



深圳大通实业股份有限公司

2014 年年度报告

2015-019

2015 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

2014 年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	6
第二节 公司简介.....	9
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	11
第四节 董事会报告.....	18
第五节 重要事项.....	30
第六节 股份变动及股东情况.....	35
第七节 优先股相关情况.....	35
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	36
第九节 公司治理.....	41
第十节 内部控制.....	45
第十一节 财务报告.....	47
第十二节 备查文件目录.....	112

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
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》
元	指	元人民币元

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 2014 年 12 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	逢伟、庄严	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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	213,193,281.99	168,435,591.26	26.57%	206,236,809.33
归属于上市公司股东的净利润（元）	-49,336,423.82	1,989,975.92	-2,579.25%	2,078,042.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-44,667,916.89	2,054,364.96	-2,274.29%	2,521,733.51
经营活动产生的现金流量净额（元）	16,345,908.20	44,954,268.43	-63.64%	52,953,904.46
基本每股收益（元/股）	-0.51	0.02	-2,650.00%	0.022
稀释每股收益（元/股）	-0.51	0.02	-2,650.00%	0.022
加权平均净资产收益率	-36.81%	1.05%	-37.86%	1.34%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	683,292,590.38	680,915,598.25	0.35%	610,156,264.42
归属于上市公司股东的净资产（元）	109,831,635.73	159,164,860.40	-31.00%	156,590,425.65

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,916,209.21	-93,479.72	-513,887.99	
减：所得税影响额	-1,729,052.30	-21,599.03	-33,859.50	
少数股东权益影响额（税后）	-518,649.98	-7,491.65	-36,337.35	
合计	-4,668,506.93	-64,389.04	-443,691.14	--

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

公司主营业务为房地产开发, 2014年中国经济发展进入新常态,受经济下滑、结构调整、前期政策等因素影响,房地产市场形势呈现下滑。公司项目主要位于山东省济宁市和泗水县, 公司开发项目所在地市场的整体购买力有所下降,公司按照2014年年度经营计划,放缓了房地产在建项目及拟建项目, 推进存量房的市场销售。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、完善内部管理等系列措施,来确保公司稳定、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213,193,281.99元, 同比去年度营业收入的168,435,591.26元, 上升26.57%, 主要原因是项目竣工交付结转营业收入; 公司实现营业成本 203,570,919.46 元, 与去年同期房地产成本同比上升 65.52%,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 31,734,696.55 元, 同比上升85.41%, 主要原因是本年收入增加, 税金增加; 公司本期实现销售费用2,712,090.07 元, 同比增加26.88%, 原因是销售推广费用增加; 公司本期实现财务费用 -37,046.61 元, 同比下降102.12%, 原因在于贷款归还, 导致利息费用的减少; 本期营业外支出6,986,093.29元, 同比上升 6152.67%, 原因在于计提未决诉讼利息支出; 本期预计负责 9,455,009.45元, 同比增加372.98%, 原因是计提未决诉讼预计负债。

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

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

公司实现营业收入为213,193,281.99元, 同比去年度营业收入的168,435,591.26元, 上升26.57%, 主要原因是项目竣工交付结转营业收入。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
房屋建筑	销售量	套	403	228	76.75%
	生产量	套	522	354	47.46%
	库存量	套	471	352	33.81%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

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）	8,873,954.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.16%

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	3,232,845.00	1.51%
2	客户二	1,741,344.00	0.82%
3	客户三	1,405,764.00	0.66%
4	客户四	1,402,800.00	0.66%
5	客户五	1,091,201.00	0.51%
合计	--	8,873,954.00	4.16%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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	203,570,919.46	100.00%	122,992,243.06	100.00%	65.51%
房地产开发	土地成本	49,954,871.91	24.54%	43,114,466.08	35.05%	15.87%
房地产开发	前期费用	16,657,548.33	8.18%	7,546,634.28	6.14%	120.73%
房地产开发	基础设施	18,096,382.54	8.89%	8,178,252.34	6.65%	121.27%
房地产开发	建安成本	103,946,854.23	51.06%	58,029,394.58	47.18%	79.13%
房地产开发	公共配套成本	12,401,713.45	6.09%	1,381,625.20	1.12%	797.62%
房地产开发	开发间接费	2,513,549.00	1.24%	4,741,870.58	3.86%	-46.99%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年	2013 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	203,570,919.46	100.00%	122,992,243.06	100.00%	65.51%

说明

收入增加，营业成本增加。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	50,399,349.92
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	24.76%

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	10,783,506.89	5.30%
2	山东永胜建设集团有限公司	10,341,000.00	5.08%
3	泗水昌隆建筑工程有限公司	10,172,135.44	5.00%
4	兖州市华一建筑安装有限公司	10,152,481.48	4.98%
5	兖州市建筑装饰公司	8,950,226.11	4.40%
合计	--	50,399,349.92	24.76%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

4、费用

公司本期实现管理费用10,361,517.64 元，同比增加2.02%；公司本期实现销售费用2,712,090.07 元，同比增加26.88%，原因是销售推广费用增加；公司本期实现财务费用 -37,046.61 元，同比下降102.12%，原因在于贷款归还，导致利息费用的减少。

5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	162,311,884.44	169,815,059.33	-4.42%
经营活动现金流出小计	145,965,976.24	124,860,790.90	16.90%
经营活动产生的现金流量净额	16,345,908.20	44,954,268.43	-63.64%
投资活动现金流出小计	2,733.00	5,761,354.03	-99.95%
投资活动产生的现金流量净额	-2,733.00	-5,761,354.03	-99.95%
筹资活动现金流入小计		7,151,352.85	-100.00%
筹资活动现金流出小计		43,356,632.31	-100.00%

筹资活动产生的现金流量净额		-36,205,279.46	-100.00%
现金及现金等价物净增加额	16,343,175.20	2,987,634.94	447.03%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额同比减少 63.64% 原因是经营活动现金流出增加；投资活动现金流出减少 99.95% 原因是 2014 年没有投资活动支出；筹资活动现金流出减少 100% 原因是 2014 年没有发生筹资项；现金及现金等价物净增加额增加 447.03% 原因是 2013 年还清以前年度贷款。

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	213,193,281.99	203,570,919.46	4.51%	26.57%	65.51%	-22.46%
分产品						
房屋建筑	213,193,281.99	203,570,919.46	4.51%	26.57%	65.51%	-22.46%
分地区						
山东	213,193,281.99	203,570,919.46	4.51%	26.57%	65.51%	-22.46%

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

	2014 年末		2013 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	35,426,126.12	5.18%	19,082,950.92	2.80%	2.38%	无
应收账款			1,160,000.00	0.17%	-0.17%	无
存货	614,127,055.78	89.88%	615,575,693.61	90.40%	-0.52%	无
固定资产	81,324.58	0.01%	125,875.00	0.02%	-0.01%	无

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、主要境外资产情况

适用 不适用

五、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
济宁海情置业有限公司	子公司	房地产开发	房屋	50000000	500,069,683.55	153,537,037.65	187,246,471.52	-8,368,907.65	-10,250,847.47
泗水海情置业有限公司	子公司	房地产开发	房屋	50000000	205,156,578.30	41,993,946.50	24,633,694.72	-4,959,040.21	-3,082,277.85
青岛广顺房地产有限公司	子公司	房地产开发	房屋	10000000	151,647,125.03	37,925,414.24	1,313,115.75	-6,168,601.39	-6,197,207.23

