



深圳大通实业股份有限公司

2014 年半年度报告

2014-027

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2014 半年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介.....	7
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	11
第五节 重要事项.....	18
第六节 股份变动及股东情况.....	22
第七节 优先股相关情况.....	22
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	23
第九节 财务报告.....	24
第十节 备查文件目录.....	83

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
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
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》（2012 年修订）
元	指	人民币元

第二节 公司简介

一、公司简介

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（如有）	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		

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、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 2013 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 2013 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

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

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）	52,466,276.58	28,944,421.92	81.27%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-10,909,640.66	-3,362,029.76	-224.50%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-7,710,307.58	-3,279,070.41	-135.14%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-4,372,091.79	34,556,680.26	-112.65%
基本每股收益（元/股）	-0.113	-0.035	-222.86%
稀释每股收益（元/股）	-0.113	-0.035	-222.86%
加权平均净资产收益率	-5.56%	-2.16%	-157.41%
	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）	676,032,981.64	680,915,598.25	-0.72%
归属于上市公司股东的净资产（元）	148,255,219.74	159,164,860.40	-6.85%

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

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	-4,739,448.71	主要为涉及诉讼案件预提的预计利息费用支出
减：所得税影响额	-1,184,862.18	
少数股东权益影响额（税后）	-355,253.45	
合计	-3,199,333.08	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

2014年上半年，公司主业所处的房地产行业调控基调基本稳定，但是，不同城市的房地产市场以及具体调控措施出现部分区别。公司房地产业务主要位于山东省三、四线城市，在目前市场环境下，公司开发项目所在地市场的整体购买力有所波动。随着国家对房地产政策的调整的或逐渐明朗，公司将按照2014年度经营计划，适度调整房地产在建项目、拟建项目以及市场销售的推进速度。

从整体经济分析，中国的房地产市场在中长期内，仍然会保持一定水平的增长。稳定供求、抑制投机以及建立中长期市场调控机制，仍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

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	52,466,276.58	28,944,421.92	81.27%	达到结转收入条件的收入增加
营业成本	52,299,208.52	24,791,348.16	110.96%	销售收入对应成本增加
销售费用	644,157.42	1,196,575.19	-46.17%	销售推广费用减少
管理费用	4,814,840.32	3,704,219.05	29.98%	部分项目竣工备案，工程管理人员费用计入管理费用
财务费用	-32,973.31	1,226,276.61	-102.69%	银行贷款已还清，本期无贷款利息。
所得税费用	-2,252,430.17	-707,453.47	218.39%	递延税项影响
研发投入	0.00	0.00		
经营活动产生的现金流量净额	-4,372,091.79	34,556,680.26	-112.65%	部分项目交付后结算的工程款及缴纳的税费增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,634.00	-5,776,375.00	-99.97%	2013年收购了同一控制下的一公司
筹资活动产生的现金流量净额		-36,396,700.00	-100.00%	2013年归还贷款
现金及现金等价物净增	-4,373,725.79	-7,616,394.74	-42.57%	部分项目交付后结算的

加额				工程款及缴纳的税费增加
----	--	--	--	-------------

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

无未达到计划目标的情况。

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						
房地产业	52,466,276.58	52,299,208.52	0.32%	81.27%	110.96%	-97.78%
分产品						
房屋 建筑	52,466,276.58	52,299,208.52	0.32%	81.27%	110.96%	-97.78%
分地区						
山东地区	52,466,276.58	52,299,208.52	0.32%	81.27%	110.96%	-97.78%

四、投资状况分析

1、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

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	181,195,153.68	60,762,917.74	1,502,293.00	-1,354,511.51	-1,117,642.71
济宁海情置业有限公司	子公司	房地产开发	房屋	50000000	712,867,387.35	265,469,324.78	50,963,983.58	-7,387,459.17	-10,108,610.46

2、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

五、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

公司上年度利润分配方案为不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

六、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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
2014年02月21日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况等，未提供任何书面资料
2014年03月18日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况等，未提供任何书面资料

第五节 重要事项

一、公司治理情况

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、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	山东省济宁市中级人民法院对山东港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做出一审判决。	山东省济宁市中级人民法院一审判决内容如下: 1、被告泗水海情置业有限公司于判决生效后十日内偿付原告山东港建设集团有限公司拖欠的工程 25688285.26 元及相应利息 (利息自 2012 年 3 月 1 日起计算至欠款付清之日,按同期人民银行贷款利率进行计算); 2、原告山东港建设集团有限公司对本案三标段工程享有优先受偿权; 3、驳回原告山东港建设集团有限公司的其他诉讼请求; 4、驳回反诉原告泗水海情置业有限公司的反诉请求。根据一审判决情况,我司遵	我认为该判决存在认定事实有误,判决内容有失公允等情况,我司依法向山东省高级人民法院提起上诉,维护我司合法权益。	2014年07月23日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2014-07-23/1200071782.PDF

