

万泽实业股份有限公司

2015 年半年度报告



2015 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

目录

2015 半年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	4
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	17
第六节 股份变动及股东情况.....	29
第七节 优先股相关情况.....	34
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	35
第九节 财务报告.....	36
第十节 备查文件目录.....	124

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、万泽股份	指	万泽实业股份有限公司
万泽集团	指	万泽集团有限公司
万泽地产	指	深圳市万泽房地产开发集团有限公司
天实和华	指	天实和华置业（北京）有限公司
常州天海	指	常州万泽天海置业有限公司
常州置地	指	常州万泽置地房产开发有限公司
西安新鸿业	指	西安新鸿业投资发展有限公司
鑫龙海	指	深圳市鑫龙海置业有限公司
万泽碧轩	指	深圳市万泽碧轩贸易有限公司
中南研究院	指	深圳市万泽中南研究院有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
股东大会	指	万泽实业股份有限公司股东大会
董事会	指	万泽实业股份有限公司董事会
监事会	指	万泽实业股份有限公司监事会
报告期	指	2015 年年度中期

第二节 公司简介

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄曼华	蔡岳雄
联系地址	汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼	汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 9 楼
电话	(0754) 88857191	(0754) 88857382
传真	(0754) 88857199	(0754) 88857179
电子信箱	wzgf0534@163.com	wzgf0534@163.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减
营业收入（元）	271,285,318.02	266,436,895.57	1.82%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	40,027,616.57	49,666,217.37	-19.41%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	39,455,103.58	35,896,181.92	9.91%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	7,254,377.34	217,023,453.15	-96.66%
基本每股收益（元/股）	0.0811	0.1000	-18.90%
稀释每股收益（元/股）	0.0811	0.1000	-18.90%
加权平均净资产收益率	3.14%	3.77%	减少 0.63 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度 末增减
总资产（元）	3,744,863,603.51	3,489,346,881.83	7.32%
归属于上市公司股东的净资产 （元）	1,276,305,942.91	1,270,310,937.92	0.47%

公司报告期末至半年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是 否

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	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)		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	627,432.53	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	135,918.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	190,837.67	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	572,512.99	--

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

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2015 年上半年，我国宏观经济运行整体偏弱，房地产行业已经进入了产业调整期。公司坚持稳中求进、稳健开发的根本策略，坚持房地产主业，实现多元化经营，降低房地产行业经营风险，抓住新兴行业产生的投资机会，逐步加大新材料行业投入，为公司战略转型作准备。未来公司将整合相关资源，向高科技领域延伸，瞄准尖端科技，以合作投资高温合金项目，建立研究基地；投资和进军碳化硅功率器件等领域，在资本市场寻求新的发展，推进产业转型，培养新的经济增长点，实现公司可持续发展。

2015年上半年，万泽中南项目按既定规划全力加快建设进度。从欧美等国引进的大批先进仪器设备已全部到位，陆续投入使用，近期将完成实验室认证工作。中南大学国家重点实验室“粉末冶金国家工程研究中心”决定在研究院设立分中心，使研究院研发能力和研发设备整体质量达到国内领先水平。长沙联合实验室改扩建工作将于9月份完成，年内完成设备安装调试。材料研发工作取得新进展，部分指标达到国际先进水平，材料检测能力水平得到广泛认可。

报告期，公司之全资子公司前海万泽以自有资金人民币 11,000 万元对深圳市盈商通汇科技有限公司（以下简称“盈商公司”）进行投资，持有其 26.4%的股份。目前，盈商公司的主要盈利来源是处理资金的转账、还款等交易手续费，未来会有资金管理、理财管理等产生的收益。在互联网金融服务的行业应用领域，盈商公司目前正在与中国民航领域的主管部门以及主要企业积极磋商，计划共同开发建设并合作运营与民用航空相关的金融增值服务。

报告期内，公司实现营业收入27,128.53万元，较去年同期增加1.82%；实现归属于母公司所有者的净利润4,002.76万元，较去年同期减少19.41%；公司总资产374,486.36万元，净资产127,630.59万元；扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润3,945.51万元，较去年同期增加9.91%。

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	271,285,318.02	266,436,895.57	1.82%	
营业成本	109,747,068.57	110,783,694.10	-0.94%	
销售费用	10,476,630.85	6,907,829.49	51.66%	主要为本期加大房地产销售力度所致
管理费用	38,438,008.30	34,967,820.96	9.92%	
财务费用	7,994,625.06	-1,801,167.30	543.86%	西安新鸿业投资公司借款本期不再计提占用费所致
所得税费用	24,268,739.02	25,188,269.60	-3.65%	
经营活动产生的现金流量净额	7,254,377.34	217,023,453.15	-96.66%	主要为本期销售收到的现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	121,559,627.90	-247,218,057.06	149.17%	主要为本期预收转让股权款所致
筹资活动产生的现金流量净额	-168,742,249.80	-101,508,067.98	-66.24%	主要为本期子公司偿还了到期银行贷款所致
现金及现金等价物净增加额	-39,928,244.56	-131,702,671.89	69.68%	主要为本期预收股权转让款等所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

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

适用 不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司内、外部经营环境未发生重大变化，不存在影响公司经营计划实现或出现重大调整的因素。公司年度经营计划仍在稳健推进过程中。

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						
酒店业	8,945,928.39	1,371,526.18	84.67%	36.12%	-5.80%	增加 6.82 个百分点
房地产业	259,567,951.61	107,565,719.53	58.56%	0.74%	-0.88%	增加 0.68 个百分点
分产品						
酒店业	8,945,928.39	1,371,526.18	84.67%	36.12%	-5.80%	增加 6.82 个百分点
深圳云顶香蜜湖项目	259,567,951.61	107,565,719.53	58.56%	0.74%	-0.88%	增加 0.68 个百分点
分地区						
常州地区	8,945,928.39	1,371,526.18	84.67%	36.12%	-5.80%	增加 6.82 个百分点
深圳地区	259,567,951.61	107,565,719.53	58.56%	0.74%	-0.88%	增加 0.68 个百分点

四、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力没有发生重大变化。

五、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

公司报告期无对外投资。

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期末持有金融企业股权。

(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	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
股票	601857	中国石油	151,340.00	14,000	39.87%	14,000	29.68%	158,620.00	7,280.00	交易性金融资产	中签新股
股票	601137	博威合金	170,980.00	9,000	45.04%	9,000	43.28%	231,300.00	60,320.00	交易性金融资产	中签新股
股票	601558	华锐风电	37,200.00	12,000	9.80%	12,000	22.03%	117,720.00	80,520.00	交易性金融资产	中签新股
股票	601677	明泰铝业	12,820.00	1,000	3.38%	1,000	3.06%	16,370.00	3,550.00	交易性金融资产	中签新股
股票	603085	天成自控	7,270.00	1,000	1.92%	1,000	1.96%	10,470.00	3,200.00	交易性金融资产	中签新股
期末持有的其他证券投资			0.00	0	--		--			--	--
合计			379,610.00	37,000	--	37,000	--	534,480.00	154,870.00	--	--
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

公司报告期末持有其他上市公司股权。

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
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	子公司	房地产业	房地产	80,220,000	1,130,593,187.44	5,295,615.10	1,525,160.76	795,638.33	795,638.33
常州万泽天海置业有限公司	子公司	房地产业	房地产	310,619,547	1,463,750,708.29	411,854,987.52	258,780,193.00	94,430,023.53	70,360,528.21
常州万泽置地房产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产	70,000,000	484,189,639.94	59,885,929.39	0.00	-8,069,073.01	-8,046,893.95
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	子公司	商业	商贸	80,000,000	699,889,216.48	71,686,495.63	23,394,554.26	1,787,171.01	1,787,171.01
西安新鸿业投资发展有限公司	参股公司	房地产业	房地产	200,000,000	2,049,823,294.04	55,177,036.13	4,510,524.91	-13,140,754.08	-13,161,907.51
万泽实业股份有限公司热电一厂	子公司	制造业	电力、蒸汽	52,000,000	264,653,625.06	68,926,066.81	0.00	-44,336.52	-44,336.52
天实和华置业(北京)有限公司	控股公司	房地产	房地产开发销售	160,000,000	477,877,739.62	254,552,444.63	0.00	-1,892,955.30	-1,892,955.30
深圳市万泽中南研究院有限公司	控股公司	国内贸易、投资	贸易、投资	100,000,000	95,360,472.59	64,563,138.00	0.00	-6,534,415.07	-6,534,415.07
深圳市万泽中南投资有限公司	控股公司	贸易	高科技产品、新材料	100,000,000	101,347,004.18	79,794,521.48	0.00	-1,522.70	-1,522.70
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	子公司	投资管理		100,000,000	111,008,958.76	25,998,958.76	0.00	-994.50	-994.50

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

六、对 2015 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

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

适用 不适用

报告期内公司实施了2014年度分配方案，以2014年12月31日总股本495,845,096股为基数，每10股派发现金股利0.5元（含税）。 股权登记日：2015年5月18日；除权除息日：2015年5月19日。

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

十、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

十一、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
2015 年 03 月 30 日	深圳万泽大厦四楼会议室	实地调研	机构	广发基金管理有限公司 严力 长城证券有限责任公司 苏绪盛 深圳东方平昇投资管理有限公司 张炜兵 深圳市东方港投资管理有限责任公司 于骏晨 广东新价值投资有限公司 冼土权 华夏基金管理公司 杨路 广发证券股份有限公司 乐加栋 申万菱信基金管理有限公司 季新星	公司目前是以房地产为主线，探索多元化经营战略转型，公司将推进相关项目的研发与市场开拓，寻找有利于上市公司发展的互联网相关领域进行业务拓展和产业延伸，未来将寻找优质资产并购机会，改善公司的经营状况，增强公司的持续盈利能力。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，不断完善法人治理结构，建立健全内部控制制度，持续深入开展治理活动，内部控制规范实施工作按《企业内部控制基本规范》及其配套指引推进，不断提升公司治理水平。

公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范，按照法律法规和公司章程的规定履行职权，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司股东大会、董事会、监事会历次会议通知、决议、会议程序及信息披露工作均符合法定程序要求。公司一直重视信息披露工作，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保证了全体股东尤其是中小股东对公司重大事项享有的知情权和参与权。公司控股股东和实际控制人依法行使其股东权益，支持公司治理规范、支持公司的发展。

二、诉讼事项

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
2014年7月31日,公司控股子公司天实和华置业(北京)有限公司(以下简称"天实和华")收到辽宁省大连市中级人民法院的民事裁定书,裁定查封天实和华拥有的位于北京经济技术开发区路东区街区的三宗建设用地使用权(分别为D3C1、15777平方米;D3C2、14801平方米;D3F1、23159平方米)。	80,000	否	2014年8月13日,天实和华收到辽宁省大连市中级人民法院发来的传票及民事起诉状等,原告人和投资控股股份有限公司起诉大连实德集团有限公司、大连鑫星投资有限公司、万泽集团有限公司、天实和华置业(北京)有限公司,大连市中院已立案受理,并定于2014年9月25日开庭(详见2014年8月14日本公司的相关公告)。2014年9月份,万泽集团有限向大连中	管辖权异议一审我方胜诉,对方上诉		2014年08月14日	巨潮网 http://www.cninfo.com.cn 公告编号:2014-050、053

