

# 大连友谊(集团)股份有限公司

## 2014 年年度报告

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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 35,640 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人田益群、主管会计工作负责人孙锡娟及会计机构负责人(会计主管人员)陈爱筠声明：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.....	27
第五节 重要事项.....	35
第六节 股份变动及股东情况.....	41
第七节 优先股相关情况.....	41
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	42
第九节 公司治理.....	48
第十节 内部控制.....	53
第十一节 财务报告.....	55
第十二节 备查文件目录.....	172

## 释义

释义项	指	释义内容
大连友谊、本公司、公司	指	大连友谊（集团）股份有限公司
友谊集团	指	大连友谊集团有限公司
大连国资委	指	大连市人民政府国有资产监督管理委员会
大杨集团	指	大杨集团有限责任公司
一方地产	指	大连一方地产有限公司
联合担保	指	联合创业担保有限公司
嘉威德、嘉威德投资	指	大连嘉威德投资有限公司
阿大海产	指	大连阿大海产养殖有限公司

## 重大风险提示

《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）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，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	大连友谊	股票代码	000679
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	大连友谊(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	大连友谊		
公司的外文名称(如有)	DALIAN FRIENDSHIP (GROUP) CO., LTD.		
公司的外文名称缩写(如有)	DFGC		
公司的法定代表人	田益群		
注册地址	辽宁省大连市中山区七一街1号		
注册地址的邮政编码	116001		
办公地址	辽宁省大连市中山区七一街1号		
办公地址的邮政编码	116001		
公司网址	<a href="http://www.dlyy.com.cn">http://www.dlyy.com.cn</a>		
电子信箱	dlyyinfo@dlyy.com.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孙锡娟	孙锡娟(暂代)
联系地址	辽宁省大连市中山区七一街1号	辽宁省大连市中山区七一街1号
电话	0411-82691470	0411-82802712(证券部电话)
传真	0411-82650892	0411-82650892
电子信箱	sunxj@dlyy.com.cn	sunxj@dlyy.com.cn

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券部

## 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	1997 年 01 月 09 日	大连市中山区人民 路 91 号	210200000006827	大国地税中字 21020211831278X	11831278-X
报告期末注册	2014 年 09 月 12 日	大连市中山区七一 街 1 号	210200000006827	大国地税中字 21020211831278X	11831278-X
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2004 年 3 月 24 日召开董事会，审议通过了调整公司业务结构议案：由原来以零售百货、酒店为主调整为以零售业、酒店业、房地产业为主，其它策略性投资为补充的业务结构。				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1、公司控股股东为大连友谊集团有限公司（下称：友谊集团），原系国有独资。2006 年 1 月，经大连市人民政府批准，采取吸收战略投资者的方式对友谊集团进行增资扩股，由国有独资公司转变为投资主体多元化的有限责任公司，友谊集团股份制改革实行后，大连市人民政府国有资产监督管理委员会（下称：大连国资委）持有友谊集团 30% 的股权，大杨集团有限责任公司（下称：大杨集团）、大连一方地产有限公司（下称：一方地产）和联合创业担保有限公司（下称：联合担保）分别持有友谊集团 27%、26%、17% 的股权。大连友谊集团有限公司股本结构变化未导致实际控制人发生变化。大连市人民政府国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。2、2006 年 4 月份，经友谊集团股东会协商，友谊集团第三大股东一方地产以现金形式受让联合担保持有的友谊集团的全部 17% 股权，友谊集团第一大股东大连国资委和第二大股东大杨集团放弃受让。转让后，大连友谊集团有限公司股权结构是：一方地产出资占注册资本的 43%；大杨集团出资占注册资本的 27%；大连国资委出资占注册资本的 30%。一方地产合并后持有友谊集团的股权比例达 43%，超过原第一大股东大连国资委 30% 的持股比例，成为友谊集团的第一大股东。大连一方地产有限公司董事长孙喜双先生为公司实际控制人。3、2007 年 11 月，大连国资委将持有友谊集团 30% 的股权中的 17% 国有股权无偿划转给大连国有资产经营有限公司，将其中 13% 国有股权通过大连产权交易所转让给大杨集团。划转和转让后，友谊集团股权结构是：一方地产出资占注册资本的 43%；大杨集团出资占注册资本的 40%；大连国有资产经营有限公司占注册资本的 17%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。大连一方地产有限公司董事长孙喜双先生为公司实际控制人。4、2008 年 1 月，经友谊集团股东协商，一方地产、大杨集团分别将其持有的友谊集团 8.6% 和 8% 的股权，合计为 16.6% 的股权转让给由友谊集团、大连友谊管理团队组建的大连嘉威德投资有限公司（下称：嘉威德）。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的 34.4%；大杨集团出资占注册资本的 32%；大连市国有资产经营有限公司占注册资本的 17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。大连一方地产有限公司董事长孙喜双先生为公司实际控制人。5、2010 年 2 月，友谊集团第三大股东大连市国有资产经营有限公司将其持有的友谊集团 17% 国有股权通过大连产权交易所全部转让给大连阿大海产养殖有限公司（下称：阿大海产）。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的 34.4%；大杨集团出资占注册资本的 32%；阿大海产出资占注册资本的 17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制</p>				

	人发生变化。大连一方地产有限公司董事长孙喜双先生为公司实际控制人。6、2012年11月,友谊集团第一大股东一方地产拟全部转让其持有的友谊集团34.4%的股权,友谊集团其他股东——大杨集团、阿大海产放弃该股权的受让权。嘉威德受让了一方地产持有的友谊集团34.4%的股权。股权转让完成后,友谊集团股权结构为:嘉威德出资占注册资本的51%;大杨集团出资占注册资本的32%;阿大海产出资占注册资本的17%。嘉威德投资是以友谊集团、大连友谊管理团队为主出资组建的有限公司,其持有友谊集团51%的股权,间接持有大连友谊29.93%股权,不仅成为友谊集团的控股股东,而且成为公司的实际控制人。
--	---

## 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	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	大连市中山区同兴街67号邮电万科大厦24层
签字会计师姓名	刘璐 孙劲松

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

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）	3,596,961,778.04	3,631,997,681.55	-0.96%	3,377,327,432.64
归属于上市公司股东的净利润（元）	56,456,912.41	160,187,002.22	-64.76%	151,850,970.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	56,443,977.87	160,020,727.21	-64.73%	152,095,131.43
经营活动产生的现金流量净额（元）	375,797,107.27	-518,389,728.12	172.49%	109,633,852.34
基本每股收益（元/股）	0.16	0.45	-64.44%	0.426
稀释每股收益（元/股）	0.16	0.45	-64.44%	0.426
加权平均净资产收益率	3.80%	11.06%	-7.26%	11.28%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	8,901,890,407.34	9,465,841,330.91	-5.96%	9,617,611,488.65
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,468,639,120.47	1,489,634,743.36	-1.41%	1,405,856,532.25

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

#### 三、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
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-218,666.38	-675,926.05	-376,826.15	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	150,000.00			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	149,805.00			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	18,375.00	1,270,767.52	4,375.00	
受托经营取得的托管费收入	100,000.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-43,314.94	-275,975.63	59,769.93	
减：所得税影响额	39,049.67	79,716.46	-78,170.31	
少数股东权益影响额（税后）	104,214.47	72,874.37	9,650.20	
合计	12,934.54	166,275.01	-244,161.11	--

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

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2014年,中国经济下行压力加大,宏观环境持续低迷,市场出现了多年未有的大变化甚至是行业变革,企业面临生存挑战和两难抉择。公司主业承载电商冲击、行业分流;购买不旺、销售不畅,市场持续低迷的空前压力。

零售业:传统零售企业充满变化,关店、裁员、并购、触网成为行业关键词。实体零售业的增长从多年以来的两位数提升,转变为如今的微增长和负增长。零售企业提出“百货店购物中心化和打通线上线下全渠道营销”的应对策略,通过规模外延、存量提升来应对市场的结构性改变。

酒店业:星级酒店供大于求,价格战,竞争秩序混乱的局面依然存在,收入、利润持续走低,行业整体效益出现断崖式下降。

房地产业:在经历了近两年的持续上涨之后进入下行调整期,房地产市场观望情绪十分严重。下半年,随着部分城市限购取消,限贷松绑,央行降息,房地产市场出现回暖。根据中国指数研究院所统计,2014年商品房销售面积12.1亿平方米,同比下降7.6%;商品房销售额7.63万亿元,同比下降6.3%。就整体而言,2014年房地产业增速回落,销售降低,存量滞销,形势严峻。

面对纷杂的困局,公司上下千方百计扭转局面,迎难而上,稳中谋进,在调整中渡过了2014年。

报告期内,公司实现营业收入359,696.18万元,同比下降0.96%;实现利润20,361.12万元,同比下降40.83%;实现归属于上市公司股东的净利润5,645.69万元,同比下降64.76%。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

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

报告期内,公司零售业实现营业收入164,075.18万元,同比下降4.85%;实现利润1,110.57万元,同比下降81.23%,下降的主要原因:一是受宏观环境以及相关政策的影响,加之互联网零售和跨境电商的冲击,公司传统零售业的收入和毛利率同比下降;二是新试业的辽阳友谊商城处于培育期,本期亏损。公司酒店业实现营业收入21,738.13万元,同比下降15.16%;实现利润218.16万元,同比增长4.48%。公司房地产业实现营业收入170,709.26万元,同比增长5.27%;实现利润32,798.26万元,同比下降21.16%。

公司零售业体验为先、积极探索线上领域。各门店继续坚持“百货店购物中心化”的经营调整思路,不断强化体验性服务建设,增加功能业态,体验优先的集合效应初步显现;新购得的辽阳友谊商城经过紧张筹建,于7月部分试业,这是公司按照“百货店购物中心化”思路开拓的第一家门店。同时,公司线上渠道布局取得突破,各门店完成WIFI的部署与应用,实现了会员卡的电子功能,大连友谊商城本店通过微信平台实现了线上商品的推广和销售,迈出了公司零售业触网的第一步。

公司酒店业服务为先、品牌提质。酒店业采取积极措施,积极研究目标市场消费,应对市场变化,通过丰富服务,吸引客户,巩固了公司酒店业的市场地位和品牌形象。

公司地产业存量调整、销售为先。各项目以市场为导向,针对顾客需求和市场变化,适时调整销售策略;同时,房地产业狠抓施工现场管理,邯郸友谊时代广场项目被评为邯郸市施工质量样板工程。大连新发兴地产项目土地返还政府,并于当年实现土地出让金返还。

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

行业分类	项目	本期收入	占营业收入的比重	同期收入	占营业收入的比重	同比增减
零售业	零售业务	1,640,751,798.73	45.62%	1,724,464,605.57	47.48%	-4.85%
房地产业	房地产业务	1,707,092,580.90	47.46%	1,621,665,434.10	44.65%	5.27%
酒店业	酒店业务	217,381,303.69	6.04%	256,237,083.86	7.05%	-15.16%
其他	其他业务	31,736,094.72	0.88%	29,630,558.02	0.82%	7.11%
合计		3,596,961,778.04	100.00%	3,631,997,681.55	100.00%	-0.96%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	86,185,083.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.19%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

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	
零售业	零售业务	1,337,143,601.23	53.94%	1,405,373,423.48	56.51%	-4.85%
房地产	房地产业务	1,084,999,781.05	43.77%	1,008,292,243.89	40.55%	7.61%
酒店	酒店业务	30,126,905.80	1.22%	46,027,049.77	1.85%	-34.55%
其他	其他业务	26,533,392.20	1.07%	27,001,126.62	1.09%	-1.73%
合计		2,478,803,680.28	100.00%	2,486,693,843.76	100.00%	-0.32%

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	
不适用						

说明

酒店业成本同比下降的主要原因是餐饮收入下降导致。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	420,714,319.63
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	17.13%

公司前 5 名供应商资料

适用  不适用

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

#### 4、费用

项目	金额		同比增减
	2014年	2013年	
销售费用	217,823,156.78	208,060,669.87	4.69%
管理费用	328,719,764.50	321,566,916.10	2.22%
财务费用	116,940,680.21	86,293,897.26	35.51%
所得税费用	92,782,447.50	111,096,465.64	-16.48%
合计	756,266,048.99	727,017,948.87	4.02%

财务费用同比增加35.51%，是由于本期银行借款增加所致。

#### 5、研发支出

无

#### 6、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	3,556,125,342.87	2,958,904,933.03	20.18%
经营活动现金流出小计	3,180,328,235.60	3,477,294,661.15	-8.54%
经营活动产生的现金流量净额	375,797,107.27	-518,389,728.12	172.49%
投资活动现金流入小计	1,525,388.77	1,466,094.42	4.04%
投资活动现金流出小计	141,505,433.42	450,047,646.73	-68.56%
投资活动产生的现金流量净	-139,980,044.65	-448,581,552.31	68.79%

额			
筹资活动现金流入小计	5,018,740,000.00	3,719,066,800.49	34.95%
筹资活动现金流出小计	4,441,546,585.50	3,216,870,259.60	38.07%
筹资活动产生的现金流量净额	577,193,414.50	502,196,540.89	14.93%
现金及现金等价物净增加额	813,014,935.15	-467,122,288.37	274.05%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、经营活动产生的现金流量净额同比增加172.49%，主要系本期公司所属地产公司收回土地出让金。
- 2、投资活动现金流出同比减少68.56%，主要系同期收购辽阳友谊商城资产并进行装修改造。
- 3、投资活动产生的现金流量净额同比增加68.79%，主要系同期收购辽阳友谊商城资产并进行装修改造。
- 4、筹资活动现金流入同比增加34.95%，主要系新增借款金额增加。
- 5、筹资活动现金流出同比增加38.07%，主要系偿还借款本金、利息增加。

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

公司本期净利润同比下降52.44%，经营活动产生的现金流量净额同比增加172.49%，主要系公司所属地产公司收回政府退回的土地出让金所致。

### 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						
零售业	1,600,860,854.72	1,337,143,601.23	16.47%	-5.20%	-4.85%	-0.30%
房地产业	1,705,250,843.40	1,084,874,021.05	36.38%	5.38%	7.61%	-1.32%
酒店业	217,381,303.69	30,126,905.80	86.14%	-15.16%	-34.55%	4.10%
其他	29,517,572.51	26,533,392.20	10.11%	1.77%	-1.73%	3.20%
合计	3,553,010,574.32	2,478,677,920.28	30.24%	-1.09%	-0.32%	-0.54%
分产品						
不适用						
分地区						
大连地区	2,367,311,384.45	1,656,075,228.99	30.04%	1.49%	-1.38%	2.04%
沈阳地区	95,281,700.50	84,451,992.03	11.37%	-16.94%	-16.61%	-0.35%
苏州地区	998,363,592.30	655,363,105.38	34.36%	-12.78%	-7.17%	-3.97%
辽阳地区	92,053,897.07	82,787,593.88	10.07%	0.00%	0.00%	0.00%
合计	3,553,010,574.32	2,478,677,920.28	30.24%	-1.09%	-0.32%	-0.54%

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	1,831,463,739.07	20.57%	1,016,391,296.75	10.74%	9.83%	货币资金期末比期初增长 80.19%，主要系本期收到政府返回大连东港土地出让金。
应收账款	6,377,764.88	0.07%	5,979,756.64	0.06%	0.01%	
存货	4,935,212,022.03	55.44%	6,428,966,478.14	67.92%	-12.48%	存货期末比期初下降 23.23%，主要系房地产公司项目交付结转收入。
投资性房地产		0.00%		0.00%	0.00%	
长期股权投资	36,662,364.29	0.41%	37,630,452.70	0.40%	0.01%	
固定资产	834,233,304.03	9.37%	605,034,460.67	6.39%	2.98%	固定资产期末比期初增长 37.88%，主要系在建工程部分投入使用估价转入。
在建工程	835,562,931.00	9.39%	903,880,244.42	9.55%	-0.16%	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	47,500.00	0.00%	29,125.00	0.00%	0.00%	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期末比期初增长 63.09%，系 TCL 股价上涨。
其他流动资产	50,224,434.98	0.56%	90,681,658.04	0.96%	-0.40%	其他流动资产期末比期初下降 44.61%，系房地产公司预交所得税减少及收入结转税金转出。
可供出售金融资产	35,955,496.40	0.40%	20,304,280.32	0.21%	0.19%	可供出售金融资产期末比期初增长 77.08%，系交通银行股价上涨。

##### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		

短期借款	2,438,000,000.00	27.39%	2,318,000,000.00	24.49%	2.90%	
长期借款	1,732,200,000.00	19.46%	1,656,460,000.00	17.50%	1.96%	
一年内到期的非流动负债	1,159,124,324.97	13.02%	235,000,000.00	2.48%	10.54%	一年内到期的非流动负债期末比期初增长 393.24%，系将于一年内到期长期借款转入增加。
应付账款	428,509,995.88	4.81%	1,238,201,084.49	13.08%	-8.27%	应付账款期末比期初下降 65.39%，主要系所属地产公司因土地出让合同解除应付土地款减少。
预收账款	767,606,160.99	8.62%	1,820,954,578.58	19.24%	-10.62%	预收账款期末比期初下降 57.85%，主要系房地产公司本期满足收入确认条件的预收款结转损益所致。
应交税费	75,843,392.22	0.85%	-104,561,370.17	-1.10%	1.95%	应交税费期末比期初增长 172.53%，主要系预提土地增值税。
递延所得税负债	11,280,502.41	0.13%	7,363,104.64	0.08%	0.05%	递延所得税负债期末比期初增长 53.20%，系持有股票股价上涨。
长期应付款	20,875,675.03	0.23%	0.00	0.00%	0.23%	主要系本期新增融资租赁业务
其他综合收益	21,588,047.93	0.24%	9,849,635.87	0.10%	0.14%	其他综合收益期末比期初增加 119.18%，系交通银行股价上涨。

### 3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
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（不含衍生金融资产）	29,125.00	18,375.00		0.00	0.00	0.00	47,500.00
3.可供出售金融资产	20,304,280.32	15,651,216.08		0.00	0.00	0.00	35,955,496.40
上述合计	20,333,405.32	15,669,591.08		0.00	0.00	0.00	36,002,996.40
金融负债	0.00				0.00		0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

#### 4、主要境外资产情况

适用  不适用

### 五、核心竞争力分析

1、经过多年发展，公司已形成了零售业、酒店业、房地产业三大主业的格局，并且初步掌握了地产、零售、酒店三大主业运营经验和资源，初步实现产业间的协同发展，形成良性互动、优势互补、资源共享，亦初步形成较清晰的商业模式。

2、友谊集团及大连友谊的经营管理团队组建的嘉威德投资成为公司的实际控制人后，通过友谊集团间接持股大连友谊，使得公司的核心管理层与公司在利益上结合的更加紧密，能够进一步激励经营管理团队为公司创造效益，降低代理成本，从而确保公司未来健康、可持续发展。

### 六、投资状况分析

#### 1、对外股权投资情况

##### (1) 对外投资情况

适用  不适用

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
10,000,000.00	62,000,000.00	-83.87%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
邯郸友谊商城有限公司	商业零售等	100.00%

##### (2) 持有金融企业股权情况

适用  不适用

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例	期末持股数量（股）	期末持股比例	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
交通银行	商业银行	7,171,432.50	5,287,573	0.01%	5,287,573	0.01%	35,955,496.40	1,374,768.98	可供出售金融资产	
合计		7,171,432.50	5,287,573	--	5,287,573	--	35,955,496.40	1,374,768.98	--	--

##### (3) 证券投资情况

适用  不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例	期末持股数量(股)	期末持股比例	期末账面值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
股票	000100	TCL	21,300.00	12,500	0.00%	12,500	0.00%	47,500.00	19,125.00	交易性金融资产	
合计			21,300.00	12,500	--	12,500	--	47,500.00	19,125.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)											

#### (4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

1、交易性金融资产为本公司以前年度购入的TCL股票，经过多次分配和转增，截至2014年12月31日，公司累计持有12500股，2014年12月31日TCL股票收盘价为3.8元/股。

2、可供出售金融资产为本公司以前年度购入的交通银行股票，经过多次分配和转增，截至2014年12月31日，公司累计持有5287573股，2014年12月31日交通银行股票收盘价为6.8元/股。

