--

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：	--	--	--	--	--	--
1年以内小计	1,160,000.00	100%				
合计	1,160,000.00	--			--	

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

3、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	9,531,747.48	73.04%	3,588,971.05	37.65%	6,783,727.25	71.03%	1,925,193.31	28.38%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	3,517,646.27	26.96%	1,376,034.38	39.12%	2,736,340.49	28.97%	957,195.43	34.77%
组合小计	3,517,646.27	26.96%	1,376,034.38	39.12%	2,736,340.49	28.97%	957,195.43	34.77%
合计	13,049,393.75	--	4,965,005.43	--	9,520,067.74	--	2,882,388.74	--

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

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
---------	------	------	---------	----

保证金	9,531,747.48	3,588,971.05		
合计	9,531,747.48	3,588,971.05	--	--

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 年以内小计	4,101,789.83	31.43%		2,714,606.48	28.42%	
1 至 2 年	2,071,882.54	15.88%	147,530.89	3,421,471.14	35.82%	26,507.36
2 至 3 年	4,648,525.68	35.62%	193,570.64	2,423,979.23	25.38%	314,683.19
3 年以上	2,227,195.70	17.07%	1,034,932.85	991,104.89	10.38%	621,004.89
合计	13,049,393.75	--	1,376,034.38	9,551,161.74	--	962,195.44

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

4、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	5,044,718.66	99.54%	13,361,094.06	27.8%
1 至 2 年	21,915.00	0.43%	34,541,435.26	71.87%
2 至 3 年	1,203.50	0.02%	96,167.60	0.2%
3 年以上			59,300.00	0.12%
合计	5,067,837.16	--	48,057,996.92	--

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
兖州市美星园林建设工程有限公司	无关联施工单位	4,606,800.00	1 年以内	发票未到
上海三菱电梯有限公司 山东分公司	无关联施工单位	370,500.00	1 年以内	发票未到
合计	--	4,977,300.00	--	--

预付款项主要单位的说明

5、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
在建开发产品	233,320,778.09		233,320,778.09	249,141,497.33		249,141,497.33
拟开发产品	158,590,882.65		158,590,882.65	125,368,244.03		125,368,244.03
已开发产品	223,976,650.75	312,617.88	223,664,032.87	139,464,882.55	2,054,256.65	137,410,625.90
合计	615,888,311.49	312,617.88	615,575,693.61	513,974,623.91	2,054,256.65	511,920,367.26

(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	
已开发产品	2,054,256.65	312,617.88	2,054,256.65		312,617.88
合计	2,054,256.65	312,617.88	2,054,256.65		312,617.88

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
已开发产品	账面成本高于可变现净值	销售	0.92%

存货的说明

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
预提税金	25,779,956.88	21,200,004.60
合计	25,779,956.88	21,200,004.60

其他流动资产说明

7、固定资产

(1) 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：	545,316.00	64,639.00			609,955.00
运输工具	176,931.00				176,931.00
办公设备及其他	368,385.00	64,639.00			433,024.00
--	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：	394,297.94		89,782.06		484,080.00
运输工具	168,084.59				168,084.59
办公设备及其他	226,213.35		89,782.06		315,995.41
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	151,018.06	--			125,875.00
运输工具	8,846.41	--			8,846.41
办公设备及其他	142,171.65	--			117,028.59
办公设备及其他		--			
五、固定资产账面价值合计	151,018.06	--			125,875.00
运输工具	8,846.41	--			8,846.41
办公设备及其他	142,171.65	--			117,028.59

本期折旧额 0.00 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

8、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	1,143,151.35	626,051.88
可抵扣亏损	1,691,026.06	0.00
存货跌价准备	78,154.47	513,564.15
预售房款	2,626,803.23	2,101,079.72
预计负债	499,761.25	499,761.25
小计	6,038,896.36	3,740,457.00
递延所得税负债：		

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	392,252.62	383,181.24
可抵扣亏损	6,661,308.01	6,661,308.01
合计	7,053,560.63	7,044,489.25