			院提出管辖权异议，要求将该案管辖权移交辽宁省高级人民法院，。				
--	--	--	--------------------------------	--	--	--	--

其他诉讼事项

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
我方：万泽碧轩贸易公司 (执行人) 对方：汕头经济特区通达企 业发展总公司、汕头市通达 塑胶材料有限公司(被执行 人)	1050	否	1、委托明祥律师事 务所的陈克亮律师 代理； 2、续封时间于 2015 年 2 月 28 日到期； 3、已做续封资料， 拟续封至 2016 年 2 月 28 日。				

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末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

公司报告期末未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期末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

报告期内，公司股权激励回购注销第三期未达到解锁条件的限制性股票，本次回购注销的股票共计 4,060,000 股，回购价格为每股 2.46 元。（详见公司 2014 年 11 月 18 日和 2015 年 3 月 23 日董事会公告）

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

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末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

应收关联方债权：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期收回金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
西安新鸿业投资发展有限公司	原合营企业划分为持有待售的资产	资金占用费	是	2,786.75					2,786.75
西安新鸿业投资发展有限公司	原合营企业划分为持有待售的资产	关联方财务资助	是	13,900	2,000				15,900
深圳市万泽物业管理有限公司常州公司	同受大股东控制	代收代缴水电费	是	20.86	2.86				23.72
深圳市万泽物业管理有限公司北京公司	同受大股东控制	代收车位费	是	88.33		8.17			80.16
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响									

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期归还金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
万泽集团有限公司	母公司	现金反担保及往来款	14,576.29	5,939				20,515.29
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	同受大股东控制	往来款	91.87					91.87
北京万泽德孚投资有限公司	大股东共同控制的公司	往来款	200					200
深圳市安业房地产开发有限公司	同受大股东控制	往来款	10.04		3.49			6.55
常州万泽利发贸易有限公司	实际控制人控制的企业	往来款	308.47	18.33				326.8
深圳市万泽物业管理有限公司常州公司	同受大股东控制		170.45		124.59			45.86
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响								

5、其他关联交易

适用 不适用

八、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。

九、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期（协 议签署日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
万泽集团有限公 司	2014 年 08 月 15 日	27,999.1	2014 年 08 月 20 日	27,999.1	质押	1 年	否	是
报告期内审批的对外担保 额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担 保额度合计（A3）			27,999.1	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				27,999.1

公司与子公司之间担保情况								
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
常州万泽置地房地 产开发有限公司	2011年04 月23日	5,700	2011年05月26日	5,000	连带责任保证	8年	否	否
深圳市万泽碧轩 贸易有限公司	2014年08 月15日	6,000	2014年9月2日	6,000	连带责任保证	1年	否	否
汕头市万泽置地 房地产开发有限 公司	2014年10 月18日	25,000	2014年11月03日	15,000	连带责任保证	2年	否	否
深圳市万泽碧轩 贸易有限公司	2015年01 月17日	8,000	2015年02月04日	8,000	连带责任保证	1年	否	否
报告期内审批对子公司担 保额度合计（B1）			8,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）				8,000
报告期末已审批的对子公 司担保额度合计（B3）			44,700	报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）				30,500
子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
报告期内审批对子公司担 保额度合计（C1）			0	报告期内对子公司担保实际 发生额合计（C2）				0
报告期末已审批的对子公 司担保额度合计（C3）			0	报告期末对子公司实际担保 余额合计（C4）				0
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1+C1）			8000	报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2+C2）				8000
报告期末已审批的担保额 度合计（A3+B3+C3）			72,699.10	报告期末实际担保余额合计 （A4+B4+C4）				58,499.10
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例								45.83%
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（D）								27,999.10
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（E）								30,500

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	58,499.10
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	

(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。

十、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					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	万泽集团有限公司	1、自本次新增股份上市之日起三十六个月内，本公司不转让在广东万泽实业股份有限公司拥有权益的股份。	2011年12月26日	新增股份发行结束之日起36个月	已完成
	万泽集团有限公司	2、若在2012年12月31日前鑫龙海公司未取得城市更新项目立项审批，万泽集团将向万泽股份提出以不低于《资产评估报告书》（中联评报字[2009]第237号）所确定的鑫龙海公司净资产评估值之价格（加上同期银行利率之利息）回购鑫龙海公司全部股权之动议，并将对万泽股份由此所致的所有损失承担赔偿责任。履约时间为在发生需要万泽集团承担经	2012年02月16日	如承诺内容中所述	已完成

	<p>济责任的情形的 60 日内。（说明：公司于 2013 年 2 月 26 日召开 2013 年第一次临时股东大会，审议通过《关于推进鑫龙海项目承诺事项的议案》。该议案获通过后，2 月 28 日，控股股东万泽集团已支付给本公司人民币 5,301.32 万元，作为回购股权保证金。但暂不要求鑫龙海项目的股权交割。之后，若鑫龙海项目取得城市更新项目的立项审批，则本公司将回购股权保证金退回给万泽集团；若不能取得城市更新项目的立项审批或公司决议回售鑫龙海股权，则上述回购股权保证金作为股权回购的部分回购款项，再商议股权交割事项。深圳市龙岗区城市更新办公室已向深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局发出“关于龙城街道爱联社区石火水泥厂配套生活片区更新单元核定意见的函”，对于计划申报主体和更新意愿等给出了核定意见，目前项目正在办理相关用地权属的认定手续。）</p>			
万泽集团有限公司	<p>3、若联合蓝海、中融盛世、百诚来不履行其做出的相关承诺，则本公司将承担该三家公司已出具的《承诺函》中所有义务，包括：（1）在万泽宏润根据其签署的《项目转让协议书》、《“北京物美海之龙商业有限公司”与“北京浩利鸿房地产开发有限公司”补充协议》和《关于北京物美海之龙商业有限公司与北京浩利鸿房地产开发有限公司之项目转让协议书的补充协议》等协议需承担任何违约责任时，若联合蓝海、中融盛世、百诚来未能履行其《承诺函》所述应承担之义务，则本公司将承担相关义务；（2）在万泽宏润根据“京地出[合]（2003）第 359 号”《北京市国有土地使用权转让合同》之相关规定出现的任何需缴纳资金占用费、可能的滞纳金、补交地价款或后续办证费用的情形时，若联合蓝海、中融盛世、百诚来未能履行其《承诺函》所述应承担之义务，则本公司将承担相关义务。（说明：2012 年 1 月 3 日，为规避上市公司风险，解决资产重组中存在的土地瑕疵，2012 年 1 月，万泽集团分别与北京万泽宏润和万泽地产签订了股权转让协议，以评估值 20,484.69 万元和 5,910.04 万元等额现金置换北京万泽宏润 100%股权和安业公司 100%股权。目前，北京万泽宏润的项目利鸿大厦处于前期报批报建阶段，已取得北京市国土资源局《北京市国土资源局关于朝阳区东四环中路边 8 号利鸿大厦项目建设项目用地预审意见》和北京市发展和改革委员会和北京市住房和城乡建设委员会《关于朝阳区东四环中路 18 号利鸿大厦项目延期的批复》以及北京市规划委员会《北京市规划委员会规划许可准予延续决定书》。安业公司项目的土地涉及相关诉讼，目前案件已经过中级法院多次开庭审查，案件仍在诉讼过程中，尚未判决。）</p>	2011 年 12 月 28 日	长期	履行中
万泽集团有限公司	<p>4、若万泽股份因上述资金往来与《贷款通则》不相符的情形受到任何处罚的，本公司将全额承担相关经济损失。</p>	2011 年 12 月 28 日	长期	履行中
万泽集团有限公司	<p>5、为保障万泽股份及其除本公司外的其他中小股东，尤其是广大社会公众股东的合法利益，万泽集团承诺保证万泽股份人员、资产、财务、机构和业务的独立。</p>	2011 年 12 月 28 日	长期	履行中
万泽集团有限公司	<p>6、（1）本次交易完成后，不再开展与万泽股份构成同业竞争的业务。包括：○1 不在万泽股份开展电力及房地产开发业务的城市区域内从事该等业务；○2 如万泽股份拟在其现有进行电力及房地产开发的城市之外的城市进行电力或房地产开发业务，而万泽集团及其控制（包括直接控制和间接控制）的除万泽股份及其控股子公司以外的其他子企业已在该等城市中开展电力或房地产开发业务时，万泽集团同意停止在该等城市中电力或房地产开发业务的经营，并同意万泽股份对正在经营的电力或房地产开发项目在同等商业条件下享有优先收购权。特别说明的是，在万泽股份开展或拟开展房地产开发业务的城市中，如出现万泽股份因资金实力不足或其他客观原因致使万泽股份不足以获取新的房地产开发项目，而万泽集团及实际控制的临时性项目公司（即为获得项目而设立的特定公司）可能利用自身优势而获得项目时，万泽集团承诺，为更好的保护万泽股份利益，万泽集团将首先利用自</p>	2011 年 12 月 28 日	长期	履行中