				循谨慎性原则，计提预计负债 14,122,014.00 元。			
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	34.94	否	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。	法院已将 349,399.73 元款项支付给邹学林。	349,399.73 元款项由山东港基建设集团有限公司承担，我司从欠付山东港基建设集团有限公司的工程款中扣除。该案件已终结。	2013 年 02 月 01 日	http://www.cninfo.com.cn/companyinfo.html
济宁海情置业有限公司 2012 年向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	3,615.6	否	济宁市中级人民法院受理该案后，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造价鉴定和因已	律师认为该诉讼系济宁海情按照《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。	目前该案件处于审理阶段。	2012 年 10 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-10-24/61693831.PDF

			完工程存在部分质量缺陷而实施的维修费用鉴定。				
--	--	--	------------------------	--	--	--	--

三、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。

四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

五、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

适用 不适用

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议并提交深大通临时股东大会审议	2008年04月22日	长期有效	尚未履行完毕
	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	2008年04月22日	长期有效	正在履行

	<p>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</p>			
--	--	--	--	--

		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。			
	原非流通股股东：方正延中传媒有限公司、上海文慧投资有限公司、北京科希盟科技集团有限公司	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个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超出百分之十。	2008 年 04 月 22 日	2016 年 2 月 7 日	正在履行
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。公司将积极与股东沟通及时推进"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</p>				

	进向全体股东转增股本的有关工作。控股股东在 2013 年 2 月 1 日《股票恢复上市公告书》中做了承诺“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。”
--	--

六、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

七、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

八、违法违规退市风险揭示

适用 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

九、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

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%				-3,150,000	-3,150,000	68,196,000	70.87%
3、其他内资持股	71,346,000	74.14%				-3,150,000	-3,150,000	68,196,000	70.87%
其中：境内法人持股	68,196,000	70.87%				0	0	68,196,000	70.87%
境内自然人持股	3,150,000	3.27%				-3,150,000	-3,150,000	0	0.00%
二、无限售条件股份	24,881,998	25.86%				3,150,000	3,150,000	28,031,998	29.13%
1、人民币普通股	24,881,998	25.86%				3,150,000	3,150,000	28,031,998	29.13%
三、股份总数	96,227,998	100.00%				0	0	96,227,998	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

2014年3月31日限售股份中3150000股解禁，可上市流通。

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

报告期末普通股股东总数		4,383	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0				
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	43,000,000
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			
中国对外经济贸易信托有限公司—尊嘉 ALPHA 证券投资有限合伙企业集合资金信托计划	其他	1.15%	1,102,500			1,102,500		
国泰君安证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	1.12%	1,080,000			1,080,000		
华宝信托有限责任公司—时节好雨 18 号集合资金信托	其他	1.08%	1,039,412			1,039,412		
汤玫	境内自然人	1.01%	975,442			975,442		
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	公司未知前十名股东是否存在关联关系,也未知是否属于《上市公司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
中国对外经济贸易信托有限公司—尊嘉 ALPHA 证券投资有限合伙企业集合资金信托计划	1,102,500	人民币普通股	1,102,500
国泰君安证券股份有限公司约定购回专用账户	1,080,000	人民币普通股	1,080,000
华宝信托有限责任公司—时节好雨 18 号集合资金信托	1,039,412	人民币普通股	1,039,412
汤玫	975,442	人民币普通股	975,442
张令婷	947,633	人民币普通股	947,633
陈才根	787,500	人民币普通股	787,500
白思恒	780,200	人民币普通股	780,200
李菁菲	691,770	人民币普通股	691,770
张雪松	689,098	人民币普通股	689,098
李东亮	582,400	人民币普通股	582,400
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）	上述股东中，汤玫通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 824,253 股，张令婷通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 865,700 股。李菁菲通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 551,211 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

股东汤玫在报告期内进行了约定购回交易，报告期内约定购回 550,000 股，占本公司总股数 0.57%。报告期末，股东汤玫持有本公司 975,442 股，占本公司总股数 1.01%。

李菁菲在报告期内进行了约定购回交易，报告期内约定购回 530,000 股，占本公司总股数 0.55%。报告期末，股东李菁菲持有本公司 691,770 股，占本公司总股数 0.72%

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

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

适用 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

适用 不适用

2、优先股转换情况

适用 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

适用 不适用

第八节 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

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
姜蓬	董事	被选举	2014 年 03 月 27 日	
薛启亮	独立董事	被选举	2014 年 04 月 23 日	
孙登义	董事	离任	2014 年 02 月 28 日	个人身体原因，辞去职务。
肖勤福	独立董事	离任	2014 年 03 月 14 日	根据中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》文件要求，辞去职务。