## 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### (3) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 3、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 4、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
大连富丽华大酒店	子公司	酒店业	酒店经营	16333 万元	1,434,071,207.78	452,221,154.06	209,298,446.18	2,030,437.90	1,515,789.38
大连友谊合升房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发及销售	10000 万元	689,173,816.30	611,798,424.60	649,732,014.60	222,661,464.11	179,434,749.57
沈阳友谊(铁西)购物中心有限公司	子公司	零售业	国内一般商品贸易等	1000 万元	7,397,477.18	-6,697,587.41	102,508,716.08	-2,550,490.04	-2,555,899.84
大连友嘉购物有限公司	子公司	零售业	日用百货、杂品销售	5000 万元	38,700,702.45	-12,965,910.95	221,474,615.80	264,997.07	168,147.59
大连中免友谊外供免税品有限公司	子公司	零售与批发	免税品销售	2000 万元	36,705,617.57	33,720,260.80	95,870,588.85	10,747,174.35	8,034,033.52
大连发兴房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发及销售	1000 万元	70,780,734.34	89,513,757.36	74,240,984.00	60,624,349.61	50,617,489.41
大连友谊物业服务服务有限公司	子公司	物业管理	物业管理	500 万元	3,205,840.54	-3,162,141.06	20,779,877.34	-1,811,562.10	-1,815,947.70
大连友谊购物广场发展有限公司	子公司	零售业	日用百货、杂品销售等	2000 万元	6,870,731.17	-62,688,792.64	40,309,395.39	-2,605,363.71	-2,605,100.69
江苏友谊合升房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发及销售	8000 万元	348,415,921.07	622,390,143.97	998,520,792.30	146,347,496.58	109,980,274.59
大连友谊金石谷俱	子公司	房地产业	度假别墅、种植业、休	1000 万美 元	445,788,262.16	-42,745,709.65	0.00	-22,913,584.17	-22,917,965.90

乐部有限公司			闲体育及相关娱乐项目						
河北友谊发兴房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发及销售	1000 万元	1,130,392.43	1,090,172.09	0.00	-239,573.65	-239,573.65
大连盛发置业有限公司	子公司	房地产业	房地产开发及销售	10000 万元	1,511,698.564.50	89,008,302.23	0.00	-5,552,589.86	-5,552,589.86
大连新发兴房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发及销售	1000 万元	6,073,714.89	6,073,714.89	0.00	-2,849,101.65	-2,849,101.65
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	参股公司	零售、服务	零售、海上、陆路航空国际货运代理、仓储、国际贸易、转口贸易等	4546.64 万元	72,521,574.28	40,294,903.05	5,018,960.16	-876,607.16	-875,907.16
大连新友置地有限公司	子公司	房地产业	房地产开发及销售	10000 万元	935,654,707.83	96,410,282.93	0.00	-802,102.44	-802,102.44
大连锦城装饰装修工程有限公司	子公司	房地产业	商业贸易、物资经销、免税商品、服务业等	1000 万元	10,026,410.68	10,001,916.68	0.00	-10,187.94	-10,490.53
沈阳星狮房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发及销售、自有房屋租售及物业管理	10000 万元	1,338,672,895.34	72,521,284.27	641,250.00	-11,078,485.39	-10,925,110.82
苏州双友置地有限公司	子公司	房地产业	苏州工业园区葑葑大道苏地 2010-B-74 地块开发及销售	33000 万元	521,056,266.12	318,073,360.21	0.00	-2,708,629.19	-2,582,629.19
大连南浦外供食品	参股公司	零售业	预包装食品销售、国内一般贸	5000 万元	71,844,352.67	50,009,966.54	102,391,030.27	-1,663,955.23	-1,664,946.93

有限公司			易						
邯郸发兴房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发及销售、自有房屋租售及物业管理	10000 万元	644,192,877.41	80,888,589.44	0.00	-9,796,974.43	-9,775,474.39
辽阳友谊商城有限公司	子公司	零售业	日用百货、杂品等销售	5000 万元	561,359,766.90	17,443,181.13	96,708,843.54	-25,785,360.09	-25,756,665.13
沈阳友谊商城有限公司	子公司	零售业	日用百货、杂品等销售	1000 万元	8,931,015.58	8,931,015.58	0.00	-1,068,984.42	-1,068,984.42
邯郸富丽华物业服务服务有限公司	子公司	物业管理	物业管理	200 万元	89,629.23	1,989,629.23	0.00	-9,222.77	-9,222.77
邯郸友谊商城有限公司	子公司	零售业	日用百货、杂品等销售	1000 万元	9,185,838.00	9,175,317.94	0.00	-824,682.06	-824,682.06

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
邯郸友谊商城有限公司	经营发展需要	投资	筹备期

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况	披露日期（如有）	披露索引（如有）
金石谷项目	98,900	4,055	56,236	56.86%			
大连富丽华大酒店三期	220,000	22,026	147,292	66.95%			
大连新发兴东港项目	359,000	0	0	0.00%			
苏州石湖项目	170,000	665	93,020	54.72%			
苏州唯亭项目	48,000	9,575	44,523	92.76%			

沈阳友谊时代广场项目	240,000	36,956	128,865	53.69%			
邯郸友谊时代广场项目	120,000	22,059	58,847	49.04%			
辽阳项目	56,000	16,082	54,289	90.00%			
合计	1,311,900	111,418	583,072	--	--	--	--

## 七、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：同向大幅上升

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）	10,879	--	12,857	1,978	增长	450.00%	--	550.00%
基本每股收益（元/股）	0.31	--	0.36	0.06	增长	450.00%	--	550.00%
业绩预告的说明	2015 年 2 月公司收到大连市人民政府收回公司东港区域 K03-2/ K04-2/ K05 地块补偿款项人民币 182,057,400 元，该款项计入公司 2015 年一季度损益。详见公司于 2014 年 12 月 11 日发布的《大连友谊（集团）股份有限公司关于大连东港国有建设用地投资进展的公告》（公告编号：2014-046）；于 2015 年 1 月 30 日发布的《大连友谊（集团）股份有限公司关于大连东港国有建设用地投资进展的公告》（公告编号：2015-005）；于 2015 年 2 月 9 日发布的《大连友谊（集团）股份有限公司关于大连东港国有建设用地投资进展的公告》（公告编号：2015-006）。							

## 八、公司控制的特殊目的主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

2015 年，我国经济增长预计将进一步放缓，未来对稳定经济增长的政策会加码。基础建设投资仍然是主要方向，同时将进一步扩大内需。CPI 目标大概率将会进一步下调，以促进温和通胀预期，应对减缩风险。2015 年，公司总的工作思路是：深化调整、内生增长，创新驱动、稳健发展，以强有力的执行力，推动企业快速建立新常态下经营和发展的新模式。

零售业：总体判断，2015 年零售业的竞争依然过度，整个行业的分化重组将进一步加剧，实体零售走向集中、电商渐进分化势成必然。公司百货业将突出“回归、转型”两大主题，依托“家庭消费中心”、“餐饮休闲中心”、“名品时尚中心”三位一体的一站式商业城实体资源，坚持“百货店购物中心化”和“O2O 全渠道融合”的双轮驱动策略，回归“商品和服务”的零售本质，推进“结构调整、服务创新、资源整合、打通线上”，探求通过并购实现增量发展。其中：大连友谊商城本店、辽阳友谊商城要准确度量“一城三中心”的定位，快速搭建商业运营模式，大连友谊商城本店将在公司百货店转型中起到垂范的作用；友谊商城其余系列店将大胆规划，做精做强不做全，做好特色和主题化。超市将探索引进中高端进口商品和特色商品，并总结、摸索社区店的运营经验，尝试布局社区商业。公司零售业的 O2O 战略将突出“移动化、本地化”优势，扎实做好微信平台的推广和营销，并将以大连友谊商城本店为龙头，引进业界领先的技术解决方案及平台，搭建线上平台，将实体产业的品牌、服务、营销等在互联网领域进行延伸，把集团的“O2O”、“全渠道”建设成为服务平台、营销平台和经营平台。

酒店业：继续提升服务品质，探索更有效的管理模式，为客人提供更加舒适、便捷、个性化的服务体验，增加酒店产品的附加值，运用合理的营销手段，达到高效、优化的经营效果，提高抗风险和应对市场变化的能力。

房地产业：预计2015年房地产市场将持续调整，下半年可能会趋于稳定，二线和三线城市整体面临更大的价格波动。中长期来看，政策会从“过紧”回归到“常态”，非常规的大规模刺激政策不会再现。基于此，2015年度公司房地产业的核心工作是“抓销售、去存量、择发展”。一是现金为王，销售为先。公司将以销售工作为主线，落实好销售工作的每个环节。去存量、调节奏，确保各企业现金流安全。二是从优选择，谨慎发展。深入研讨产品，建立友谊模式，务实走好适合自身的发展道路，并关注保障房建设和棚户区改造项目，从中寻找发展商机。

公司的外供免税业：立足企业实际，依托大连保税区的外供中心项目，搭建大连港区配套服务平台、港区保税展示平台，打造全新的产业链。前端向保税仓储、物流配送等环节拓展，后端向转口贸易、电子商务环节延伸，逐步实现服务贸易一体化。

公司还将在国内经济结构调整的机遇中，依托现有资本和业务基础，以现代服务业为载体，围绕“千家万户消费服务商”的定位，落实相关多元化发展，寻求新的业务增长点。

## 十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 十一、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

### 1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据修订后的《企业会计准则第2号—长期股权投资》，将对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的投资纳入可供出售金融资产	第七届第六次董事会会议于2014年10月20日审议通过了《关于会计政策变更的议案》	无
根据修订后的《企业会计准则第30号—财务报表列报》，将可供出售金融资产形成的利得或损失在资产负债表列报至“其他综合收益”；在利润表列报至“以后将重分类进损益的其他综合收益”之2“可供出售金融资产公允价值变动损益”	第七届第六次董事会会议于2014年10月20日审议通过了《关于会计政策变更的议案》	无

会计政策变更说明：

财政部于2014年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，本公司已按要求于2014年7月1日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。执行新准则对比较财务报表影响说明如下：

#### 1) 长期股权投资

本公司根据修订后的《企业会计准则第2号—长期股权投资》，对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按照公允价值后续计量，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报，追溯调整影响如下：

项目	2013年1月1日						2013年12月31日					
	调整前			调整后			调整前			调整后		
	账面价值	减值准备	账面余额	账面价值	减值准备	账面余额	账面价值	减值准备	账面余额	账面价值	减值准备	账面余额

可供出售金融资产				4,000,000.00	4,000,000.00	0				4,000,000.00	4,000,000.00	0
长期股权投资	4,000,000.00	4,000,000.00	0				4,000,000.00	4,000,000.00	0			
合计	4,000,000.00	4,000,000.00	0	4,000,000.00	4,000,000.00	0	4,000,000.00	4,000,000.00	0	4,000,000.00	4,000,000.00	0

## 2) 财务报表列报准则对于合并财务报表的影响

本公司根据修订后的《企业会计准则第30号—财务报表列报》，对原资本公积中归属于其他综合收益的部分予以调整，根据列报要求作为其他综合收益项目列报，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报，追溯调整影响如下：

项目	2013年1月1日		2013年12月31日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资本公积	85,778,178.57	71,566,294.98	80,726,494.79	70,876,858.92
其他综合收益		14,211,883.59		9,849,635.87
合计	85,778,178.57	85,778,178.57	80,726,494.79	80,726,494.79

## 2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 十三、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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加1户，即：新设立的全资子公司：邯郸友谊商城有限公司。2014年6月，公司投资1,000万元成立以商业为主的邯郸友谊商城有限公司，截止2014年12月31日，该公司净资产为9,175,317.94元，当期净利润为-824,682.06元。

## 十四、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

报告期内，公司利润分配严格按照公司章程规定执行。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是

中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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

（1）2012年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经大华会计师事务所审计，本期母公司实现净利润24,518,169.81元，根据《公司法》和《公司章程》规定，按10%提取法定盈余公积2,451,816.98元，加上年度结转的未分配利润279,515,528.56元，减去报告期内发放的2012年度现金股利28,512,000元，可供股东分配的利润为273,069,881.39元，按年末公司股本35,640万股为基数，每10股派2元现金（含税），公司本年度不进行资本公积金转增股本。

（2）2013年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经大华会计师事务所审计，本期母公司实现净利润 25,467,008.90元，根据《公司法》和《公司章程》规定，按10%提取法定盈余公积2,546,700.89元，加上年度结转的未分配利润 273,069,881.39元，减去报告期内发放的2012年度现金股利71,280,000元，可供股东分配的利润为224,710,189.40元，按年末公司股本35,640万股为基数，每10股派2.50元现金（含税），公司本年度不进行资本公积金转增股本。

（3）2014年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经大华会计师事务所审计，本期母公司实现净利润622,278.14元，根据《公司法》和《公司章程》规定，按10%提取法定盈余公积62,227.81元，加上年度结转的未分配利润224,710,189.40元，减去报告期内发放的2013年度现金股利89,100,000元，可供股东分配的利润为136,170,239.73元，按年末公司股本35,640万股为基数，每10股派0.50元现金（含税），公司本年度不进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	17,820,000.00	56,456,912.41	31.56%	0.00	0.00%
2013年	89,100,000.00	160,187,002.22	55.62%	0.00	0.00%
2012年	71,280,000.00	151,850,970.32	46.94%	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

## 十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.50
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	356,400,000
现金分红总额（元）（含税）	17,820,000.00
可分配利润（元）	136,170,239.73

现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
现金分红政策:	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经大华会计师事务所审计, 本期母公司实现净利润 622,278.14 元, 根据《公司法》和《公司章程》规定, 按 10% 提取法定盈余公积 62,227.81 元, 加上年度结转的未分配利润 224,710,189.40 元, 减去报告期内发放的 2013 年度现金股利 89,100,000 元, 可供股东分配的利润为 136,170,239.73 元, 按年末公司股本 35,640 万股为基数, 每 10 股派 0.50 元现金 (含税), 公司本年度不进行资本公积金转增股本。	

## 十六、社会责任情况

适用  不适用

## 十七、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 02 日	公司会议室	实地调研	机构	长城证券	公司经营情况
接待次数					1
接待机构数量					1
接待个人数量					0
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
2009年3月25日大连和氏璧投资有限公司向大连市中级人民法院提起民事诉讼,请求法院判令宏宝集团及大连友谊金石谷俱乐部二被告支付股权转让款人民币2,500万元及滞纳金;支付违约金275万元;同时请求法院判令二被告承担原告支付的律师费及本案的诉讼费用。2009年7月16日大连市中级人民法院受理此案。	2,775	否	2014年1月9日,辽宁省高级人民法院做出终审判决。	大连友谊金石谷俱乐部有限公司对宏宝集团有限公司不能清偿部分的四分之一向大连合氏璧投资有限公司承担赔偿责任。因公司对此诉讼已采取了相应的预防措施,具体措施为:1、2009年12月21日,公司将本应于2009年12月31日前支付完毕的股权转让价款中的3,000万元在前述诉讼未了结以前暂不支付;2、大连友谊金石谷俱乐部合资对方——香港宏志投资有限公司承诺并同意,以其持有的金石谷公司30%股权质押给大连友谊,作为对金石谷公司债务及或有负债清偿的担保。所以,公司采取的上述预防措施可有效防控公司因该诉讼所	2014年3月28日,公司从原大连金石谷乡村俱乐部公司股权收购转让价款中暂扣的3,000万元中,已按二审裁决支付给大连和氏璧投资有限公司相关款项;股权收购价款剩余部分已支付给大连合和商贸有限公司。2014年3月12日,大连合和商贸有限公司承诺:如因与“金石谷”公司股权转让行为之前的事由再产生任何债务,依然由其负责。香港宏志同意以其持有的金石谷30%股权作为保证。	2014年01月24日	2014.1.24日、2014.3.31日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。

				产生的损失。			
--	--	--	--	--------	--	--	--

## 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、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 五、资产交易事项

### 1、收购资产情况

适用  不适用

公司报告期未收购资产。

### 2、出售资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售资产。

### 3、企业合并情况

适用  不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

## 六、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。

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
大连友谊集团有限公司	控股股东	租赁	房产租赁	协议定价		555	100.00%	银行转账			
合计				--	--	555	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因				无							
关联交易对上市公司独立性的影响				无							
公司对关联方的依赖程度,以及相关解决措施(如有)				无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				无							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用							

## 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

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
大连友谊集团有限公司	控股股东	应付关联方债务	委托贷款	否	3,320	0	3,320

大连保税区中免友谊 航运服务有限公司	参股公司	应收关联方 债权	经营借款	否	700	650	1,350
-----------------------	------	-------------	------	---	-----	-----	-------

## 5、其他关联交易

适用  不适用

报告期内，大连友谊集团有限公司为本公司及本公司控股公司355,800万元贷款提供保证担保。

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
--------	----------	------------

## 八、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

租赁情况说明

公司与控股股东大连友谊集团有限公司于2013年签署了《房屋租赁合同》，本公司承租坐落于人民路8号的7、8、9三层楼及其附属资产，租赁总面积6,767.83平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为5年，年租金5,558,080.39元，本期支付给大连友谊集团有限公司房屋租赁费5,558,080.39元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的租赁项目。

### 2、担保情况

适用  不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告	担保额度	实际发生日期 （协议签署）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保

	披露日期		日)					
无							是	否
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
大连富丽华大酒店	2013年05 月16日	10,000	2014年05月 15日	10,000	连带责任保 证		是	
大连富丽华大酒店	2014年05 月16日	8,000	2015年05月 16日	8,000	连带责任保 证		否	
辽阳友谊商城有限 公司	2014年06 月30日	5,000	2015年06月 29日	5,000	连带责任保 证		否	
邯郸发兴房地产开 发有限公司	2014年04 月04日	20,000	2015年04月 03日	20,000	连带责任保 证		否	
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			43,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				43,000
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			33,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)				33,000
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			43,000	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)				43,000
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)			33,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				33,000
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				22.47%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保金额 (D)				25,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				25,000				

采用复合方式担保的具体情况说明

### (1) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 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。

## 九、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	不适用	不适用		不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
资产重组时所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
首次公开发行或再融资时所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	大连友谊集团有限公司	自 2009 年 7 月 27 日获深圳证券交易所批复解除限售始, 如果大连友谊集团有限公司计划未来通过深圳证券交易所竞价交易系统出售所持公司解除限售流通股, 并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5% 及以上的, 大连友谊集团有限公司将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披	2009 年 07 月 27 日		报告期内, 大连友谊集团有限公司履行了承诺。

		露出售提示性公告, 包括拟出售的数量、拟出售的时间、拟出售的价格区间、减持原因及深交所要求的其他内容。			
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)	不适用				

## 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

## 十、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	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	75
境内会计师事务所审计服务的连续年限	19年
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘璐 孙劲松

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

本年度, 公司聘任大华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司财务审计和内部控制审计会计师事务所, 支付费用75万元(其中: 财务审计50万元、内控审计25万元)。

## 十一、监事会、独立董事(如适用)对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

### 十四、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。

### 十五、公司子公司重要事项

适用  不适用

### 十六、公司发行公司债券的情况

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	57,606	0.02%						57,606	0.02%
3、其他内资持股	57,606	0.02%						57,606	0.02%
境内自然人持股	57,606	0.02%						57,606	0.02%
二、无限售条件股份	356,342,394	99.98%						356,342,394	99.98%
1、人民币普通股	356,342,394	99.98%						356,342,394	99.98%
三、股份总数	356,400,000	100.00%						356,400,000	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

#### 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、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	28,032	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	31,250	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
大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	29.93%	106,660,000			106,660,000	质押	101,010,000
广东温氏投资有限公司	境内非国有法人	7.01%	25,000,000	-2,000,000		25,000,000		
中国工商银行一诺安价值增长股票证券投资基金	境内非国有法人	0.67%	2,385,900			2,385,900		
俞晓祥	境内自然人	0.49%	1,739,800			1,739,800		
中国建设银行股份有限公司一摩根士丹利华鑫卓越成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.45%	1,604,900			1,604,900		
孟丽萍	境内自然人	0.36%	1,292,625			1,292,625		
北京南国紫钰轩	境内非国有法人	0.35%	1,264,500			1,264,500		

餐饮有限公司							
黄纪棠	境内自然人	0.35%	1,231,200			1,231,200	
中国建设银行股份有限公司—摩根士丹利华鑫品质生活精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.34%	1,203,100			1,203,100	
向文强	境内自然人	0.30%	1,080,150			1,080,150	
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	公司控股股东大连友谊集团有限公司与前 10 名其他股东及前 10 名无限售条件股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人;未知以上无限售条件股东与上述前十名股东之间是否存在关联关系,也未知以上无限售条件股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
大连友谊集团有限公司	106,660,000	人民币普通股	106,660,000				
广东温氏投资有限公司	25,000,000	人民币普通股	25,000,000				
中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金	2,385,900	人民币普通股	2,385,900				
俞晓祥	1,739,800	人民币普通股	1,739,800				
中国建设银行股份有限公司—摩根士丹利华鑫卓越成长股票型证券投资基金	1,604,900	人民币普通股	1,604,900				
孟丽萍	1,292,625	人民币普通股	1,292,625				
北京南国紫钰轩餐饮有限公司	1,264,500	人民币普通股	1,264,500				
黄纪棠	1,231,200	人民币普通股	1,231,200				
中国建设银行股份有限公司—摩根士丹利华鑫品质生活精选股票型证券投资基金	1,203,100	人民币普通股	1,203,100				
向文强	1,080,150	人民币普通股	1,080,150				
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	公司控股股东大连友谊集团有限公司与前 10 名其他股东及前 10 名无限售条件股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人;未知以上无限售条件股东与上述前十名股东之间是否存在关联关系,也未知以上无限售条件股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						