身优势获取该等项目；在获取该等项目后，万泽集团将在同等商业条件下首先将该等项目转让给万泽股份；若万泽股份选择不受让该等项目，则万泽集团承诺将在该等项目进入实质性销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，不会就该项目进行销售，以免与万泽股份构成实质竞争。（2）将不利用对万泽股份的控制关系或其他关系进行损害万泽股份及其股东合法权益的经营活动。（3）万泽集团及其子公司高级管理人员将不兼任万泽股份之高级管理人员。（4）无论是万泽集团或下属子公司自身研究开发的、或从国外引进与他人合作开发的与万泽股份生产、经营有关的新技术、新产品，万泽股份均有优先受让、生产的权利。（5）万泽集团或万泽集团其他子企业如拟出售与万泽股份生产、经营相关的任何其他资产、业务或权益，万泽股份均有优先购买的权利；万泽集团承诺万泽集团自身、并保证将促使万泽集团其他子企业在出售或转让有关资产或业务时给予万泽股份的条件不逊于向任何独立第三方提供的条件。（6）若发生该承诺函第（4）、（5）项所述情况，万泽集团承诺其自身、并保证将促使万泽集团其他子企业尽快将有关新技术、新产品、欲出售或转让的资产或业务的情况以书面形式通知万泽股份，并尽快提供万泽股份合理要求的资料。万泽股份可在接到万泽集团或万泽集团其他子企业通知后三十天内决定是否行使有关优先购买或生产权。（7）如万泽股份进一步拓展其产品和业务范围，万泽集团承诺其自身、并保证将促使万泽集团其他子企业将不与万泽股份拓展后的产品或业务相竞争；可能与万泽股份拓展后的产品或业务产生竞争的，万泽集团自身、并保证将促使万泽集团其他子企业将按包括但不限于以下方式退出与万泽股份的竞争：a.停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；b.停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；c.将相竞争的业务纳入到万泽股份来经营；d.将相竞争的业务转让给无关联的第三方；e.其他对维护万泽股份权益有利的方式。（8）万泽集团确认该承诺函旨在保障万泽股份全体股东之权益而作出。（9）万泽集团确认该承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。（10）如违反上述任何一项承诺，万泽集团愿意承担由此给万泽股份及其股东造成的直接或间接经济损失、索赔责任及与此相关的费用支出。（11）承诺函自万泽集团签署之日起生效，该承诺函所载上述各项承诺在万泽集团作为万泽股份股东期间持续有效且不可变更或撤销。（说明：自 2006 年开始，本公司的主营业务逐步从电力行业向房地产转型，致力于房地产行业的投资和开发，万泽集团作为本公司的大股东，对于刚刚进入房地产行业的本公司从专业和技术上给予支持。2007 年 8 月 6 日召开万泽股份董事会审议通过了《关于进行收购广州广地花园有限公司等三家公司股权前期工作的议案》。后来经过对广地公司深入的调查了解，认为广地公司项目股权关系和债权债务相当复杂，如果上市公司直接收购广地公司可能会给上市公司及中小投资者带来较大的不确定性风险，因此，2007 年 8 月 14 日万泽股份董事会决议取消对该项目进行收购的前期工作。在万泽股份决议退出广地公司收购后，万泽集团综合考虑广地公司项目未来开发的实际投资价值，试图利用自身的优势，解决广地公司错综复杂的债权债务及诉讼事项后再注入上市公司，万泽集团开始接触广地公司项目。为便于债权债务清理，2011 年 5 月在地方政府的支持下，万泽集团以 1 元价格受让广州泛美持有广地公司的 55% 股权，以便对外以控股股东的名义协调相关工作。由于广地公司项目一房多卖、假按揭贷款等造成的资产冻结查封、巨额土地出让金和税款拖欠、债权债务关系错综复杂以及大量诉讼等情况，万泽集团受让广地公司股权后虽有助于加强开展清理债权债务工作的力度，但几经努力，仍不能顺利规范解决其资产重复查封冻结、有效重组偿还全部债务及解决其他相关法律纠纷。因此，2013 年万泽集团决定退出广地公司项目，2014 年 9 月，万泽集团以 1 元的价格将其持有的广地公司股权转让给第三方，完全退出广地公司项目。在持有广地公司股权期间，万泽集团并未对该公司实际有效控制、未作为子公司进行核算和管理，其主要工作为对广地公司进行债权债务清理，与上市公司未形成同业竞争。）

	万泽集团有限公司	7、(1) 本公司将严格按照有关法律法规和万泽股份的公司章程规定处理与万泽股份之间的关联交易。(2) 若万泽股份必须与本公司或关联公司发生任何关联交易, 则本公司将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件公平合理, 且符合万泽股份公司章程及其他制度中关于关联交易的相关规定。本公司将不会要求和接受万泽股份给予的与其在任何一项市场公平交易中给予独立第三方的条件相比更优惠的条件。	2011 年 12 月 28 日	长期	履行中
	万泽集团有限公司	8、《万泽集团有限公司关于保障履约能力的承诺函》, 即万泽集团于确认需承担经济责任之日起一个月内对万泽股份进行现金赔偿, 若万泽集团超过履约时间未能以现金方式足额补偿万泽股份的, 则万泽集团以本次重组新增股份对上市公司或其他中小股东进行股份补偿。	2011 年 12 月 28 日	长期	履行中
	万泽集团有限公司	9、置入资产 2011 年、2012 年、2013 年三年累计实现的净利润额为 37,145.75 万元, 如果拟置入资产利润补偿期间所对应的各年度实际利润之和低于所对应利润补偿期间预测利润之和, 则万泽股份可决定按照人民币 1 元的价格定向回购万泽集团持有的一定数量万泽股份股票(回购股份数量的上限为本次重组完成后万泽集团新增的股份数量)并予以注销。	2011 年 12 月 28 日	长期	已完成
	杨竞雄	杨竞雄女士作为林伟光先生的配偶及一致行动人, 承诺如下: 若林伟光先生个人出现履约能力不足之时, 将以其控制的全部境内外产业及个人财产作为林伟光先生履约的保障。	2011 年 12 月 28 日	长期	履行中
	林伟光	林伟光作为万泽股份的实际控制人, 承诺如下: 1、保证上市公司人员独立; 2、保证上市公司资产独立; 3、保证上市公司财务独立; 4、保证上市公司机构独立; 5、保证上市公司业务独立;	2011 年 12 月 28 日	长期	履行中
	林伟光	对《盈利预测补偿协议》及万泽集团所做的相关承诺需承担的责任提供不可撤销的连带责任保证担保。	2011 年 12 月 28 日	长期	已完成
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对中小股东所作承诺	万泽集团有限公司	1、万泽集团保证其持有的天实和华剩余 29% 股权在 2013 年上半年转让给万泽地产; 大连鑫星目前持有的天实和华 1% 股权也将在转让给万泽集团后, 由万泽集团于 2013 年上半年转让给万泽地产。	2012 年 12 月 04 日	如承诺内容中所述	履行中
	万泽集团有限公司	2、在 2013 年 6 月 30 日前通过与华润银行协商确定, 解除万泽地产届时持有的全部天实和华股权所设定的质押。	2012 年 12 月 04 日	如承诺内容中所述	履行中
	万泽集团有限公司	3、如债权人行使质押权致使万泽地产持有的天实和华股权被拍卖、变卖或折价转让, 则万泽集团将承担万泽地产取得天实和华 30+29% 股权的成本、该等资金在投入期间的相应利息(利率为同期银行正常贷款利率)以及万泽地产因天实和华目前正在开发的项目所投入的资金。(说明: 2013 年 6 月份, 公司董事会鉴于北京天实和华项目开发整体进展情况并未达到预期目标, 而且项目中 D3C2 地块还没解除质押, 为规避风险, 合理配置资金, 提高公司资金的利用率, 实现公司利益最大化, 同意公司暂缓收购北京天实和华 29+1% 股权, 将于 2014 年完成该部分股权的收购。2014 年 1 月 16 日, 公司董事会审议同意万泽地产受让万泽集团持有的天实和华置业(北京)有限公司 29% 股权; 万泽地产持股已增至 59%, 一并质押与珠海华润银行, 质押期限至万泽集团与华润银行签订的《银团借款合同》的履行完毕之日止; 2014 年 2 月 12 日, 公司 2014 年第一次临时股东大会决议通过上述议案。鉴于债权与担保物权不能分割的原因, 2014 年 9 月 1 日, 公司 2014 年第四次临时股东大会决议通过《关于万泽地产将天实和华 59% 的股权继续为万泽集团提供质押担保的议案》)	2012 年 12 月 04 日	如承诺内容中所述	履行中
	万泽集团有限公司	4、万泽集团有限公司承诺将积极协调华澳信托办理上述土地使用权解除冻结及解除抵押的手续, 如因该冻结或抵押事项给公司股东深圳市万泽房地产开发集团有限公司造成任何	2012 年 12	如承诺内	履行中

公司	损失，均由万泽集团承担。	月 4 日	容中所述	
万泽集团有限公司	5、关于人和投资控股股份有限公司（以下简称“人和投资”）向辽宁省大连市中级人民法院提起的（2014）大民三初第 121 号债权人撤销权纠纷，如最终人和投资之诉讼请求得到支持，大连鑫星投资有限公司与本公司签订的《债权转让协议书》被撤销，则万泽集团将承担深圳市万泽房地产开发集团有限公司（以下简称“深圳万泽房地产”）取得天实和华置业（北京）有限公司（以下简称“天实和华”）59%股权的成本、该等资金在投入期间的相应利息（利率为同期银行存款利率）以及深圳万泽房地产因天实和华目前正在开发的项目所投入的资金等全部款项，确保深圳万泽房地产利益不受损害。（说明：关于人和投资起诉和查封，万泽集团已向大连中院提交管辖权异议申请，目前正在等待大连中院对管辖权异议的裁定。）	2014 年 12 月 01 日	人和投资之诉讼结束	履行中
万泽集团有限公司	6、本公司将持有的天实和华置业（北京）有限公司 30+29%股权转让给深圳市万泽房地产开发集团有限公司后，如天实和华置业（北京）有限公司拥有的 D3C1、D3C2、D3F1 地块因未动工开发满两年被无偿收回，则本公司将以转让原价和正常资金成本及投入之和的价格向深圳市万泽房地产开发集团有限公司回购天实和华置业（北京）有限公司 30+29% 股权。	2014 年 1 月 16 日	长期	履行中
万泽集团有限公司	7、关于解除限售股份的承诺：本次申请解除限售股份 278,228,929 股。本公司未计划在解除限售后六个月以内通过深交所竞价交易、系统出售股份达到 5%及以上。如果计划未来通过深交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，将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告，披露拟出售的数量、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。	2015 年 01 月 07 日	长期	履行中
承诺是否及时履行	是			

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十二、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、违法违规退市风险揭示

适用 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、2014年7月24日，公司第八届董事会第三十一次会议决议通过《关于公司非公开发行股票方案的议案》，2014年12月19日，公司2014年第七次临时股东大会决议通过《关于公司非公开发行股票方案的议案》。公司拟定向增发不超过2.31亿股（不低于5.19元/股，万泽集团认购不少于40%），募资总额不超过12亿元，用于汕头热电一厂三旧改造项目投入募资9亿元，投向高温合金项目1亿元，补充流动资金2亿元。

目前，非公开发行股份事宜尚未有新的进展。

2、2014年12月18日公司召开2014年第七次临时股东大会，审议通过《关于公司出售西安新鸿业公司50%股权的议案》，转让价格为4.75亿元人民币。截止本报告期末，已收到相关款项2.24亿元。公司已积极采取多种方法，与对方协商沟通，促进股权转让事项的进程。

3、公司自报告期4月再次筹划非公开发行股票事项，7月份后因相关募投项目实施条件尚不成熟，终止筹划本次非公开发行事项。

4，报告期内子公司中南研究院收到科技项目批准立项的政府资助金550万元。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	283,907,282	57.26%				-283,163,517	-283,163,517	743,765	0.15%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、其他内资持股	283,907,282	57.26%				-283,163,517	-283,163,517	743,765	0.15%
其中：境内法人持股	278,228,929	56.11%				-278,228,929	-278,228,929	0	0.00%
境内自然人持股	5,678,353	1.15%				-4,934,588	-4,934,588	743,765	0.15%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	211,937,814	42.74%				279,103,517	279,103,517	491,041,331	99.85%
1、人民币普通股	211,937,814	42.74%				279,103,517	279,103,517	491,041,331	99.85%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	495,845,096	100.00%				-4,060,000	-4,060,000	491,785,096	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

公司股权激励未解锁股份回购注销，本次回购注销的股票共计4,060,000股，回购价格为每股2.46元。（详见公司2014年11月18日和2015年3月23日董事会公告）