第九节 财务报告

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：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	14,709,225.13	19,082,950.92
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	9,162,969.05	1,160,000.00
预付款项	3,803,985.25	5,067,837.16
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,935,645.17	8,084,388.32
买入返售金融资产		
存货	598,471,581.17	615,575,693.61
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	30,948,782.57	25,779,956.88
流动资产合计	667,032,188.34	674,750,826.89

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	103,717.15	125,875.00
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	8,897,076.15	6,038,896.36
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,000,793.30	6,164,771.36
资产总计	676,032,981.64	680,915,598.25
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	168,539,766.83	182,317,293.36
预收款项	223,858,652.35	196,825,827.48
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,887.18	67,073.41
应交税费	19,610,732.69	36,025,150.13

应付利息		
应付股利	206,029.02	206,029.02
其他应付款	58,111,463.43	61,729,440.88
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		
其他流动负债		
流动负债合计	470,332,531.50	477,170,814.28
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	16,121,059.12	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	16,121,059.12	1,999,045.00
负债合计	486,453,590.62	479,169,859.28
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	22,345,024.64
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	23,795,129.15	34,704,769.81
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	148,255,219.74	159,164,860.40
少数股东权益	41,324,171.28	42,580,878.57
所有者权益（或股东权益）合计	189,579,391.02	201,745,738.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	676,032,981.64	680,915,598.25

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	206,226.79	81,704.85
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	52,650.00
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	258,876.79	134,354.85
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	251,315,537.00	271,315,537.00
投资性房地产		
固定资产	22,927.98	25,235.46
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	251,338,464.98	271,340,772.46
资产总计	251,597,341.77	271,475,127.31
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	11,083,763.68	11,079,107.85
应付利息		
应付股利	206,029.02	206,029.02
其他应付款	138,948,166.31	158,000,065.50
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	158,826,931.46	177,874,174.82
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	158,826,931.46	177,874,174.82
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	-31,105,221.45	-30,274,679.27
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	92,770,410.31	93,600,952.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	251,597,341.77	271,475,127.31

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	52,466,276.58	28,944,421.92
其中：营业收入	52,466,276.58	28,944,421.92
利息收入	0.00	
已赚保费	0.00	
手续费及佣金收入	0.00	
二、营业总成本	62,145,605.99	33,259,384.16
其中：营业成本	52,299,208.52	24,791,348.16
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	4,420,373.04	2,261,091.31
销售费用	644,157.42	1,196,575.19
管理费用	4,814,840.32	3,704,219.05
财务费用	-32,973.31	1,226,276.61
资产减值损失		79,873.84
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）	-9,679,329.41	-4,314,962.24
加：营业外收入	60,250.00	130.00
减：营业外支出	4,799,698.71	92,277.16
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-14,418,778.12	-4,407,109.40
减：所得税费用	-2,252,430.17	-707,453.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,166,347.95	-3,699,655.93
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	-10,909,640.66	-3,362,029.76
少数股东损益	-1,256,707.29	-337,626.17
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.113	-0.035
（二）稀释每股收益	-0.113	-0.035
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-12,166,347.95	-3,699,655.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	-10,909,640.66	-3,362,029.76
归属于少数股东的综合收益总额	-1,256,707.29	-337,626.17

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	821,915.19	739,113.33
财务费用	-506.11	1,452.24
资产减值损失		
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）	-9,132.90	
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）	-830,541.98	-740,565.57
加：营业外收入		
减：营业外支出	0.20	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-830,542.18	-740,565.57
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-830,542.18	-740,565.57
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.01	-0.01
（二）稀释每股收益	-0.01	-0.01
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-830,542.18	-740,565.57

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

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	64,172,077.11	70,535,829.84
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	61,912.92	39,047,744.98
经营活动现金流入小计	64,233,990.03	109,583,574.82
购买商品、接受劳务支付的现金	25,026,505.04	20,619,085.10
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,374,903.71	2,943,193.10
支付的各项税费	26,263,226.49	11,774,147.65
支付其他与经营活动有关的现金	14,941,446.58	39,690,468.71
经营活动现金流出小计	68,606,081.82	75,026,894.56
经营活动产生的现金流量净额	-4,372,091.79	34,556,680.26
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	1,634.00	23,075.00

投资支付的现金		5,753,300.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,634.00	5,776,375.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,634.00	-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		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		5,753,300.00
筹资活动现金流入小计		5,753,300.00
偿还债务支付的现金		42,150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		42,150,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-36,396,700.00
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	-4,373,725.79	-7,616,394.74
加：期初现金及现金等价物余额	19,082,950.92	18,465,561.55
六、期末现金及现金等价物余额	14,709,225.13	10,849,166.81