主要子公司、参股公司情况说明

济宁海情置业有限公司本报告期实现收入187,246,471.52元，较13年增加167.72%，实现净利润-10,250,847.47；青岛广顺房地产有限公司本报告期实现收入1,313,115.75元，实现净利润-6,197,207.23元；泗水海情置业有限公司本报告期实现收入24,633,694.72元，较13年减少33.12%，实现净利润-3,082,277.85。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

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。

六、2015年1-3月经营业绩的预计

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

适用 不适用

业绩预告情况：亏损

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动				
累计净利润的预计数（万元）	-70	--	-50	-85.58	--	-18.21%	--	-41.58%
基本每股收益（元/股）	-0.0073	--	-0.0052	-0.0089	--	-18.21%	--	-41.58%
业绩预告的说明	2015 年一季度与 2014 年一季度业绩基本持平							

七、公司未来发展的展望

1、行业分析

房地产行业与国家宏观经济形势及政策具有高度相关性,受到相关部门较为严厉的监管,相关政策具有一定的不确定性,从而给公司的经营环境和经营成果带来较大影响。

2、未来发展展望

2015年,公司将仍坚持“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,契合国家化策略,促进公司业务的健康发展。

3、存在的经营风险和应对措施

2014年地产形势同比相对严峻,部分城市库存量大,存在供应过剩的风险。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。2015年整体政策环境相对有所改善,市场形势有所回升,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,并积极探索新型盈利模式。

八、与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

九、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

适用 不适用

本期本公司注销济宁海情贸易有限公司、潍坊亚通置业有限公司、青岛大通地产顾问有限公司三家子公司,合并范围减少。

十、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、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	占合并报表中归属于上市公司股东的	以现金方式要约回购股份资金计入现	以现金方式要约回购股份资金计入现

		股东的净利润	净利润的比率	金分红的金额	金分红的比例
2014 年	0.00	-49,336,423.82	0.00%	0.00	0.00%
2013 年	0.00	1,989,975.92	0.00%	0.00	0.00%
2012 年	0.00	2,078,042.37	0.00%	0.00	0.00%

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

十一、社会责任情况

适用 不适用

十二、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 01 月 01 日 -2014 年 12 月 31 日	深圳	电话沟通	个人	个人投资者（11 次）	公司经营情况、未来规划，未提供任何书面资料
2014 年 01 月 01 日 -2014 年 12 月 31 日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者（18 次）	公司经营情况、未来规划、股东情况，仅提供公司公开信息资料
接待次数					29
接待机构数量					0
接待个人数量					29
接待其他对象数量					0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否				

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。我司向山东省高级人民法院提起上诉后收到山东省高级人民法院送达的(2014)鲁民一终字第399号《民事裁定书》,山东省高级人民法院裁定:1、撤销山东省济宁市中级人民法院(2012)号	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止,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,我司遵循谨慎性原则,计提预计负债7,455,964.44元。	我司向山东省高级人民法院提起上诉并受到山东省高级人民法院(2014)鲁民一终字第399号民事裁定书,裁定撤销济宁市中级人民法院(2012)济民初字第48号民事判决,发回济宁市中级人民法院重审。截至2014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25套。案件尚未审理完毕。	2015年03月18日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2015-03-18/1200713389.PDF

			济民初字第 48 号民事判决；2、发回山东省济宁市中级人民法院重审。				
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/information/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	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。	截至 2014 年 12 月 31 日济宁海情因此案被查封海情康城一期项目在售房屋 28 套。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

			求办理已完工程量的造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。				
--	--	--	--	--	--	--	--

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、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期末收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期末出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期末发生企业合并情况。

五、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未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

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未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、其他关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他关联交易。

七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

八、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

适用 不适用

承诺事由	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	一、关联交易方面承诺：(1) 公司将善意履行作为上市公司股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。公司将严格按照中国《公司法》以及上市公司的公司章程规定，促使经公司提名的上市公司董事依法履行	2013年02月08日	9999-01-01	正在履行

	<p>其应尽的诚信和勤勉责任。</p> <p>(2) 公司以及公司控股或实际控制的公司或者其他企业或经济组织(以下统称“公司的关联企业”),将来尽可能避免与上市公司发生关联交易。</p> <p>(3) 公司及公司的关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金,也不要求上市公司为公司及公司的关联企业进行违规担保。</p> <p>(4) 如果上市公司在今后的经营活动中必须与公司或公司的关联企业发生不可避免的关联交易,公司将促使此等交易严格按照国家有关法律、法规和公司章程和上市公司的有关规定履行有关程序,在股东大会涉及关联交易进行表决时,严格履行回避表决的义务;与上市公司依法签订协议,及时进行信息</p>			
--	---	--	--	--

		<p>披露：保证按照正常的商业条件进行，且公司及公司的关联企业将不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。(5)公司及公司的关联企业将严格和善意地履行其与上市公司签订的各种关联交易协议。公司及公司的关联企业将不会向上市公司谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。(6)如违反上述承诺给上市公司造成损失，公司将向上市公司作出赔偿。</p>			
	青岛亚星实业有限公司	<p>为保持上市公司的独立性【青岛亚星实业有限公司】承诺： 1.保证上市公司人员的独立(1)保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人</p>	2013年02月08日	9999-01-01	正在履行

	<p>员在上市公司专职工作，不在青岛亚星实业有限公司及其控制的其他企业（以下简称“关联企业”）中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在青岛亚星实业有限公司及其关联企业领薪；(2)保证上市公司的财务人员独立，不在青岛亚星实业有限公司及其关联企业中兼职或领取报酬；(3)保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和青岛亚星实业有限公司及其关联企业之间完全独立。2.保证上市公司资产的独立(1)保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部能处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营；(2)保证青岛亚星实业有限公司及其关联企业不以任何方式违法违规占有上市</p>			
--	--	--	--	--

		<p>公司的资金、资产。3.保证上市公司财务的独立(1)保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系;(2)保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度;(3)保证上市公司独立在银行开户,不与青岛亚星实业有限公司及其关联企业共用一个银行账户;(4)保证上市公司能够作出独立的财务决策,青岛亚星实业有限公司及其关联企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用调度;(5)保证上市公司依法独立纳税。</p>			
	<p>北京科希盟科技集团有限公司;方正延中传媒有限公司;上海文慧投资有限公司;青岛亚星实业有限公司</p>	<p>1、青岛亚星实业有限公司承诺: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。2、其他小非承诺:本次股权分置改革完</p>	<p>2008年04月22日</p>	<p>2016-02-07</p>	<p>正在履行</p>

		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。			
	青岛亚星实业有限公司	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	2008年04月22日	9999-01-01	未触发履行条件

		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。			
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)	"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				

	<p>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。"</p>
--	--

2、公司资产或项目存在盈利预测, 且报告期仍处在盈利预测期间, 公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

九、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）	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
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。