股份变动的批准情况

适用 不适用

公司董事会（经股东大会授权）已表决通过。（详见公司2015年3月23日董事会公告）

股份变动的过户情况

适用 不适用

本次回购注销，由此公司总股本从 495,845,096 股变更为 491,785,096 股。（详见公司 2015 年 5 月 27 日《关于股权激励未解锁股份回购注销完成的公告》，公告编号：2015-042）

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	25,642		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%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
万泽集团有限公司	境内非国有法人	52.29%	257,177,000		0	257,177,000	质押	251,161,000
中信证券股份有限公司	其他	2.35%	11,538,503		0	11,538,503		
中国工商银行 - 浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	其他	1.42%	7,004,536		0	7,004,536		
汕头市电力开发公司	国有法人	1.36%	6,706,517		0	6,706,517		
汕头市城市建设开发总公司	境内非国有法人	0.82%	4,023,000		0	4,023,000		
中融国际信托有限公司 - 海通私募稳赢 3 号证券投资集合资金信托计划	其他	0.78%	3,843,895		0	3,843,895		
云南国际信托有限公司 - 睿赢 8 号单一资金信托	其他	0.73%	3,590,000		0	3,590,000		
中融国际信托有限公司 - 中融增强 78 号	其他	0.73%	3,576,055		0	3,576,055		
孙海燕	境内自然人	0.69%	3,412,869		0	3,412,869		
中国工商银行股份有限公司 - 申万菱信盛利精选证券投资基金	其他	0.61%	2,999,980		0	2,999,980		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
万泽集团有限公司	257,177,000		人民币普通股	257,177,000				
中信证券股份有限公司	11,538,503		人民币普通股	11,538,503				

中国工商银行 - 浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	7,004,536	人民币普通股	7,004,536
汕头市电力开发公司	6,706,517	人民币普通股	6,706,517
汕头市城市建设开发总公司	4,023,000	人民币普通股	4,023,000
中融国际信托有限公司 - 海通私募稳赢 3 号证券投资集合资金信托计划	3,843,895	人民币普通股	3,843,895
云南国际信托有限公司 - 睿赢 8 号单一资金信托	3,590,000	人民币普通股	3,590,000
中融国际信托有限公司 - 中融增强 78 号	3,576,055	人民币普通股	3,576,055
孙海燕	3,412,869	人民币普通股	3,412,869
中国工商银行股份有限公司 - 申万菱信盛利精选证券投资基金	2,999,980	人民币普通股	2,999,980
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》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）	股东孙海燕通过信用交易担保证券账户持股 3,412,869 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。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

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

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)	期初被授予的限制性股票数量(股)	本期被授予的限制性股票数量(股)	期末被授予的限制性股票数量(股)
林伟光	董事长	现任	0	0	0	0	0	0	0
黄振光	董事、总经理	现任	900,000	0	225,000	195,000	480,000	0	0
李光焱	董事	现任	375,000	0	93,750	81,250	200,000	0	0
王国英	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
毕天晓	董事、常务副总	现任	900,000	0	225,000	195,000	480,000	0	0
李远	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
周小雄	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
杨高宇	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
陈伟岳	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
陈岚	监事会主席	现任	0	0	0	0	0	0	0
许小将	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
林楚成	监事	现任	1,549	0	0	1,549	0	0	0
黄曼华	副总、董事会秘书	现任	451,804	0	112,951	98,853	240,000	0	0
张怀颖	副总经理	现任	450,000	0	112,500	97,500	240,000	0	0
赵国华	财务总监	现任	420,000	0	105,000	75,000	240,000	0	0
合计	--	--	3,498,353	0	874,201	744,152	1,880,000	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2014 年年报。

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：万泽实业股份有限公司

2015 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	117,177,303.45	125,105,548.01
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	534,480.00	470,020.00
衍生金融资产		
应收票据	400,000.00	
应收账款	133,799,080.01	6,108,451.40
预付款项	247,810,979.46	141,435,095.30
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	27,867,500.00	27,867,500.00
应收股利		
其他应收款	183,015,266.17	149,147,306.72
买入返售金融资产		
存货	2,511,933,288.34	2,509,317,397.11
划分为持有待售的资产	161,376,176.65	161,376,176.65
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	769,996.23	641,028.24
流动资产合计	3,384,684,070.31	3,121,468,523.43
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	60,244,508.71	61,054,331.57
固定资产	292,256,082.62	300,900,437.44
在建工程	40,357.92	
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	1,146,133.94	1,421,543.09

开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,532,850.01	2,542,446.30
其他非流动资产	1,959,600.00	1,959,600.00
非流动资产合计	360,179,533.20	367,878,358.40
资产总计	3,744,863,603.51	3,489,346,881.83
流动负债：		
短期借款	104,000,000.00	94,000,000.00
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	140,000,000.00	60,000,000.00
应付账款	140,246,930.02	196,483,627.42
预收款项	76,902,014.66	118,160,832.97
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	4,645,419.88	5,154,478.06
应交税费	487,540,698.09	501,884,632.71
应付利息	1,872,583.10	1,341,152.01
应付股利	24,200.00	24,200.00
其他应付款	738,340,478.71	263,523,100.43
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	10,000,000.00	210,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,703,572,324.46	1,450,572,023.60
非流动负债：		
长期借款	160,000,000.00	165,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	49,596,000.00	49,596,000.00

递延收益	5,500,000.00	
递延所得税负债	193,948,447.37	193,948,447.37
其他非流动负债		
非流动负债合计	409,044,447.37	408,544,447.37
负债合计	2,112,616,771.83	1,859,116,470.97
所有者权益：		
股本	491,785,096.00	495,845,096.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	342,071,244.42	347,940,401.20
减：库存股		688,800.00
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	117,257,325.61	117,257,325.61
一般风险准备		
未分配利润	325,192,276.88	309,956,915.11
归属于母公司所有者权益合计	1,276,305,942.91	1,270,310,937.92
少数股东权益	355,940,888.77	359,919,472.94
所有者权益合计	1,632,246,831.68	1,630,230,410.86
负债和所有者权益总计	3,744,863,603.51	3,489,346,881.83

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	4,247,785.91	42,864,501.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	169,120.00	87,210.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	905,699.49	977,202.09
预付款项		52,459,205.20
应收利息	27,867,500.00	27,867,500.00
应收股利	63,326,524.45	339,029,653.63
其他应收款	702,013,807.09	680,909,681.15
存货		
划分为持有待售的资产	161,376,176.65	161,376,176.65
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	430,983.89	302,015.90
流动资产合计	960,337,597.48	1,305,873,146.33
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	888,174,234.01	802,174,234.01
投资性房地产		
固定资产	12,579,345.69	13,049,558.83
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	900,753,579.70	815,223,792.84
资产总计	1,861,091,177.18	2,121,096,939.17
流动负债：		
短期借款	104,000,000.00	94,000,000.00
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		
预收款项	25,000,000.00	25,000,000.00
应付职工薪酬	2,236.00	2,146.00
应交税费	155,097.26	2,823,148.30
应付利息	239,390.39	232,959.30
应付股利	24,200.00	24,200.00
其他应付款	329,934,184.31	613,284,070.80
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	459,355,107.96	735,366,524.40
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	459,355,107.96	735,366,524.40
所有者权益：		
股本	491,785,096.00	495,845,096.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	452,576,836.95	458,445,993.73
减：库存股		688,800.00
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	115,913,188.52	115,913,188.52
未分配利润	341,460,947.75	316,214,936.52
所有者权益合计	1,401,736,069.22	1,385,730,414.77
负债和所有者权益总计	1,861,091,177.18	2,121,096,939.17

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	271,285,318.02	266,436,895.57
其中：营业收入	271,285,318.02	266,436,895.57
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	211,730,897.26	192,209,420.03
其中：营业成本	109,747,068.57	110,783,694.10
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	35,602,449.93	49,044,126.53
销售费用	10,476,630.85	6,907,829.49
管理费用	38,438,008.30	34,967,820.96
财务费用	7,994,625.06	-1,801,167.30
资产减值损失	9,472,114.55	-7,692,883.75
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	166,030.00	-5,560.00
投资收益（损失以“-”号填列）	461,402.53	-10,923,542.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,054,123.87
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	60,181,853.29	63,298,372.70
加：营业外收入	210,615.17	16,670,461.61
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	74,697.04	5,859,435.37
其中：非流动资产处置损失		1,085.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	60,317,771.42	74,109,398.94

减：所得税费用	24,268,739.02	25,188,269.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,049,032.40	48,921,129.34
归属于母公司所有者的净利润	40,027,616.57	49,666,217.37
少数股东损益	-3,978,584.17	-745,088.03
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	36,049,032.40	48,921,129.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	40,027,616.57	49,666,217.37
归属于少数股东的综合收益总额	-3,978,584.17	-745,088.03
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0811	0.1000
（二）稀释每股收益	0.0811	0.1000

法定代表人：林伟光

主管会计工作负责人：黄振光

会计机构负责人：赵国华

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	3,401,399.55	0.00
减：营业成本	3,154,486.37	0.00
营业税金及附加	2,449.01	
销售费用		
管理费用	9,537,878.12	10,470,273.24
财务费用	4,182,645.93	-3,947,827.58
资产减值损失	77,196.66	71,502.59
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	94,120.00	-7,335.00
投资收益（损失以“-”号填列）	63,497,402.57	77,278,881.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,054,123.87
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	50,038,266.03	70,677,598.54
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,038,266.03	70,677,598.54
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	50,038,266.03	70,677,598.54
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位		

以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	50,038,266.03	70,677,598.54
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1013	0.1425
（二）稀释每股收益	0.1013	0.1425

5、合并现金流量表

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	93,102,303.20	430,274,889.88
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	244,460,629.94	54,067,511.09
经营活动现金流入小计	337,562,933.14	484,342,400.97
购买商品、接受劳务支付的现金	130,302,808.10	129,371,612.12
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	29,684,427.61	27,708,544.18
支付的各项税费	79,506,917.05	60,138,964.73
支付其他与经营活动有关的现金	90,814,403.04	50,099,826.79
经营活动现金流出小计	330,308,555.80	267,318,947.82
经营活动产生的现金流量净额	7,254,377.34	217,023,453.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	381,350.95	208,162.38
取得投资收益收到的现金	245,121.58	92,668.45
处置固定资产、无形资产和其他长		

期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	224,000,000.00	2,112,409.67
投资活动现金流入小计	224,626,472.53	2,413,240.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,986,194.63	2,514,302.56
投资支付的现金	91,080,650.00	1,116,995.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		246,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	103,066,844.63	249,631,297.56
投资活动产生的现金流量净额	121,559,627.90	-247,218,057.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		20,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,000,000.00
取得借款收到的现金	10,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	70,000,000.00	10,000,000.00
筹资活动现金流入小计	80,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金	205,000,000.00	101,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,135,849.80	30,508,067.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	7,606,400.00	
筹资活动现金流出小计	248,742,249.80	131,508,067.98
筹资活动产生的现金流量净额	-168,742,249.80	-101,508,067.98
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	-39,928,244.56	-131,702,671.89
加：期初现金及现金等价物余额	85,105,548.01	318,154,817.94
六、期末现金及现金等价物余额	45,177,303.45	186,452,146.05