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

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	1,093,615.24	792,233.71
经营活动现金流入小计	1,093,615.24	792,233.71
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	109,023.81	153,449.30
支付的各项税费	17,924.65	27,893.10
支付其他与经营活动有关的现金	842,144.84	592,364.95
经营活动现金流出小计	969,093.30	773,707.35
经营活动产生的现金流量净额	124,521.94	18,526.36
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		
支付其他与投资活动有关的现金		5,753,300.00
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		5,753,300.00
筹资活动现金流入小计		5,753,300.00
偿还债务支付的现金		

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		5,753,300.00
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	124,521.94	-4,548.64
加：期初现金及现金等价物余额	81,704.85	34,923.57
六、期末现金及现金等价物余额	206,226.79	30,374.93

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	22,345,024.64			5,887,067.95		34,704,769.81		42,580,878.57	201,745,738.97
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	22,345,024.64			5,887,067.95		34,704,769.81		42,580,878.57	201,745,738.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-10,909,640.66		-1,256,707.29	-12,166,347.95
（一）净利润							-10,909,640.66		-1,256,707.29	-12,166,347.95
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-10,909,640.66		-1,256,707.29	-12,166,347.95
（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	22,345,024.64			5,887,067.95		23,795,129.15		41,324,171.28	189,579,391.02

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		32,714,793.89		37,019,165.58	193,609,591.23
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

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 (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		-30,274,67 9.27	93,600,952 .49
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		-30,274,67 9.27	93,600,952 .49
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）							-830,542.1 8	-830,542.1 8
（一）净利润							-830,542.1 8	-830,542.1 8
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-830,542.1 8	-830,542.1 8
（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		-31,105,221.45	92,770,410.31

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		-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

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。

2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号、16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。本公司自2014年7月1日起开始执行上述各项准则，并将依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更。

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2014年6月30日的财务状况及2014年1-6月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

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) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

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、金融工具

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（1）金融工具的分类

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

贷款和应收款项

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

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

损益。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

9、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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

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

(2) 按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	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

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）	0.00%	0.00%
1—2 年	20.00%	20.00%
2—3 年	50.00%	50.00%

3 年以上	100.00%	100.00%
3—4 年	100.00%	100.00%
4—5 年	100.00%	100.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额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	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。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

10、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

（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

包装物

摊销方法：一次摊销法

11、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。

12、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	5.00%	4.75
机器设备	10	5.00%	9.5
电子设备	5	5.00%	19
运输设备	5	5.00%	19
其他设备	10	5.00%	9.5

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

对于固定资产，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。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，

则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(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。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

13、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。

14、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。

15、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

16、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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）确认让渡资产使用权收入的依据

①使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

②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

（3）确认提供劳务收入的依据

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。

17、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。

18、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。

19、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

本公司本报告期未发生会计政策变更、会计估计变更。

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

本公司本报告期未发生会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

本公司本报告期未发生会计估计变更。

20、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

本公司本报告期未发现前期会计差错。

(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

21、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。

2、税收优惠及批文

本公司本年度未享受税收优惠。

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	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	从母公 司所有 者权益
-----------	-----------	-----	----------	----------	----------	-----------------	-------------------	----------	-----------	------------	------------	-------------------	-------------------

							净投资 的其他 项目余 额					冲减少 数股东 损益的 金额	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
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 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	10,000, 000.00		100.00 %	100.00 %	是	0.00	0.00	0.00

					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；工程信息咨询服务；工程机械租赁。								
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、装饰装修材料	50,000,000.00	90.00%	90.00%	是	0.00	0.00	0.00	

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 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
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		51.00%	51.00%	是	3,034,6 00.00	0.00	0.00

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、装饰材料	46,384,700.00		83.00%	83.00%	是	27,501,500.00	0.00	0.00
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		90.00%	90.00%	是	10,519,700.00	0.00	0.00

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

本期青岛大通地产顾问有限公司、潍坊亚通置业有限公司已完成注销，不在纳入合并范围。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 0 家，原因为

与上年相比本年（期）减少合并单位 2 家，原因为

（1）2013年9月11日，公司第八届董事会第六次会议审议通过了《关于注销济宁海情贸易有限公司及其子公司青岛大通地产顾问有限公司的议案》，青岛大通地产顾问有限公司已于2014年1月13日完成注销，该公司全部资产、债权、债务、人员均由上市公司承接，该公司今后不再纳入合并范围。

（2）2013年8月9日，公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于注销潍坊亚通置业有限公司的议案》，潍坊亚通置业有限公司已于2014年5月13日完成注销，该公司全部资产、债权、债务、人员均由上市公司承接，该公司今后不再纳入合并范围。

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、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	期末净资产	本期净利润
----	-------	-------

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、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	处置日净资产	年初至处置日净利润
青岛大通地产顾问有限公司	1,963,649.13	0.00
潍坊亚通置业有限公司	19,990,867.10	0.00