前 10 名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）	A 股股东俞晓祥通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 1,660,000 股；A 股股东北京南国紫钰轩餐饮有限公司通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 1,264,500 股；A 股股东黄纪棠通过中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持股 1,231,200 股；A 股股东向文强通过中银国际证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持股 1,080,150 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
大连友谊集团有限公司	田益群	1996 年 09 月 01 日	4239749-3	177,407,100 元	商业贸易、酒店；免税商品、物资经销、服务业、为旅游项目开发服务、提供劳务、经济信息咨询服务；车船出租、房屋开发、仓储、保税（以上只限有许可证的下属企业经营）
未来发展战略	顺应资本市场规律，全力支持上市公司发展；提升上市公司主业资产运营质量，确保企业安全、高效发展。				
经营成果、财务状况、现金流等	2014 年集团母公司实现营业收入 1,963.8 万元，利润总额 3,342.1 万元。截止 2014 年末，资产总额 150,947.2 万元，负债总额 120,263.1 万元，净资产 30,684.1 万元，资产负债率 79.67%。2014 年度经营活动产生的现金流量净额为 365.3 万元，投资活动产生的现金流量净额为-1,694.4 万元，筹资活动产生的现金流量净额为-8,974.8 万元。以上数据未经审计。				
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

法人

实际控制人名称	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
---------	-------------	------	--------	------	--------

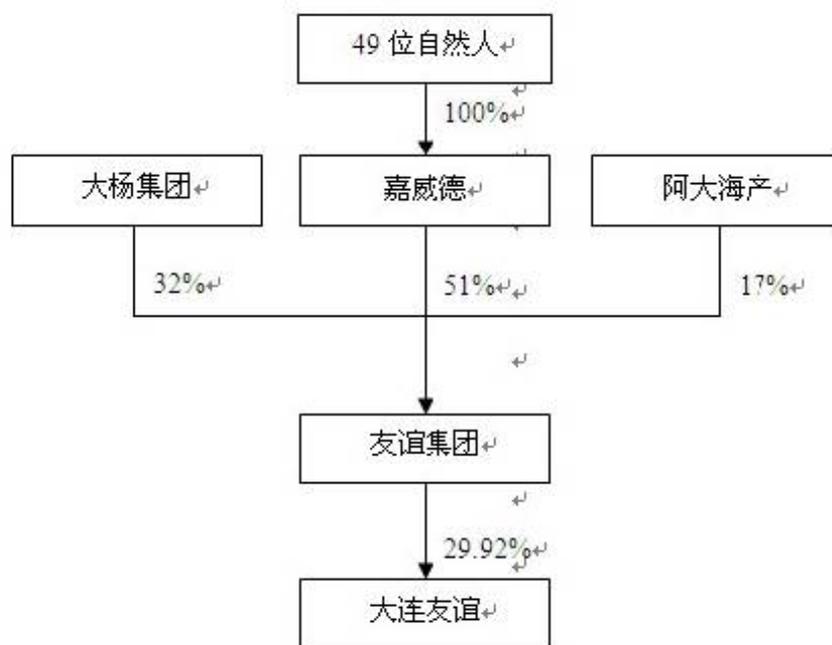
大连嘉威德投资有限 公司	杜善津	2006年11月 08日	79203353-9	43,000,000 元	项目投资(不含专项);投资 咨询
未来发展战略	对外投资				
经营成果、财务状况、 现金流等	2014年嘉威德实现利润总额136.5万元。截止2014年末,资产总额15,872.3万元,负债总额7,926.8万元,净资产7,945.5万元,资产负债率49.94%。2014年度经营活动产生的现金流量净额为2,722.9万元,投资活动产生的现金流量净额为-3,535万元,筹资活动产生的现金流量净额为-176.7万元。以上数据未经审计。				
实际控制人报告期内 控制的其他境内外上 市公司的股权情况	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

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用  不适用

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

## 第七节 优先股相关情况

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)
田益群	董事长	现任	男	60	2014年05月06日	2017年05月05日	0	0	0	0
杜善津	副董事长、 总裁	现任	男	60	2014年05月06日	2017年05月05日	65,837	0	0	65,837
孙锡娟	董事、副 总裁、董事 会秘书	现任	女	50	2014年05月06日	2017年05月05日	0	0	0	0
张启奎	独立董事	现任	男	58	2014年05月06日	2017年05月05日	0	0	0	0
李秉祥	独立董事	现任	男	57	2014年05月06日	2017年05月05日	0	0	0	0
于红兰	独立董事	现任	女	59	2014年09月23日	2017年05月05日	0	0	0	0
杨立斌	副总裁	现任	男	54	2014年05月06日	2017年05月05日	10,973	0	0	10,973
李永军	副总裁	现任	男	50	2014年05月06日	2017年05月05日	0	0	0	0
韩勇	副总裁	现任	男	52	2014年05月06日	2017年05月05日	0	0	0	0
张桂香	监事会主 席	现任	女	58	2014年05月06日	2017年05月05日	0	0	0	0
于进伟	监事	现任	男	45	2014年05月06日	2017年05月05日	0	0	0	0
方雷	监事	现任	男	33	2014年05月06日	2017年05月05日	0	0	0	0
赵彦志	独立董事	离任	男	47	2011年04月20日	2014年05月05日	0	0	0	0
李源山	独立董事	离任	男	77	2014年05月06日	2014年07月13日	0	0	0	0
刘晓辉	副总裁	离任	男	46	2011年04月	2014年05月	0	0	0	0

					月 20 日	月 05 日				
王延	副总裁	离任	男	44	2011 年 04 月 20 日	2014 年 05 月 05 日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	76,810	0	0	76,810

## 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

董事：

田益群, 1955年出生, 男, 研究生, 1995年6月至今任大连富丽华大酒店董事长, 2002年6月至今任大连友谊集团有限公司董事长, 2003年5月至今任大连友谊(集团)股份有限公司董事, 2005年7月至今任大连友谊(集团)股份有限公司董事长。

杜善津, 1955年出生, 男, 研究生, 高级经济师, 2000年8月至今任大连友谊(集团)股份有限公司董事, 2000年9月至2002年6月任大连友谊(集团)股份有限公司常务副总经理, 2002年6月至今任大连友谊集团有限公司副董事长、大连友谊(集团)股份有限公司副董事长、总裁。

孙锡娟, 1965年出生, 女, 研究生结业, 会计师, 2000年至2005年任大连友谊(集团)股份有限公司财务处处长, 2005年至2007年任大连友谊(集团)股份有限公司审计部部长, 2003年至2011年4月任大连友谊(集团)股份有限公司副总会计师, 2010年6月至2011年4月兼任友谊(集团)股份有限公司财务部部长, 2011年4月至今任大连友谊(集团)股份有限公司副总裁、董事, 2012年3月至今兼任友谊(集团)股份有限公司董事会秘书。

张启鑫, 1957年出生, 男, 1982年毕业于厦门大学; 1987年至1988年, 美国纽约州立大学宾汉顿分校管理学院访问学者。1994年起先后任大连理工大学管理学院工商管理系副主任、党支部书记、管理学院党委委员、财务管理研究所副所长、证券与期货研究中心副主任。2010年9月至今任大连理工大学管理与经济学部工商管理学院会计与财务管理研究所副所长。2002年至今, 先后任大连国际、大橡塑、大连金牛、瓦轴B股独立董事。

李秉祥, 1958年出生, 男, 1982年毕业于辽宁财经学院, 金融学博士; 1997年7月至1998年8月任东北财经大学MBA学院教授、论文协调人; 1999年至2000年任美国佐治亚州立大学金融系高级访问学者; 1998年8月至今任东北财经大学金融学院教授, 兼任东北财经大学中国资本市场研究所所长; 2008年5月至2014年4月任辽宁时代万恒股份有限公司独立董事; 2014年4月至2015年1月任珠海市博元投资股份有限公司独立董事。2008年8月参加上海证券交易所与上海会计学院举办的上市公司独立董事任职资格课程培训, 获上市公司独立董事任职资格。

于红兰, 1956年生, 女, 研究生; 1994年1月任大连银行中山支行副行长, 2001年3月任深圳发展银行大连中山支行行长, 2008年12月任深圳发展银行大连港湾支行行长, 2011年9月至2013年11月任平安银行大连分行总监, 2004年荣获大连市劳动模范称号。2014年8月通过深交所独立董事培训并获得独立董事任职资格证书。

监事：

张桂香, 1957年出生, 女, 研究生, 统计师, 2002年至今任大连友谊集团有限公司财务总监, 2008年3月至今任大连友谊(集团)股份有限公司监事会主席。

于进伟, 1970年出生, 男, 本科, 高级政工师, 1992年至2005年任大连友谊集团有限公司政工部干事, 2005年至今任大连友谊(集团)股份有限公司工会副主席, 2008年3月至今任大连友谊(集团)股份有限公司监事。

方雷, 1982年出生, 男, 本科, 会计师, 2005年10月至2007年6月任大连友谊集团有限公司友谊春柳购物中心财务会计、主管会计, 2007年7月至今任大连友谊(集团)股份有限公司审计部审计主管, 2012年5月至今任大连友谊(集团)股份有限公司监事。

高级管理人员：

杜善津（见董事简历）。

杨立斌，1961年出生，男，研究生，高级工程师，2002年9月至2011年4月任大连友谊集团有限公司副总经理，2011年4月至今任大连友谊（集团）股份有限公司副总裁。

李永军，1965年出生，男，本科，2002年至2011年4月任大连友谊(集团)股份有限公司总经理助理、兼任大连友谊(集团)股份有限公司沈阳友谊购物中心总经理，2011年4月至今任大连友谊(集团)股份有限公司副总裁。

孙锡娟（见董事简历）。

韩勇，1963年出生，男，硕士学位，工程师，1982年-1986年大连理工大学建筑系工民建专业本科毕业，2009年-2012年吉林大学管理学院工商管理硕士毕业。1988年至1992年在大连玻璃厂房管理处任施工员，1992年至1998年在大连富华房地产开发有限公司任综合计划部经理，1999年至2006年在大连良运房地产开发有限公司任总经理，2007年至2011年在大连万达集团长春、沈阳地产公司任总经理，2011年至2013年在北京中弘控股公司任常务副总裁。2014年2月起至今担任大连友谊（集团）股份有限公司副总裁。

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
田益群	大连友谊集团有限公司	董事长	2002年07月16日		是
杜善津	大连友谊集团有限公司	副董事长	2002年07月16日		否
张桂香	大连友谊集团有限公司	财务负责人	2002年08月24日		是

在其他单位任职情况

适用  不适用

### 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

（一）决策程序：

根据《公司章程》的有关规定，董事（包括独立董事）、监事的薪酬由公司股东大会审议批准，高级管理人员的年度报酬由董事会根据公司的经营状况及相关人员的职务、工作业绩考核拟定方案发放。

（二）确定依据：

- 1、根据2014年5月6日公司召开的2013年度股东大会决议，公司独立董事年度津贴标准定为每人每年人民币6万元（税后）；
- 2、公司按《管理干部考核评价办法》，定期对干部实行考核。坚持公司经营班子定期向董事会进行工作汇报的制度，董事会会对经营班子的经营管理工作进行考评。此外，公司制定了《高管人员年度薪酬管理办法》，并经2011年4月21日公司第六届董事会第一次临时会议审议通过后正式执行。公司总裁、副总裁等高管人员的年薪按照该办法进行计发。

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
田益群	董事长	男	60	现任		90	90

杜善津	副董事长 总裁	男	60	现任	85		85
孙锡娟	董事 副总裁 董事会秘书	女	50	现任	42		42
张启奎	独立董事	男	58	现任	6		6
李秉祥	独立董事	男	57	现任	4		4
于红兰	独立董事	女	59	现任	1.5		1.5
杨立斌	副总裁	男	54	现任	45		45
李永军	副总裁	男	50	现任	41		41
韩勇	副总裁	男	52	现任	100		100
张桂香	监事会主席	女	58	现任		36	36
于进伟	监事	男	45	现任	12.8		12.8
方雷	监事	男	33	现任	17.5		17.5
赵彦志	独立董事	男	47	离任	2		2
李源山	独立董事	男	77	离任	3.5		3.5
刘晓辉	副总裁	男	46	离任	6		6
王延	副总裁	男	44	离任	17.5		17.5
合计	--	--	--	--	383.8	126	509.8

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
李秉祥	独立董事	被选举	2014年05月06日	董事会换届新当选
于红兰	独立董事	被选举	2014年09月23日	董事会增补
赵彦志	独立董事	任期满离任	2014年05月05日	董事会换届，任期满离任
李源山	独立董事	离任	2014年07月13日	病故
韩勇	副总裁	聘任	2014年05月06日	高级管理人员新聘
刘晓辉	副总裁	任期满离任	2014年05月05日	高级管理人员因聘期届满而离任
王延	副总裁	任期满离任	2014年05月05日	高级管理人员因任期届满而离任

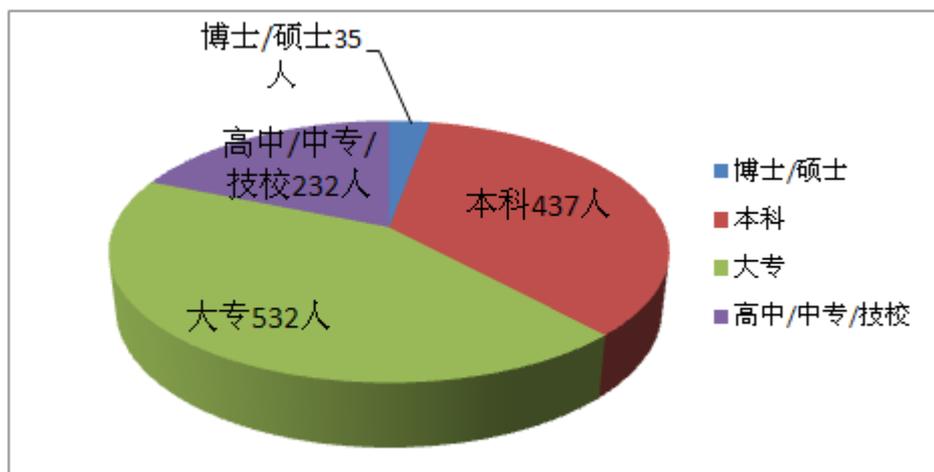
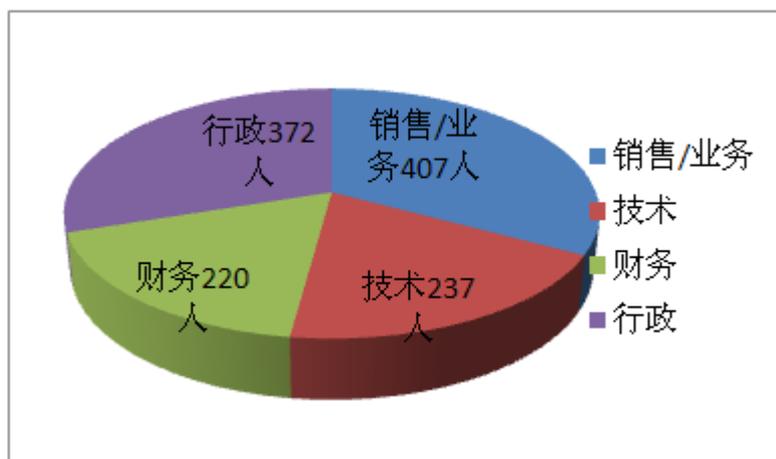
			日	
--	--	--	---	--

## 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）

报告期内相关人员保持稳定。

## 六、公司员工情况

截止2014年末，总人数1236人，其中行政人员372人，财务人员220人，销售/业务人员407人，技术人员249人。其中：博士及硕士35人，本科437人，大专532人，高中、中专及技校232人。



### 员工薪酬政策：

为逐步建立符合市场竞争要求的薪酬体系，充分发挥薪酬机制的激励和约束作用，通过科学合理的薪酬增长机制的建立来构建员工素质与薪酬水平同步提高的良性发展体系。为此，在充分调研同业企业的市场薪酬水平的前提下，结合本企业情况，制定了《大连友谊员工薪资调整管理制度》，基本原则是以社会平均工资、物价等增长因素为依据；以经营单位完成公司下达的经济指标为前提；以员工完成指定工作任务，履行好岗位职责为标准，按照员工不同级别、不同岗位、不同业绩确定薪资晋降。

### 培训计划：

公司十分注重人才培养，旨在建设与公司发展相匹配的优秀团队，2014年重点聚焦关键岗位人才梯队建设，有针对性的培养影响公司未来发展的人才；利用关键岗位能力素质模型，进行干部选拔考核并持续推进现任干部的能力提升；并积极推动知识共享，向建设学习型组织方向迈进。

截止2014年12月31日，公司员工累计参加各类培训112次，累计参训人数728人次，完成课时820小时。

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》和《主板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规的要求，不断提高公司规范运作水平，完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，加强信息披露，积极开展投资者关系管理工作。公司按要求设立了股东大会、董事会、监事会和董事会下设的专门委员会，根据董事会、监事会议事规则及董事会专门委员会实施细则、总裁工作细则，明确了各级机构在决策、监督、执行等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，从而形成了科学有效、权责明确、相互制衡、相互协调的治理结构。

公司严格按照有关法律法规以及《信息披露制度》等的要求，真实、准确、及时、公平、完整地披露有关信息。公司指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的指定报纸和网站，确保公司所有股东能够以平等的机会获得信息。

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

报告期内，公司积极参与大连证监局组织的上市公司关于财务信息披露的专项治理活动，通过该活动，进一步保证了公司的规范运作。目前，公司的控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，没有违规担保和占用公司资金的情况；公司因经营活动而发生的关联交易，严格履行了有关决策程序、及时披露信息。公司制定了《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》等制度，并经公司第五届董事会第十六次会议审议通过，强化了内幕信息知情人和外部信息使用人的管理，进一步规范了其买卖股票的行为，有效防止了内幕交易行为的发生。报告期内，上述制度得以有效落实，公司没有发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

### 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 年度股东大会	2014 年 05 月 06 日	1、审议 2013 年度董事会工作报告；2、审议 2013 年度监事会工作报告；3、审议 2013 年年度报告和年度报告摘要；4、审议 2013 年度公司财务决算报告；5、审议 2013 年度公司利润分配预案报告；6、审议关于聘请大华会计师事务所为	2013 年度股东大会审议通过了全部议案，并形成了 2013 年度股东大会决议	2014 年 05 月 07 日	2014 年 5 月 7 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，公告编号：2014-017

		公司 2014 年度会计审计及内控审计单位的报告；7、审议公司董事会换届及第七届董事会成员候选人议案的报告；8、审议公司监事会换届及第七届监事会成员候选人议案的报告。			
--	--	---	--	--	--

## 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 06 月 03 日	1、审议关于公司为控股子公司大连富丽华大酒店贷款提供担保的议案；2、审议关于公司申请银行授信额度的议案。	2014 年第一次临时股东大会审议通过全部议案，形成第一次临时股东大会决议	2014 年 06 月 04 日	2014 年 6 月 4 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，公告编号：2014-025
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 07 月 15 日	审议关于公司为全资子公司辽阳友谊商城有限公司贷款提供担保的议案。	2014 年第二次临时股东大会审议通过全部议案，形成第二次临时股东大会决议	2014 年 07 月 16 日	2014 年 7 月 16 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，公告编号：2014-033
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 09 月 23 日	审议关于增补独立董事的议案。	2014 年第三次临时股东大会审议通过全部议案，形成第三次临时股东大会决议	2014 年 09 月 24 日	2014 年 9 月 24 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，公告编号：2014-040

## 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

张启奎	11	3	8	0	0	否
李秉祥	7	1	6	0	0	否
于红兰	2	0	2	0	0	否
赵彦志	4	2	2	0	0	否
李源山	7	3	4	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						4

连续两次未亲自出席董事会的说明

## 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。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

作为公司的独立董事，严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》和《公司章程》等相关法规和制度的规定和要求，及时了解公司的生产经营信息，关注公司的发展状况，充分发挥独立董事的独立性，勤勉尽责，维护全体股东特别是中小股东的利益。

首先，报告期内，均按时出席公司董事会会议，没有缺席或连续两次未亲自出席会议的情况。各位独立董事对提交董事会的议案认真审议，与公司经营管理层保持了充分的沟通，也提出了若干合理性建议，并对有关事项发表了独立意见，以谨慎的态度行使表决权，对董事会所审议的各项议案均投了赞成票。

其次，严谨履行各专门委员会职责。作为战略委员会委员，对公司的投资项目和战略部署等发挥了对公司战略性的监控和指导作用。作为提名委员会委员，对公司董事会换届以及聘任公司高级管理人员事项发表审查意见。作为审计委员会委员，审定了公司2014年度财务报告审计工作的安排，督促审计工作的进展，并对公司财务报告发表了审阅意见；同时，继续关注公司内部控制制度执行情况，为公司选聘审计机构发表相关意见。作为薪酬与考核委员会委员，根据公司实际情况，结合公司主要财务指标和经营目标完成情况、以及高级管理人员工作职责、岗位工作业绩指标完成情况等资料，对公司高管人员的履职进行考评。

再次，报告期内，独立董事对公司部分项目进行了实地考察，了解了公司的生产经营情况和财务状况，对公司定期报告的编制及审计工作情况等事项进行现场沟通；并通过面对面交流、电话和邮件，与公司其他董事、监事、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系，及时获悉公司各项重大事项的进展情况，掌握公司的运行动态。