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	3,979,637.47	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	31,697,754.12	42,815,923.73
经营活动现金流入小计	35,677,391.59	42,815,923.73
购买商品、接受劳务支付的现金	3,690,749.06	
支付给职工以及为职工支付的现金	3,439,820.11	2,216,868.06
支付的各项税费	2,392,734.78	296,963.71
支付其他与经营活动有关的现金	344,072,336.13	127,505,455.00
经营活动现金流出小计	353,595,640.08	130,019,286.77
经营活动产生的现金流量净额	-317,918,248.49	-87,203,363.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	74,610.00	86,102.40
取得投资收益收到的现金	339,200,531.75	88,333,005.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		2,000,000.00
投资活动现金流入小计	339,275,141.75	90,419,108.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,078.00	402,422.00
投资支付的现金	62,400.00	80,870.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	33,540,794.80	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	33,630,272.80	483,292.00
投资活动产生的现金流量净额	305,644,868.95	89,935,816.06
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	10,000,000.00	

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		10,000,000.00
筹资活动现金流入小计	10,000,000.00	10,000,000.00
偿还债务支付的现金		14,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,736,936.26	3,200,264.99
支付其他与筹资活动有关的现金	7,606,400.00	
筹资活动现金流出小计	36,343,336.26	17,200,264.99
筹资活动产生的现金流量净额	-26,343,336.26	-7,200,264.99
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	-38,616,715.80	-4,467,811.97
加：期初现金及现金等价物余额	42,864,501.71	27,113,672.72
六、期末现金及现金等价物余额	4,247,785.91	22,645,860.75

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	495,845,096.00				347,940,401.20	688,800.00			117,257,325.61		309,956,915.11	359,919,472.94	1,630,230,410.86
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	495,845,096.00				347,940,401.20	688,800.00			117,257,325.61		309,956,915.11	359,919,472.94	1,630,230,410.86
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-4,060,000.00				-5,869,156.78	-688,800.00					15,235,361.77	-3,978,584.17	2,016,420.82
(一) 综合收益总额											40,027,616.57	-3,978,584.17	36,049,032.40
(二) 所有者投入和减少资本	-4,060,000.00				-5,869,156.78	-688,800.00							-9,240,356.78
1. 股东投入的普通股	-4,060,000.00				-5,927,600.00	-688,800.00							-9,298,800.00
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				58,443.22									58,443.22
(三) 利润分配										-24,792,254.80			-24,792,254.80
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-24,792,254.80			-24,792,254.80
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	491,785,096.00			342,071,244.42				117,257,325.61		325,192,276.88	355,940,888.77	1,632,246,831.68	

上年金额

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	496,552,096.00				369,820,496.20				76,621,262.98		349,541,329.43		1,292,535,184.61
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					237,800,000.00						-673,077.16	334,870,497.97	571,997,420.81
其他													
二、本年期初余额	496,552,096.00				607,620,496.20				76,621,262.98		348,868,252.27	334,870,497.97	1,864,532,605.42
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-707,000.00				-259,680,095.00	688,800.00			40,636,062.63		-38,911,337.16	25,048,974.97	-234,302,194.56
(一) 综合收益总额											51,234,352.57	-9,951,025.03	41,283,327.54
(二) 所有者投入和减少资本	-707,000.00				-259,680,095.00	688,800.00						35,000,000.00	-226,075,895.00
1. 股东投入的普通股	-707,000.00				-1,032,220.00	688,800.00						35,000,000.00	32,571,980.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者					3,142,125.00								3,142,125.00

权益的金额													
4. 其他					-261,790,000.00								-261,790,000.00
(三) 利润分配								40,636,062.63		-90,145,689.73			-49,509,627.10
1. 提取盈余公积								40,636,062.63		-40,636,062.63			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-49,509,627.10			-49,509,627.10
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	495,845,096.00				347,940,401.20	688,800.00			117,257,325.61		309,956,915.11	359,919,472.94	1,630,230,410.86

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	495,845,096.00				458,445,993.73	688,800.00			115,913,188.52	316,214,936.52	1,385,730,414.77
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	495,845,096.00				458,445,993.73	688,800.00			115,913,188.52	316,214,936.52	1,385,730,414.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-4,060,000.00				-5,869,156.78	-688,800.00				25,246,011.23	16,005,654.45
（一）综合收益总额										50,038,266.03	50,038,266.03
（二）所有者投入和减少资本	-4,060,000.00				-5,869,156.78	-688,800.00					-9,240,356.78
1．股东投入的普通股	-4,060,000.00				-5,927,600.00	-688,800.00					-9,298,800.00
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					58,443.22						58,443.22
（三）利润分配										-24,792,254.80	-24,792,254.80

1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-24,792,254.80	-24,792,254.80
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	491,785,096.00				452,576,836.95				115,913,188.52	341,460,947.75	1,401,736,069.22

上年金额

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	496,552,096.00				456,336,088.73				75,277,125.89	-10,332,105.12	1,017,833,205.50
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	496,552,096.00				456,336,088.73				75,277,125.89	-10,332,105.12	1,017,833,205.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-707,000.00				2,109,905.00	688,800.00			40,636,062.63	326,547,041.64	367,897,209.27
（一）综合收益总额										416,692,731.37	416,692,731.37
（二）所有者投入和减少资本	-707,000.00				2,109,905.00	688,800.00					714,105.00
1．股东投入的普通股	-707,000.00				-1,032,220.00	688,800.00					-2,428,020.00
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					3,142,125.00						3,142,125.00
4．其他											
（三）利润分配									40,636,062.63	-90,145,689.73	-49,509,627.10
1．提取盈余公积									40,636,062.63	-40,636,062.63	
2．对所有者（或股东）的分配										-49,509,627.10	-49,509,627.10

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	495,845,096.00				458,445,993.73	688,800.00			115,913,188.52	316,214,936.52	1,385,730,414.77

三、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

股东每10股转增5.31股。至此本公司的总股本变更为25,511.11万股，万泽集团有限公司持有本公司股份比例为23.68%，公司第一大股东由汕头市电力开发公司变更为万泽集团有限公司。

2007年度万泽集团有限公司减持本公司股份1,275万股，占公司总股本的4.99%，本次减持后，本公司总股本仍为25,511.11万股，总股本计人民币255,111,096元。经本公司2009年第二次临时股东大会审议通过，2009年9月10日本公司正式更名为广东万泽实业股份有限公司。

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

2011年12月21日，本公司2011年第一次临时股东大会审议通过了上述现金置换方案，截至2012年1月6日，万泽集团有限公司已支付上述款项，2012年1月17日本公司刊登了关于公司重大资产重组实施完成的公告，2012年1月18日本次非公开发行新增股份在深圳证券交易所上市，公司总股本增至485,692,096股。

2012年11月5日，公司2012年第五次临时股东大会审议通过了经中国证监会备案无异议的《广东万泽实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案）修订稿》等相关议案；2012年11月12日，公司第八届董事会第

六次会议审议通过了《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，确定本次激励计划的限制性股票授予日为2012年11月13日；2012年12月11日，公司发布了限制性股票授予完成公告，本次激励计划实际授予的限制性股票数量为10,860,000股，发行价格为每股2.46元，上市日期为2012年12月13日，新增股份上市后，公司总股本增至496,552,096股。

2013年，经本公司第二次临时股东大会审议通过本公司正式更名为万泽实业股份有限公司。

2014年5月29日公司召开董事会审议通过了《关于回购注销离职人员持有的股权激励未解锁股份的议案》，本次回购注销离职人员持有的限制性股票共计707,000股，回购价格为每股2.46元。上述限制性股票的注销事宜已于2014年8月4日办理完成，公司总股本从496,552,096股变更为495,845,096股。

2014年11月17日公司召开董事会审议通过了《关于回购注销离职人员持有的股权激励未解锁股份的议案》，本次回购注销离职人员持有的限制性股票共计280,000股；公司于2015年3月23日召开董事会审议通过《关于回购注销第三期未达到解锁条件的限制性股票的议案》，同意对公司21名激励对象已获授但未达到第三期解锁条件的限制性股票共计3,780,000股进行回购注销，回购价格为每股2.46元，上述注销事宜已于2015年5月25日办理完成。截至2015年6月30日，公司总股本从495,845,096股变更为491,785,096股，本公司累计发行股本总数为491,785,096股，公司注册资本为491,785,096元。本公司所属房地产行业。公司注册地及总部办公地：广东省汕头市。公司经营范围为：投资建设电厂、电站，电力生产，蒸气热供应；货物进出口、技术进出口；普通机械、电器机械及器材、金属材料、建筑材料、化工原料、汽车零部件的销售；电子计算机及配件的出租和销售；电子计算机技术服务；从事房地产投资、开发、经营，室内装饰；对采矿业的投资。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至2015年6月30日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
万泽实业股份有限公司热电一厂
常州万泽置地房产开发有限公司
汕头市万泽置地房产开发有限公司
深圳市万泽碧轩贸易有限公司
深圳市万泽房地产开发集团有限公司
北京市万泽碧轩房产开发有限公司
深圳市鑫龙海置业有限公司
常州万泽天海置业有限公司
深圳市玉龙宫实业发展有限公司
深圳市福田区莲塘尾水库管理有限公司
深圳市乐家佳装饰工程有限公司
天实和华置业（北京）有限公司
深圳市万泽中南投资有限公司
深圳市万泽中南研究院有限公司
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计

准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

公司不存在可能导致对公司自报告期末起6个月内的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：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

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

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

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司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

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6、合并财务报表的编制方法

1、合并范围

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（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计

主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，

在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公

允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）

在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下

和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减

少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或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，同时对比较报表的相关项目进行调

整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取

得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其

他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或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；该子公司或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。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值

进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净

损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，

由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并

利润表；该子公司或业务期初至处置日的

现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计

量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与

商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其

他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种

情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 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。

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，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处

理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧

失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权

投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差

额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

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

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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（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

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直

接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确

定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他

应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且

其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入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，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价

值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：降幅累计超过 70%；

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：公允价值持续低于其成本超过一年；

投资成本的计算方法为：取得可供出售权益工具对价及相关税费；

持续下跌期间的确定依据为：自下跌幅度超过投资成本的70%时计算。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

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	单笔金额超过 1000 万元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

（2）按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
控制组合：以欠款企业间是否存在直接或间接控制、共同控制为信用风险特征划分组合	其他方法
账龄组合：除单独测试并单项计提减值准备以及控制组合形	其他方法

成的应收款项以外的应收帐款和其他应收款	
---------------------	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	6.00%	6.00%
1 - 2 年	12.00%	12.00%
2 - 3 年	18.00%	18.00%
3 年以上	24.00%	24.00%
3 - 4 年	24.00%	24.00%
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