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明

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：	--	--	219,165.81	--	--	341,122.25
人民币	--	--	219,165.81	--	--	341,122.25
银行存款：	--	--	14,490,059.32	--	--	18,741,828.67
人民币	--	--	14,490,059.32	--	--	18,741,828.67
合计	--	--	14,709,225.13	--	--	19,082,950.92

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	9,162,969.05	100.00%	0.00		1,160,000.00	100.00%	0.00	
按组合计提坏账准备的应收账款								
合计	9,162,969.05	--		--	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

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	9,162,969.05	100.00%	0.00	1,160,000.00	100.00%	0.00

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	63.97%	3,588,971.05	37.65%	9,531,747.48	73.04%	3,588,971.05	37.65%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	5,368,903.12	36.03%	1,376,034.38	25.63%	3,517,646.27	26.96%	1,376,034.38	39.12%
组合小计	5,368,903.12	36.03%	1,376,034.38	25.63%	3,517,646.27	26.96%	1,376,034.38	39.12%
合计	14,900,650.60	--	4,965,005.43	--	13,049,393.75	--	4,965,005.43	--

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	37.65%	账龄分析
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	3,205,026.45	59.70%		1,353,769.60	38.49%	
1 至 2 年	741,802.54	13.82%	147,530.89	741,802.54	21.09%	147,530.89
2 至 3 年	387,141.28	7.21%	193,570.64	387,141.28	7.21%	193,570.64
3 年以上	1,034,932.85	19.28%	1,034,932.85	1,034,932.85	29.42%	1,034,932.85
合计	5,368,903.12	--	1,376,034.38	3,517,646.27	--	1,376,034.38

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) 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
兖州城市小区住宅管理办公室	4,799,557.25	保证金	32.21%
兖州拖欠工程款问题领导小组办公室	3,242,210.00	保证金	21.76%
兖州市新型墙体材料应用领导小组办公室	841,960.00	保证金	5.65%
青岛暖万家供热有限责任公司	648,020.23	保证金	4.35%
合计	9,531,747.48	--	63.97%

说明

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	3,780,866.75	99.39%	5,044,718.66	99.54%
1 至 2 年	21,915.00	0.58%	21,915.00	0.43%
2 至 3 年	1,203.50	0.03%	1,203.50	0.02%
合计	3,803,985.25	--	5,067,837.16	--

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
兖州市龙桥建装安装有限公司	无	820,020.68	2014 年 4 月	发票未到
山东省建设建工集团路桥工程有限公司	无	621,592.00	2014 年 4 月	发票未到
济宁市建筑设计研究院	无	570,332.33	2014 年 5 月	发票未到
兖州市建筑安装工程总公司	无	373,416.00	2014 年 5 月	发票未到
兖州市兖北建筑安装有限责任公司	无	304,952.11	2014 年 6 月	发票未到
合计	--	2,690,313.12	--	--

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	248,579,678.72		248,579,678.72	233,320,778.09		233,320,778.09
已开发产品	182,032,584.68	182,911.25	181,849,673.43	223,976,650.75	312,617.88	223,664,032.87
拟开发产品	168,042,229.02		168,042,229.02	158,590,882.65		158,590,882.65

合计	598,654,492.42	182,911.25	598,471,581.17	615,888,311.49	312,617.88	615,575,693.61
----	----------------	------------	----------------	----------------	------------	----------------

(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	312,617.88	0.00		129,706.63	182,911.25
合计	312,617.88			129,706.63	182,911.25

(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	预计销售价格低于成本	销售价格回升	70.91%

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	30,948,782.57	25,779,956.88
合计	30,948,782.57	25,779,956.88

其他流动资产说明

本公司房地产开发按预收款预征营业税、土地增值税，将其中未实现收入对应税金部分及预缴大于应缴部分在本科目列报。

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：	609,955.00	1,634.00			611,589.00
机器设备	433,024.00	1,634.00			434,658.00
运输工具	176,931.00				176,931.00
--	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：	484,080.00		23,791.85		507,871.85
机器设备	315,995.41		23,791.85		339,787.26

运输工具	168,084.59			168,084.59
--	期初账面余额	--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	125,875.00	--		103,717.15
机器设备	117,028.59	--		94,870.74
运输工具	8,846.41	--		8,846.41
五、固定资产账面价值合计	125,875.00	--		103,717.15
机器设备	117,028.59	--		94,870.74
运输工具	8,846.41	--		8,846.41

本期折旧额 23,791.85 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：		
可抵扣亏损	4,549,205.85	1,691,026.06
坏账准备	1,143,151.35	1,143,151.35
存货跌价准备	78,154.47	78,154.47
预售房款	2,626,803.23	2,626,803.23
预计负债	499,761.25	499,761.25
小计	8,897,076.15	6,038,896.36
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
可抵扣亏损	6,661,308.01	6,661,308.01
坏账准备	392,400.04	392,400.04
合计	7,053,708.05	7,053,708.05