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

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		
可抵扣差异项目		

(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	6,038,896.36		3,740,457.00	

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

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

9、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	2,882,388.74	2,082,616.69			4,965,005.43
二、存货跌价准备	2,054,256.65	312,617.88	2,054,256.65		312,617.88
合计	4,936,645.39	2,395,234.57	2,054,256.65		5,277,623.31

资产减值明细情况的说明

10、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付工程款	182,317,293.36	149,751,609.25
合计	182,317,293.36	149,751,609.25

(2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

本公司账龄超过一年应付账款主要是应付未付的工程款，未支付原因系资金优先用于在建项目开发。

11、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预售房款	196,825,827.48	128,615,207.40
合计	196,825,827.48	128,615,207.40

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

于2013年12月31日，账龄超过一年的预收款项为66,890,779.50元（2012年12月31日：14,749,624.90元），主要为预收房款，因尚未办理交房手续，该款项尚未结转收入。

12、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	66,033.51	4,518,295.43	4,517,255.53	67,073.41
二、职工福利费		32,431.20	32,431.20	
三、社会保险费		907,250.46	907,250.46	
六、其他		5,024.32	5,024.32	
合计	66,033.51	5,463,001.41	5,461,961.51	67,073.41

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元，非货币性福利金额元，因解除劳动关系给予补偿元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

13、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	-6,573.00	
营业税	7,873,543.45	4,841,973.22
企业所得税	19,621,196.74	11,066,364.94
个人所得税	54,305.43	53,546.18
城市维护建设税	251,006.04	16,256.72
土地增值税	7,697,878.63	7,623,990.80
教育费附加	102,899.76	9,695.82
地方教育费附加	67,833.65	2,927.19
土地使用税	346,980.78	388,008.52
其他	16,078.65	
合计	36,025,150.13	24,002,763.39

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

14、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
广东华侨信托投资公司	176,157.08	176,157.08	历史遗留
深圳新通阳电子元件工业有限公司	14,545.20	14,545.20	历史遗留
公众股	15,326.74	15,326.74	历史遗留
合计	206,029.02	206,029.02	--

应付股利的说明

15、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
青岛亚星实业有限公司	23,087,696.46	24,332,609.80
青岛嘉合福远置业有限公司	2,058,143.81	3,444,809.81
青岛亚星置业有限公司		39,425.00
青岛美丰置业有限公司		49,800.00
青岛天和智远	18,856.50	
其他单位往来款	27,413,329.43	27,352,230.83
认购金	4,088,658.65	8,662,195.46
保证金	2,046,600.00	2,962,138.09
代收代付款项	2,742,960.42	2,888,464.94
其他	273,195.61	24,311.69
合计	61,729,440.88	69,755,985.62

16、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
未决诉讼	1,999,045.00			1,999,045.00
合计	1,999,045.00			1,999,045.00

预计负债说明

17、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		42,150,000.00
合计		42,150,000.00

(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
抵押借款		42,150,000.00
合计		42,150,000.00

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

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
------	------	------	---------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

18、长期借款

19、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	96,227,998.00						96,227,998.00

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

20、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	21,760,565.81	584,458.83		22,345,024.64
合计	21,760,565.81	584,458.83		22,345,024.64

资本公积说明

21、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	5,887,067.95			5,887,067.95

合计	5,887,067.95		5,887,067.95
----	--------------	--	--------------

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

22、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整后年初未分配利润	32,714,793.89	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,989,975.92	--
期末未分配利润	34,704,769.81	--

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元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润元。

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

23、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	168,435,591.26	206,236,809.33
营业成本	122,992,243.06	159,055,100.49

(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
房地产开发	168,435,591.26		156,743,290.85	
贸易			49,493,518.48	
合计	168,435,591.26		206,236,809.33	

(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
房屋建筑	168,435,591.26		156,743,290.85	
钢材贸易等			49,493,518.48	
合计	168,435,591.26		206,236,809.33	

(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
山东地区	168,435,591.26		206,236,809.33	
合计	168,435,591.26		206,236,809.33	