最后，独立董事在年度内未有提议召开董事会以及独立聘请外部审计机构和咨询机构等情况发生。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。报告期内公司董事会各专门委员会充分发挥专业性作用，科学决策，审慎监管，切实履行工作职责，为公司2014年度的组织建设和团队管理做了大量的工作，有效提升了公司管理水平。

战略委员会通过积极研究宏观经济的变化，加强对市场形势的研判，有效引导公司及时应对市场变化，进一步明确了公司发

展的战略构想，对公司未来的发展部署发挥了重要作用。

提名委员会严格按照中国证监会、深圳证券交易所有关规定，认真勤勉地履行职责，提名委员会对于新一届董事候选人的任职资格和胜任能力进行严格的审核、发表审查意见，并对新聘任的公司高级管理人员任职资格进行了审查。

审计委员会参与制定年审计计划、审核年度审计报告并对公司财务报告发表了审阅意见、督促审计工作的进展；审计委员会负责指导、推进、监督公司内部控制规范工作实施方案及相关配套管理制度的制定、实施；评价公司内部控制体系的完整性、安全性、有效性；为公司选聘审计机构发表相关意见。

董事会薪酬与考核委员会依据公司2014年度主要财务指标和经营目标完成情况，公司董事、监事及高管人员分管工作范围及主要职责，董事、监事及高管人员岗位工作业绩考评系统中涉及指标的完成情况，按照绩效评价标准和程序，对董事、监事及高管人员进行绩效评价。2014年度，公司董事、监事及高管人员披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，未有违反公司薪酬管理制度及与公司薪酬管理制度不一致的情形发生。

## 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

公司继续坚持与控股股东友谊集团及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体表现如下：

- 1、业务独立。公司拥有完整的经营业务系统，具有自主经营能力，与控股股东、其所控股的其他子公司不存在实质性的同业竞争。控股股东正常履行股东权利，必要的关联事项均按照规定和市场化原则履行，履职程序规范化。
- 2、人员独立。公司员工在劳动、人事、工资等方面完全独立，公司的高级管理人员均专职在本公司任职并领取薪酬，未在股东方或其下属公司内任职或领取报酬。
- 3、资产独立。公司资产完整、独立，没有与控股股东合用资产或控股股东占用本公司资产的情况。
- 4、机构独立。公司具有独立健全的法人治理结构和独立、完整的组织机构，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门之间不存在隶属关系。
- 5、财务独立。公司建立了完全独立的财务部门和独立的财务核算体系，拥有独立的人员，不存在兼职；并建立了规范、独立的财务会计制度。

## 七、同业竞争情况

适用  不适用

公司的主营业务包括商业零售、酒店服务和房地产开发与销售。控股股东友谊集团与大连友谊存在同业情形，具体如下：

公司名称	业态	经营商品或核心商铺	主要目标客户群体
奥林匹克购物广场	购物中心	沃尔玛超市	周边居民及需要在特大型超市购物的人群
春柳购物中心	百货商店	中低档日用百货	周边工薪阶层
南山花园酒店	普通酒店	酒店餐饮	中低端商务、会议

友谊集团与大连友谊之间的同业竞争主要是由于历史原因和经营业绩两方面因素造成的。其中：奥林匹克购物广场系友谊集团根据大连市政府要求投资设立的企业，因该公司成立时存在较多的不确定性，经营风险较大，故未由上市公司投资设立；春柳购物中心、南山花园酒店属于依据大连市政府指令而承接的亏损企业，经营设施陈旧，经营效益一直不佳。友谊集团通

过各种内部调控措施，采取了优先考虑上市公司利益的政策，包括限制经营与上市公司存在竞争的商品与服务、委托管理等措施，规避与上市公司存在实质性同业竞争。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员实行年度述职与绩效考评制度，全面建立公司整体业绩与高级管理人员个人绩效相结合的考核体系。每一个管理年度，公司通过年度述职，对高级管理人员进行考评。对于公司总部高级管理人员，主要考核公司整体业绩状况、管理人员的岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。对于分、子公司负责人，主要考核其所负责公司的业绩状况、其岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。公司将按照市场化原则不断完善考评及激励机制，使高级管理人员的薪酬收入与管理水平、经营业绩紧紧挂钩，以充分调动和激发高级管理人员的积极性和创造力。

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

公司按照证监会、财政部等五部委颁布的《企业内部控制基本规范》及相关配套指引、大连证监局《关于内部控制规范体系实施有关工作的通知》等相关规定的要求,为进一步提升公司经营管理水平和风险防范能力,在专业咨询机构的指导下,积极开展内部控制规范体系建设工作。结合公司《内控规范实施工作方案》,在董事会、管理层及全体员工的持续努力下,公司建立起一套较为完整的内部控制体系。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定,建立健全和有效实施内部控制,评价其有效性,并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,提高经营效率和效果,促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性,故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或对控制政策和程序遵循的程度降低,根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

依据企业内部控制规范体系及深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》,并结合公司实际情况,公司组织人员,通过检查、人员访谈、控制测试等程序,对2014年度公司内部控制的执行情况进行独立评价。

### 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,未发现公司存在内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015年04月29日
内部控制评价报告全文披露索引	详见同日刊登在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的大连友谊内部控制自我评价报告。

### 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	
大连友谊于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29日
内部控制审计报告全文披露索引	详见同日刊登在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的大连友谊内部控制审计报告。

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

根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》及证监会关于开展上市公司治理专项活动等有关规定，公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了年报信息披露重大差错的责任认定及追究，并规定一旦发生重大会计差错、遗漏等情况，将按照该制度规定对责任人进行严肃处理。由于公司信息披露管理制度的严格执行，报告期内，公司未发生重大会计差错更正、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 27 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2015]004475 号
注册会计师姓名	孙劲松 刘璐

审计报告正文



审计报告

大华审字[2015]004475号

#### 大连友谊（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的大连友谊（集团）股份有限公司(以下简称大连友谊)财务报表，包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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大连友谊管理层的责任，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，大连友谊的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大连友谊2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·北京

中国注册会计师：刘璐

中国注册会计师：孙劲松

二〇一五年四月二十七日

## 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：大连友谊(集团)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	1,831,463,739.07	1,016,391,296.75
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	47,500.00	29,125.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,377,764.88	5,979,756.64
预付款项	26,919,572.08	36,161,634.54
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	46,435,419.03	41,209,839.05
买入返售金融资产		
存货	4,935,212,022.03	6,428,966,478.14
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	50,224,434.98	90,681,658.04
流动资产合计	6,896,680,452.07	7,619,419,788.16

非流动资产:		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	35,955,496.40	20,304,280.32
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	36,662,364.29	37,630,452.70
投资性房地产		
固定资产	834,233,304.03	605,034,460.67
在建工程	835,562,931.00	903,880,244.42
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	241,339,282.21	250,791,703.49
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,938,891.67	27,562,622.67
递延所得税资产	1,517,685.67	1,217,778.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,005,209,955.27	1,846,421,542.75
资产总计	8,901,890,407.34	9,465,841,330.91
流动负债:		
短期借款	2,438,000,000.00	2,318,000,000.00
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	428,509,995.88	1,238,201,084.49
预收款项	767,606,160.99	1,820,954,578.58
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		

应付职工薪酬	54,687,122.20	52,907,406.32
应交税费	75,843,392.22	-104,561,370.17
应付利息		
应付股利		1,000,000.00
其他应付款	128,040,896.99	154,519,784.68
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	1,159,124,324.97	235,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,051,811,893.25	5,716,021,483.90
非流动负债：		
长期借款	1,732,200,000.00	1,656,460,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	20,875,675.03	
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	11,280,502.41	7,363,104.64
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,764,356,177.44	1,663,823,104.64
负债合计	6,816,168,070.69	7,379,844,588.54
所有者权益：		
股本	356,400,000.00	356,400,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	70,876,858.92	70,876,858.92
减：库存股		

其他综合收益	21,588,047.93	9,849,635.87
专项储备		
盈余公积	153,341,194.89	153,278,967.08
一般风险准备		
未分配利润	866,433,018.73	899,229,281.49
归属于母公司所有者权益合计	1,468,639,120.47	1,489,634,743.36
少数股东权益	617,083,216.18	596,361,999.01
所有者权益合计	2,085,722,336.65	2,085,996,742.37
负债和所有者权益总计	8,901,890,407.34	9,465,841,330.91

法定代表人：田益群

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：陈爱筠

## 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	1,091,871,998.79	626,903,352.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	47,500.00	29,125.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	452,707.57	471,480.11
预付款项	990,077.32	293,290.20
应收利息		
应收股利		9,000,000.00
其他应收款	1,669,459,766.79	2,216,130,710.29
存货	20,636,039.51	24,491,104.33
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	4,568,578.76	4,568,578.76
流动资产合计	2,788,026,668.74	2,881,887,641.28
非流动资产：		
可供出售金融资产	35,955,496.40	20,304,280.32
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资	742,693,571.90	733,661,660.31
投资性房地产		
固定资产	316,885,342.99	328,162,498.57
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	174,058,393.03	179,204,349.72
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	15,983,852.16	17,534,593.67
递延所得税资产	445,655.31	205,238.26
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,286,022,311.79	1,279,072,620.85
资产总计	4,074,048,980.53	4,160,960,262.13
流动负债：		
短期借款	1,958,000,000.00	2,118,000,000.00
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	117,994,122.91	150,904,281.38
预收款项	138,269,355.32	188,746,948.92
应付职工薪酬	16,836,280.81	16,937,384.20
应交税费	2,001,114.90	5,753,680.43
应付利息		
应付股利		
其他应付款	44,679,763.09	76,527,711.67
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	604,124,324.97	65,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,881,904,962.00	2,621,870,006.60
非流动负债：		

长期借款	425,000,000.00	720,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	20,875,675.03	
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	7,202,565.97	3,285,168.20
其他非流动负债		
非流动负债合计	453,078,241.00	723,285,168.20
负债合计	3,334,983,203.00	3,345,155,174.80
所有者权益：		
股本	356,400,000.00	356,400,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	71,566,294.98	71,566,294.98
减：库存股		
其他综合收益	21,588,047.93	9,849,635.87
专项储备		
盈余公积	153,341,194.89	153,278,967.08
未分配利润	136,170,239.73	224,710,189.40
所有者权益合计	739,065,777.53	815,805,087.33
负债和所有者权益总计	4,074,048,980.53	4,160,960,262.13

### 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	3,596,961,778.04	3,631,997,681.55
其中：营业收入	3,596,961,778.04	3,631,997,681.55
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,393,664,393.63	3,288,141,489.16
其中：营业成本	2,478,803,680.28	2,486,693,843.76
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	248,824,622.50	163,189,137.59
销售费用	217,823,156.78	208,060,669.87
管理费用	328,719,764.50	321,566,916.10
财务费用	116,940,680.21	86,293,897.26
资产减值损失	2,552,489.36	22,337,024.58
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	18,375.00	1,750.00
投资收益（损失以“－”号填列）	407,430.57	1,198,659.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-968,088.41	-70,358.44
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	203,723,189.98	345,056,601.47
加：营业外收入	885,733.42	864,769.71
其中：非流动资产处置利得	8,702.81	107,850.14
减：营业外支出	997,714.74	1,816,671.39
其中：非流动资产处置损失	227,369.19	783,776.19
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	203,611,208.66	344,104,699.79
减：所得税费用	92,782,447.50	111,096,465.64
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	110,828,761.16	233,008,234.15
归属于母公司所有者的净利润	56,456,912.41	160,187,002.22
少数股东损益	54,371,848.75	72,821,231.93
六、其他综合收益的税后净额	11,738,412.06	-4,362,247.72
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	11,738,412.06	-4,362,247.72

(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	11,738,412.06	-4,362,247.72
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	11,738,412.06	-4,362,247.72
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	122,567,173.22	228,645,986.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	68,195,324.47	155,824,754.50
归属于少数股东的综合收益总额	54,371,848.75	72,821,231.93
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.16	0.45
(二)稀释每股收益	0.16	0.45

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：田益群

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：陈爱筠

#### 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	1,103,502,713.96	1,266,127,112.32

减：营业成本	898,686,629.54	1,031,135,640.39
营业税金及附加	8,778,933.79	12,830,186.30
销售费用	61,133,615.10	64,078,633.64
管理费用	130,836,806.94	126,539,094.72
财务费用	82,774,241.73	61,332,541.17
资产减值损失	961,668.16	-6,200.46
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	18,375.00	1,750.00
投资收益（损失以“－”号填列）	80,557,430.57	56,698,659.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-968,088.41	-70,358.44
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	906,624.27	26,917,625.64
加：营业外收入	76,035.72	77,526.88
其中：非流动资产处置利得	702.81	503.00
减：营业外支出	596,205.15	1,418,968.18
其中：非流动资产处置损失	29,705.15	756,296.23
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	386,454.84	25,576,184.34
减：所得税费用	-235,823.30	109,175.44
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	622,278.14	25,467,008.90
五、其他综合收益的税后净额	11,738,412.06	-4,362,247.72
（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	11,738,412.06	-4,362,247.72
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	11,738,412.06	-4,362,247.72
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	12,360,690.20	21,104,761.18
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 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	2,700,115,207.89	2,671,225,597.94
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	3,016,629.96	300,819.76
收到其他与经营活动有关的现金	852,993,505.02	287,378,515.33
经营活动现金流入小计	3,556,125,342.87	2,958,904,933.03
购买商品、接受劳务支付的现金	2,455,655,135.47	2,527,744,843.87
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		

支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	214,283,816.13	212,609,654.51
支付的各项税费	186,214,208.68	257,924,367.82
支付其他与经营活动有关的现金	324,175,075.32	479,015,794.95
经营活动现金流出小计	3,180,328,235.60	3,477,294,661.15
经营活动产生的现金流量净额	375,797,107.27	-518,389,728.12
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	1,375,518.98	1,269,017.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	149,869.79	197,076.90
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	1,525,388.77	1,466,094.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	141,505,433.42	450,047,646.73
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	141,505,433.42	450,047,646.73
投资活动产生的现金流量净额	-139,980,044.65	-448,581,552.31
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	4,988,740,000.00	3,718,460,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	606,800.49
筹资活动现金流入小计	5,018,740,000.00	3,719,066,800.49
偿还债务支付的现金	3,878,000,000.00	2,855,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	547,521,117.23	350,595,958.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	34,590,000.00	8,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	16,025,468.27	11,274,301.05
筹资活动现金流出小计	4,441,546,585.50	3,216,870,259.60
筹资活动产生的现金流量净额	577,193,414.50	502,196,540.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,458.03	-2,347,548.83
五、现金及现金等价物净增加额	813,014,935.15	-467,122,288.37
加：期初现金及现金等价物余额	961,165,206.87	1,428,287,495.24
六、期末现金及现金等价物余额	1,774,180,142.02	961,165,206.87

## 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	1,210,730,238.57	1,499,045,387.26
收到的税费返还	469,077.82	300,819.76
收到其他与经营活动有关的现金	1,293,703,436.94	415,942,777.16
经营活动现金流入小计	2,504,902,753.33	1,915,288,984.18
购买商品、接受劳务支付的现金	1,079,473,512.91	1,210,489,296.15
支付给职工以及为职工支付的现金	69,436,526.44	72,983,459.32
支付的各项税费	32,757,007.91	55,792,686.61
支付其他与经营活动有关的现金	716,895,377.59	1,372,787,773.82
经营活动现金流出小计	1,898,562,424.85	2,712,053,215.90
经营活动产生的现金流量净额	606,340,328.48	-796,764,231.72
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	90,525,518.98	47,769,017.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,378.64	18,050.00
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	90,556,897.62	47,787,067.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,190,493.46	6,575,009.20
投资支付的现金		64,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	15,190,493.46	71,075,009.20
投资活动产生的现金流量净额	75,366,404.16	-23,287,941.68
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	3,488,000,000.00	3,268,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	606,800.49
筹资活动现金流入小计	3,518,000,000.00	3,268,606,800.49
偿还债务支付的现金	3,413,000,000.00	2,659,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	315,251,125.49	237,853,553.59
支付其他与筹资活动有关的现金	15,925,468.27	11,274,301.05
筹资活动现金流出小计	3,744,176,593.76	2,908,127,854.64
筹资活动产生的现金流量净额	-226,176,593.76	360,478,945.85
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	455,530,138.88	-459,573,227.55
加：期初现金及现金等价物余额	584,890,200.13	1,044,463,427.68
六、期末现金及现金等价物余额	1,040,420,339.01	584,890,200.13

## 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	356,400,000.00				70,876,858.92		9,849,635.87		153,278,967.08		899,229,281.49	596,361,999.01	2,085,996,742.37
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	356,400,000.00				70,876,858.92		9,849,635.87		153,278,967.08		899,229,281.49	596,361,999.01	2,085,996,742.37
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							11,738,412.06		62,227.81		-32,796,262.76	20,721,217.17	-274,405.72
(一)综合收益总额							11,738,412.06				56,456,912.41	54,371,848.75	122,567,173.22
(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									62,227.81		-89,253,175.17	-33,650,631.58	-122,841,578.94
1. 提取盈余公积									62,227.81		-62,227.81		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-89,100,000.00	-33,590,000.00	-122,690,000.00

4. 其他											-90,947.36	-60,631.58	-151,578.94
(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	356,400,000.00				70,876,858.92		21,588,047.93		153,341,194.89		866,433,018.73	617,083,216.18	2,085,722,336.65

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	356,400,000.00				85,778,178.57				150,732,266.19		812,946,087.49	532,402,735.90	1,938,259,268.15
加：会计政策变更					-14,211,883.59		14,211,883.59						
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	356,400,000.00				71,566,294.98		14,211,883.59		150,732,266.19		812,946,087.49	532,402,735.90	1,938,259,268.15

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-689,436.06	-4,362,247.72	2,546,700.89	86,283,194.00	63,959,263.11	147,737,474.22
(一)综合收益总额						-4,362,247.72		160,187,002.22	72,821,231.93	228,645,986.43
(二)所有者投入和减少资本					-689,436.06				689,436.06	
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							2,546,700.89	-73,903,808.22	-9,551,404.88	-80,908,512.21
1. 提取盈余公积							2,546,700.89	-2,546,700.89		
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配								-71,280,000.00	-9,500,000.00	-80,780,000.00
4. 其他								-77,107.33	-51,404.88	-128,512.21
(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	356,400,000.00				70,876,858.92		9,849,635.87		153,278,967.08		899,229,281.49	596,361,999.01	2,085,996,742.37
----------	----------------	--	--	--	---------------	--	--------------	--	----------------	--	----------------	----------------	------------------

## 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	356,400,000.00				71,566,294.98		9,849,635.87		153,278,967.08	224,710,189.40	815,805,087.33
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	356,400,000.00				71,566,294.98		9,849,635.87		153,278,967.08	224,710,189.40	815,805,087.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							11,738,412.06		62,227.81	-88,539,949.67	-76,739,309.80
（一）综合收益总额							11,738,412.06			622,278.14	12,360,690.20
（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									62,227.81	-89,162,227.81	-89,100,000.00
1. 提取盈余公积									62,227.81	-62,227.81	

2. 对所有者（或股东）的分配										-89,100,000.00	-89,100,000.00
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	356,400,000.00				71,566,294.98		21,588,047.93		153,341,194.89	136,170,239.73	739,065,777.53

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	356,400,000.00				85,778,178.57				150,732,266.19	273,069,881.39	865,980,326.15
加：会计政策变更					-14,211,883.59		14,211,883.59				
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	356,400,000.00				71,566,294.98		14,211,883.59		150,732,266.19	273,069,881.39	865,980,326.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-4,362,247.72		2,546,700.89	-48,359,691.99	-50,175,238.82
（一）综合收益总额							-4,362,247.72			25,467,008.90	21,104,761.18

(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								2,546,700.89	-73,826,700.89	-71,280,000.00	
1. 提取盈余公积								2,546,700.89	-2,546,700.89		
2. 对所有者(或股东)的分配									-71,280,000.00	-71,280,000.00	
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	356,400,000.00				71,566,294.98		9,849,635.87	153,278,967.08	224,710,189.40	815,805,087.33	

### 三、公司基本情况

#### (一)公司历史沿革

大连友谊(集团)股份有限公司(以下简称本公司或公司)系于1993年经大连市经济体制改革委员会大体改委发[1993]76号“关于设立大连友谊(集团)股份有限公司的批复”文件批准,以定向募集方式设立的股份有限公司。公司的企业法人营业执照注册号:21020000006827。1996年12月18日经中国证券监督

管理委员会证监发字（1996）395号文件批准，公司向社会公开发行人民币普通股3,500万股，由定向募集公司转为社会募集公司，并于1997年1月24日在深圳证券交易所挂牌上市交易。

截至2014年12月31日，本公司累计发行股本总数35,640万股，公司注册资本为35,640万元。公司注册地：大连市中山区七一街1号，总部地址：大连市中山区七一街1号，母公司为大连友谊集团有限公司，集团最终母公司为大连嘉威德投资有限公司。