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
2017 年	6,661,308.01	0.00	
合计	6,661,308.01		--

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	8,897,076.15		6,038,896.36	

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	4,965,005.43				4,965,005.43
二、存货跌价准备	312,617.88			129,706.63	182,911.25
合计	5,277,623.31			129,706.63	5,147,916.68

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
1 年以内	84,719,331.22	98,496,857.75
1 至 2 年	21,659,989.63	21,659,989.63

2至3年	44,502,913.04	44,502,913.04
3年以上	17,657,532.94	17,657,532.94
合计	168,539,766.83	182,317,293.36

(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
1年以内	156,967,872.85	129,935,047.98
1至2年	56,256,844.50	56,256,844.50
2至3年	10,553,935.00	10,553,935.00
3年以上	80,000.00	80,000.00
合计	223,858,652.35	196,825,827.48

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

本期末，账龄超过一年的预收款项为66,890,779.50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	67,073.41	1,835,509.59	1,896,695.82	5,887.18
三、社会保险费		302,600.12	302,600.12	
合计	67,073.41	2,138,109.71	2,199,295.94	5,887.18

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 0.00 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

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	4,614,301.64	7,873,543.45
企业所得税	7,889,945.29	19,621,196.74
个人所得税	54,503.29	54,305.43
城市维护建设税	15,871.72	251,006.04
教育费附加	5,895.53	102,899.76
地方教育费附加	4,798.52	67,833.65
土地使用税	219,017.15	346,980.78
土地增值税	6,814,504.92	7,697,878.63
其他	-8,105.37	16,078.65
合计	19,610,732.69	36,025,150.13

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
1 年以内	10,794,189.92	14,412,167.37
1 至 2 年	4,625,032.31	4,625,032.31
2 至 3 年	3,951,018.27	3,951,018.27
3 年以上	38,741,222.93	38,741,222.93
合计	58,111,463.43	61,729,440.88

(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
青岛亚星实业有限公司	16,357,167.75	23,087,696.46
青岛嘉合福远置业有限公司	2,321,341.17	2,058,143.81
青岛天和智远商贸有限公司	18,856.50	18,856.50
合计	18,697,365.42	25,164,696.77

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	14,122,014.12		16,121,059.12
合计	1,999,045.00	14,122,014.12		16,121,059.12

预计负债说明

预计负债系针对山东港基建设集团有限公司诉泗水海情置业有限公司案计提。

17、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

18、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	22,345,024.64			22,345,024.64
合计	22,345,024.64			22,345,024.64

资本公积说明

19、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

20、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	34,704,769.81	--
调整后年初未分配利润	34,704,769.81	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-10,909,640.66	--
期末未分配利润	23,795,129.15	--

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

21、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	52,466,276.58	28,944,421.92
营业成本	52,299,208.52	24,791,348.16

(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	52,466,276.58	52,299,208.52	28,944,421.92	24,791,348.16
合计	52,466,276.58	52,299,208.52	28,944,421.92	24,791,348.16

(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	52,466,276.58	52,299,208.52	28,944,421.92	24,791,348.16
合计	52,466,276.58	52,299,208.52	28,944,421.92	24,791,348.16

(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	52,466,276.58	52,299,208.52	28,944,421.92	24,791,348.16
合计	52,466,276.58	52,299,208.52	28,944,421.92	24,791,348.16

(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
赵洪建	5,410,127.00	10.31%
候洪君	1,223,001.00	2.33%
宋尚俊	985,116.00	1.88%
刘阳	967,254.00	1.84%
魏东海	947,497.00	1.81%
合计	9,532,995.00	18.17%

营业收入的说明

22、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	2,623,313.83	1,425,674.11	
城市维护建设税	171,010.15	82,212.85	
教育费附加	78,699.42	42,908.22	
地方教育费附加	52,466.28	28,605.49	
水利基金	19,171.08	5,349.57	
土地增值税	1,475,712.28	676,341.07	
合计	4,420,373.04	2,261,091.31	--

营业税金及附加的说明

23、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	129,681.78	817,223.37
广告费	154,000.00	60,000.00
策划与咨询费	15,160.00	29,498.00
宣传物料及礼品费	7,560.00	12,353.30
办公费	240,463.64	208,104.52
汽车费用	97,292.00	61,266.00
预订开盘活动费		8,130.00
合计	644,157.42	1,196,575.19