根据监管部门要求, 公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制进行审计。

十、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。

十一、公司子公司重要事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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%						68,196,000	70.87%
境内自然人持股	3,150,000	3.27%				-3,150,000	-3,150,000	0	
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%						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

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
吴凤鸣	787,500	787,500	0	0	股改承诺	2014年3月31日
史银娣	787,500	787,500	0	0	股改承诺	2014年3月31日
张玉麒	787,500	787,500	0	0	股改承诺	2014年3月31日
陈才根	787,500	787,500	0	0	股改承诺	2014年3月31日
合计	3,150,000	3,150,000	0	0	--	--

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

报告期末普通股股东总数	5,913	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	5,509	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			
云南国际信托有	其他	1.44%	1,389,106			1,389,106		

限公司一睿金 9 号证券投资集合资金信托计划							
刘永奎	境内自然人	1.11%	1,063,595			1,063,595	
汤玫	境内自然人	0.99%	948,200			948,200	
李菁菲	境内自然人	0.94%	902,486			902,486	
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《上市公司持股变动情况信息披露管理办法》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				
云南国际信托有限公司一睿金 9 号证券投资集合资金信托计划	1,389,106	人民币普通股	1,389,106				
刘永奎	1,063,595	人民币普通股	1,063,595				
汤玫	948,200	人民币普通股	948,200				
李菁菲	902,486	人民币普通股	902,486				
卓桂兰	653,300	人民币普通股	653,300				
卓桂元	600,000	人民币普通股	600,000				
张令婷	578,700	人民币普通股	578,700				
张雪松	462,863	人民币普通股	462,863				
华泰证券股份有限公司	348,000	人民币普通股	348,000				
中融国际信托有限公司一中融增强 78 号	340,493	人民币普通股	340,493				
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 10 名普通股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 948200 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 902486 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 578700 股,张雪松通过广发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 337363 股。						

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

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04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）
未来发展战略	<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,亚星实业已承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>				
经营成果、财务状况、现金流等	截止 2014 年 12 月 31 日, 亚星实业资产总额为 13.12 亿元, 所有者权益为 7.89 亿元。				
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

公司报告期控股股东未发生变更。

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

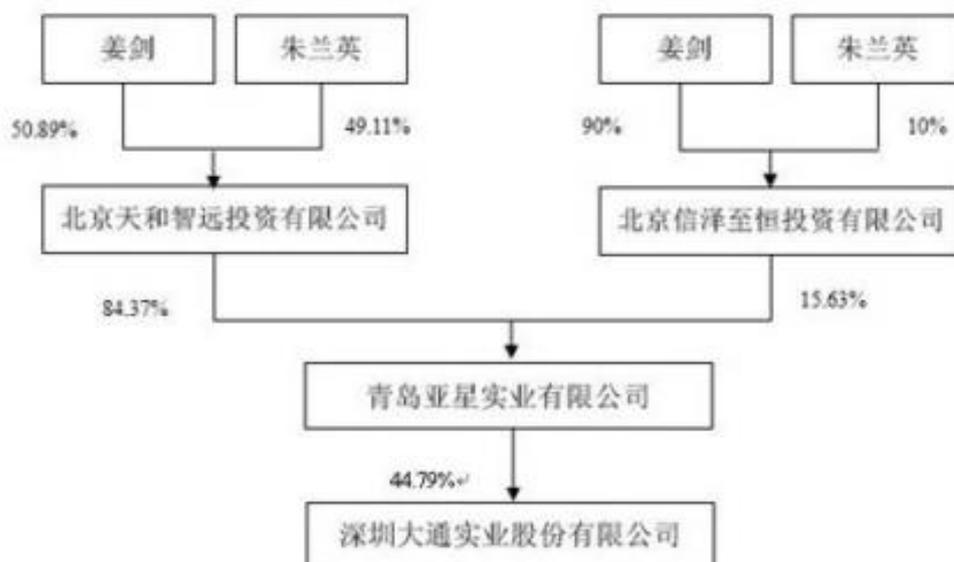
最近 5 年内的职业及职务	1994 年至今担任青岛亚星实业有限公司董事长、总裁，青岛市第十三届人大代表，最近五年内职业：企业投资、经营、管理。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

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

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 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	53	2009年12月23日	2016年03月14日	0	0	0	0
于秀庆	董事	现任	男	38	2013年03月15日	2016年03月14日	0	0	0	0
高明明	董事	离任	男	52	2013年09月27日	2015年01月12日	0	0	0	0
姜蓬	董事	离任	男	38	2014年03月27日	2015年01月12日	0	0	0	0
齐二石	独立董事	现任	男	62	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	55	2011年06月08日	2016年03月14日	0	0	0	0
皇甫晓涛	独立董事	现任	男	56	2014年12月02日	2016年03月14日	0	0	0	0
张庆文	监事会主席	离任	男	51	2013年03月15日	2015年01月12日	0	0	0	0
杨嵘	监事	现任	女	47	2013年08月08日	2016年03月14日	0	0	0	0
赵培	监事	现任	男	38	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	32	2013年08月08日	2016年03月14日	0	0	0	0
王立平	财务总监、董事	现任	女	48	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	59	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	62	2011年06月08日	2014年03月14日	0	0	0	0
薛启亮	独立董事	离任	男	71	2014年04月23日	2014年09月16日	0	0	0	0

郭婧	监事	现任	女	30	2015年03月03日	2016年03月14日	0	0	0	0
管琛	董事	现任	女	45	2015年03月03日	2016年03月14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、管琛女士，女，1970年生，硕士学历，现任深圳大通实业股份有限公司董事。。曾任青岛工贸中心股份有限公司业务主任，青岛五金集团家电公司副总经理，济宁海情置业有限公司总经理等职。现任北京天和智远投资有限公司副总经理。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、皇甫晓涛，男，1959年11月生，文化产业博士后学位，现任深圳大通实业股份有限公司独立董事。2000年至2004年任东北之窗杂志社副主编，2004年-2007年任中南大学教授，2007年至今任北京交通大学博士生导师。
- 7、郭婧，女，1985年，大学本科，现任深圳大通实业股份有限公司职工监事。曾就职于青岛市档案局宣传处，2011年至今任青岛亚星置业有限公司档案主管。
- 8、杨嵘，女，1968年生，大专，现任深圳大通实业股份有限公司职工监事。1989年8月至1997年9月，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、赵培，男，1977年生，大学本科学历，现任深圳大通实业股份有限公司监事。 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：青岛好美家装潢建材有限公司，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、董事，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	青岛亚星置业有限公司	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
赵培	青岛亚星置业有限公司	审计监察部经理	2008年01月01日		是
郭婧	青岛亚星置业有限公司	档案主管	2011年05月03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
张世兴	中国海洋大学	博士生导师	2001年12月01日		是
皇甫晓涛	北京交通大学	博士生导师	2007年07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	53	现任	15.07		11.83
于秀庆	董事	男	38	现任		17.41	13.69
高明明	董事	男	52	离任		19.34	15.14
姜蓬	董事	男	38	离任	6		4.78
齐二石	独立董事	男	62	现任	6.96		6
张世兴	独立董事	男	55	现任	6.96		6
皇甫晓涛	独立董事	男	56	现任	0.58		0.5
张庆文	监事会主席	男	51	离任		10	7.64
杨嵘	监事	女	47	现任	14.23		11.73
赵培	监事	男	38	现任		12.82	10.04
王小连	董事会秘书	女	32	现任	11.42		9.13
王立平	财务总监	女	48	现任	18.24		14.86
肖勤福	独立董事	男	62	离任	2.32		2
薛启亮	独立董事	男	71	离任	4.64		4
合计	--	--	--	--	86.42	59.57	117.34