(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(%)
客户一	6,961,959.00	4.13%
客户二	2,108,805.00	1.25%
客户三	2,000,000.00	1.19%
客户四	1,850,005.92	1.1%
客户五	1,632,195.00	0.97%
合计	14,552,964.92	8.64%

营业收入的说明

24、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	8,500,548.79	7,836,414.51	
城市维护建设税	558,801.72	535,306.37	
教育费附加	255,016.46	237,172.00	
土地增值税	7,595,567.13	4,688,894.16	

地方教育费附加	170,010.98	158,114.46	
水利基金	35,939.39	79,057.34	
合计	17,115,884.47	13,534,958.84	--

营业税金及附加的说明

25、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代理费及佣金	732,632.34	1,172,889.10
广告费	477,402.00	698,063.00
策划与咨询费		372,870.75
宣传物料及礼品费	42,143.30	50,944.90
办公费	877,245.67	736,307.05
汽车费用		42,616.13
预订开盘活动费	8,130.00	13,070.00
合计	2,137,553.31	3,086,760.93

26、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,262,786.03	1,477,327.63
福利费	57,452.20	36,753.26
社保费	179,829.36	93,526.16
公积金	101,729.30	8,594.00
业务招待费	139,047.51	224,515.93
证券公司顾问费	2,500,000.00	2,510,271.50
税费	1,704,141.21	1,820,205.92
汽车费用	1,134,727.84	866,819.20
咨询代理费	530,395.00	250,000.00
审计费	350,000.00	521,000.00
水电费	376,945.19	25,359.23
办公费	321,562.70	313,287.51
租赁费	305,855.62	118,580.22
董事会费	220,562.60	289,946.40

交通费	152,462.08	304,893.20
差旅费	143,690.18	178,750.30
维修及装修费用	102,256.10	9,444.00
其他	572,544.70	823,930.64
合计	10,155,987.62	9,873,205.10

27、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,856,031.01	4,696,663.14
减：利息收入	-183,722.95	-45,069.94
银行手续费	77,049.96	83,067.19
合计	1,749,358.02	4,734,660.39

28、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	2,077,616.69	2,454,273.86
二、存货跌价损失	312,617.88	2,054,256.65
合计	2,390,234.57	4,508,530.51

29、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
违约金		8,587.98	
手续费返还		1,844.00	
其他	18,250.00	1,877.01	18,250.00
合计	18,250.00	12,308.99	18,250.00

营业外收入说明

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
------	-------	-------	-------------	------------

30、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
其中：固定资产处置损失		127,058.06	
对外捐赠		118,000.00	
罚款支出	111,729.72	281,138.92	111,729.72
合计	111,729.72	526,196.98	111,729.72

营业外支出说明

31、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	11,191,924.33	9,949,370.26
递延所得税调整	-2,298,439.36	-1,807,646.36
合计	8,893,484.97	8,141,723.90

32、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

于报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

①计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	1,989,975.92	2,078,042.37
其中：归属于持续经营的净利润	1,989,975.92	2,078,042.37
归属于终止经营的净利润	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2,054,364.96	2,521,733.52
其中：归属于持续经营的净利润	2,054,364.96	2,521,733.52
归属于终止经营的净利润	-	-

②计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	96,227,998.00	96,227,998.00
加：本年发行的普通股加权数	-	-
减：本年回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	96,227,998.00	96,227,998.00

33、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
利息收入	183,722.95
合计	183,722.95

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
付现销售费用	1,861,305.91
付现管理费用	4,212,629.75
付现手续费、营业外收支净额	122,059.84
支付项目资本金、冻结资金	
支付往来款项	16,808,980.54
合计	23,004,976.04

支付的其他与经营活动有关的现金说明

34、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	2,907,365.52	2,787,981.18
加：资产减值准备	2,390,234.57	4,508,530.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	57,030.34	94,011.56
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）		127,058.06
财务费用（收益以“-”号填列）	1,206,632.31	4,696,663.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,298,439.36	-1,807,646.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	-69,331,991.17	46,539,780.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	38,300,833.75	3,963,438.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	71,722,602.47	-7,955,912.74
经营活动产生的现金流量净额	44,954,268.43	52,953,904.46
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	19,082,950.92	16,095,315.98
减：现金的期初余额	16,095,315.98	9,079,054.48
现金及现金等价物净增加额	2,987,634.94	7,016,261.50