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
控制组合	0.00%	0.00%

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

12、存货

1、存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地、库存商品、燃料、原材料等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

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

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

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

其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

房地产项目期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法；

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(4) 公共配套设施费用的核算方法

预计未来能够产生现金流入、能有偿转让、或其他发生成本能够得到补偿的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本；反之：按受益比例确定标准分配计入商品房成本。

6、维修基金的核算方法

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

13、划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

(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) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）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) 公司已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。

14、长期股权投资

、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作

为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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和应支付的相关税费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。

3、后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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

(3) 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的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，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。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，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重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，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和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

对按照成本模式计量的投资性房地产 - 出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

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

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使

用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物（酒店装修除外）	35	5	2.71
房屋及建筑物-酒店装修	10	0	10
机器设备	15	5	6.33
运输设备	8	5	11.88
电子设备及其他设备（酒店业除外）	8	5	11.88
电子设备及其他设备-酒店业	3~8	0~5	11.88~33.33

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

17、在建工程

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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

18、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2、借款费用资本化期间

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

包括在内。

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

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

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

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用

条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产

公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公

允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价

值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同

(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

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

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。

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

20、商誉

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

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

21、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

22、长期待摊费用

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

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

23、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

24、预计负债

1、预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2、各类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。

25、股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工（或其他方）提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。

以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如

果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

26、收入

1、销售商品收入确认和计量原则

销售商品收入确认和计量的总体原则

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

本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准：本公司主营业务为房地产商品开发销售，收入确认标准的具体判断标准为：1) 所售房产已签定相关预（现）售合同；2) 全部或部分收取了房款或有证据表明价款可以取得；3) 所售房产已经竣工，并经相关部门验收合格后完成竣工验收备案登记；4) 所售房产通过客户验收并办理交付手续；5) 相关成本能够可靠计量。

2、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

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。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、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，确认为租赁相关收入。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相关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。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

29、其他重要的会计政策和会计估计

30、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

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

31、其他

项 目	期末账面价值	预计处置收入	预计处置费用	预计处置时间
西安新鸿业投资发展有限公司股权	161,376,176.65	475,000,000.00	2,000,000.00	根据股权转让协议 2015年股权转让交易完成
合 计	161,376,176.65	475,000,000.00	2,000,000.00	

其他说明：详见本附注十一、3。

六、税项

1、主要税种及税率

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

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	1,356,930.05	776,170.26
银行存款	41,140,014.70	80,190,456.75
其他货币资金	74,680,358.70	44,138,921.00
合计	117,177,303.45	125,105,548.01

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	72,000,000.00	40,000,000.00
合计	72,000,000.00	40,000,000.00

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
交易性金融资产	534,480.00	470,020.00
权益工具投资	534,480.00	470,020.00
合计	534,480.00	470,020.00

其他说明：

3、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
银行承兑票据	400,000.00	
合计	400,000.00	

4、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	144,072,103.30	100.00%	10,273,023.29	7.13%	133,799,080.01	8,154,891.38	100.00%	2,046,439.98	25.09%	6,108,451.40
合计	144,072,103.30	100.00%	10,273,023.29	7.13%	133,799,080.01	8,154,891.38	100.00%	2,046,439.98	25.09%	6,108,451.40

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 年以内小计	136,264,365.56	8,175,861.93	6.00%
2 至 3 年	1,793,157.18	313,048.29	18.00%
3 至 4 年	5,637,709.86	1,353,242.37	24.00%
5 年以上	430,870.70	430,870.70	100.00%
合计	144,072,103.30	10,273,023.29	

确定该组合依据的说明：

已单独计提减值准备的应收账款除外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

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 8,226,583.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 58,451,558.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例 40.57%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 3,507,093.48 元。

5、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	184,214,867.07	74.34%	53,104,890.67	37.55%
1 至 2 年	40,801,595.82	16.46%	18,034,253.30	12.75%
2 至 3 年	4,938,743.08	1.99%	29,215,348.84	20.65%
3 年以上	17,855,773.49	7.21%	41,080,602.49	29.05%
合计	247,810,979.46	--	141,435,095.30	--

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：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	账龄	占预付款期末余额合计数的比例%	未结算原因
深圳市盈商通汇科技有限公司	110,000,000.00	1 年以内	44.79	详见附注十三、1、(2)
泰兴市第一建筑安装工程集团有限公司	33,632,419.32	1-3 年	13.58	工程未完工结算
常州市武进太湖湾旅游发展有限公司	31,492,718.00	1-3 年	12.71	预付土地出让金
中国信达资产管理股份	14,290,000.00	3 年以上	5.77	土地尚待拍卖确权过户

有限公司广东分公司				
上海泽燊精密机械有限公司	10,000,000.00	1年以内	4.04	
	199,415,137.32			

6、应收利息

(1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
西安新鸿业项目资金占用费	27,867,500.00	27,867,500.00
合计	27,867,500.00	27,867,500.00

7、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	219,950,460.14		36,985,193.97	16.82%	182,965,266.17	184,892,598.48	92.06%	35,795,291.76	19.36%	149,097,306.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	15,994,109.96		15,944,109.96	99.69%	50,000.00	15,938,080.96	7.94%	15,888,080.96	99.69%	50,000.00
合计	235,944,570.10		52,929,303.93	22.43%	183,015,266.17	200,830,679.44	100.00%	51,683,372.72	25.73%	149,147,306.72

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年以内小计	19,747,921.83	1,184,875.31	6.00%

1 至 2 年	4,009,700.92	481,164.11	12.00%
2 至 3 年	1,696,042.78	305,287.70	18.00%
3 至 4 年	635,431.25	152,503.50	24.00%
5 年以上	34,861,363.35	34,861,363.35	100.00%
合计	60,950,460.14	36,985,193.97	

确定该组合依据的说明：

已单独计提减值准备的其他应收款除外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

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
汕头市经贸局	6,350,000.00	6,300,000.00	99.21%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
马应通	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
峡山恒来企业发展公司	1,335,600.00	1,335,600.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
备用金	60,000.00	60,000.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
岳安物业	5,000.00	5,000.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
其他暂借款	229,908.70	229,908.70	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
常州“太湖庄园”业主（注）	3,013,601.26	3,013,601.26	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
合计	15,994,109.96	15,944,109.96	99.69%	

注：合并范围内公司深圳市玉龙宫实业发展有限公司、常州万泽天海置业有限公司（以下简称常州天海）、常州万泽置地房地产开发有限公司分别为购房者贷款进行担保，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自借款合同保证条款生效之日起至抵押登记已办妥且抵押财产的他项权利证书、抵押登记证明文件正本及其他权利证书交由贷款人核对无误、收执之日止。公司全资子公司常州天海旗下“太湖庄园”项目发生的业主按揭贷款恶意违约已由常州天海代为清偿银行债务，出于稳健性考虑常州天海将暂未追索收回的代偿款计提了坏账准备 3,013,601.26 元。

组合中，控制组合单独测试按预计损失率计提的其他应收款：

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	坏账准备	计提比例	计提理由
西安新鸿业投资发展有限公司	详见本附注十一、3	159,000,000.00	1年:20,000,000.00 3-4年: 124,000,000.00 4-5年: 15,000,000.00	0.00	0.00	单独测试未发生减值
合计		159,000,000.00		0.00	0.00	

确定该组合依据的说明：以欠款企业间是否存在直接或间接控制、共同控制为信用风险特征划分组合，单独测试按预计损失率计提坏账准备。

(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 1,245,931.21 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) 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
企业间往来	209,901,303.12	174,787,412.46
其他往来款	15,643,172.26	15,643,172.26
代垫款项	6,079,172.35	6,079,172.35
押金、保证金、备用金	3,950,442.48	3,950,442.48
其他	370,479.89	370,479.89
合计	235,944,570.10	200,830,679.44

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
西安新鸿业投资发展有限公司	关联方财务资助	159,000,000.00	1 年以内 20,000,000.00;3-4 年 124,000,000.00;4-5 年 15,000,000.00	67.39%	
惠州华侨农场土地	长期挂账往来款	14,000,000.00	5 年以上	5.93%	14,000,000.00

深圳市路邦贸易有限公司	往来款	10,000,000.00	1 年以内	4.24%	600,000.00
威能发展总公司	长期挂账往来款	8,210,276.78	5 年以上	3.48%	8,210,276.78
金园铁路物资公司	长期挂账往来款	6,580,000.00	5 年以上	2.79%	6,580,000.00
合计	--	197,790,276.78	--		29,390,276.78

8、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	2,173,094.37		2,173,094.37	2,962,063.34		2,962,063.34
开发成本	1,779,219,259.67		1,779,219,259.67	1,691,223,988.43		1,691,223,988.43
开发产品	512,746,001.65		512,746,001.65	617,598,659.48		617,598,659.48
拟开发土地	217,794,932.65		217,794,932.65	197,532,685.86		197,532,685.86
合计	2,511,933,288.34		2,511,933,288.34	2,509,317,397.11		2,509,317,397.11

(2) 自定义章节

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
常州太湖庄园	2009年	2010年起	1,800,000,000.00	411,026,902.51	371,940,351.38
深圳云顶香蜜湖	2010年	2011年起	1,500,000,000.00	156,272,993.47	116,685,579.50
北京亦庄项目	2014年	2015年起	2,230,000,000.00	1,211,919,363.69	1,202,598,057.55
合计				1,779,219,259.67	1,691,223,988.43

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
深圳云顶天海	2007年	1,859,844.63			1,859,844.63
北京又一村	2008年	13,377,390.04			13,377,390.04
常州万泽大厦	2011年	30,922,384.70	2,713,061.71		33,635,446.40
常州太湖庄园	2010年	231,090,425.28			231,090,425.28
深圳云顶香蜜湖	2011年	340,348,614.83		107,565,719.53	232,782,895.30
合计		617,598,659.48	2,713,061.71	107,565,719.53	512,746,001.65

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	期初余额
鑫龙海项目地块	39,490.60平方米	117,000.00平方米	详见本附注十、(五)、(2)	42,760,791.00	42,760,791.00
常州太湖小城湾、潭底湾项目地块	68,774.10平方米	87,160.83平方米	2015年	45,339,842.06	45,339,842.06
汕头"三旧改造"项目地块	85,808.43平方米	386,137.94平方米	2015年	129,694,299.59	109,432,052.80
合计				217,794,932.65	197,532,685.86

9、划分为持有待售的资产

项目	期末账面价值	预计处置收入	预计处置费用	预计处置时间
西安新鸿业投资发展有限公司股权	161,376,176.65	475,000,000.00	2,000,000.00	根据股权转让协议 2015年股权转让交易完成
合计	161,376,176.65	475,000,000.00	2,000,000.00	

其他说明：详见本附注十三、(一)、2。

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	769,996.23	641,028.24
合计	769,996.23	641,028.24

其他说明：

11、长期股权投资

12、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

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计

一、账面原值				
1.期初余额	68,689,206.79			68,689,206.79
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	68,689,206.79			68,689,206.79
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	7,634,875.22			7,634,875.22
2.本期增加金额	809,822.86			809,822.86
(1) 计提或摊销	809,822.86			809,822.86
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	8,444,698.08			8,444,698.08
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				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				