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

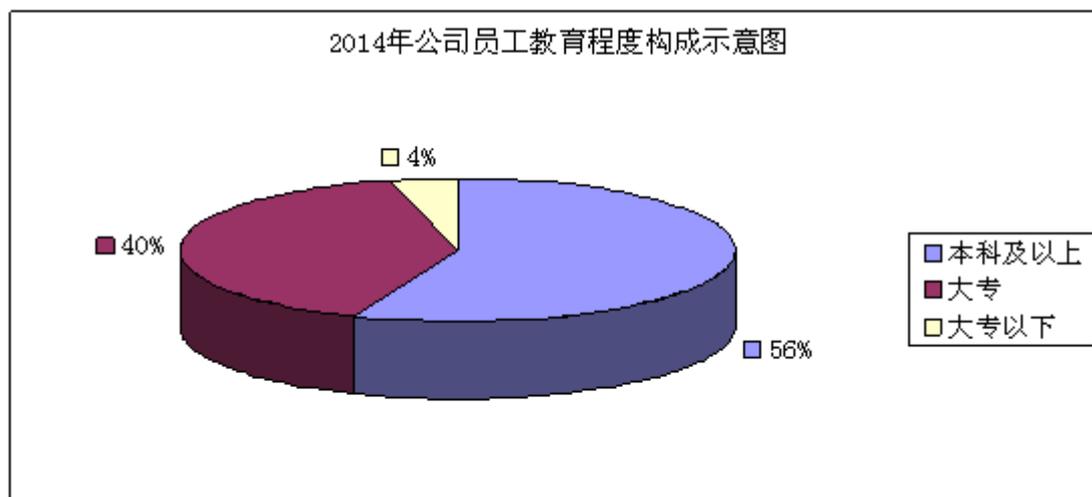
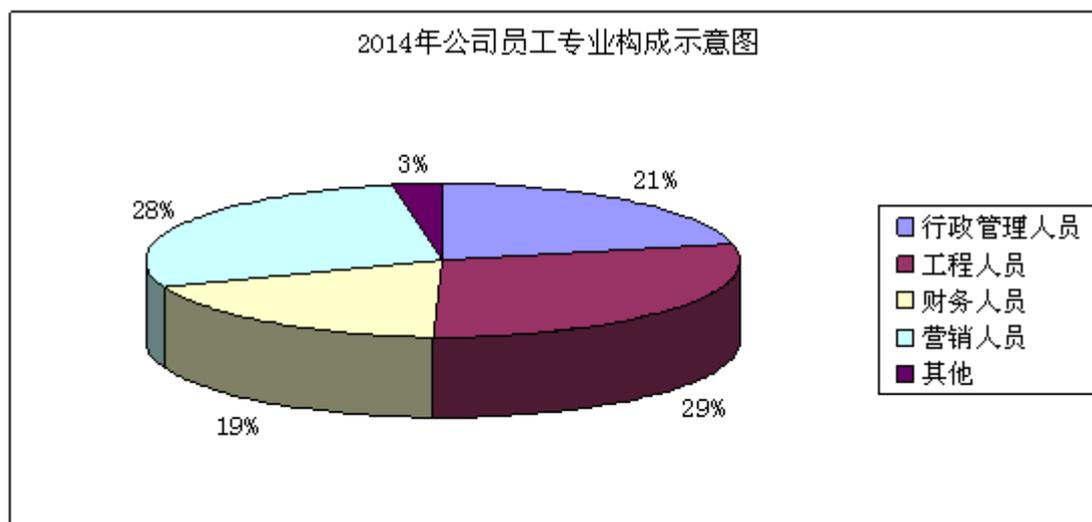
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
姜蓬	董事	被选举	2014年03月27日	
皇甫晓涛	独立董事	被选举	2014年12月02日	
薛启亮	独立董事	离任	2014年09月16日	中管干部不能兼任上市公司独立董事
肖勤福	独立董事	离任	2014年03月14日	中管干部不能兼任上市公司独立董事
孙登义	董事、常务副总经理	离任	2014年02月28日	辞职

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

无

六、公司员工情况

截至2014年12月31日，公司在职员工75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。



第九节 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。

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:报告期内,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,公司将进一步规范公司行为,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,2014 年 11 月,公司证券部组织公司董事、监事、高级管理人员及其他可能接触内幕信息的各部门工作人员学习由中国证监会、公安部 和国资委主办,中国证监会纪委、深圳证监局和深圳证券交易所承办的“内幕交易警示教育展”。公司也将继续严格按照《内幕信息及知情人管理制度》进行相关登记和管理。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
2013 年年度股东大会	2014 年 06 月 30 日	议案一：审议《公司 2013 年董事会工作报告》；议案二：审议《公司 2013 年监事会工作报告》；议案三：审议《公司 2013 年年度报告》及其摘要；议案四：审议《公司 2013 年财务决算报告》；议案五：审议《公司 2013 年利润分配预案》；议案六：审议	通过	2014 年 07 月 01 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2014-07-01/1200020734.PDF

		《修改公司章程议案》；议案七：审议《关于续聘瑞华会计师事务所为公司 2014 年审计机构的议案》；另外，本次股东大会将听取《2013 年独立董事述职报告》。			
--	--	--	--	--	--

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
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 03 月 27 日	议案一：关于选举姜蓬先生为公司第八届董事会非独立董事的议案	通过	2014 年 03 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2014-03-28/63738764.PDF
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 04 月 23 日	议案一：关于选举薛启亮先生为公司第八届董事会独立董事的议案	通过	2014 年 04 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2014-04-24/63900595.PDF
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 12 月 02 日	议案一：关于选举皇甫晓涛先生为公司第八届董事会独立董事的议案	通过	2014 年 12 月 03 日	http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2014-12-03/1200435924.PDF

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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	8	1	6	1	0	否
张世兴	8	3	5	0	0	否
薛启亮	6	2	3	0	1	否
肖勤福	2	0	2	0	0	否

独立董事列席股东大会次数	1
--------------	---

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

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2014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需要积极储备管理人才。

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

适用 不适用

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

第十节 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。2014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	2015年04月28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、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段
我们认为,深圳大通实业股份有限公司于2014年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面

保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 04 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具非标准意见的内部控制审计报告的说明

会计师事务所出具了带强调事项段的无保留意见内部控制审核报告。具体内容如下：“我们提醒内部控制审计报告使用者关注：由于康城1期项目工期延误，导致承担延期交房违约责任，出现支付违约金情况，给公司造成损失。需要指出的是，我们并不对深大通公司的非财务报告内部控制发表意见或提供保证。本段内容不影响已对财务报告内部控制发表的审计意见。”