## （二）行业性质

本公司涉及房地产业、零售业、酒店业。

## （三）经营范围

公司的经营范围为房地产开发及销售、商品零售、酒店、对船供应、进出口贸易、仓储、免税商品(限分支机构)、农副产品收购(限分支机构)、客房写字间出租、企业管理服务、广告业务等。

## （四）公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会,实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要,设立办公室、财务部、审计部、人力资源部、证券部、发展部、战略管理部、法务部、信息管理部、商业管理部、市场营销部、规划设计部、成本管理部、工程管理部等职能部门。

## （五）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2015年4月27日批准报出。

本期纳入合并财务报表范围的主体共22户，本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加1户，即：新设立的全资子公司：邯郸友谊商城有限公司。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量，在此基础上，结合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)的规定，编制财务报表。

### 2、持续经营

本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 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：

会计政策及会计估计见附注第十一节、五、1-34项

### 1、遵循企业会计准则的声明

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

## 2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

## 3、营业周期

持续经营。

## 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

**1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

### **2. 同一控制下的企业合并**

#### **(1) 个别财务报表**

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

#### **(2) 合并财务报表**

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报

表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

### 3.非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日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工具或债务性工具的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行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；本公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

(2) 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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等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

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余金额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

1. (1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
2. (2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
3. (3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

### 2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

1. (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
2. (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
3. (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4. (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
5. (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 9、外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

### 2. 外币财务报表的折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## 10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2) 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；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定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。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债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；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该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；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

## （2）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## （3）持有至到期投资

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性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

- 1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。
- 2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。
- 3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

## （4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的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形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对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，按照成本计量。

#### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

### 4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

### 6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少,但根据公开的数据对其进行总体评价后发现,该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量,如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化,或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等;

(7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使权益工具投资人可能无法收回投资成本;

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;

金融资产的具体减值方法如下:

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失,其中:表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌,具体量化标准为:本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查,若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%(含50%)或低于其初始投资成本持续时间超过12个月(含12个月)的,则表明其发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定;“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定,除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资,按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时,即使该金融资产没有终止确认,本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出,计入当期损益。该转出的累计损失,等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回计入当期损益;对于可供出售权益工具投资发生的减值损失,在该权益工具价值回升时通过权益转回;但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发生的减值损失,不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资,有客观证据表明其发生了减值的,根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失;计提后如有证据表明其价值已恢复,原确认的减值损失可予以转回,记入当期损益,但该转回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。

## 7、金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,没有相互抵销。但是,同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;
- (2) 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。

## 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

单项金额重大的判断依据或金额标准	公司将应收款项中的前五名客户确认为单项金额重大的应收款项。
------------------	-------------------------------

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备，计入当期损益；经减值测试未发生减值的，合并到以账龄为信用风险特征组合中，按照账龄分析法计提坏账准备。
----------------------	---

### (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
信用风险特征组合	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）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	20.00%	20.00%
3—4 年	30.00%	30.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

### (3) 单项金额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	对于不属于前五名的应收款项，经确认按照信用风险特征组合计提的坏账准备后的账面余额大于预计未来现金流量现值的。
坏账准备的计提方法	按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备。

## 12、存货

### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。存货分类：原材料、库存商品、周转材料（包括包装物、低值易耗品）、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地、出租开发产品等。

### 2. 存货的计量

(1) 初始成本计量：存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定

的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(2) 发出存货的计价方法：零售库存商品、对船供应及酒店库存商品发出时，采用先进先出法；原材料、包装物发出时，采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

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

### 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 5. 低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

### 6. 开发用地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

### 7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

### 8、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

### 9、 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

## 13、划分为持有待售资产

### 1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

## 2、划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

## 14、长期股权投资

### 1、投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注十一节、五、6同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 2、后续计量及损益确认

#### (1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

#### (2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内

部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3、长期股权投资核算方法的转换

#### 1. 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### 1. 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，具体会计处理方法详见本附注本附注十一节、五、6同一控制下和非同一控制下企业合并中相关会计处理方法。

#### 1. 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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。

#### 1. 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

#### 1. 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益

### 4、长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

#### 5、共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

#### 6、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## 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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

公司对现有投资性房地产采用成本模式进行后续计量。出租用的房屋建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用的土地使用权按与无形资产相同的摊销政策进行摊销。

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

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

### (2) 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	35 年	5.00%	2.71
机器设备	年限平均法	10 年	5.00%	9.50
电子设备	年限平均法	5 年	5.00%	19.00
运输设备	年限平均法	10 年	5.00%	9.50
营业用房装修	年限平均法	5 年	5.00%	19.00
其他设备	年限平均法	10~5 年	5.00%	9.5~19

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

（1）公司的融资租入固定资产是指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。公司将符合下列一项的，认定为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产的使用寿命的大部分；④在租赁开始日，最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产的公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造，只有承租人才能使用。（2）融资租入固定资产的计价方法：在租赁开始日，公司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。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。（3）融资租入固定资产折旧方法：公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租赁资产的折旧。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时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

### 1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。在建工程以立项项目分类核算。

### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 18、借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3. 暂停资本化期间

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

### 4. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列方法确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## 19、生物资产

## 20、油气资产

## 21、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

#### 1. 无形资产的确权

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，具体包括：土地使用权、商标权和软件等。

#### 2. 无形资产的初始计量

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

用途前所发生的其他直接费用。

### 3.无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

#### (1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	法定权属年限	土地使用证
其他使用权	5年	

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

#### (2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的使用寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

### 4.无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

## (2) 内部研究开发支出会计政策

### 1.划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### 2.开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该

无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

## 22、长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## 23、长期待摊费用

### 1、摊销方法

长期待摊费用核算已经发生，但应由当期及以后各期负担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

### 2.摊销年限

类别	摊销年限	备注
租入固定资产改良支出	5	
装修改造	5	

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

## 25、预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对

于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## 26、股份支付

## 27、优先股、永续债等其他金融工具

## 28、收入

收入是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

公司的收入主要包括商品销售收入、房地产销售收入、经营租赁的租金收入、物业管理及酒店服务等收入。

### 1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

（1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

### （2）房地产销售收入

房地产销售在房产工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

### （3）经营租赁的租金收入

物业出租按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认房屋出租收入的实现。

### （4）物业管理及酒店服务收入

物业管理及酒店服务已提供，收入的金额可以可靠地计量，与物业管理及酒店服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理及酒店服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理及酒店服务收入的实现。

### （5）分期收款销售收入

按照销售合同约定价款的现值确定销售商品收入金额，应收的合同价款与现值之间的差额，应当在合同约定的收款期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

### 2、确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

### 3、附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

## 29、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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

### (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，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

### 1、确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

### 2、确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### 3、同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- （1）企业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；
- （2）递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，

涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### 31、租赁

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

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

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

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

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

#### (2) 融资租赁的会计处理方法

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

### 32、其他重要的会计政策和会计估计

### 33、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
根据修订后的《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》，将对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的投资纳入可供出售金融资产	第七届第六次董事会会议于 2014 年 10 月 20 日审计通过了《关于会计政策变更的议案》	无
根据修订后的《企业会计准则第 30 号-	第七届第六次董事会会议于 2014 年 10	无

财务报表列报》，将可供出售金融资产形成的利得或损失在资产负债表列报至“其他综合收益”；在利润表列报至“以后将重分类进损益的其他综合收益”之 2“可供出售金融资产公允价值变动损益”	月 20 日审计通过了《关于会计政策变更的议案》	
---	--------------------------	--

#### 会计政策变更说明：

财政部于2014年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，本公司已按要求于2014年7月1日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。执行新准则对比较财务报表影响说明如下：

#### 1. 长期股权投资

本公司根据修订后的《企业会计准则第2号—长期股权投资》，对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按照公允价值后续计量，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报，追溯调整影响如下：

项目	2013年1月1日						2013年12月31日					
	调整前			调整后			调整前			调整后		
	账面价值	减值准备	账面余额									
可供出售金融资产				4,000,000.00	4,000,000.00	0				4,000,000.00	4,000,000.00	0
长期股权投资	4,000,000.00	4,000,000.00	0				4,000,000.00	4,000,000.00	0			
合计	4,000,000.00	4,000,000.00	0	4,000,000.00	4,000,000.00	0	4,000,000.00	4,000,000.00	0	4,000,000.00	4,000,000.00	0

#### 2. 财务报表列报准则对于合并财务报表的影响

本公司根据修订后的《企业会计准则第30号—财务报表列报》，对原资本公积中归属于其他综合收益的部分予以调整，根据列报要求作为其他综合收益项目列报，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报，追溯调整影响如下：

项目	2013年1月1日		2013年12月31日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资本公积	85,778,178.57	71,566,294.98	80,726,494.79	70,876,858.92
其他综合收益		14,211,883.59		9,849,635.87
合计	85,778,178.57	85,778,178.57	80,726,494.79	80,726,494.79

### (2) 重要会计估计变更

√ 适用 □ 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注
--------------	------	---------	----

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 34、其他

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	出口商品销售额、内销商品销售额	0%、13%、17%
消费税	黄金、白金饰品销售收入	5%
营业税	餐饮客房收入、房地产及物业收入、文化娱乐收入	3%、5%、10%
城市维护建设税	应交增值税、营业税、消费税税额	7%
企业所得税	应纳税所得税	25%
教育费附加	应交增值税、营业税、消费税税额	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超额累进 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

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
河北友谊发兴房地产开发有限公司	25%
沈阳星狮房地产开发有限公司	25%
邯郸发兴房地产开发有限公司	核定征收（收入的 3%）
邯郸富丽华物业服务有限公司	25%
大连友谊物业服务有限公司	25%
辽阳友谊商城有限公司	25%
沈阳友谊商城有限公司	25%
邯郸友谊商城有限公司	25%
大连友谊合升房地产开发有限公司	25%
大连发兴房地产开发有限公司	25%
大连新发兴房地产开发有限公司	25%
江苏友谊合升房地产开发有限公司	25%
苏州新友置地有限公司	25%
苏州双友置地有限公司	25%
大连富丽华大酒店	25%
大连盛发置业有限公司	25%
大连中免友谊外供免税品有限公司	25%
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	25%

大连友嘉购物有限公司	25%
大连友谊购物广场发展有限公司	25%
沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司	25%
大连锦城装饰装修工程有限公司	25%

## 2、税收优惠

本报告期公司不存在需要披露的税收优惠。

## 3、其他

# 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	35,119.43	64,426.87
银行存款	1,774,145,022.59	961,100,780.00
其他货币资金	57,283,597.05	55,226,089.88
合计	1,831,463,739.07	1,016,391,296.75

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	49,339,041.95	44,546,659.21
履约保证金	2,112,617.83	2,104,205.37
银行按揭贷款保证金	5,831,937.27	8,575,225.30
合计	57,283,597.05	55,226,089.88

商业分公司的保函保证金为按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金。

公司以存于大连银行2,112,617.83元银行存款为公司与大连机车商场有限公司签订的福佳新天地《房屋租赁合同》提供履约担保。

银行按揭贷款保证金是房地产子公司在按揭销售时，按揭贷款银行按照贷款总额的一定比例收取的保证金，待购房者房产证办理完毕并完成抵押登记后，银行会将按揭贷款保证金退回企业。

货币资金期末余额比期初余额增加80.19%，主要原因为公司收到政府返回的东港土地出让金76,512.30万元所致。

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	47,500.00	29,125.00
权益工具投资	47,500.00	29,125.00
合计	47,500.00	29,125.00

其他说明：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为公司以前年度购入的TCL股票，经过多次分配和转增，截止2014年12月31日，公司累计持有12,500股。2014年12月31日TCL股票收盘价为3.80元/股。

## 3、衍生金融资产

□ 适用 √ 不适用

## 4、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

## (2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

## (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

## (4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

## 5、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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,713,436.72	100.00%	335,671.84	5.00%	6,377,764.88	6,324,011.92	100.00%	344,255.28	5.44%	5,979,756.64
合计	6,713,436.72	100.00%	335,671.84	5.00%	6,377,764.88	6,324,011.92	100.00%	344,255.28	5.44%	5,979,756.64

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

 适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

 适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
一年以内	6,713,436.72	335,671.84	5.00%
1 年以内小计	6,713,436.72	335,671.84	5.00%
合计	6,713,436.72	335,671.84	5.00%

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：

## (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-8,583.44 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
大连市人民检察院	707,242.43	10.53	35,362.12
苏州加优企业管理咨询有限公司	400,000.00	5.96	20,000.00
大连市国税局（出口退税）	336,534.28	5.01	16,826.71
大连华源光伏科技有限公司	314,371.61	4.68	15,718.58
大连亿源承集团有限公司	193,180.00	2.88	9,659.00
合计	1,951,328.32	29.06	97,566.41

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 6、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	11,335,172.91	42.11%	30,554,270.44	84.50%
1 至 2 年	10,861,649.17	40.35%	61,264.10	0.17%
2 至 3 年			4,800,000.00	13.27%
3 年以上	4,722,750.00	17.54%	746,100.00	2.06%
合计	26,919,572.08	--	36,161,634.54	--

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:

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
苏州市土地储备中心	6,000,000.00	3年以上	预付竞拍保证金
大连市沙河口城区建筑工程公司	5,945,264.00	1年以内 1至2年	预付前期工程费用
大连金达装饰工程有限公司	4,468,266.00	1年以内 1至2年	预付前期工程费用
大连仁发建筑工程有限责任公司	2,985,046.00	1年以内 1至2年	预付前期工程费用
大连圣鑫建设集团有限公司	2,591,714.00	1年以内 1至2年	预付前期工程费用
大连同和水务有限公司	1,350,262.00	1年以内 1至2年	预付前期工程费用
合计	23,340,552.00		

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款 总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
苏州市土地储备中心	6,000,000.00	19.33	3年以上	预付竞拍保证金
大连市沙河口城区建筑工程公司	5,945,264.00	19.15	1年以内 1至2年	预付前期工程费用
大连金达装饰工程有限公司	4,468,266.00	14.39	1年以内 1至2年	预付前期工程费用
大连仁发建筑工程有限责任公司	2,985,046.00	9.61	1年以内 1至2年	预付前期工程费用
大连圣鑫建设集团有限公司	2,591,714.00	8.35	1年以内 1至2年	预付前期工程费用
合计	21,990,290.00	70.83		

其他说明:

## 7、应收利息

### (1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

## 8、应收股利

## (1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

## (2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

其他说明：

## 9、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	45,200,000.00	46.06%	45,200,000.00	100.00%		45,200,000.00	49.05%	45,200,000.00	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	52,927,415.71	53.94%	6,491,996.68	12.27%	46,435,419.03	46,945,524.10	50.95%	5,735,685.05	12.22%	41,209,839.05
合计	98,127,415.71	100.00%	51,691,996.68	52.68%	46,435,419.03	92,145,524.10	100.00%	50,935,685.05	55.28%	41,209,839.05

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
大连利昇国际贸易有限公司	43,000,000.00	43,000,000.00	100.00%	账龄较长
大连心月房地产公司	2,200,000.00	2,200,000.00	100.00%	项目停建
合计	45,200,000.00	45,200,000.00	--	--

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 年以内	23,511,545.33	1,175,577.26	5.00%
1 年以内小计	23,511,545.33	1,175,577.26	5.00%
1 至 2 年	21,602,114.00	2,160,211.40	10.00%
2 至 3 年	4,456,329.45	891,265.89	20.00%
3 至 4 年	1,183,906.86	355,172.06	30.00%
4 至 5 年	527,500.00	263,750.00	50.00%
5 年以上	1,646,020.07	1,646,020.07	100.00%
合计	52,927,415.71	6,491,996.68	12.27%

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 756,311.63 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）本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

实际核销的其他应收款	721,827.08
------------	------------

其中重要的其他应收款核销情况:

单位: 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
戚全红	员工借款	6,918.00	代垫医药费无法追回		否
美食城	往来款	714,909.08	对方公司已注销		否
合计	--	721,827.08	--	--	--

其他应收款核销说明:

#### (4) 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
单位借款	13,500,000.00	7,112,548.54
保证金	24,525,599.47	26,144,811.04
员工借款	622,767.04	483,757.31
垫付款	45,180,882.59	47,829,171.78
押金	6,887,788.52	6,737,611.45
其他	7,410,378.09	3,837,623.98
合计	98,127,415.71	92,145,524.10

#### (5) 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
大连利昇国际贸易有限公司	垫付款	43,000,000.00	5年以上	43.82%	43,000,000.00
大连保税区友谊航运服务有限公司	单位借款	13,500,000.00	1年以内/1-2年	13.76%	1,025,000.00
邯郸市建筑业管理办公室	保证金	5,703,926.00	1-2年	5.81%	570,392.60
沈阳市劳动监察局	保证金	4,960,000.00	1-2年	5.05%	496,000.00
苏州市住房置业担保有限公司	保证金	3,076,200.00	1年以内/1-2年 /2-3年	3.13%	578,310.00
合计	--	70,240,126.00	--	71.57%	45,669,702.60

## (6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

## (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 10、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
原材料	3,297,849.17		3,297,849.17	8,010,509.81		8,010,509.81
库存商品	84,645,842.90	99,572.76	84,546,270.14	77,678,229.35		77,678,229.35
周转材料	6,029,376.59		6,029,376.59	6,172,974.14		6,172,974.14
在途物资	237,374.55		237,374.55	167,707.68		167,707.68
开发成本	4,709,440,660.09		4,709,440,660.09	4,303,080,495.42		4,303,080,495.42
开发产品	131,660,491.49		131,660,491.49	505,923,103.63		505,923,103.63
拟开发土地				1,527,933,458.11		1,527,933,458.11
合计	4,935,311,594.79	99,572.76	4,935,212,022.03	6,428,966,478.14		6,428,966,478.14

## (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	
库存商品		99,572.76				99,572.76
合计		99,572.76				99,572.76

存货跌价准备说明：

公司控股子公司沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司的部分库存商品按照账面价值高于可变现净值的差额部分计提上述存货跌价准备。

## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
海尚壹品项目	1,548,239.77	17,414,154.94	18,706,075.32		256,319.39	6.33
石湖项目	14,616,163.00	2,686,156.67			17,302,319.67	7.98
沈阳友谊时代广场	65,192,053.40	108,578,024.00			173,770,077.40	9.33
邯郸友谊时代广场	15,791,938.04	30,609,785.44			46,401,723.48	9.83
富丽华国际(富丽华三期)	194,172,897.39	87,192,543.00			281,365,440.39	6.45
苏州双友新和城(苏州唯亭项目)	1,266,787.50	1,477,366.66			2,744,154.16	7.07
壹品星海一期	230,375.99		148,210.13		82,165.86	
壹品星海二期	3,620,449.00		843,161.76		2,777,287.24	
壹品漫谷项目	547,668.55		166,958.90		380,709.65	
壹品天城项目	17,177,060.93		14,298,022.82		2,879,038.11	
合计	314,163,633.57	247,958,030.71	34,162,428.93		527,959,235.35	

## (4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

## 11、划分为持有待售的资产

单位：元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	--------

其他说明：

## 12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	50,224,434.98	90,681,658.04
合计	50,224,434.98	90,681,658.04

其他说明：

其他流动资产期末余额比期初余额减少44.61%的原因主要为公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司以前年度预缴所得税结转当期损益所致。

## 14、可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具：	39,955,496.40	4,000,000.00	35,955,496.40	24,304,280.32	4,000,000.00	20,304,280.32
按公允价值计量的	35,955,496.40		35,955,496.40	20,304,280.32		20,304,280.32
按成本计量的	4,000,000.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	4,000,000.00	0.00
合计	39,955,496.40	4,000,000.00	35,955,496.40	24,304,280.32	4,000,000.00	20,304,280.32

## (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	权益工具的成本/债务工具的摊余成本	公允价值	累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	已计提减值金额
可供出售权益工具	7,171,432.50	35,955,496.40	28,784,063.90	
合计	7,171,432.50	35,955,496.40	28,784,063.90	

## (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
大连市内免税品商	4,000,000.00			4,000,000.00	4,000,000.00			4,000,000.00	20.00%	

店										
合计	4,000,000.00			4,000,000.00	4,000,000.00			4,000,000.00	--	

#### (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	期初已计提减值余额	本期计提	其中：从其他综合收益转入	本期减少	其中：期后公允价值回升转回	期末已计提减值余额
可供出售权益工具	4,000,000.00					4,000,000.00
合计	4,000,000.00					4,000,000.00

#### (5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度	持续下跌时间(个月)	已计提减值金额	未计提减值原因

其他说明

可供出售金融资产为公司以前年度购入的交通银行股票，经过多次分配和转增，截止2014年12月31日，公司累计持有5,287,573股。2014年12月31日交通银行股票收盘价为6.80元/股。

可供出售金融资产期末余额较期初余额增加77.08%的原因为期末交通银行股票收盘价较期初收盘价增加所致。

被投资单位大连市内免税品商店以前年度停业，已全额计提减值准备。

## 15、持有至到期投资

### (1) 持有至到期投资情况

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

### (2) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日

## (3) 本期重分类的持有至到期投资

其他说明

## 16、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

## 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	22,097,327.91			-437,953.58						21,659,374.33	
小计	22,097,327.91			-437,953.58						21,659,374.33	
二、联营企业											
大连南浦外供食品有限公司	15,533,124.79			-530,134.83						15,002,989.96	
小计	15,533,124.79			-530,134.83						15,002,989.96	
合计	37,630,452.70			-968,088.41						36,662,364.29	