(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	5,753,300.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	5,753,300.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	16,821.29	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,736,480.03	
4. 取得子公司的净资产	6,193,155.30	
流动资产	28,630,953.98	
非流动资产	717.18	
流动负债	22,438,515.86	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--

(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	19,082,950.92	16,095,315.98
其中：库存现金	341,122.25	40,136.92
可随时用于支付的银行存款	18,741,828.67	16,055,179.06
三、期末现金及现金等价物余额	19,082,950.92	16,095,315.98

现金流量表补充资料的说明

八、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
青岛亚星实业有限公司	控股股东	有限责任	青岛	姜剑	批发零售	16000 万	44.79%	44.79%	姜剑	26459132-6

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
-------	-------	------	-----	-------	------	------	----------	-----------	--------

青岛广顺房地 产有限公司	控股子公司	有限责任	青岛	朱兰英	房地产开发	10000000	83%	83%	72559132-x
济宁海情置 业有限公司	控股子公司	有限责任	兖州	韩乾	房地产开发	50000000	90%	90%	74656243-x
济宁海情贸 易有限公司	控股子公司	有限责任	济宁	孙洪祥	贸易	10000000	100%	100%	57777237-1
潍坊亚通置 业有限公司	控股子公司	有限责任	潍坊	许亚楠	房地产开发	20000000	100%	100%	58042757-9
泗水海情置 业有限公司	控股子公司	有限责任	泗水	韩乾	房地产开发	50000000	100%	100%	69967797-0
青岛大通地 产顾问有限 公司	控股子公司	有限责任	青岛	赵培	房屋中介, 受托代理房 地产销售	2000000	100%	100%	58367591-4
绵阳亿嘉合 投资有限公 司	控股子公司	有限责任	绵阳	韩乾	投资、房地 产开发	20000000	51%	51%	68612416-2

3、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
青岛亚星置业有限公司	受同一控股股东控制	71807662-9
青岛天和智远商贸有限公司（原青岛亚星投资有限公司）	受同一控股股东控制	74036022-0
青岛美丰置业有限公司	受同一控股股东控制	79080041-5
北京信泽至恒投资有限公司	控股股东之母公司	66248142-1
青岛嘉合福远置业有限公司	受同一控股股东控制	68675275-9
青岛亿合福远置业有限公司	受同一控股股东控制	68675272-4
北京天和智远投资有限公司	控股股东之母公司	66314249-9
泌阳县亿嘉合矿业有限公司	受实际控制人控制	58439445-2

本企业的其他关联方情况的说明

4、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 式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交	金额	占同类交

				易金额的 比例 (%)		易金额的 比例 (%)
青岛通亚建筑安装 有限公司	接受劳务	协议作价	747,300.00	0.98%		

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 (%)
青岛天和智远商贸 有限公司	销售商品	协议作价			30,993,915.51	62.62%
青岛通亚建筑安装 有限公司	销售商品	协议作价			2,027,534.06	4.1%
孙登义	销售商品	协议作价	999,238.00	0.59%		
许展	销售商品	协议作价	728,881.00	0.43%		
易平良	销售商品	协议作价	750,511.20	0.45%		

(2) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
青岛亚星实业有限公司	67,510,000.00	2013年05月08日	2013年12月23日	短期拆借
拆出				

5、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
其他应收款	青岛天和智远商贸 有限公司	0.00		459,458.80	
其他应收款	青岛亿合福远置业 有限公司	0.00		23,823.00	
合计				483,281.80	