会计师事务所对公司2014年年度财务报告内部控制的有效性出具带强调事项段无保留审计意见报告，是为了提醒内部控制审计报告使用者关注，瑞华专审字【2015】48040005号内部控制审计报告中的强调事项段内容不影响我司财务报告内部控制的有效性。

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

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。

第十一节 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	2015 年 04 月 28 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【2015】48040037 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【2015】48040037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2014年12月31日合并及公司的资产负债表，2014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。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，公允反映了深圳大通实业股份有限公司2014年12月31日合并及公司的财务状况以及2014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

二〇一五年四月二十八日

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

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	35,426,126.12	19,082,950.92
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		1,160,000.00
预付款项	59,822.18	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	7,727,122.43	8,084,388.32
买入返售金融资产		
存货	614,127,055.78	615,575,693.61
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	17,065,894.12	25,779,956.88
流动资产合计	674,406,020.63	674,750,826.89

非流动资产：		
发放贷款及垫款		
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	81,324.58	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	8,805,245.17	6,038,896.36
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,886,569.75	6,164,771.36
资产总计	683,292,590.38	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		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	272,110,928.35	182,317,293.36
预收款项	188,899,852.60	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	67,906.16	67,073.41
应交税费	20,524,901.46	36,025,150.13
应付利息		
应付股利	206,029.02	206,029.02
其他应付款	45,238,591.47	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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	527,048,209.06	477,170,814.28
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	9,455,009.44	1,999,045.00
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,455,009.44	1,999,045.00
负债合计	536,503,218.50	479,169,859.28
所有者权益：		
股本	96,227,998.00	96,227,998.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	22,348,223.79	22,345,024.64
减：库存股		

其他综合收益		
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	-14,631,654.01	34,704,769.81
归属于母公司所有者权益合计	109,831,635.73	159,164,860.40
少数股东权益	36,957,736.15	42,580,878.57
所有者权益合计	146,789,371.88	201,745,738.97
负债和所有者权益总计	683,292,590.38	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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	308,763.41	81,704.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	41,320.00	52,650.00
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	350,083.41	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	241,315,537.00	271,315,537.00
投资性房地产		
固定资产	20,620.50	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	241,336,157.50	271,340,772.46
资产总计	241,686,240.91	271,475,127.31
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	8,588,972.45	8,588,972.45
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	11,078,459.77	11,079,107.85
应付利息		
应付股利	206,029.02	206,029.02
其他应付款	130,505,140.16	158,000,065.50
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	150,378,601.40	177,874,174.82
非流动负债：		

长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	150,378,601.40	177,874,174.82
所有者权益：		
股本	96,227,998.00	96,227,998.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	21,763,764.96	21,760,565.81
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	5,887,067.95	5,887,067.95
未分配利润	-32,571,191.40	-30,274,679.27
所有者权益合计	91,307,639.51	93,600,952.49
负债和所有者权益总计	241,686,240.91	271,475,127.31

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	213,193,281.99	168,435,591.26
其中：营业收入	213,193,281.99	168,435,591.26
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	264,002,987.83	156,541,261.05
其中：营业成本	203,570,919.46	122,992,243.06
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	31,734,696.55	17,115,884.47
销售费用	2,712,090.07	2,137,553.31
管理费用	10,361,517.64	10,155,987.62
财务费用	-37,046.61	1,749,358.02
资产减值损失	15,660,810.72	2,390,234.57
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）	-50,809,705.84	11,894,330.21
加：营业外收入	69,884.08	18,250.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	6,986,093.29	111,729.72
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-57,725,915.05	11,800,850.49
减：所得税费用	-2,766,348.81	8,893,484.97
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-54,959,566.24	2,907,365.52
归属于母公司所有者的净利润	-49,336,423.82	1,989,975.92
少数股东损益	-5,623,142.42	917,389.60
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		

（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-54,959,566.24	2,907,365.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	-49,336,423.82	1,989,975.92
归属于少数股东的综合收益总额	-5,623,142.42	917,389.60
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.51	0.02
（二）稀释每股收益	-0.51	0.02

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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		0.00
销售费用		
管理费用	2,868,489.14	4,065,099.67
财务费用	1,232,953.23	1,454.37
资产减值损失	10,330.00	
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）	1,815,260.44	
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）	-2,296,511.93	-4,066,554.04
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
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）	-2,296,512.13	-4,066,554.04
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,296,512.13	-4,066,554.04
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类		

为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-2,296,512.13	-4,066,554.04
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.02	-0.04
（二）稀释每股收益	-0.02	-0.04

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	162,164,372.49	169,631,336.38
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	147,511.95	183,722.95
经营活动现金流入小计	162,311,884.44	169,815,059.33
购买商品、接受劳务支付的现金	69,129,325.12	73,477,623.95
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	4,980,075.85	5,679,930.20
支付的各项税费	43,554,315.68	22,698,260.71
支付其他与经营活动有关的现金	28,302,259.59	23,004,976.04
经营活动现金流出小计	145,965,976.24	124,860,790.90
经营活动产生的现金流量净额	16,345,908.20	44,954,268.43
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	2,733.00	24,874.00
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	2,733.00	5,761,354.03
投资活动产生的现金流量净额	-2,733.00	-5,761,354.03
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

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,206,632.31
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
筹资活动产生的现金流量净额		-36,205,279.46
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	16,343,175.20	2,987,634.94
加：期初现金及现金等价物余额	19,082,950.92	16,095,315.98
六、期末现金及现金等价物余额	35,426,126.12	19,082,950.92

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	3,379.79	
经营活动现金流入小计	3,379.79	
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	387,298.48	507,803.88
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	1,393,497.03	1,057,897.71
经营活动现金流出小计	1,780,795.51	1,565,701.59
经营活动产生的现金流量净额	-1,777,415.72	-1,565,701.59
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		5,753,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		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	2,004,474.28	7,388,857.87
筹资活动现金流入小计	2,004,474.28	7,388,857.87
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	2,004,474.28	7,388,857.87
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	227,058.56	46,781.28
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	308,763.41	81,704.85

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配			
	优先	永续	其他	积	存股	合收益	备	积	险准备	利润				

		股	债										
一、上年期末余额	96,227,998.00				22,345,024.64				5,887,067.95		34,704,769.81	42,580,878.57	201,745,738.97
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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)					3,199.15						-49,336,423.82	-5,623,142.42	-54,956,367.09
(一)综合收益总额											-49,336,423.82	-5,623,142.42	-54,959,566.24
(二)所有者投入和减少资本					3,199.15								3,199.15
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					3,199.15								3,199.15
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													

1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	96,227,998.00				22,348,223.79				5,887,067.95		-14,631,654.01	36,957,736.15	146,789,371.88

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	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														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	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）综合收益总											1,989,975.92	917,389	2,907,3	

额										75.92	.60	65.52
(二)所有者投入和减少资本				584,458.83							4,644,323.39	5,228,782.22
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				584,458.83							4,644,323.39	5,228,782.22
(三)利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	96,227,998.00			22,345,024.64			5,887,067.95		34,704,769.81	42,580,878.57	201,745,738.97	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	96,227,998.00				21,760,565.81				5,887,067.95	-30,274,679.27	93,600,952.49
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	96,227,998.00				21,760,565.81				5,887,067.95	-30,274,679.27	93,600,952.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					3,199.15					-2,296,512.13	-2,293,312.98
（一）综合收益总额										-2,296,512.13	-2,296,512.13
（二）所有者投入和减少资本					3,199.15						3,199.15
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					3,199.15						3,199.15
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	96,227,988.00				21,763,764.96				5,887,067.95	-32,571,191.40	91,307,639.51