24、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,618,743.06	655,273.09
福利费	14,670.00	23,749.20
社保费	254,321.22	54,176.19
公积金	97,411.00	49,741.00
税费	753,998.66	814,491.40
业务招待费	124,713.80	50,220.61
证券公司顾问费	6,000.00	6,000.00
汽车费用	553,730.86	472,675.26
咨询代理费	259,900.00	570,795.00
审计费	150,000.00	150,000.00
水电费	48,455.62	221,033.94
办公费	423,369.01	213,886.19
租赁费	186,170.90	116,210.14
董事会费	116,540.00	116,162.60
交通费	18,784.50	29,602.70
差旅费	77,117.40	79,988.70
其他	110,914.29	80,213.03
合计	4,814,840.32	3,704,219.05

25、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		1,216,632.31
利息收入	-61,912.92	-29,338.18
银行手续费	28,939.61	38,982.54
合计	-32,973.31	1,226,276.61

26、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失		79,873.84
合计		79,873.84

27、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
其他	60,250.00	130.00	60,250.00
合计	60,250.00	130.00	60,250.00

营业外收入说明

28、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
罚款支出	1,113,429.77	92,277.16	1,113,429.77
其他	3,686,268.94		3,686,268.94
合计	4,799,698.71	92,277.16	4,799,698.71

营业外支出说明

29、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	605,749.62	
递延所得税调整	-2,858,179.79	-707,453.47
合计	-2,252,430.17	-707,453.47

30、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	-10,909,640.66	-3,362,029.76
其中：归属于持续经营的净利润	-10,909,640.66	-3,362,029.76
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	-7,710,307.53	-3,279,070.41
其中：归属于持续经营的净利润	-7,710,307.53	-3,279,070.41
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

31、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	61,912.92
合计	61,912.92

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	514,475.64
付现管理费用	2,075,696.38
付现手续费、营业外收支净额	1,082,119.38
支付往来款项	11,269,155.18
合计	14,941,446.58

支付的其他与经营活动有关的现金说明

32、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	-12,166,347.95	-3,699,655.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,791.85	32,855.82
存货的减少（增加以“-”号填列）	16,604,112.44	13,603,846.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-17,946,747.00	-76,656,206.82
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,113,098.87	99,681,426.68
其他		1,594,413.87
经营活动产生的现金流量净额	-4,372,091.79	34,556,680.26
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	14,709,225.13	10,849,166.81
减：现金的期初余额	19,082,950.92	18,465,561.55
现金及现金等价物净增加额	-4,373,725.79	-7,616,394.74

(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：	--	--

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	14,709,225.13	19,082,950.92
其中：库存现金	219,165.81	341,122.25
可随时用于支付的银行存款	14,490,059.32	18,741,828.67
三、期末现金及现金等价物余额	14,709,225.13	19,082,950.92

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	83.00%	83.00%	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	90.00%	90.00%	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	100.00%	100.00%	57777237-1
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	100.00%	100.00%	69967797-0
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	51.00%	51.00%	68612416-2

司									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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	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
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
泌阳县亿嘉合矿业有限公司	受实际控制人控制	58439445-2
北京信泽至恒投资有限公司	控股股东之母公司	66248142-1
北京天和智远投资有限公司	控股股东之母公司	66314249-9

本企业的其他关联方情况的说明

4、关联方交易

(1) 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	7,151,352.85	2014年01月01日	2014年12月30日	2013年度本公司之孙公司泗水海情置业有限公司与青岛亚星实业有限公司达成协议，拟从青岛亚实借入资金，总额不超过人民币1亿元。该借款不设固定还款期限，随借随还。本年年初余额7,151,352.85元，本年度偿还6,000,000.00元，期末余额1,151,352.85元。
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

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
其他应付款	青岛亚星实业有限公司	16,357,167.75	23,087,696.46
其他应付款	青岛嘉合福远置业有限公司	2,321,341.17	2,321,341.17
其他应付款	青岛天和智远商贸有限公司	18,856.50	18,856.50

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

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共计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。

2012年本公司对该项目计提了1,999,045.00元的预计负债。

近日，泗水海情置业有限公司（以下简称：泗水海情）、济宁海情置业有限公司（以下简称：济宁海情）收到山东省济宁市中级人民法院送达的（2012）济民初字第48号《民事判决书》。山东省济宁市中级人民法院对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做出一审判决，内容如下：

- ①、被告泗水海情置业有限公司于判决生效后十日内偿付原告山东港基建设集团有限公司拖欠的工程款25,688,285.26元及相应利息（利息自2012年3月1日起计算至欠款付清之日止，按同期人民银行贷款利率进行计算）；
- ②、原告山东港基建设集团有限公司对本案三标段工程享有优先受偿权；
- ③、驳回原告山东港基建设集团有限公司的其他诉讼请求；
- ④、驳回反诉原告泗水海情置业有限公司的反诉请求。