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
预收款项	孙登义		999,238.00
预收款项	许展		728,881.00
预收款项	易平良		300,000.00
合计			2,028,119.00
其他应付款	青岛亚星实业有限公司	23,087,696.46	46,583,514.71
其他应付款	青岛嘉合福远置业有限公司	2,058,143.81	3,444,809.81
其他应付款	青岛天和智远商贸有限公司	18,856.50	
其他应付款	青岛美丰置业有限公司		49,800.00
其他应付款	青岛亚星置业有限公司		39,425.00
	合计	25,164,696.77	50,539,671.52

九、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

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 山东港基建设集团有限公司诉泗水海情置业有限公司、济宁海情置业有限公司建设工程施工合同纠纷案
泗水海情置业有限公司（以下简称“泗水海情”）开发的“海情圣地”项目一、三标段由山东港基建设集团有限公司（以下简称“山东港基”）承包施工，该项目已竣工交付使用。2012年8月，山东港基以建设工程合同纠纷为由，将泗水海情及其母公司济宁海情置业有限公司（以下简称“济宁海情”）诉至济宁市中级人民法院，案号：（2012）济民初字第48号，要求泗水海情支付拖欠工程款3,000万元（数额最终以审计结果为准）及违约金，对施工工程享有优先受偿权，并要求济宁海情对泗水海情拖欠工程款及违约金承担连带责任，诉讼等费用由泗水海情承担。泗水海情接到法院送达的诉讼文书后积极应诉，并依法提出了反诉，要求山东港基承担逾期违约金、一次性验收不合格违约金、违法分包违约金、质量问题维修费用等约计1,068万元，并由山东港基承担全部反诉费用。

该案分别于2012年8月1日、9月27日、10月10日进行了三次开庭。

山东港基于2012年5月28日向山东省济宁市中级人民法院提出财产保全申请，要求冻结泗水海情名下的3,000万银行存款及不动产。截至2013年12月31日泗水海情因此案被查封海情圣地一期项目在售房屋31套。

本公司对该项目计提了1,999,045.00元的预计负债。

(2) 济宁海情置业有限公司起诉天元建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷案

济宁海情置业有限公司（以下简称“济宁海情”）开发的兖州“海情康城”项目由天元建设集团有限公司（以下简称“天元集团”）承包施工。因天元集团自2012年1月起擅自停工，济宁海情为推进项目进度和维护自身权益，于2012年9月25日向济宁市中级人民法院提交起诉状，案号：山东省济宁市中级人民法院（2012）济民初字第83号，要求判令天元集团支付因其擅自停工导致合同解除的违约金15,056,000元，恢复施工的费用损失110万元，因其违约导致增加的工程造价2000万元等，并承担诉讼费用。天元集团接到济宁海情的起诉材料后，提出了索要工程款的反诉请求。

(3) 邹学林诉山东港基建设集团有限公司及泗水海情置业有限公司案

2010年，邹学林与山东港基建设集团有限公司（以下简称“山东港基”）签订《劳务分包协议》，由邹学林为泗水海情置业有限公司（以下简称“泗水海情”）开发的“海情圣地”项目一、三标段工程的主体钢筋进行包清工施工，但山东港基以该工程尚未与泗水海情结算且泗水海情尚欠山东港基大量工程款为由，拒绝支付邹学林工程款，2012年4月19日，邹学林向山东省济南市长清区人民法院递交起诉状，案号：2012长民初字第872号，要求判令山东港基支付邹学林工程人工费303,300元及利息

并承担诉讼费用，泗水海情在未支付工程款范围内承担连带付款责任。

2013年1月28日济南市长清区人民法院将泗水海情银行存款349,399.73元扣划至该院。

2、银行按揭贷款担保

本公司下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2013年12月31日累计担保余额为人民币11,760.60万元。担保类型为阶段性担保，担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。由于截至目前承购人未发生违约，公司认为与该等担保相关的风险较小。

十、承诺事项

1、重大承诺事项

详见 第五节 重要事情 七

2、前期承诺履行情况

详见 第五节 重要事情 七

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
帐龄分析	430,831.24	100%	378,181.24	87.78 %	2,433,446.24	100%	378,181.24	15.64 %
组合小计	430,831.24	100%	378,181.24	87.78 %	2,433,446.24	100%	378,181.24	15.64 %
合计	430,831.24	--	378,181.24	--	2,433,446.24	--	378,181.24	--