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	96,227,988.00				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、本年期初余额	96,227,988.00				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）综合收益总额										-4,066,554.04	-4,066,554.04
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具											

持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	96,227,998.00				21,760,565.81				5,887,067.95	-30,274,679.27	93,600,952.49

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。

4、2014年年报于2015年4月27日经公司第八届董事会第十八次会议审议通过。

本期合并范围是深圳大通实业股份有限公司、青岛广顺房地产有限公司、济宁海情置业有限公司、泗水海情置业有限公司，本期本公司注销济宁海情贸易有限公司、潍坊亚通置业有限公司、青岛大通地产顾问有限公司三家子公司，合并范围减少。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些子公司存货中的土地成本按照公允价值计量外，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、持续经营

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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事房地产开发经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2014年12月31日的财务状况及2014年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

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

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

②持有至到期投资

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

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

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

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

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票

据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

④可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

(3) 金融资产减值

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

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允

价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债,以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益,对于其他金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(8) 权益工具

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

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

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>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</p>
-------------------------	---

	据。
单项金额重大并单项计提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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法

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%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	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：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；等等
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。

12、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括：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) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品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认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

13、划分为持有待售资产

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

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

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和

的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司2007年1月1日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关

的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

16、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00%	4.75
机器设备	年限平均法	10	5.00%	9.5
运输设备	年限平均法	5	5.00%	19
电子设备	年限平均法	5	5.00%	19
其他设备	年限平均法	10	5.00%	9.5

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

17、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见“长期资产减值”。

18、借款费用

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。

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。

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。

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

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

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

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，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。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

22、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

23、预计负债

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。

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。

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

24、股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

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

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

25、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得

或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

26、收入

（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）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

27、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，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。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，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。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，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。

29、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

(1) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

(2) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

30、其他重要的会计政策和会计估计

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

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

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

31、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
因执行新企业会计准则导致的会计政策变更		

2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及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，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：《企业会计准则第30号——财务报表列报》：

《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》将其他综合收益划分为两类：(1)以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目；(2)以后会计期间在满足特定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，同时规范了持有待售等项目的列报。本财务报表已按该准则的规定进行列报，并对可比年度财务报表的列报进行了相应调整。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2、税收优惠

本公司本年度未享受税收优惠。

3、其他

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。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	108,976.25	341,122.25
银行存款	35,317,149.87	18,741,828.67
合计	35,426,126.12	19,082,950.92

其他说明

无

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	1,160,000.00	100.00%	0.00	0.00%	1,160,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	0.00	0.00%	0.00	0.00%		1,160,000.00	100.00%	0.00	0.00%	1,160,000.00

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

无

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	59,822.18	100.00%	5,044,718.66	99.54%
1至2年	0.00	0.00%	21,915.00	0.43%
2至3年	0.00	0.00%	1,203.50	0.03%
3年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	59,822.18	--	5,067,837.16	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付上海三菱电梯有限公司32,500.00元、预付济宁中翰天永信税务师事务所有限公司 20,000.00 元、预付山东宏厦建设集团有限公司6,565.41 元、预付济宁富通园林有限公司756.44元、预付济宁市建筑设计研究院0.33元。

其他说明：

无

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						9,531,747.48	73.04%	3,588,971.05	37.65%	5,942,776.43
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	16,000,334.58	100.00%	8,273,212.15	51.71%	7,727,122.43	3,517,646.27	26.96%	1,376,034.38	39.12%	2,141,611.89
合计	16,000,334.58	100.00%	8,273,212.15		7,727,122.43	13,049,393.75	100.00%	4,965,005.43	100.00%	8,084,388.32

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	4,088,905.09	0.00	0.00%
1 年以内小计	4,088,905.09	0.00	0.00%
1 至 2 年	3,374,207.40	674,841.48	20.00%
2 至 3 年	1,877,702.83	938,851.41	50.00%
3 年以上	6,659,519.26	6,659,519.26	100.00%
合计	16,000,334.58	8,273,212.15	

确定该组合依据的说明：

按照欠款时间确定。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,308,206.72 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

无

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	13,574,625.51	10,674,577.51
代收代付款	764,783.65	135,322.07
其他往来款	1,503,884.75	2,084,741.17
周转金	157,040.67	154,753.00
合计	16,000,334.58	13,049,393.75

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
兖州城市小区住宅管理办公室	保证金	6,799,557.25	1 年以内/1-2 年/3 年以上	42.50%	3,119,557.25
兖州拖欠工程款问题领导小组办公室	保证金	3,242,210.00	2-3 年/3 年以上	20.26%	2,749,110.00
兖州市新型墙体材料应用领导小组办公室	保证金	1,457,608.00	1 年以内/2-3 年/3 年以上	9.11%	670,020.00
泗水县建设局	保证金	895,500.00	1 年以内 1-2 年/3 年以上	5.60%	267,100.00
青岛暖万家供热有限责任公司	保证金	648,020.23	1-2 年	4.05%	129,604.05
合计	--	13,042,895.48	--	81.52%	6,935,391.30

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	229,080,361.02		229,080,361.02	233,320,778.09	0.00	233,320,778.09
拟开发产品	32,581,696.41		32,581,696.41	158,590,882.65	0.00	158,590,882.65
已开发产品	365,000,513.60	12,535,515.25	352,464,998.35	223,976,650.75	312,617.88	223,664,032.87
合计	626,662,571.03	12,535,515.25	614,127,055.78	615,888,311.49	312,617.88	615,575,693.61

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
已开发产品	312,617.88	12,352,604.00	0.00	129,706.63	0.00	12,535,515.25
合计	312,617.88	12,352,604.00	0.00	129,706.63	0.00	12,535,515.25

由于促销原因，部分开发产品售价较低，可变现净值低于成本，形成减值。

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预提税金	17,065,894.12	25,779,956.88
合计	17,065,894.12	25,779,956.88

其他说明：

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	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：				176,931.00	433,024.00	609,955.00
1.期初余额				176,931.00	433,024.00	609,955.00
2.本期增加金额					2,733.00	2,733.00

(1) 购置					2,733.00	2,733.00
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额				435,757.00	176,931.00	612,688.00
二、累计折旧						
1.期初余额				315,995.41	168,084.59	484,080.00
2.本期增加金额				46,673.31	610.11	47,283.42
(1) 计提				46,673.31	610.11	47,283.42
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额				362,668.72	168,694.70	531,363.42
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值				73,088.28	8,236.30	81,324.58
2.期初账面价值				117,028.59	8,846.41	125,875.00

8、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	14,484,918.63	3,614,043.09	4,885,223.27	1,221,305.82
预售房款	12,001,659.10	3,000,414.78	10,507,212.93	2,626,803.23
预计负债	1,999,045.00	499,761.25	1,999,045.00	499,761.25
可抵扣亏损	6,764,104.19	1,691,026.05	6,764,104.19	1,691,026.06
合计	35,249,726.92	8,805,245.17	24,155,585.39	6,038,896.36