1.期末账面价值	60,244,508.71			60,244,508.71
2.期初账面价值	61,054,331.57			61,054,331.57

13、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	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	432,952,152.33	154,821,455.86	20,650,352.30	45,580,808.91	654,004,769.40
2.本期增加金额				1,154,274.80	1,154,274.80
(1) 购置				1,154,274.80	1,154,274.80
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	432,952,152.33	154,821,455.86	20,650,352.30	46,735,083.71	655,159,044.20
二、累计折旧					
1.期初余额	85,451,863.25	115,123,499.12	14,908,959.04	16,722,073.16	232,206,394.57
2.本期增加金额	6,405,573.48	81,191.64	857,783.73	2,454,080.77	9,798,629.62
(1) 计提	6,405,573.48	81,191.64	857,783.73	2,454,080.77	9,798,629.62
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	91,857,436.73	115,204,690.76	15,766,742.77	19,176,153.93	242,005,024.19
三、减值准备					
1.期初余额	80,392,003.25	39,093,070.57		1,412,863.57	120,897,937.39
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	80,392,003.25	39,093,070.57		1,412,863.57	120,897,937.39
四、账面价值					
1.期末账面价值	260,702,712.35	523,694.53	4,883,609.53	26,146,066.21	292,256,082.62
2.期初账面价值	267,108,285.83	604,886.17	5,741,393.26	27,445,872.18	300,900,437.44

14、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
设备安装	40,357.92		40,357.92			
合计	40,357.92		40,357.92			

15、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	电脑软件	合计
一、账面原值				2,478,282.36	2,478,282.36
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(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				2,478,282.36	2,478,282.36
二、累计摊销					
1.期初余额				1,056,739.27	1,056,739.27
2.本期增加金额				275,409.15	275,409.15
(1) 计提				275,409.15	275,409.15
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,332,148.42	1,332,148.42
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				1,146,133.94	1,146,133.94
2.期初账面价值				1,421,543.09	1,421,543.09

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。

16、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
非同一控制合并 深圳市鑫龙海置 业有限公司形成	25,836,782.73					25,836,782.73
合计	25,836,782.73					25,836,782.73

(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
非同一控制合并 深圳市鑫龙海置 业有限公司形成	25,836,782.73					25,836,782.73
合计	25,836,782.73					25,836,782.73

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

17、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	1,745,335.56	436,333.89	1,837,706.20	459,426.55
内部交易未实现利润	16,386,064.48	4,096,516.12	8,332,079.00	2,083,019.75
合计	18,131,400.04	4,532,850.01	10,169,785.20	2,542,446.30

(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	738,733,789.47	184,683,447.37	738,733,789.47	184,683,447.37
同一控制下企业合并的原在最终控制方账面确认的递延所得税负债	37,060,000.00	9,265,000.00	37,060,000.00	9,265,000.00
合计	775,793,789.47	193,948,447.37	775,793,789.47	193,948,447.37

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	51,606,092.34	43,644,477.50
可抵扣亏损	165,341,641.46	165,341,641.46
合计	216,947,733.80	208,986,118.96

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2015	14,540,545.66	14,540,545.66	
2016	19,527,977.83	19,527,977.83	
2017	23,741,606.21	23,741,606.21	
2018	41,633,325.92	41,633,325.92	
2019	65,898,185.84	65,898,185.84	
合计	165,341,641.46	165,341,641.46	--

18、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
奥运纪念币	959,600.00	959,600.00
其他	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	1,959,600.00	1,959,600.00

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	104,000,000.00	94,000,000.00
合计	104,000,000.00	94,000,000.00

20、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	140,000,000.00	60,000,000.00
合计	140,000,000.00	60,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	68,809,641.24	133,633,814.60
1 年以上	71,437,288.78	62,849,812.82
合计	140,246,930.02	196,483,627.42

(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
江苏华宇装饰工程有限公司	10,147,685.00	工程款未结算
江苏科宇门窗幕墙工程有限公司	4,778,087.10	工程款未结算
深圳金粤幕墙装饰工程有限公司	3,231,600.73	工程款未结算
常州市兴源电力建设有限公司	3,834,730.57	工程款未结算
明光市惠隆园艺有限公司	2,060,000.00	工程款未结算
合计	24,052,103.40	--

22、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收西安新鸿业股权转让款	25,000,000.00	25,000,000.00
深圳云顶香蜜湖项目	34,065,935.59	83,109,702.74
常州太湖庄园项目	8,794,811.00	7,887,324.00
常州万泽大夏项目	8,751,171.00	1,569,971.00
预收租金或贸易货款	290,097.07	593,835.23
合计	76,902,014.66	118,160,832.97

(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
购房客户	5,000,000.00	尚未交房
购房客户	3,969,000.00	尚未交房
购房客户	2,450,000.00	尚未交房
合计	11,419,000.00	--

23、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	5,153,985.16	22,812,819.64	23,321,936.18	4,644,868.62
二、离职后福利-设定提存计划	492.90	2,196,164.41	2,196,106.05	551.26
三、辞退福利		590,915.43	590,915.43	
合计	5,154,478.06	25,599,899.48	26,108,957.66	4,645,419.88

(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	1,623,825.54	16,551,996.45	17,329,443.22	846,378.77
2、职工福利费	3,438,751.50	3,274,610.79	3,008,667.28	3,704,695.01
3、社会保险费		1,010,485.79	1,009,787.77	698.02
其中：医疗保险费		856,532.93	855,834.91	698.02
工伤保险费		64,657.61	64,657.61	
生育保险费		89,295.25	89,295.25	
4、住房公积金	276.00	1,714,548.66	1,714,417.21	407.45
5、工会经费和职工教育经费	91,132.12	261,177.95	259,620.70	92,689.37
合计	5,153,985.16	22,812,819.64	23,321,936.18	4,644,868.62

(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	492.90	2,038,368.70	2,038,348.80	512.80
2、失业保险费		157,795.71	157,757.25	38.46
合计	492.90	2,196,164.41	2,196,106.05	551.26

24、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	142,474.35	31,553.77
营业税	48,545,532.76	38,794,849.08
企业所得税	201,691,403.79	187,373,374.92
个人所得税	229,799.65	1,124,026.06
城市维护建设税	3,406,272.04	2,723,498.68
房产税	120,281.78	692,968.47
土地增值税	230,454,884.33	268,494,138.56
教育费附加	2,373,121.75	1,885,615.60
堤防费		111,562.92

土地使用税	462,051.19	593,664.91
印花税		15,733.00
其他	114,876.45	43,646.74
合计	487,540,698.09	501,884,632.71

25、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,633,192.71	1,108,192.71
短期借款应付利息	239,390.39	232,959.30
合计	1,872,583.10	1,341,152.01

26、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	24,200.00	24,200.00
合计	24,200.00	24,200.00

27、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
企业间往来	231,420,158.14	156,532,309.60
押金、保证金、备用金	97,136,558.75	6,368,061.66
转让西安新鸿业公司股权履约保证金	95,000,000.00	95,000,000.00
预收转让深圳玉龙宫股权款	224,000,000.00	
预提费用	1,189,016.39	2,190,150.71
代收代付款项	1,881,347.71	2,603,233.11
其他	87,712,564.40	140,545.35
个人往来	833.32	688,800.00
合计	738,340,478.71	263,523,100.43

(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
万泽集团	58,981,887.38	回购股权保证金及欠控股股东款项
香港威达公司	3,440,000.00	项目合作款
合计	62,421,887.38	--

28、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	10,000,000.00	210,000,000.00
合计	10,000,000.00	210,000,000.00

29、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押保证借款	160,000,000.00	165,000,000.00
合计	160,000,000.00	165,000,000.00

30、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	49,596,000.00	49,596,000.00	详见本附注十四、(二)、1、(2)
合计	49,596,000.00	49,596,000.00	--

31、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
政府补助		5,500,000.00		5,500,000.00	科技项目批准立项政府资助金
合计		5,500,000.00		5,500,000.00	--

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
		5,500,000.00			5,500,000.00	
合计		5,500,000.00			5,500,000.00	--

32、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	495,845,096.00				-4,060,000.00	-4,060,000.00	491,785,096.00

其他说明：

公司于2014年11月17日召开董事会审议通过《关于回购注销离职人员持有的股权激励未解锁股份的议案》；决定回购注销已离职股权激励对象王沛、洪维所持有但尚未解锁的限制性股票共计28万股；公司于2015年3月23日召开董事会审议通过《关于回购注销第三期未达到解锁条件的限制性股票的议案》，同意对公司21名激励对象已获授但未达到第三期解锁条件的限制性股票共计3,780,000股进行回购注销，注销事宜已于2015年5月25日办理完成。

33、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）	321,820,891.50		5,927,600.00	315,893,291.50
其他资本公积	26,119,509.70	58,443.22		26,177,952.92
合计	347,940,401.20	58,443.22	5,927,600.00	342,071,244.42

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本报告期公司对已离职股权激励对象王沛、洪维所持有但尚未解锁的限制性股票共计28万股，及未达到第三期解锁条件的限制性股票3,780,000股共计4,060,000股进行回购注销，并冲回以权益结算的股份支付计入资本公积的金额5,927,600.00元；出售历史上因权益分派等业务形成的零碎股收入58,443.22元。

34、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股票回购	688,800.00		688,800.00	
合计	688,800.00		688,800.00	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据2014年11月18日公司董事会《关于回购注销离职人员持有的股权激励未解锁股份的公告》内容，公司本期回购注销相应离职人员持有的股权激励未解锁股份共计280,000股，根据股票激励计划，回购价为原激励股票发行价每股2.46元，股票注销手续已于2015年5月25日办理完成。

35、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	113,741,651.07			113,741,651.07
任意盈余公积	3,515,674.54			3,515,674.54
合计	117,257,325.61			117,257,325.61

36、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期未分配利润	309,956,915.11	349,541,329.43
调整后期初未分配利润	309,956,915.11	349,541,329.43
加：本期归属于母公司所有者的净利润	40,027,616.57	49,666,217.37
应付普通股股利	24,792,254.80	
期末未分配利润	325,192,276.88	399,207,546.80

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。

37、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	268,603,880.00	108,937,245.71	264,233,975.42	109,972,333.24
其他业务	2,681,438.02	809,822.86	2,202,920.15	811,360.86
合计	271,285,318.02	109,747,068.57	266,436,895.57	110,783,694.10

38、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	16,860,826.93	13,302,346.59
城市维护建设税	1,176,959.27	934,263.92
教育费附加	775,509.47	667,331.36
土地增值税	16,789,154.26	34,140,184.66
合计	35,602,449.93	49,044,126.53

39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	10,476,630.85	6,907,829.49
合计	10,476,630.85	6,907,829.49

其中：金额较大项目有：

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	4,470,876.39	1,176,551.00
职工薪酬	3,918,377.40	3,812,305.41
办公费	774,174.09	921,318.87