其他说明

**18、投资性房地产****(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

□ 适用 √ 不适用

**(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

□ 适用 √ 不适用

**(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

**19、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：						
1.期初余额	807,047,680.02	103,491,490.26	24,884,375.68	29,031,643.38	238,891,401.85	1,203,346,591.19
2.本期增加金额	256,374,947.63	13,742,172.24	2,982,714.34	1,393,295.47	9,372,015.18	283,865,144.86
(1) 购置		641,521.30	2,982,714.34	1,393,295.47	9,158,815.18	14,176,346.29
(2) 在建工程转入	256,374,947.63	13,100,650.94			213,200.00	269,688,798.57
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额		47,900.00	925,347.29	774,826.00	3,459,598.40	5,207,671.69
(1) 处置或报废		47,900.00	925,347.29	774,826.00	3,459,598.40	5,207,671.69
4.期末余额	1,063,422,627.65	117,185,762.50	26,941,742.73	29,650,112.85	244,803,818.63	1,482,004,064.36
二、累计折旧						
1.期初余额	348,057,173.77	57,938,537.71	15,457,927.23	16,349,554.07	160,408,510.88	598,211,703.66
2.本期增加金额	24,450,215.75	3,862,934.27	1,960,517.85	1,798,990.93	22,150,906.53	54,223,565.33

(1) 计提	24,450,215.75	3,862,934.27	1,960,517.85	1,798,990.93	22,150,906.53	54,223,565.33
3.本期减少金额		41,664.63	884,271.35	552,581.10	3,286,418.44	4,764,935.52
(1) 处置或报废		41,664.63	884,271.35	552,581.10	3,286,418.44	4,764,935.52
4.期末余额	372,507,389.52	61,759,807.35	16,534,173.73	17,595,963.90	179,272,998.97	647,670,333.47
三、减值准备						
1.期初余额			100,216.86		210.00	100,426.86
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			100,216.86		210.00	100,426.86
四、账面价值						
1.期末账面价值	690,915,238.13	55,425,955.15	10,307,352.14	12,054,148.95	65,530,609.66	834,233,304.03
2.期初账面价值	458,990,506.25	45,552,952.55	9,326,231.59	12,682,089.31	78,482,680.97	605,034,460.67

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

房屋及建筑物	151,755,253.72	决算过程中, 故产权证未办理
--------	----------------	----------------

其他说明

(1) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以其位于大连市中山区人民路60号东楼房屋建筑物37,141.57 m<sup>2</sup>及所占土地使用权10,179.15m<sup>2</sup>向工商银行大连中山广场支行进行抵押, 取得了40,000万元期限为12年的长期借款(详细情况见“本节附注十四、承诺及或有事项”), 抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为11,383.95万元和3,390.79万元, 总评估值为86,795万元。

(2) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以其位于大连市中山区人民路60号西楼房屋建筑物59,899.85 m<sup>2</sup>及所占土地使用权6,166.25m<sup>2</sup>向工商银行大连中山广场支行进行抵押, 取得了32,000万元期限为6年的长期借款(详细情况见“本节附注十四、承诺及或有事项”), 抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为4,569.31万元和6,463.97万元, 总评估值为81,325.50万元。

(3) 公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物39,281.67 m<sup>2</sup>及所占土地使用权3,227.50m<sup>2</sup>向中国银行大连中山广场支行进行抵押, 取得了30,000万元期限为5年的长期借款(详细情况见“本节附注十四、承诺及或有事项”), 抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为15,175.53万元和19,824.47万元, 总评估值为81,510.41万元。

(4) 公司以其位于大连市开发区本溪街-3-2号的房屋建筑物10,010.12m<sup>2</sup>及所占土地使用权4,562m<sup>2</sup>向国投信托有限公司进行抵押, 并且由大连友谊集团有限公司提供担保, 取得30,000万元期限为2年的长期借款(详细情况见“本节附注十四、承诺及或有事项”), 抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值为2,717万元, 总评估值为30,083万元。

(5) 公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司以其位于辽阳市白塔区新运大街73号的房屋建筑物52,544.07m<sup>2</sup>及所占土地使用权7,304.60m<sup>2</sup>向中国建设银行股份有限公司辽阳分行进行抵押, 取得了27,000万元期限为7年的长期借款, (详细情况见“本节附注十四、承诺及或有事项”), 抵押的房屋建筑物及土地使用权转入固定资产的账面原值为25,637.49万元、在建工程中核算的余额为27,320.45万元, 总评估值为38,883.00万元。

(6) 公司以账面原值为13,918.40万元的固定资产为标的物, 从大连装备融资租赁有限公司取得为期3年的融资款3,000万元。该笔融资款由大连友谊集团有限公司提供担保。

固定资产期末净值较期初净值增加37.88%的主要原因为公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司本年度部分在建工程转入固定资产所致。

## 20、在建工程

### (1) 在建工程情况

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
辽阳友谊商场装修改造	273,204,482.02		273,204,482.02	382,070,909.06		382,070,909.06
金石谷项目	562,358,448.98		562,358,448.98	521,809,335.36		521,809,335.36
合计	835,562,931.00		835,562,931.00	903,880,244.42		903,880,244.42

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
辽阳友谊商场装修改造	560,000,000.00	382,070,909.06	160,822,371.53	269,688,798.57		273,204,482.02	97.00%	90%	19,523,792.71	14,587,185.93	7.32%	自有资金及贷款
金石谷项目	989,000,000.00	521,809,335.36	40,549,113.62			562,358,448.98	56.83%	环境配套设施建设	95,945,753.92	24,334,447.00	7.54%	自有资金及贷款
合计	1,549,000,000.00	903,880,244.42	201,371,485.15	269,688,798.57		835,562,931.00	--	--	115,469,546.63	38,921,632.93	--	--

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
其他说明		

其他说明

公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司以其位于辽阳市白塔区新运大街73号的房屋建筑物52,544.07 m<sup>2</sup>及所占土地使用权7,304.60m<sup>2</sup>向中国建设银行股份有限公司辽阳分行进行抵押,取得了27,000万元期限为7年的长期借款,(详细情况见“本节附注十四、承诺及或有事项”),抵押的房屋建筑物及土地使用权转入固定资产的账面原值为25,637.49万元、在建工程中核算的余额为27,320.45万元,总评估值为38,883.00万元。

## 21、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他说明:		

其他说明:

## 22、固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他说明:		

其他说明:

**23、生产性生物资产****(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

**24、油气资产**

□ 适用 √ 不适用

**25、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	296,792,385.64			3,544,253.58	300,336,639.22
2.本期增加金额				142,559.21	142,559.21
(1) 购置				142,559.21	142,559.21
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	296,792,385.64			3,686,812.79	300,479,198.43
二、累计摊销					
1.期初余额	47,052,916.46			2,492,019.27	49,544,935.73
2.本期增加金额	9,270,772.91			324,207.58	9,594,980.49
(1) 计提	9,270,772.91			324,207.58	9,594,980.49
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额	56,323,689.37			2,816,226.85	59,139,916.22
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					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	240,468,696.27			870,585.94	241,339,282.21
2.期初账面价值	249,739,469.18			1,052,234.31	250,791,703.49

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

(1) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以其位于大连市中山区人民路60号东楼房屋建筑物37,141.57 m<sup>2</sup>及所占土地使用权10,179.15m<sup>2</sup>向工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了40,000万元期限为12年的长期借款（详细情况见“本节附注十四、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为11,383.95万元和3,390.79万元，总评估值为86,795万元。

(2) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以其位于大连市中山区人民路60号西楼房屋建筑物59,899.85 m<sup>2</sup>及所占土地使用权6,166.25m<sup>2</sup>向工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了32,000万元期限为6年的长期借款（详细情况见“本节附注十四、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为4,569.31万元和6,463.97万元，总评估值为81,325.50万元。

(3) 公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物39,281.67 m<sup>2</sup>及所占土地使用权3,227.50m<sup>2</sup>向中国银行大连中山广场支行进行抵押，取得了30,000万元期限为5年的长期借款（详细情况见“本节十四、承诺及或有事项”），抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为15,175.53万元和19,824.47万元，总评估值为81,510.41万元。

## 26、开发支出

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
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	

其他说明

## 27、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	

### (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

其他说明

## 28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
富丽华红线外工程	797,085.53		797,085.53		
酒店家具设施等	6,664,130.36		6,237,277.02		426,853.34
租入固定资产改良	3,682,081.66		3,275,366.93		406,714.73
装修改造	16,113,094.12	7,807,152.68	4,814,923.20		19,105,323.60
其他	306,231.00		306,231.00		
合计	27,562,622.67	7,807,152.68	15,430,883.68		19,938,891.67

其他说明

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

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	6,070,742.71	1,517,685.67	4,871,113.92	1,217,778.48

合计	6,070,742.71	1,517,685.67	4,871,113.92	1,217,778.48
----	--------------	--------------	--------------	--------------

**(2) 未经抵销的递延所得税负债**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	16,311,745.76	4,077,936.44	16,311,745.76	4,077,936.44
可供出售金融资产公允价值变动	28,784,063.90	7,196,015.97	13,132,847.82	3,283,211.95
指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	26,200.00	6,550.00	7,825.00	1,956.25
合计	45,122,009.66	11,280,502.41	29,452,418.58	7,363,104.64

**(3) 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		1,517,685.67		1,217,778.48
递延所得税负债		11,280,502.41		7,363,104.64

**(4) 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	50,283,363.40	49,652,079.90
可抵扣亏损	376,382,945.19	259,232,823.90
广告宣传费	11,769,555.50	6,799,426.50
合计	438,435,864.09	315,684,330.30

**(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2014		9,618,112.18	
2015	13,857,842.62	14,227,681.34	

2016	22,449,765.85	22,449,765.85	
2017	102,519,727.71	102,519,727.71	
2018	110,417,536.82	110,417,536.82	
2019	127,138,072.19		
合计	376,382,945.19	259,232,823.90	--

其他说明：

递延所得税负债期末余额较期初余额增加53.2%的主要原因为依据可供出售金融资产公允价值计算的递延所得税负债增加所致。

### 30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

### 31、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		190,000,000.00
保证借款	2,438,000,000.00	2,018,000,000.00
信用借款		110,000,000.00
合计	2,438,000,000.00	2,318,000,000.00

短期借款分类的说明：

公司以大连友谊集团有限公司作为担保借款人取得短期借款1,958,000,000元，公司控股子公司大连富丽华大酒店以大连友谊集团有限公司作为担保借款人取得短期借款150,000,000元。详见本节附注十二、5；公司向其控股子公司辽阳友谊商城有限公司提供担保取得短期借款50,000,000元；公司向其控股子公司邯郸发兴房地产开发有限公司提供担保取得短期借款200,000,000元；公司向其控股子公司大连富丽华大酒店提供担保取得短期借款80,000,000元。

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

**32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**33、衍生金融负债**

□ 适用 √ 不适用

**34、应付票据**

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

**35、应付账款****(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付供应商货款	178,829,591.57	201,884,978.78
应付工程款	245,131,092.48	271,349,725.32
其他应付账款	4,549,311.83	764,966,380.39
合计	428,509,995.88	1,238,201,084.49

**(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
中铁建工集团有限公司	11,471,966.44	工程质保金
中国建筑第四工程局第六建筑工程公司	7,412,441.62	工程质保金
大连鑫诚装饰装修有限公司	7,369,107.43	工程质保金
中建五局上海建设有限公司	6,523,974.58	工程质保金
大连市土地储备中心	4,258,000.00	未付款（商城二期土地配套费）
合计	37,035,490.07	--

其他说明：

公司控股子公司大连新发兴房地产开发有限公司于2010年9月2日与大连市国土资源和房屋局签署了

《国有建设用地使用权出让合同》，取得了位于大连市中山区东港区域的（中）2010-020、021、022号土地使用权，综合地价为152,512.30万元。根据合同已支付地价款76,512.30万元，尚余地价76,000.00万元未支付，已计入应付账款。2014年12月，大连市人民政府依据《国有建设使用权收回决定书》（大政地城收字【2014】009号），决定收回大连新发兴房地产开发有限公司位于中山区东港区域的土地使用权，并返还企业已缴纳的土地出让价款，因此公司本年度将上述应付账款冲回。

### 36、预收款项

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	539,272,417.78	1,530,521,888.60
预收货款	189,864,334.31	245,056,802.06
预收房费	33,955,998.08	39,308,720.13
其他预收款项	4,513,410.82	6,067,167.79
合计	767,606,160.99	1,820,954,578.58

#### (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	101,370,060.00	未交房，未满足收入确认条件
合计	101,370,060.00	--

#### (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额

其他说明：

#### 主要预售房款

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
壹品漫谷		10,000.00	2007.12~2008.12陆 续竣工	
壹品天城	1,992,394.00	549,274,450.10	2011.10~2012.12陆 续竣工	94.63
海尚壹品	15,059,772.78	877,727,378.50	2008~2014陆续竣	99.24

			工	
富丽华国际（富丽华三期）	42,136,551.00		2015.10	2.79
壹品星海二期	1,635,013.00	2,150,000.00	2008~2011陆续竣工	96.50
邯郸友谊时代广场	233,998,729.00	74,459,737.00	2015.5	41.26
苏州双友新和城（苏州唯亭项目）	220,625,323.00	26,900,323.00	2012.9~2015.3陆续竣工	53.75
沈阳友谊时代广场	23,824,635.00		2015.10	10.25
合计	539,272,417.78	1,530,521,888.60		

预收账款期末余额较期初余额减少57.85%的主要原因为公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司和江苏友谊合升房地产开发有限公司本期满足收入确认条件，预售房款结转损益所致。

### 37、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	52,871,841.35	192,469,176.87	190,693,726.54	54,647,291.68
二、离职后福利-设定提存计划	35,564.97	23,001,750.55	22,997,485.00	39,830.52
三、辞退福利		702,692.42	702,692.42	
合计	52,907,406.32	216,173,619.84	214,393,903.96	54,687,122.20

#### (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	34,651,627.13	154,869,040.94	153,534,854.49	35,985,813.58
2、职工福利费	16,178,696.11	14,162,577.10	14,022,869.71	16,318,403.50
3、社会保险费	49,878.93	9,097,047.51	9,097,285.26	49,641.18
其中：医疗保险费	48,127.73	8,383,204.74	8,383,493.55	47,838.92
工伤保险费	1,016.14	433,497.57	433,420.52	1,093.19
生育保险费	735.06	280,345.20	280,371.19	709.07
4、住房公积金	-180.00	10,733,409.54	10,666,589.54	66,640.00
5、工会经费和职工教育	1,991,819.18	3,104,819.78	2,869,845.54	2,226,793.42

经费				
8、其他短期薪酬		502,282.00	502,282.00	
合计	52,871,841.35	192,469,176.87	190,693,726.54	54,647,291.68

### (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	33,871.40	19,827,738.06	19,823,988.58	37,620.88
2、失业保险费	1,693.57	1,367,155.64	1,366,639.57	2,209.64
4、采暖基金		1,806,856.85	1,806,856.85	
合计	35,564.97	23,001,750.55	22,997,485.00	39,830.52

其他说明：

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

### 38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	-644,600.20	3,304,127.74
消费税	441,582.23	370,284.48
营业税	-20,605,354.19	-69,770,699.18
企业所得税	24,419,862.98	2,832,499.50
个人所得税	280,670.14	364,772.63
城市维护建设税	-1,033,610.43	-3,598,466.53
房产税	410,149.44	137,928.28
土地增值税	71,866,876.20	-37,433,130.06
教育费附加	-791,247.02	-2,169,609.94
地方教育费附加	295,583.71	-623,314.97
土地使用税	217,252.73	1,126,773.25
印花税	38,262.05	29,452.59
其他	947,964.58	868,012.04
合计	75,843,392.22	-104,561,370.17

其他说明：

### 39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

### 40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		1,000,000.00
合计		1,000,000.00

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：

### 41、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
质保金	678,982.62	92,496.52
押金及保证金	59,168,460.80	63,319,028.47
修理费	1,075,130.77	217,787.11
代收款	10,876,951.07	11,063,158.88
其他	56,241,371.73	79,827,313.70
合计	128,040,896.99	154,519,784.68

#### (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
大连福佳新天地广场物业管理有限公司	5,469,058.53	直线法计提的房租与实际付款的差额
合计	5,469,058.53	--

其他说明

#### 42、划分为持有待售的负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

#### 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,150,000,000.00	235,000,000.00
一年内到期的长期应付款	9,124,324.97	
合计	1,159,124,324.97	235,000,000.00

其他说明：

一年内到期的非流动负债期末余额较期初余额增加393.24%的主要原因为将于一年内到期的长期借款增加所致。

#### 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	----	------

其他说明：

#### 45、长期借款

##### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,599,000,000.00	1,453,260,000.00
保证借款	100,000,000.00	170,000,000.00
信用借款	33,200,000.00	33,200,000.00
合计	1,732,200,000.00	1,656,460,000.00

长期借款分类的说明：

(1) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以东楼房屋建筑物及所占用土地使用权向工商银行大连中山广场支行抵押,取得了40,000万元额度,期限为12年的长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款为32,020万元。其中,将于2015年12月31日前到期的借款本金4,420万元已转入一年内到期的非流动负债。

(2) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以西楼房屋建筑物及所占用土地使用权向工商银行大连中山广场支行抵押,取得了32,000万元额度,期限为6年长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款20,580万元。其中,将于2015年12月31日前到期的借款本金9,580万元已转入一年内到期的非流动负债。

(3) 公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物及所占用土地使用权向中国银行大连中山广场支行进行抵押,取得了30,000万元额度,期限为5年的长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款20,000.00万元。其中,将于2015年12月31日前到期的借款本金7,500万元已转入一年内到期的非流动负债。

(4) 公司以其位于大连市开发区本溪街-3-2号的房屋建筑物及所占用土地使用权向国投信托有限公司进行抵押,并且由大连友谊集团有限公司提供担保,取得30,000.00万元、期限为2年的长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款30,000.00万元。

(5) 公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于中山区富丽华长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际(富丽华三期)部分在建项目(在建项目规划总建筑面积150,900m<sup>2</sup>,抵押总建筑面积94,605.40m<sup>2</sup>)及所占用土地使用权向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押,取得了80,000万元额度,期限为5年的长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款49,800万元。

(6) 公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街197号的部分在建项目(在建项目规划总建筑面积256,625.70m<sup>2</sup>,抵押总建筑面积109,841.63m<sup>2</sup>)及所占用土地使用权及向华夏银行股份有限公司沈阳铁西支行进行抵押,取得了60,000万元额度,期限为3年的长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款50,000万元。其中,将于2015年12月31日前到期的借款本金40,000万元已转入一年内到期的非流动负债。

(7) 公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司以其位于辽阳市白塔区新运大街73号的房屋建筑物及所占用土地使用权向中国建设银行股份有限公司辽阳分行进行抵押,取得了27,000万元额度,期限为7年的长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款20,500万元。其中,将于2015年12月31日前到期的借款本金1,500万元已转入一年内到期的非流动负债。

(8) 公司以大连友谊集团有限公司作为保证人,取得了上海浦东发展银行大连中山广场支行8,000万元额度,期限为3年的长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款7,000万元。其中,将于2015年12月31日前到期的借款本金7,000万元已转入一年内到期的非流动负债。

(9) 公司以其控股孙公司苏州新友置地有限公司位于苏州市姑苏区(沧浪区)友新高架西、新郭港南的土地使用权63,624.20m<sup>2</sup>向中国投资担保有限公司进行抵押,并且由大连友谊集团有限公司提供担保,由中国投资担保有限公司作为担保人,向浙商金汇信托股份有限公司取得了45,000万元期限为2年的长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款45,000万元。其中,将于2015年12月31日前到期的借款本金45,000万元已转入一年内到期的非流动负债。

(10) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以大连友谊集团有限公司作为保证人,取得了中信银行股份有限公司大连分行期限为3年的长期借款10,000万元,截止2014年12月31日,期末实际使用借款10,000万元。

其他说明,包括利率区间:

## 46、应付债券

### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

### (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	----	------

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

## 47、长期应付款

### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁	20,875,675.03	

其他说明：

本年以账面原值为13,918.40万元，净现值为5,021.19万元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得为期3年的融资款3,000万元，其中将于一年内偿还的融资款9,124,324.97已转入一年内到期的非流动负债。该笔融资款由大连友谊集团有限公司提供担保。

#### 48、长期应付职工薪酬

##### (1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

##### (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

#### 49、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

#### 50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

#### 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
------	------	----------	-------------	------	------	-------------

其他说明：

## 52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 53、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	356,400,000.00						356,400,000.00

其他说明：

## 54、其他权益工具

### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

## 55、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
资本溢价（股本溢价）	70,822,158.94			70,822,158.94
其他资本公积	54,699.98			54,699.98
合计	70,876,858.92			70,876,858.92