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产	0.00	8,805,245.17	0.00	6,038,896.36

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	18,811,685.53	392,252.62
可抵扣亏损	7,975,559.35	6,661,308.01
合计	26,787,244.88	7,053,560.63

(4) 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	期末金额	期初金额	备注
2017	1,981,394.37	6,661,308.01	无
2018	5,994,164.99	0.00	无
合计	7,975,559.36	6,661,308.01	--

其他说明：

无

9、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	272,110,928.35	182,317,293.36
合计	272,110,928.35	182,317,293.36

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	102,163,667.08	系资金优先用于在建项目开发
合计	102,163,667.08	--

其他说明：

无

10、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预售房款	188,899,852.60	196,825,827.48
合计	188,899,852.60	196,825,827.48

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预售房款	70,136,891.50	未办理交房手续，该款项尚未结转收入
合计	70,136,891.50	--

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	67,073.41	4,497,330.45	4,496,497.70	67,906.16
二、离职后福利-设定提存计划		483,578.15	483,578.15	
合计	67,073.41	4,980,908.60	4,980,075.85	67,906.16

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	67,073.41	4,091,563.63	4,090,730.88	67,906.16
2、职工福利费		37,108.50	37,108.50	
3、社会保险费		190,120.36	190,120.36	
其中：医疗保险费		151,760.62	151,760.62	
工伤保险费		20,439.26	20,439.26	
生育保险费		17,920.48	17,920.48	
4、住房公积金		146,643.00	146,643.00	
5、工会经费和职工教育经费		31,894.96	31,894.96	
合计	67,073.41	4,497,330.45	4,496,497.70	67,906.16

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		464,266.84	464,266.84	
2、失业保险费		19,311.31	19,311.31	
合计		483,578.15	483,578.15	

其他说明：

无

12、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	-6,573.00	-6,573.00
营业税	4,335,804.30	7,873,543.45
企业所得税	4,816,032.93	19,621,196.74
个人所得税	46,207.26	54,305.43
城市维护建设税	-2,658.75	251,006.04
土地增值税	9,695,455.01	7,697,878.63
教育费附加	-3,423.75	102,899.76

地方教育费附加	-771.42	67,833.65
其他	10,033.82	16,078.65
土地使用税	1,634,795.06	346,980.78
合计	20,524,901.46	36,025,150.13

其他说明：

无

13、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	206,029.02	206,029.02
合计	206,029.02	206,029.02

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

历史遗留问题。

14、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方往来	10,910,384.23	25,164,696.77
其他单位往来款	27,413,329.43	27,413,329.43
认购金	284,726.00	4,088,658.65
保证金	1,573,600.00	2,046,600.00
代收代付款项	1,334,496.17	2,742,960.42
其他	3,722,055.64	273,195.61
合计	45,238,591.47	61,729,440.88

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明

无

15、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	9,455,009.44	1,999,045.00	主要为一审公司败诉，上诉后撤销重审，尚未审结，分析可能性预提
合计	9,455,009.44	1,999,045.00	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

主要为一审公司败诉，上诉后撤销重审，尚未审结，分析可能性预提。

16、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	96,227,998.00						96,227,998.00

其他说明：

无

17、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	22,345,024.60	3,199.15		22,348,223.79
合计	22,345,024.64	3,199.15		22,348,223.79

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

18、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

19、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	34,704,769.81	32,714,793.89
调整后期初未分配利润	34,704,769.81	32,714,793.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-49,336,423.82	1,989,975.92
期末未分配利润	-14,631,654.01	34,704,769.81

调整期初未分配利润明细：

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

20、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	213,193,281.99	203,570,919.46	168,435,591.26	122,992,243.06
合计	213,193,281.99	203,570,919.46	168,435,591.26	122,992,243.06

21、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	10,721,309.13	8,500,548.79
城市维护建设税	725,857.95	558,801.72
教育费附加	321,639.27	255,016.46
土地增值税	19,644,907.46	7,595,567.13
地方教育费附加	214,426.20	170,010.98
水利基金	106,556.54	35,939.39
合计	31,734,696.55	17,115,884.47

其他说明：

无

22、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
广告费	670,304.15	477,402.00
宣传物料及礼品费	49,180.00	42,143.30
办公费	1,427,306.28	877,245.67
房屋交易、办证环节的规费	548,112.04	
预订开盘活动费	17,187.60	8,130.00
合计	2,712,090.07	2,137,553.31

其他说明：

无

23、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	917,234.25	321,562.70
差旅费	131,168.70	143,690.18
董事会费	220,940.00	220,562.60
福利费	71,274.79	57,452.20
公积金	146,643.00	101,729.30
交通费	17,982.00	152,462.08
劳动保险费	568,230.35	179,829.36
其他费用	78,759.51	572,544.70
汽车费用	1,414,255.53	1,134,727.84
审计费	300,000.00	350,000.00
水电费	95,420.61	376,945.19
税费	1,705,916.53	1,704,141.21
物业管理费	172,458.66	102,256.10
业务招待费	226,431.90	139,047.51
职工薪酬	3,089,133.24	1,262,786.03
咨询代理费	441,279.61	530,395.00
租赁费	387,136.96	305,855.62
诉讼费	177,252.00	

刊登费	200,000.00	
证券公司顾问费		2,500,000.00
合计	10,361,517.64	10,155,987.62

其他说明：

无

24、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
利息收入	147,511.95	183,722.95
银行手续费	110,465.34	77,049.96
合计	-37,046.61	1,749,358.02

其他说明：

无

25、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	3,308,206.72	2,077,616.69
二、存货跌价损失	12,352,604.00	312,617.88
合计	15,660,810.72	2,390,234.57

其他说明：

无

26、营业外收入

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	69,884.08	18,250.00	69,884.08
合计	69,884.08	18,250.00	69,884.08

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关

其他说明：

无

27、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	10,945.90	111,729.72	10,945.90
滞纳金	1,280,524.55		1,280,524.55
延期交房违约金	3,443,774.93		3,443,774.93
延期付款违约金	2,238,091.86		2,238,091.86
其他	12,756.05		12,756.05
合计	6,986,093.29	111,729.72	6,986,093.29

其他说明：

无

28、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		11,191,924.33
递延所得税费用	-2,766,348.81	-2,298,439.36
合计	-2,766,348.81	8,893,484.97

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-57,725,915.05
非应税收入的影响	-453,815.11
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,554,255.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,169,978.41
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-6,696,811.22
所得税费用	-2,766,348.81

其他说明

无

29、其他综合收益

详见附注。

30、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息	147,511.95	183,722.95
合计	147,511.95	183,722.95

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

银行存款利息

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
现金支付的销售费用	1,983,827.39	1,861,305.91
现金支付的管理费用	5,394,918.84	4,212,629.75
银行手续费	108,793.41	122,059.84
支付的违约金	995,645.50	
支付的保证金	2,400,000.00	
支付往来款项	17,419,074.45	16,808,980.54
合计	28,302,259.59	23,004,976.04