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 年以内小计	52,650.00	12.22%	0.00	2,055,265.00	84.46%	0.00
3 年以上	378,181.24	87.78%	378,181.24	378,181.24	15.64%	378,181.24
合计	430,831.24	--	378,181.24	2,433,446.24	--	378,181.24

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

2、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
青岛广顺房地产有限公司	成本法	46,384,740.35	46,384,740.35		46,384,740.35	83%	83%				
济宁海情置业有限公司	成本法	189,177,496.65	189,177,496.65		189,177,496.65	90%	90%				
济宁海情贸易有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%				
潍坊亚通置业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100%	100%				
绵阳亿嘉合投资有限公司	成本法	5,753,300.00		5,753,300.00	5,753,300.00	51%	51%				

合计	--	271,315,537.00	265,562,237.00	5,753,300.00	271,315,537.00	--	--	--			
----	----	----------------	----------------	--------------	----------------	----	----	----	--	--	--

长期股权投资的说明

3、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	-4,066,554.04	-5,537,654.08
加：资产减值准备		378,181.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,896.64	16,289.05
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		127,058.06
财务费用（收益以“—”号填列）		764,052.99
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	2,497,955.81	
经营活动产生的现金流量净额	-1,565,701.59	-4,252,072.74
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	81,704.85	34,923.57
减：现金的期初余额	34,923.57	48,135.57
现金及现金等价物净增加额	46,781.28	-13,212.00

十二、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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-93,479.72	
合计		
减：所得税影响额	-21,599.03	
少数股东权益影响额（税后）	-7,491.65	
合计	-64,389.04	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、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	0.75%	0.015	0.015
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.78%	0.016	0.016

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 报告期公司资产、负债构成同比发生重大变动的说明：

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额	变动金额、变动幅度	
			变动金额	变动幅度
应收账款	1,160,000.00	-	1,160,000.00	-
预付账款	5,067,837.16	48,057,996.92	-42,990,159.76	-89.45%
存货	615,888,311.49	513,974,623.91	101,913,687.58	19.83%
应付账款	182,317,293.36	149,751,609.25	32,565,684.11	21.75%
预收账款	196,825,827.48	128,615,207.40	68,210,620.08	53.03%
应交税费	36,025,150.13	24,002,763.39	12,022,386.74	50.09%
其他应付款	61,729,440.88	69,755,985.62	-8,026,544.74	-11.51%
一年内到期的非流动负债	-	42,150,000.00	-42,150,000.00	-100.00%

A 应收账款本期增加系个别客户购房贷款因银行审批原因未能在期末及时放款，在取得银行贷款承诺情况下确认的应收账款

B 预付账款本期减少系按建设进度转入开发成本

C 存货本期增加系济宁海情康城 1 期项目进一步开工，开发成本增加

D 应付账款本期增加系济宁海情康城 1 期项目进一步开工，工程欠款增加

E 预收账款本期增加系济宁海情丽都东侧高层项目本期竣工销售增加及济宁海情康城 1 期项目预售增加

F 应交税费本期增加系本期预收房款增加，按税法规定预计所得税增加

G 其他应付款本期减少系偿还往来欠款

H 一年内到期的非流动负债本期减少系借款到期偿还

(2) 报告期公司利润构成同比发生重大变化的说明：

项目	期末余额/	期初余额/	变动金额、变动幅度	
	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度
营业收入	168,435,591.26	206,236,809.33	-37,801,218.07	-18.33%
营业成本	122,992,243.06	159,055,100.49	-36,062,857.43	-22.67%
财务费用	1,749,358.02	4,734,660.39	-2,985,302.37	-63.05%

A 营业收入、营业成本本期减少系 2012 年底终止钢材贸易，本期不再包含贸易业务

B 财务费用本期减少系借款陆续偿还，本期资金占用减少，相关利息支出减少

↵

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。