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

**56、库存股**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

**57、其他综合收益**

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	9,849,635.87	15,651,216.08		3,912,804.02	11,738,412.06		21,588,047.93
可供出售金融资产公允价值变动损益	9,849,635.87	15,651,216.08		3,912,804.02	11,738,412.06		21,588,047.93
其他综合收益合计	9,849,635.87	15,651,216.08		3,912,804.02	11,738,412.06		21,588,047.93

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

**58、专项储备**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

**59、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	111,278,967.08	62,227.81		111,341,194.89
任意盈余公积	42,000,000.00			42,000,000.00
合计	153,278,967.08	62,227.81		153,341,194.89

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

**60、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	899,229,281.49	812,946,087.49
调整后期初未分配利润	899,229,281.49	812,946,087.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	56,456,912.41	160,187,002.22
减：提取法定盈余公积	62,227.81	2,546,700.89
应付普通股股利	89,100,000.00	71,280,000.00
提取职工奖福基金	90,947.36	77,107.33
期末未分配利润	866,433,018.73	899,229,281.49

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。

## 61、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	3,553,010,574.32	2,478,677,920.28	3,592,003,876.13	2,486,559,020.26
其他业务	43,951,203.72	125,760.00	39,993,805.42	134,823.50
合计	3,596,961,778.04	2,478,803,680.28	3,631,997,681.55	2,486,693,843.76

## 62、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	5,624,375.58	6,891,464.80
营业税	101,626,697.28	96,237,765.18
城市维护建设税	8,227,086.92	8,879,769.71
教育费附加	3,953,831.84	4,301,754.00
地方教育费附加	2,635,888.12	2,567,261.34
土地增值税	125,778,133.79	43,405,273.03
其他	978,608.97	905,849.53
合计	248,824,622.50	163,189,137.59

其他说明：

营业税金及附加本期发生额较上期发生额增加85,635,484.91元，增加比例为52.48%，主要原因是公司

下属房地产子公司收入及相应的增值额变动导致土地增值税的增加。

### 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
包装费	4,034,256.14	832,876.19
广告费	21,990,385.33	20,067,864.63
工资薪酬	106,438,081.28	103,461,750.24
租赁费	28,733,232.76	31,305,477.49
折旧费	2,919,737.69	3,795,149.93
修理费	2,693,413.49	2,667,290.10
业务宣传费	13,990,693.97	10,365,726.91
物品费	6,130,775.50	12,959,077.25
水电费	11,583,233.68	12,445,803.50
其他	19,309,346.94	10,159,653.63
合计	217,823,156.78	208,060,669.87

其他说明：

### 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	3,592,281.30	3,873,144.86
修理费	15,625,657.86	10,781,017.00
折旧费	51,303,827.64	56,670,418.73
工资薪酬	138,008,641.74	109,362,021.09
长期待摊费用摊销	15,430,883.68	20,622,179.13
无形资产摊销	9,594,980.49	9,436,277.27
水电气空调费	35,596,378.78	36,485,114.58
税金	19,323,811.08	17,874,632.00
咨询费	3,763,714.77	3,254,900.00
其他	36,479,587.16	53,207,211.44
合计	328,719,764.50	321,566,916.10

其他说明：

**65、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	137,986,995.93	92,986,351.64
减：利息收入	38,541,338.90	9,681,763.96
汇兑损益	-4,458.03	2,347,548.83
其他	17,499,481.21	641,760.75
合计	116,940,680.21	86,293,897.26

其他说明：

财务费用本期发生额较上期发生额增加35.51%的主要原因为短期借款增加，相应增加利息支出所致。

**66、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,452,916.60	22,337,024.58
二、存货跌价损失	99,572.76	
合计	2,552,489.36	22,337,024.58

其他说明：

公司本期资产减值损失较上期下降88.57%，其主要原因为：2013年度经董事会批准公司提高了坏账准备计提比例，导致上期坏账损失产生较大增长。

**67、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	18,375.00	1,750.00
合计	18,375.00	1,750.00

其他说明：

**68、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

权益法核算的长期股权投资收益	-968,088.41	-70,358.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	750.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,374,768.98	1,269,017.52
合计	407,430.57	1,198,659.08

其他说明：

投资收益本期发生额较上期发生额减少66.01%的主要原因为被投资单位大连南浦外供食品有限公司本期净利润较上期净利润减少所致。

## 69、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
非流动资产处置利得合计	8,702.81	107,850.14	8,702.81
其中：固定资产处置利得	8,702.81	107,850.14	8,702.81
政府补助	150,000.00		150,000.00
其他	727,030.61	756,919.57	727,030.61
合计	885,733.42	864,769.71	885,733.42

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
绿色建筑示范工程补贴	150,000.00		与收益相关
合计	150,000.00		--

其他说明：

## 70、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	227,369.19	783,776.19	227,369.19
其中：固定资产处置损失	227,369.19	783,776.19	227,369.19
对外捐赠	577,500.00	561,500.00	577,500.00
其他	192,845.55	471,395.20	192,845.55
合计	997,714.74	1,816,671.39	997,714.74

其他说明:

营业外支出本期发生额较上期发生额减少45.08%的主要原因为本期处置固定资产损失减少所致。

## 71、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	93,077,760.94	111,383,898.49
递延所得税费用	-295,313.44	-287,432.85
合计	92,782,447.50	111,096,465.64

### (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	203,611,208.66
按法定/适用税率计算的所得税费用	50,902,802.17
调整以前期间所得税的影响	654,478.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-2,491,307.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-92,459.68
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	43,808,934.01
所得税费用	92,782,447.50

其他说明

## 72、其他综合收益

详见附注第十一节、七、57。

## 73、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	38,541,338.90	9,681,763.96

往来款	32,166,093.62	235,567,373.28
保证金	16,524,811.26	37,265,509.03
其他	765,761,261.24	4,863,869.06
合计	852,993,505.02	287,378,515.33

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
各项费用	210,672,128.80	185,293,014.05
往来款	107,586,634.33	226,003,761.15
保证金	3,916,000.21	14,216,172.55
住房置业担保	1,128,100.00	
其他	872,211.98	53,502,847.20
合计	324,175,075.32	479,015,794.95

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
分配股利代扣税款		606,800.49
租赁公司借款	30,000,000.00	
合计	30,000,000.00	606,800.49

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
担保及财务顾问费	15,713,500.00	10,800,000.00
分配股利代扣的税款及手续费	311,968.27	474,301.05
合计	16,025,468.27	11,274,301.05

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 74、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	110,828,761.16	233,008,234.15
加：资产减值准备	2,552,489.36	22,337,024.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	54,223,565.33	60,741,777.81
无形资产摊销	9,594,980.49	9,440,316.17
长期待摊费用摊销	15,430,883.68	20,622,179.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	72,410.31	-65,839.78
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	146,256.07	741,765.83
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-18,375.00	-1,750.00
财务费用（收益以“-”号填列）	153,775,306.73	95,333,900.47
投资损失（收益以“-”号填列）	-407,430.57	-1,198,659.08
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-299,907.19	-287,870.35
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	4,593.75	437.50
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,669,450,198.72	74,025,422.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	39,565,273.53	74,107,832.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,679,121,899.10	-1,107,194,500.12
经营活动产生的现金流量净额	375,797,107.27	-518,389,728.12
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	1,774,180,142.02	961,165,206.87
减: 现金的期初余额	961,165,206.87	1,428,287,495.24
现金及现金等价物净增加额	813,014,935.15	-467,122,288.37

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

## (4) 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	1,774,180,142.02	961,165,206.87
其中: 库存现金	35,119.43	64,426.87
可随时用于支付的银行存款	1,774,145,022.59	961,100,780.00
三、期末现金及现金等价物余额	1,774,180,142.02	961,165,206.87

其他说明:

## 75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

**76、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
货币资金	57,283,597.05	保证金
存货	2,838,807,162.71	贷款抵押
固定资产	561,959,384.17	贷款抵押
无形资产	240,468,696.27	贷款抵押
在建工程	273,204,482.02	贷款抵押
合计	3,971,723,322.22	--

其他说明：

**1. 货币资金**

(1) 截至2014年12月31日，本公司以人民币2,112,617.83的银行存款为质押，为公司与大连机车商场有限公司签订的福佳新天地《房屋租赁合同》提供履约担保。

(2) 截至2014年12月31日，商业分公司为按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金49,339,041.95元。

(3) 截至2014年12月31日，公司控股子公司江苏友谊合升房地产开发有限公司在按揭销售时，银行按照贷款总额的一定比例收取的按揭贷款保证金5,831,937.27元，待购房者房产证办理完毕并完成抵押登记后，银行会将按揭贷款保证金退回企业。

**2. 存货**

(1) 公司以其控股孙公司苏州新友置地有限公司位于苏州市姑苏区（沧浪区）友新高架西、新郭港南的土地使用权63,624.20m<sup>2</sup>向中国投资担保有限公司进行抵押，并且由大连友谊集团有限公司提供担保，由中国投资担保有限公司作为担保人，向浙商金汇信托股份有限公司取得了45,000万元期限为2年的长期借款，截止2014年12月31日实际使用借款45,000万元。抵押的土地使用权账面余额为880,713,624.20元。

(2) 公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于中山区富丽华长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际（富丽华三期）部分在建项目94,605.40m<sup>2</sup>及所占用土地使用权12,739.80m<sup>2</sup>向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了80,000万元期限为5年的长期借款，截止2014年12月31日，期末实际使用借款49,800万元。抵押的在建房产及土地使用权账面余额分别为516,511,479.46元和649,065,442.00元。

(3) 公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街197号的部分在建项目及109,841.63m<sup>2</sup>所占用土地使用权16,309.30m<sup>2</sup>及向华夏银行股份有限公司沈阳铁西支行进行抵押，取得了60,000万元期限为3年的长期借款，截止2014年12月31日，期末实际使用借款50,000万元。抵押的在建房产及土地使用权账面余额分别为359,062,941.93元和433,453,675.12元。

**3. 固定资产、无形资产及在建工程**

(1) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以东楼房屋建筑物（37,141.57m<sup>2</sup>）及所占用土地（10,179.15m<sup>2</sup>）使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了40,000万元期限为12年的长期借款，另约定每年5月20日及11月20日偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定）。截止2014年12月31日实际使用借款32,020万元。抵押的房屋建筑物及土地使用权账面净值分别为60,172,307.14元和18,010,790.34元。

(2) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以西楼房屋建筑物（59,899.85m<sup>2</sup>）及所占用土地（6,166.25m<sup>2</sup>）使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了32,000万元期限为6年长期借款，另约定每年5月20日及11月20日偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定）。截止2014年12月31日实际使

用借款20,580万元。抵押的房屋建筑物及土地使用权账面净值分别为39,818,272.86元和48,993,752.97元。

(3) 公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物39,281.67m<sup>2</sup>及所占土地使用权3,227.50m<sup>2</sup>向中国银行大连中山广场支行进行抵押,取得了30,000万元期限为5年的长期借款,另约定每年2月28日及8月28偿还一定金额的借款本金(每次实际提取借款时,依情况确定)。截止2014年12月31日实际使用借款20,000万元。抵押的房屋建筑物及土地使用权账面净值分别为141,113,871.94元和173,464,152.96元。

(4) 公司以其位于大连市开发区本溪街-3-2号的房屋建筑物10,010.12m<sup>2</sup>及所占土地使用权4,562 m<sup>2</sup>向国投信托有限公司进行抵押,并且由大连友谊集团有限公司提供担保,取得30,000万元期限为2年的长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款30,000万元。抵押的房屋建筑物及土地使用权账面净值为16,845,391.34元。

(5) 公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司以其位于辽阳市白塔区新运大街73号的房屋建筑物52,544.07m<sup>2</sup>及所占土地使用权7,304.60m<sup>2</sup>向中国建设银行股份有限公司辽阳分行进行抵押,取得了27,000万元期限为7年的长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款20,500万元。抵押的房屋建筑物及土地使用权账面净值为527,002,115.36元,其中:抵押的固定资产的账面净值为253,797,633.34元,抵押的在建工程的账面余额为273,204,482.02元。

(6) 公司以账面净值为50,211,907.55元的固定资产为标的物,从大连装备融资租赁有限公司取得为期3年的融资款3,000万元。该笔融资款由大连友谊集团有限公司提供担保。

## 77、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中: 美元	2,239,482.30	6.119	13,703,392.22

其他说明:

(2) 境外经营实体说明,包括对于重要的境外经营实体,应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据,记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用  不适用

## 78、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息:

## 79、其他

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

## (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------

其他说明：

## (2) 合并成本及商誉

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

## (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

 是  否

## (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

## (6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

## (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的	合并当期期初至合并日被合并方的	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
--------	--------------	----------------	-----	----------	-----------------	-----------------	-------------	--------------

					收入	净利润		
--	--	--	--	--	----	-----	--	--

其他说明：

## (2) 合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

## (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

## 3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

## 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

## 5、其他原因的合并范围变动

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

## 6、其他

## 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	
大连友谊合升房地产开发有限公司	大连	大连	房地产	90.00%		投资设立
大连富丽华大酒	大连	大连	酒店	60.00%		投资设立

店						
大连中免友谊外供免税品有限公司	大连	大连	商业	65.00%		投资设立
大连友嘉购物有限公司	大连	大连	商业	90.00%	1.80%	投资设立
大连友谊购物广场发展有限公司	大连	大连	商业	90.00%	9.00%	投资设立
沈阳友谊(铁西)购物中心有限公司	沈阳	沈阳	商业	99.00%		投资设立
河北友谊发兴房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产	100.00%		投资设立
大连锦城装饰装修工程有限公司	大连	大连	服务	70.00%		投资设立
邯郸发兴房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产	100.00%		投资设立
大连发兴房地产开发有限公司	大连	大连	房地产		63.00%	投资设立
江苏友谊合升房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		72.00%	投资设立
大连友谊物业服务限公司	大连	大连	服务	100.00%		投资设立
苏州新友置地有限公司	苏州	苏州	房地产		72.00%	投资设立
大连盛发置业有限公司	大连	大连	房地产		60.00%	投资设立
苏州双友置地有限公司	苏州	苏州	房地产		39.60%	投资设立
辽阳友谊商城有限公司	辽阳	辽阳	商业	100.00%		投资设立
沈阳友谊商城有限公司	沈阳	沈阳	商业	100.00%		投资设立
邯郸富丽华物业服务限公司	邯郸	邯郸	服务		100.00%	投资设立
邯郸友谊商城有限公司	邯郸	邯郸	商业	100.00%		投资设立

大连友谊金石谷俱乐部有限公司	大连	大连	文化娱乐、房地产	70.00%		非同一控制下企业合并
沈阳星狮房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	100.00%		非同一控制下企业合并
大连新兴房地产开发有限公司	大连	大连	房地产		90.00%	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

①公司持有大连友嘉购物有限公司90%的股权,通过控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司(以下简称大连合升)持有其2%的股权,故公司对大连友嘉购物有限公司的持股比例为91.8%,表决权比例为92%。

②公司持有大连友谊购物广场发展有限公司90%的股权,通过控股子公司大连合升持有其10%的股权,故公司对大连友谊购物广场发展有限公司的持股比例为99%,表决权比例为100%。

③公司通过控股子公司大连合升持有大连发兴房地产开发有限公司70%的股权,故公司对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为63%,表决权比例为70%。

④公司通过控股子公司大连合升持有江苏友谊合升房地产开发有限公司80%的股权,故公司对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为72%,表决权比例为80%。

⑤公司通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州新友置地有限公司100%的股权,故公司对苏州新友置地有限公司的持股比例为72%,表决权比例为100%。

⑥公司通过控股子公司大连富丽华大酒店持有大连盛发置业有限公司100%的股权,故公司对大连盛发置业有限公司的持股比例为60%,表决权比例为100%。

⑦公司通过控股子公司大连合升持有大连新兴房地产开发有限公司100%的股权,故公司对大连新兴房地产开发有限公司的持股比例为90%,表决权比例为100%。

⑧公司通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州双友置地有限公司55%的股权,故公司对苏州双友置地有限公司的持股比例为39.6%,表决权比例为55%。

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

无持有半数或以下表决权但仍控制的被投资单位。无持有半数以上表决权但不控制的被投资单位。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

无纳入合并范围的重要的结构化主体。

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

大连友谊合升房地产开发 有限公司	10.00%	17,943,474.96	8,400,000.00	61,179,842.46
大连富丽华大酒店	40.00%	606,315.75		180,888,461.62
大连中免友谊外供免税 品有限公司	35.00%	2,811,911.73	2,450,000.00	11,802,091.28
大连发兴房地产开发有 限公司	37.00%	18,728,471.08	22,740,000.00	33,120,090.22
江苏友谊合升房地产开 发有限公司	28.00%	30,794,476.89		174,269,240.31
苏州双友置地有限公司	60.40%	-1,559,908.03		192,116,309.57
大连友谊金石谷俱乐部 有限公司	30.00%	-6,875,389.77		-12,823,712.90

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

①少数股东通过控股子公司大连合升持有大连发兴房地产开发有限公司30%的股权，故少数股东对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为37%，表决权比例为30%。

②少数股东通过控股子公司大连合升持有江苏友谊合升房地产开发有限公司20%的股权，故少数股东对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为28%，表决权比例为20%。

③少数股东通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州双友置地有限公司45%的股权，故少数股东对苏州双友置地有限公司的持股比例为60.4%，表决权比例为45%。

其他说明：

### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

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
大连友 谊合升 房地产 开发有 限公司	40,120.0 2	28,797.3 6	68,917.3 8	7,737.54		7,737.54	55,290.8 8	22,795.4 4	78,086.3 2	26,449.9 5		26,449.9 5
大连富 丽华大 酒店	103,946. 68	39,460.4 4	143,407. 12	49,585.0 1	48,600.0 0	98,185.0 1	111,769. 10	43,310.5 2	155,079. 62	51,393.9 2	58,600.0 0	109,993. 92
大连中 免友谊 外供免 税品有	3,510.04	160.52	3,670.56	298.54		298.54	3,506.79	117.36	3,624.15	355.53		355.53

限公司												
大连发兴房地产开发有限公司	6,824.13	253.95	7,078.07	-1,873.30	-1,873.30	5,278.85	250.65	5,529.50	-5,940.12			-5,940.12
江苏友谊合升房地产开发有限公司	6,637.95	28,203.64	34,841.59	-27,397.42	-27,397.42	56,196.51	28,219.62	84,416.13	33,175.14			33,175.14
苏州双友置地有限公司	52,094.30	11.33	52,105.63	20,298.29	20,298.29	37,819.88	17.94	37,837.82	2,772.22	3,000.00		5,772.22
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	348.52	44,230.31	44,578.83	48,853.40	48,853.40	435.88	40,377.64	40,813.52	42,796.29			42,796.29

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
大连友谊合升房地产开发有限公司	64,973.20	17,943.47	17,943.47	36,411.75	44,631.53	5,087.18	5,087.18	12,229.74
大连富丽华大酒店	20,929.84	151.58	151.58	8,705.67	24,781.73	128.51	128.51	5,725.66
大连中免友谊外供免税品有限公司	9,587.06	803.40	803.40	645.32	8,785.13	739.92	739.92	467.04
大连发兴房地产开发有限公司	7,424.10	5,061.75	5,061.75	10,916.63	3,732.31	2,155.04	2,155.04	-2,287.26
江苏友谊合升房地产开发有限公司	99,852.08	10,998.03	10,998.03	2,107.73	114,522.02	25,969.46	25,969.46	-14,644.75
苏州双友置地有限公司		-258.26	-258.26	7,753.38		-526.87	-526.87	-5,189.53

大连友谊金石谷俱乐部有限公司		-2,291.80	-2,291.80	1,499.06		-3,836.62	-3,836.62	998.59
----------------	--	-----------	-----------	----------	--	-----------	-----------	--------

其他说明:

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明:

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	大连	大连	仓储	50.00%		权益法
大连南浦外供食品有限公司	大连	大连	商业	30.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有 20% 以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据:

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：大连保税区中免友谊航运服务有限公司		金额单位：万元	
项目	期末余额/本期发生额	期初余额/本期发生额	
流动资产	1,328.64	1,119.82	
其中：现金和现金等价物	621.25	1,069.76	
非流动资产	5,923.52	5,011.44	
资产合计	7,252.16	6,131.26	
流动负债	3,222.67	2,014.18	
非流动负债			
负债合计	3,222.67	2,014.18	
少数股东权益			
归属于母公司股东权益			
按持股比例计算的净资产份额	2,014.75	2,058.55	
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他(所得税)			
对合营和联营企业权益投资的账面价值	2,165.94	2,209.73	
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	501.9	484.29	
财务费用	21.21	10.33	
所得税费用			
净利润	-87.59	-92.15	
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-87.59	-92.15	
企业本期收到的来自合营和联营企业的股利			