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

现金支付管理费用、销售费用、银行手续费、违约金、保证金等。

31、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	-54,959,566.24	2,907,365.52

加：资产减值准备	15,660,810.72	2,390,234.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,283.42	57,030.34
财务费用（收益以“-”号填列）		1,206,632.31
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,766,348.81	-2,298,439.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	-10,774,259.54	-69,331,991.17
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,187,209.88	38,300,833.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	64,950,778.77	71,722,602.47
经营活动产生的现金流量净额	16,345,908.20	44,954,268.43
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	35,426,126.12	19,082,950.92
减：现金的期初余额	19,082,950.92	16,095,315.98
现金及现金等价物净增加额	16,343,175.20	2,987,634.94

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	35,426,126.12	19,082,950.92
其中：库存现金	108,976.25	341,122.25
可随时用于支付的银行存款	35,317,149.87	18,741,828.67
三、期末现金及现金等价物余额	35,426,126.12	19,082,950.92

其他说明：

无

32、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	39,814,700.45	因涉及诉讼，本公司部分房产被法院查封
合计	39,814,700.45	--

其他说明：

因涉及诉讼，本公司部分房产被法院查封。

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

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

本期本公司注销济宁海情贸易有限公司、潍坊亚通置业有限公司、青岛大通地产顾问有限公司三家子公司，合并范围减少。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
济宁海情置业有限公司	兖州	兖州	房地产开发	90.00%		捐赠
泗水海情置业有限公司	泗水	泗水	房地产开发		90.00%	设立
青岛广顺房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发		83.00%	捐赠
绵阳亿嘉合投资有限公司	绵阳	绵阳	房地产开发	51.00%		购买

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
济宁海情置业有限公司	10.00%	-3,917,385.06	0.00	18,944,391.13
泗水海情置业有限公司	10.00%	-496,622.68	0.00	4,199,394.65
青岛广顺房地产有限公司	17.00%	-1,101,413.86	0.00	9,418,281.42

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
济宁海情置业有限公司	443,956,458.67	56,113,224.88	500,069,683.55	346,532,645.90		346,532,645.90	447,374,517.26	53,355,722.22	500,730,239.48	336,942,354.36		336,942,354.36
泗水海情置业有限公司	202,668,999.02	2,487,579.28	205,156,578.30	153,707,622.36	9,455,009.44	163,162,631.80	139,482,339.29	2,518,058.48	142,000,397.77	93,041,179.49	1,999,045.00	95,040,224.49
青岛广顺房地产有限公司	151,382,697.12	264,427.91	151,647,125.03	113,721,710.79		113,721,710.79	189,604,241.84	265,038.02	189,869,279.86	145,772,578.71		145,772,578.71

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
济宁海情置业有限公司	187,246,471.52	-10,250,847.47	-10,250,847.47	5,585,254.15	70,734,357.44	10,972,664.99	10,972,664.99	42,237,452.01
泗水海情置业有限公司	24,633,694.72	-3,082,277.85	-3,082,277.85	38,673,013.42	36,834,706.20	-3,082,277.85	-3,082,277.85	16,982,109.96
青岛广顺房地产有限公司	1,313,115.75	-6,171,286.91	-6,171,286.91	-8,494,033.27	60,866,527.62	19,127,899.75	19,127,899.75	1,479,082.78

其他说明：

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。

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

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临的信用风险主要来源于因公司

经营活动而形成的应收款项。本公司销售政策为现款销售，极少产生应收账款。本公司主要的应收款项为开发过程中缴纳的保证金，收款单位为政府管理部门，相对风险较低。

2、流动风险

流动风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额以及未来12个月大额现金流量的滚动预测，确保本公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
存货-土地价值的评估增值	109,063,052.86			109,063,052.86
非持续以公允价值计量的资产总额	109,063,052.86			109,063,052.86

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司取得个别子公司控制权时，相关业务主体尚未形成业务，对于其核心资产的收购，不构成一项业务合并。对于其核心资产-土地在合并报表层面按照公允价值计量。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
青岛亚星实业有限公司	青岛	批发、零售、劳务服务、房地产开发、经营	16,000 万	44.79%	44.79%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是姜剑。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
青岛天和智远商贸有限公司	同受控股股东控制
青岛嘉合福远置业有限公司	同受控股股东控制
许展	本公司高管之子

其他说明

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
许展	销售住宅		728,881.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	864,260.00	1,160,307.00

5、关联方应收应付款项

(1) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	青岛亚星实业有限公司	10,852,240.42	23,087,696.46
其他应付款	青岛嘉合福远置业有限公司	58,143.81	2,058,143.81

其他应付款	青岛天和智远商贸有限公司		18,856.50
		10,910,384.23	25,164,696.77

6、关联方承诺

详见第五节重要事项-八承诺事项履行情况。

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

本公司无应披露未披露重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(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

本公司子公司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。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。

2014年7月16日泗水海情收到济宁市中级人民法院（2012）济民初字第48号民事判决书，判决泗水海情支付工程款25,688,285.26元及相关利息，并承担相应案件费用。

泗水海情提起上诉并收到山东省高级人民法院（2014）鲁民一终字第399号民事裁定书，裁定撤销济宁市中级人民法院（2012）济民初字第48号民事判决，发回济宁市中级人民法院重审。案件尚未审理完毕。

泗水海情对该项目计提了7,455,964.44元的预计负债。

截至2014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25套。

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。

案件尚在审理之中。

截至2014年12月31日济宁海情因此案被查封海情康城一期项目在售房屋28套。

(2) 其他或有负债及其财务影响

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3,729.90万元。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。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

1、诉讼进展情况

本公司子公司泗水海情收到山东省高级人民法院（2014）鲁民一终字第399号民事裁定书，裁定撤销济宁市中级人民法院（2012）济民初字第48号民事判决，发回济宁市中级人民法院重审。案件尚未审理完毕。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	429,831.24	100.00%	388,511.24	90.39%	41,320.00	430,831.24		378,181.24	87.78%	52,650.00
合计	429,831.24	100.00%	388,511.24	90.39%	41,320.00	430,831.24		378,181.24	87.78%	52,650.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1至2年	51,650.00	10,330.00	20.00%
3年以上	378,181.24	378,181.24	100.00%

合计	429,831.24	388,511.24	90.39%
----	------------	------------	--------

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 10,330.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	241,315,537.00		241,315,537.00	271,315,537.00		271,315,537.00
合计	241,315,537.00		241,315,537.00	271,315,537.00		271,315,537.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
青岛广顺房地产有限公司	46,384,740.35			46,384,740.35		
济宁海情置业有限公司	189,177,496.65			189,177,496.65		
济宁海情贸易有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			

潍坊亚通置业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
绵阳亿嘉合投资有限公司	5,753,300.00			5,753,300.00		
合计	271,315,537.00		30,000,000.00	241,315,537.00		

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,815,260.44	0.00
合计	1,815,260.44	

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 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	-6,916,209.21	
减：所得税影响额	-1,729,052.30	
少数股东权益影响额	-518,649.98	
合计	-4,668,506.93	--

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

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-36.81%	-0.51	-0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-33.34%	-0.466	-0.466

3、会计政策变更相关补充资料

□ 适用 √ 不适用

第十二节 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。