我认为该判决存在认定事实有误，判决内容有失公允等情况，我司依法向山东省高级人民法院提起上诉，维护我司合法权益。

根据一审判决情况，我司遵循谨慎性原则，计提预计负债14,122,014.00元。

我司将根据上诉的进展情况，及时进行披露。因该案件即将进入二审程序，后续也将根据二审判决情况，及时对我司利润数据的影响进行调整。

(2) 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。法院已将349,399.73元款项支付给邹学林。349,399.73元款项由山东港基建设集团有限公司承担，我司从欠付山东港基建设集团有限公司的工程款中扣除。该案件已终结。

(3) 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。目前双方正在按照法院要求办理已完工程量的总价鉴定和因已完工程存在部分质量缺陷而实施的维修费用鉴定。律师认为该诉讼系济宁海情按照《建设工程施工合同》依法主张权利，并非受其他方追索，应不会对公司利润造成实质不利影响。目前该案件处于审理阶段。

十、承诺事项

1、重大承诺事项

详见 第五节 重要事情 五

2、前期承诺履行情况

详见 第五节 重要事情 五

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
诉讼一审判决引起的影响	泗水海情置业有限公司（以下简称：泗水海情）、济宁海情置业有限公司（以下简称：济宁海情）收到山东省济宁市中级人民法院送达的（2012）济民初字第48号《民事判决书》。山东省济宁市中级人民法院对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做出一审判决。鉴于本事项属于资	14,122,014.00	

	产负债表日后调整事项，基于谨慎性原则，我公司根据针对这一事项计提了预计负债 14,122,014.00 元，其中计入本期营业成本 8,210,097.70 元，计入期末存货 2,225,267.47 元，计入营业外支出 3,686,268.94 元。		
--	---	--	--

十二、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								
账龄	430,831.24	100.00%	378,181.24	87.78%	430,831.24	100.00%	378,181.24	87.78%
组合小计	430,831.24	100.00%	378,181.24	87.78%	430,831.24	100.00%	378,181.24	87.78%
合计	430,831.24	--	378,181.24	--	430,831.24	--	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		52,650.00	12.22%	0.00	
3 年以上	378,181.24	87.78%	378,181.24		378,181.24	87.78%	378,181.24	
合计	430,831.24	--			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	83.00%	83.00%		0.00	0.00	0.00
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	90.00%	90.00%		0.00	0.00	0.00
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	100.00%	100.00%		0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00%	0.00%		0.00	0.00	0.00
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	51.00%	51.00%		0.00	0.00	0.00
合计	--	271,315,537.00	271,315,537.00	-20,000,000.00	251,315,537.00	--	--	--	0.00	0.00	0.00

长期股权投资的说明

十三、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	-4,739,448.71	主要为涉及诉讼案件预提的预计利息费用支出
减：所得税影响额	-1,184,862.18	
少数股东权益影响额（税后）	-355,253.45	
合计	-3,199,333.08	--

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	-5.56%	-0.113	-0.113
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.93%	-0.080	-0.080

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
货币资金	14,709,225.13	19,082,950.92	-4,373,725.79	-22.92%
应收账款	9,162,969.05	1,160,000.00	8,002,969.05	689.91%
其他应收款	9,935,645.17	8,084,388.32	1,851,256.85	22.90%
其他流动资产	30,948,782.57	25,779,956.88	5,168,825.69	20.05%
应付职工薪酬	5,887.18	67,073.41	-61,186.23	-91.22%
应交税费	19,610,732.69	36,025,150.13	-16,414,417.44	-45.56%
预计负债	16,121,059.12	1,999,045.00	14,122,014.12	706.44%

A货币资金：预付工程款增加，货币资金较少。

B应收账款：银行按揭已审批但尚未放款的客户增加，将于近期收回。

C其他应收款：支付往来款。

D其他流动资产：预收账款对应的预缴税金增加。

E应付职工薪酬：支付职工薪酬。

F应交税费：缴纳应交税款。

G预计负债：计提未决诉讼预计负债。

(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/ 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
营业收入	52,466,276.58	28,944,421.92	23,521,854.66	81.27%
营业成本	52,299,208.52	24,791,348.16	27,507,860.36	110.96%
营业税金及附加	4,420,373.04	2,261,091.31	2,159,281.73	95.50%
销售费用	644,157.42	1,196,575.19	-552,417.77	-46.17%
管理费用	4,814,840.32	3,704,219.05	1,110,621.27	29.98%
财务费用	-32,973.31	1,226,276.61	-1,259,249.92	-102.69%
营业外支出	4,799,698.71	92,277.16	4,707,421.55	5,101.39%

A营业收入：达到结转收入条件的收入增加。

B营业成本：销售收入对应成本增加。

C营业税金及附加：收入增加，税金增加。

D销售费用：销售推广费用减少。

E管理费用：部分项目竣工备案，工程管理人员费用计入管理费用。

F财务费用：归还贷款，费用减少。

G营业外支出：计提未决诉讼利息支出对应的预计负债

第十节 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。（二）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。