其他说明

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：大连南浦外供食品有限公司		金额单位：万元	
项目	期末余额/本期发生额	期初余额/本期发生额	
流动资产	7,108.57	9,039.84	
其中：现金和现金等价物	12.79	55.09	
非流动资产	75.86	34.54	
资产合计	7,184.43	9,074.38	
流动负债	2,183.44	3,896.67	
非流动负债			
负债合计	2,183.44	3,896.67	
少数股东权益			
归属于母公司股东权益			
按持股比例计算的净资产份额	1,500.30	1,553.31	
调整事项	-10.3		
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他(所得税)	-10.3		
对合营和联营企业权益投资的账面价值	1,500.30	1,553.31	
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	10,239.10	12,435.82	
财务费用	0.14	0.72	
所得税费用	0.1	44.4	
净利润	-166.49	133.21	
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-166.49	133.21	
企业本期收到的来自合营和联营企业的股利			

其他说明

## (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

#### (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

#### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
-------------	---------------	---------------------	-------------

其他说明

#### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

#### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

### 4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

### 6、其他

## 十、与金融工具相关的风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为外汇风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

#### （一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本公司采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

对于应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状

况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

截止2014年12月31日，本公司的前五大客户的应收款占本公司应收款项总额68.86% (2013年：71.68%)。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

## (二) 流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截止2014年12月31日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上
货币资金	1,831,463,739.07	1,831,463,739.07	1,780,012,079.29			51,451,659.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	47,500.00	47,500.00	47,500.00			
应收账款	6,377,764.88	6,713,436.72	6,377,764.88			
其他应收款	46,435,419.03	98,127,415.71	46,435,419.03			
可供出售金融资产	35,955,496.40	35,955,496.40				35,955,496.40
小计	1,920,279,919.38	1,972,307,587.9	1,832,872,763.20			87,407,156.18
短期借款	2,438,000,000.00	2,438,000,000.00	2,438,000,000.00			
应付账款	428,509,995.88	428,509,995.88	428,509,995.88			
应付职工薪酬	54,687,122.20	54,687,122.20	54,687,122.20			
应交税费	75,843,392.22	75,843,392.22	75,843,392.22			
其他应付款	128,040,896.99	128,040,896.99	128,040,896.99			
一年内到期的非流动负债	1,159,124,324.97	1,159,124,324.97	1,159,124,324.97			
长期借款	1,732,200,000.00	1,732,200,000.00		767,400,000.00	752,600,000.00	212,200,000.00
长期应付款	20,875,675.03	23,044,176.37		11,522,088.20	11,522,088.17	
小计	6,037,281,407.29	6,039,449,908.63	4,284,205,732.26	778,922,088.20	764,122,088.17	212,200,000.00

续：

项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上
货币资金	1,016,391,296.75	1,016,391,296.75	974,378,144.29			42,013,152.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	29,125.00	29,125.00	29,125.00			

应收账款	5,979,756.64	6,324,011.92	5,979,756.64			
其他应收款	41,209,839.05	92,145,524.10	41,209,839.05			
可供出售金融资产	20,304,280.32	20,304,280.32				20,304,280.32
小计	1,083,914,297.76	1,135,194,238.09	1,021,596,864.98			62,317,432.78
短期借款	2,318,000,000.00	2,318,000,000.00	2,318,000,000.00			
应付账款	1,238,201,084.49	1,238,201,084.49	1,238,201,084.49			
应付职工薪酬	52,907,406.32	52,907,406.32	52,907,406.32			
应交税费	-104,561,370.17	-104,561,370.17	-104,561,370.17			
其他应付款	154,519,784.68	154,519,784.68	154,519,784.68			
一年内到期的非流动负债	235,000,000.00	235,000,000.00	235,000,000.00			
长期借款	1,656,460,000.00	1,656,460,000.00		425,000,000.00	1,041,060,000.00	190,400,000.00
小计	5,550,526,905.32	5,550,526,905.32	3,894,066,905.32	425,000,000.00	1,041,060,000.00	190,400,000.00

### (三) 市场风险

#### 1、外汇风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元和港币）依然存在外汇风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

(1) 本年度公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

(2) 截止2014年12月31日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额		
	美元项目	港币项目	合计
外币金融资产：			
货币资金	13,703,392.22		13,703,392.22

续：

项目	期初余额		
	美元项目	港币项目	合计
外币金融资产：			
货币资金	22,666,049.69	124,948.17	22,790,997.86

#### (3) 敏感性分析：

截止2014年12月31日，对于本公司美元，如果人民币对美元升值或贬值10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约1,370,339.22元（2013年度为2,279,099.79元）。

#### 2、利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司资金管理部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

(1) 本年度公司无利率互换安排。

(2) 截止2014年12月31日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为121,300万元。

(3) 敏感性分析：

截止2014年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约606.50万元（2013年度约483.63万元）。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

## 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	--	--	--	--
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	47,500.00			47,500.00
（2）权益工具投资	47,500.00			47,500.00
（二）可供出售金融资产	35,955,496.40			35,955,496.40
（2）权益工具投资	35,955,496.40			35,955,496.40
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 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

以证券交易所市场公开交易价格为公允价值的确定依据。

- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款等。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 9、其他

## 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
大连友谊集团有限公司	大连	商业	17,740.71 万元	29.92%	29.92%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是大连嘉威德投资有限公司。

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第十一节、九、1。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注第十一节、九、3。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	本公司的合营企业

其他说明

#### 4、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
大连友谊集团奥林匹克购物广场有限公司	母公司的全资子公司
大连友谊集团资产运营管理有限公司	母公司的全资子公司
大连友谊春柳购物中心有限公司	母公司的全资子公司
大连南山花园酒店有限公司	母公司的控股子公司
大连嘉威企业管理有限公司	实际控制人的子公司

其他说明

#### 5、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
大连友谊集团有限公司	管理费收入	100,000.00	100,000.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

##### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
大连友谊集团有限公司	房产	5,558,080.39	5,558,080.39

关联租赁情况说明

公司与控股股东大连友谊集团有限公司于2013年1月1日续签了《房屋租赁合同》，本公司承租坐落于人民路8号的7、8、9三层楼及其附属资产，租赁总面积6,767.83平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为5年。

### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

单位: 元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
大连友谊集团有限公司	110,000,000.00	2014年04月23日	2015年04月22日	否
大连友谊集团有限公司	200,000,000.00	2014年06月04日	2015年06月03日	否
大连友谊集团有限公司	30,000,000.00	2014年06月17日	2015年06月17日	否
大连友谊集团有限公司	150,000,000.00	2014年06月18日	2015年06月17日	否
大连友谊集团有限公司	150,000,000.00	2014年06月23日	2015年06月22日	否
大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2014年06月27日	2015年06月27日	否
大连友谊集团有限公司	190,000,000.00	2014年06月30日	2015年06月29日	否
大连友谊集团有限公司	30,000,000.00	2014年07月17日	2015年07月17日	否
大连友谊集团有限公司	50,000,000.00	2014年08月07日	2015年08月07日	否
大连友谊集团有限公司	60,000,000.00	2014年08月14日	2015年08月14日	否
大连友谊集团有限公司	68,000,000.00	2014年09月17日	2015年09月17日	否
大连友谊集团有限公司	40,000,000.00	2014年10月24日	2015年10月24日	否
大连友谊集团有限公司	60,000,000.00	2014年08月19日	2015年08月19日	否
大连友谊集团有限公司	40,000,000.00	2014年10月10日	2015年05月10日	否

大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2014 年 10 月 13 日	2015 年 10 月 13 日	否
大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2014 年 10 月 23 日	2015 年 10 月 23 日	否
大连友谊集团有限公司	60,000,000.00	2014 年 11 月 03 日	2015 年 11 月 03 日	否
大连友谊集团有限公司	40,000,000.00	2014 年 11 月 05 日	2015 年 11 月 05 日	否
大连友谊集团有限公司	60,000,000.00	2014 年 11 月 25 日	2015 年 06 月 25 日	否
大连友谊集团有限公司	160,000,000.00	2014 年 11 月 28 日	2015 年 11 月 24 日	否
大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2014 年 12 月 10 日	2015 年 12 月 08 日	否
大连友谊集团有限公司	60,000,000.00	2014 年 12 月 11 日	2015 年 12 月 09 日	否
大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2014 年 12 月 15 日	2015 年 12 月 11 日	否
大连友谊集团有限公司	27,000,000.00	2014 年 12 月 16 日	2015 年 12 月 16 日	否
大连友谊集团有限公司	23,000,000.00	2014 年 12 月 16 日	2015 年 12 月 16 日	否
大连友谊集团有限公司	70,000,000.00	2012 年 05 月 31 日	2015 年 05 月 30 日	否
大连友谊集团有限公司	100,000,000.00	2014 年 05 月 07 日	2015 年 05 月 06 日	否
大连友谊集团有限公司	50,000,000.00	2014 年 04 月 18 日	2015 年 04 月 17 日	否
大连友谊集团有限公司	100,000,000.00	2013 年 08 月 02 日	2016 年 07 月 29 日	否
大连友谊集团有限公司	300,000,000.00	2014 年 01 月 15 日	2016 年 01 月 15 日	否
大连友谊集团有限公司	450,000,000.00	2013 年 06 月 20 日	2015 年 06 月 20 日	否
大连友谊集团有限公司	30,000,000.00	2014 年 12 月 17 日	2017 年 12 月 16 日	否
大连友谊集团有限公司	500,000,000.00	2014 年 01 月 03 日	2017 年 01 月 02 日	否

关联担保情况说明

### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
大连友谊集团有限公司	33,200,000.00	2013 年 09 月 09 日	2016 年 09 月 08 日	委托贷款
拆出				
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	7,000,000.00	2013 年 10 月 10 日	2015 年 04 月 10 日	借款
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	6,500,000.00	2014 年 09 月 23 日	2015 年 03 月 23 日	借款

### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

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

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	5,098,000.00	5,313,300.00

## (8) 其他关联交易

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	大连保税区中免友谊航运服务有限公司	13,500,000.00	1,025,000.00	7,000,000.00	350,000.00

## (2) 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
应付股利	大连友谊集团有限公司		1,000,000.00

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、股份支付

## 1、股份支付总体情况

□ 适用 √ 不适用

## 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

## 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

## 4、股份支付的修改、终止情况

## 5、其他

# 十四、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

### 抵押资产情况

1. 公司控股子公司大连富丽华大酒店以东楼房屋建筑物（37,141.57m<sup>2</sup>）及所占用地（10,179.15m<sup>2</sup>）使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了40,000万元期限为12年的长期借款，另约定每年5月20日及11月20日偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定）。截止2014年12月31日实际使用借款32,020万元。
2. 公司控股子公司大连富丽华大酒店以西楼房屋建筑物（59,899.85m<sup>2</sup>）及所占用地（6,166.25m<sup>2</sup>）使用权向工商银行大连中山广场支行抵押，取得了32,000万元期限为6年长期借款，另约定每年5月20日及11月20日偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定）。截止2014年12月31日实际使用借款20,580万元。
3. 本公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物39,281.67m<sup>2</sup>及所占用地使用权3,227.50m<sup>2</sup>向中国银行大连中山广场支行进行抵押，取得了30,000万元期限为5年的长期借款，另约定每年2月28日及8月28日偿还一定金额的借款本金（每次实际提取借款时，依情况确定）。截止2014年12月31日实际使用借款20,000万元。
4. 公司以其控股孙公司苏州新友置地有限公司位于苏州市姑苏区（沧浪区）友新高架西、新郭港南的土地使用权63,624.20m<sup>2</sup>向中国投资担保有限公司进行抵押，并且由大连友谊集团有限公司提供担保，由中国投资担保有限公司作为担保人，向浙商金汇信托股份有限公司取得了45,000万元期限为2年的长期借款，截止2014年12月31日实际使用借款45,000万元。
5. 公司以其位于大连市开发区本溪街-3-2号的房屋建筑物10,010.12m<sup>2</sup>及所占用地使用权4,562m<sup>2</sup>向国投信托有限公司进行抵押，并且由大连友谊集团有限公司提供担保，取得30,000万元期限为2年的长期借款，截止2014年12月31日，期末实际使用借款30,000万元。
6. 公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于中山区富丽华长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际（富丽华三期）部分在建项目94,605.40m<sup>2</sup>及所占用地使用权12,739.80m<sup>2</sup>向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了80,000万元期限为5年的长期借款，截止2014年12月31日，期末实际使用借款49,800万元。
7. 公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街197号的部分在建项目109,841.63m<sup>2</sup>及所占用地使用权16,309.30m<sup>2</sup>及向华夏银行股份有限公司沈阳铁西支行进行抵押，取得了60,000万元期限为3年的长期借款，截止2014年12月31日，期末实际使用借款50,000万元。

8. 公司控股子公司辽阳友谊商城有限公司以其位于辽阳市白塔区新运大街73号的房屋建筑物52,544.07m<sup>2</sup>及所占土地使用权7,304.60m<sup>2</sup>向中国建设银行股份有限公司辽阳分行进行抵押,取得了27,000万元期限为7年的长期借款,截止2014年12月31日,期末实际使用借款20,500万元。
9. 公司以账面原值为13,918.40万元,净现值为5,021.19万元的固定资产从大连装备融资租赁有限公司取得为期3年的融资款3,000万元。该笔融资款由 大连友谊集团有限公司提供担保。
- 除存在上述承诺事项外,截止2014年12月31日,本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

#### 其他或有负债

所属房地产公司的客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买其开发的商品房时,根据银行发放个人购房按揭贷款的要求,房地产公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供连带责任保证。保证期限自银行与购房者签订的《房地产买卖抵押贷款合同》生效之日起至所售房产物业交付购房者,并协助购房者办妥所售房产物业之房地产权证及抵押登记手续,有关权属证明交由甲方收妥和保管时止。截止2014年12月31日,各房地产子公司提供保证金额为5,500,458.43元。

除存在上述或有事项外,截止2014年12月31日,本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

### (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。

## 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位: 元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

### 2、利润分配情况

单位: 元

## 3、销售退回

## 4、其他资产负债表日后事项说明

## 十六、其他重要事项

## 1、前期会计差错更正

## (1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表 项目名称	累积影响数

## (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

## 2、债务重组

## 3、资产置换

## (1) 非货币性资产交换

## (2) 其他资产置换

## 4、年金计划

## 5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所 有者的终止经营 利润

其他说明

## 6、分部信息

## (1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3. 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

1. 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的10%或者以上；
2. 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的10%或者以上。

将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

## (2) 报告分部的财务信息

项目	期末余额/本期发生额					
	商业零售分部	房地产分部	酒店分部	其他分部	抵销	合计
一. 营业总收入	164,075.18	172,313.50	21,796.53	3,173.61	1,662.65	359,696.18
其中：对外交易收入	164,075.18	170,709.26	21,738.13	3,173.61		359,696.18
分部间交易收入		1,604.25	58.40		1,662.65	
二. 营业费用	162,964.61	137,911.00	21,578.37	16,939.47	58.40	339,335.06
其中：营业成本	133,714.36	108,499.98	3,012.69	2,653.34		247,880.37
对联营和合营企业的投资收益				-96.81		-96.81
资产减值损失	29.48	122.67	34.50	68.59		255.25
折旧费和摊销费	3,484.30	143.49	4,048.07	249.09		7,924.94
三. 利润总额	1,110.57	34,402.50	218.16	-13,765.86	1,604.25	20,361.12
四. 所得税费用	272.42	8,977.91	51.46	-23.55		9,278.24
五. 净利润	838.15	25,424.59	166.69	-13,742.31	1,604.25	11,082.88
六. 资产总额	82,736.39	550,154.99	143,528.74	272,262.95	158,494.04	890,189.04
七. 负债总额	83,774.32	387,628.19	98,257.68	202,067.27	90,110.66	681,616.81

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因。

(4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

2010年9月，公司控股子公司大连新发兴房地产开发有限公司与大连市国土资源和房屋局签署《国有建设用地使用权出让合同》，取得了大连市中山区东港区域的K03-2/ K04-2/ K05地块的土地开发权。公司获得上述地块后，因该宗地未能达到净地条件而无法开工，2014年12月，大连市人民政府依据《国有建设用地使用权收回决定书》（大政地城收字【2014】009号）文件，决定收回大连新发兴房地产开发有限公司位于中山区东港区域K03-2/ K04-2/ K05地块的土地使用权。2014年12月10日，公司已收到大连市政府返还的土地出让金本金76,512.3万元。

## 8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

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应收账款	476,534.28	100.00%	23,826.71	5.00%	452,707.57	499,871.10	100.00%	28,390.99	5.68%	471,480.11
合计	476,534.28	100.00%	23,826.71	5.00%	452,707.57	499,871.10	100.00%	28,390.99	5.68%	471,480.11

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内	476,534.28	23,826.71	5.00%
1年以内小计	476,534.28	23,826.71	5.00%
合计	476,534.28	23,826.71	5.00%

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：

## (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-4,564.28元；本期收回或转回坏账准备金额0.00元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
大连市国税局（出口退税）	336,534.28	70.62	16,826.71
欧莱雅（中国）有限公司	140,000.00	29.38	7,000.00
合计	476,534.28	100.00	23,826.71

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 2、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	1,671,066,025.14	100.00%	1,606,258.35	0.10%	1,669,459,766.79	2,216,807,409.20	100.00%	676,698.91	0.03%	2,216,130,710.29
合计	1,671,066,025.14	100.00%	1,606,258.35	0.10%	1,669,459,766.79	2,216,807,409.20	100.00%	676,698.91	0.03%	2,216,130,710.29

						20				
--	--	--	--	--	--	----	--	--	--	--

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 年以内	12,228,091.05	611,404.55	5.00%
1 年以内小计	12,228,091.05	611,404.55	5.00%
1 至 2 年	7,135,388.00	713,538.80	10.00%
3 至 4 年	100,550.00	30,165.00	30.00%
4 至 5 年	500,500.00	250,250.00	50.00%
5 年以上	900.00	900.00	100.00%
合计	19,965,429.05	1,606,258.35	8.05%

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 929,559.44 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) 本期实际核销的其他应收款情况**

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

## (4) 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
合并范围内关联方资金	1,651,100,596.09	2,206,125,081.07
单位借款	13,500,000.00	7,112,548.54
保证金	3,117,846.98	
员工借款	98,880.00	
垫付款	1,715,484.14	2,466,229.59
押金	101,950.00	103,550.00
其他	1,431,267.93	1,000,000.00
合计	1,671,066,025.14	2,216,807,409.20

## (5) 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
沈阳星狮房地产开发有限公司	往来款	736,333,100.08	1 年以内/1-2 年	44.73%	
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	往来款	473,972,318.29	1 年以内/1-2 年/2-3 年	28.79%	
辽阳友谊商城有限公司	往来款	228,956,814.00	1 年以内/1-2 年	13.91%	
邯郸发兴房地产开发有限公司	往来款	143,852,388.72	1 年以内/1-2 年	8.74%	
大连友谊购物广场发展有限公司	往来款	61,594,057.06	1 年以内/1-2 年/2-3 年	3.74%	
合计	--	1,644,708,678.15	--	99.91%	

## (6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

## (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

## 3、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	706,031,207.61		706,031,207.61	696,031,207.61		696,031,207.61
对联营、合营企业投资	36,662,364.29		36,662,364.29	37,630,452.70		37,630,452.70
合计	742,693,571.90		742,693,571.90	733,661,660.31		733,661,660.31

## (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
大连富丽华大酒店	97,997,717.61			97,997,717.61		
大连友嘉购物有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		
沈阳友谊(铁西)购物中心有限公司	9,900,000.00			9,900,000.00		
大连友谊购物广场发展有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
大连友谊合升房地产开发有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
大连友谊物业服务服务有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
大连中免友谊外供免税品有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00		
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00		

河北友谊发兴房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
大连锦城装饰装修工程有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
沈阳星狮房地产开发有限公司	110,633,490.00			110,633,490.00		
邯郸发兴房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
辽阳友谊商城有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
沈阳友谊商城有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
邯郸友谊商城有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	696,031,207.61	10,000,000.00		706,031,207.61		

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
大连保税区友谊航运服务有限公司	22,097,327.91			-437,953.58						21,659,374.33	
小计	22,097,327.91			-437,953.58						21,659,374.33	
二、联营企业											
大连南浦外供食品有限公司	15,533,124.79			-530,134.83						15,002,989.96	
小计	15,533,124.79			-530,134.83						15,002,989.96	
合计	37,630,452.70			-968,088.41						36,662,364.29	

## (3) 其他说明

## 4、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	1,089,017,206.35	898,686,629.54	1,250,124,002.56	1,031,135,640.39
其他业务	14,485,507.61		16,003,109.76	
合计	1,103,502,713.96	898,686,629.54	1,266,127,112.32	1,031,135,640.39

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	80,150,000.00	55,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-968,088.41	-70,358.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	750.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,374,768.98	1,269,017.52
合计	80,557,430.57	56,698,659.08

## 6、其他

## 十八、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
非流动资产处置损益	-218,666.38	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	150,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	149,805.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保	18,375.00	

值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
受托经营取得的托管费收入	100,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-43,314.94	
减：所得税影响额	39,049.67	
少数股东权益影响额	104,214.47	
合计	12,934.54	--

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	3.80%	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.80%	0.16	0.16

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

## 4、会计政策变更相关补充资料

适用  不适用

## 5、其他

## 第十二节 备查文件目录

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 2、载有大华会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。