40、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	38,438,008.30	34,967,820.96
合计	38,438,008.30	34,967,820.96

其中：金额较大项目有：

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,067,680.79	6,349,692.21
折旧及摊销	9,058,765.07	10,777,017.63
研发费用	1,057,813.03	
中介费用		
酒店物料消耗		
税金	1,187,363.60	1,524,601.27
股权激励费用		3,731,300.00

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	8,441,559.41	6,009,472.98
利息收入	-714,825.99	-8,145,008.65
其他	267,891.64	334,368.37
合计	7,994,625.06	-1,801,167.30

42、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	9,472,114.55	-7,692,883.75
合计	9,472,114.55	-7,692,883.75

43、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	166,030.00	-5,560.00
合计	166,030.00	-5,560.00

44、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		-11,054,123.87
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	360.00	2,955.70
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	461,042.53	127,625.33
合计	461,402.53	-10,923,542.84

45、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
违约金、罚款收入	8,715.79	462,708.00	
其他	201,899.38	16,207,753.61	
合计	210,615.17	16,670,461.61	

46、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		1,085.46	
其中：固定资产处置损失		1,085.46	
对外捐赠	50,000.00	5,829,500.00	
其他	24,697.04	28,849.91	
合计	74,697.04	5,859,435.37	

47、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	26,259,142.73	25,188,269.60
递延所得税费用	-1,990,403.71	
合计	24,268,739.02	25,188,269.60

(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	60,317,771.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	15,191,946.53
非应税收入的影响	41,507.50
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-2,388,523.63

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,872,706.67
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	14,296,515.29
所得税费用	24,268,739.02

48、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
政府补贴	5,500,000.00	
租金收入等	2,681,438.00	
保证金	150,506,445.95	
利息收入	714,825.99	1,116,472.88
收回预付转让中住房地产公司股权款		35,679,480.00
代收业主款		7,861,031.31
其他	85,057,920.00	9,410,526.90
合计	244,460,629.94	54,067,511.09

(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
西安新鸿业投资发展有限公司	20,000,000.00	
受限的货币资金增加	32,000,000.00	
付深圳市华典装饰工程公司借款		5,000,000.00
捐款及其他营业外支出		5,858,349.91
付现销售费用及管理费用等	24,164,403.04	25,579,108.59
代偿按揭款及支付代收业主费用		7,437,958.29
退总包合同投标保证金		3,000,000.00
付北京财政局专项基金		1,224,410.00
付江苏华宇装饰工程公司借款		2,000,000.00
其他	14,650,000.00	
合计	90,814,403.04	50,099,826.79

(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
预收转让深圳玉龙宫房地产公司股权款	224,000,000.00	
收回西安新鸿业投资发展有限公司资金占用费		2,000,000.00
其他		112,409.67
合计	224,000,000.00	2,112,409.67

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
万泽集团有限公司往来款	70,000,000.00	
收回广发银行定期存款		10,000,000.00
合计	70,000,000.00	10,000,000.00

(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
股权激励回购	7,606,400.00	
合计	7,606,400.00	

49、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	36,049,032.40	48,921,129.34
加：资产减值准备	9,472,114.55	-7,692,883.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,798,629.62	9,665,630.38
无形资产摊销	275,409.15	126,424.98

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）		1,085.46
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-166,030.00	5,560.00
财务费用（收益以“-”号填列）	7,994,625.06	-1,801,167.30
投资损失（收益以“-”号填列）	-461,402.53	10,923,542.84
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,990,403.71	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,615,891.23	55,728,327.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-268,463,440.21	71,925,439.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	217,361,734.24	29,220,363.51
经营活动产生的现金流量净额	7,254,377.34	217,023,453.15
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	45,177,303.45	186,452,146.05
减：现金的期初余额	85,105,548.01	318,154,817.94
现金及现金等价物净增加额	-39,928,244.56	-131,702,671.89

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	45,177,303.45	85,105,548.01
其中：库存现金	1,356,930.05	776,170.26
可随时用于支付的银行存款	41,140,014.70	80,190,456.75
可随时用于支付的其他货币资金	2,680,358.70	4,138,921.00
三、期末现金及现金等价物余额	45,177,303.45	85,105,548.01

50、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	72,000,000.00	票据保证金
存货	1,160,253,936.32	为合并范围内公司借款抵押担保及法院查封。
固定资产	167,718,933.36	为合并范围内公司借款抵押担保
合计	1,399,972,869.68	--

八、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	
万泽实业股份有限公司热电一厂	汕头市	汕头市	制造业	100.00%	0.00%	设立或投资
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	深圳市	深圳市	商业	100.00%	0.00%	设立或投资
常州万泽置地房产开发有限公司	常州市	常州市	房地产业	100.00%	0.00%	设立或投资
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	汕头市	汕头市	房地产业	0.00%	100.00%	设立或投资
深圳市福田区莲塘尾水库管理有限公司	深圳市	深圳市	服务业	0.00%	100.00%	设立或投资
深圳市万泽中南投资有限公司	深圳市	深圳市	现代服务业	60.00%	0.00%	设立或投资
深圳市万泽中南研究院有限公司	深圳市	深圳市	现代服务业	0.00%	51.00%	设立或投资
深圳市前海万泽创新投资基金有限公司	深圳市	深圳市	现代服务业	100.00%	0.00%	设立或投资
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
常州万泽天海置业有限公司	常州市	常州市	房地产业	100.00%	0.00%	同一控制下企业合并
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并
深圳市玉龙宫实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并
深圳市乐佳装饰工程有限责任公司	深圳市	深圳市	服务业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并

天实和华置业(北京)有限公司	北京市	北京市	房地产业	0.00%	59.00%	同一控制下企业合并
深圳市鑫龙海置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	0.00%	100.00%	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：无

(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
天实和华置业(北京)有限公司	41.00%	-776,111.71		331,527,142.56
深圳市万泽中南投资有限公司	40.00%	-2,222,310.20		12,629,275.51
深圳市万泽中南研究院有限公司	15.00%	-980,162.26		11,784,470.70

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天实和华置业（北京）有限公司	1,215,650,947.38	960,581.71	1,216,611,529.09	173,729,294.99	234,279,447.37	408,008,742.36	1,211,007,684.01	1,255,803.71	1,212,264,487.72	167,488,298.23	234,279,447.37	401,767,745.60
深圳市万泽中南投资有限公司	30,334,554.26	71,012,449.92	101,347,004.18	21,552,482.70		21,552,482.70	17,240,032.74	50,015,216.64	67,255,249.38	47,459,205.20		47,459,205.20
深圳市万泽中南研究院有限公司	94,321,419.46	1,039,053.13	95,360,472.59	25,297,334.59	5,500,000.00	30,797,334.59	67,333,982.10	11,161.12	67,345,143.22	17,247,590.15		17,247,590.15

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
天实和华置业（北京）有限公司		-1,892,955.39		-1,532,413.02		-203,955.82		-5,416,397.54
深圳市万泽中南投资有限公司		-1,522.70		8,595,121.50				40,396,355.85
深圳市万泽中南研究院有限公司		-6,534,415.07		73,325,663.27				9,182,186.57

(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

九、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。经营管理层通过职能部门递交的月度工作报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及其他长期债务等。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，固定长期利率，满足公司各类融资需求。尽管这些方法不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为这些方法有效的降低了公司整体利率风险水平。

(2) 汇率风险

本公司无外汇风险。

(3) 其他价格风险

本公司主要通过参与二级市场新股申购而短暂持有少量其他上市公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的上市公司权益投资列示如下：

项 目	期末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	534,480.00	470,020.00
可供出售金融资产		
合 计	534,480.00	470,020.00

(三) 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项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					合计
	1年以内	1-3年	3-5年	5年以上	其他无需支付现金的款项	
短期借款	104,000,000.00					104,000,000.00
应付票据	140,000,000.00					140,000,000.00
应付账款	44,414,128.59	95,832,801.43				140,246,930.02
其他应付款	567,351,556.35	16,267,722.36	53,013,200.00	6,708,000.00	95,000,000.00	738,340,478.71
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00					10,000,000.00
长期借款		160,000,000.00				160,000,000.00
合 计	865,765,684.94	272,100,523.79	53,013,200.00	6,708,000.00	95,000,000.00	1,292,587,408.73

十、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			合计
	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	
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
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

交易性金融资产期末公允价值是基于上海证券交易所及深圳证券交易所 2014 年 12 月 31 日收盘价进行计量。

十一、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
万泽集团有限公司	深圳市福田区笋岗西路黄木岗金源山大厦四层西侧	对外投资及投资管理	68,100 万元	52.29%	52.29%

本企业的母公司情况的说明：无

本企业最终控制方是林伟光。

其他说明：无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八(一)。

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。

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
西安新鸿业投资发展有限公司	划分为持有待售的资产

其他说明

2014 年 11 月 28 日，公司与深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称赛德隆公司）签订《关于转让西安新鸿业投资发展有限公司 50% 股权之股权转让协议书》，公司将持有的西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称新鸿业公司）的 50% 股权拟作价 4.75 亿元转让给赛德隆公司。同时，结合本次股权转让，公司与赛德隆公司和新鸿业公司三方共同签署了《资金偿还协议》，就公司原向新鸿业公司提供的财务资助 1.64 亿元及相关资金占用费的偿还进行了约定，详见 2014 年 12 月 2 日公司董事会《关于公司出售西安新鸿业公司 50% 股权的公告》。截至本报告期期末，公司向其提供的财务资助余额 186,867,500.00 元，其中：其他应收款本金余额 159,000,000.00 元，应收利息余额 27,867,500.00 元。

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
杨竞雄	实际控制人之直系亲属
胡帆	本公司大股东万泽集团有限公司的董事
常州万泽利发贸易有限公司	实际控制人控制的企业
深圳市万泽物业管理有限公司	同受大股东控制

深圳市安业发地产开发有限公司	同受大股东控制
北京市万泽宏润房地产开发有限公司	同受大股东控制
北京市万泽德孚投资有限公司	大股东共同控制的企业

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	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳万泽物业管理有 限公司	前期物业管理费	360,754.22		否	2,235,387.01
深圳万泽物业管理有 限公司北京分公司	车位租赁管理费	52,056.30		否	239,550.00
深圳万泽物业管理有 限公司常州分公司	前期物业管理费	958,603.57		否	2,091,867.40

(2) 关联担保情况

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
万泽集团有限公司	40,000,000.00	2014年12月17日	2015年12月17日	否
林伟光、杨竞雄	24,000,000.00	2014年12月09日	2015年12月08日	否
万泽集团有限公司、林 伟光、杨竞雄	30,000,000.00	2014年12月22日	2015年12月21日	否

关联担保情况说明

(1) 关联方为本公司子公司担保情况

担保方	被担保方	担保主债务 余额	主债务 起始日	主债务 到期 日	担保是否已 经履行完毕
林伟光	汕头市万泽置地房 地产开发有限公司	150,000,000.00	2014-11-13	2016-11-12	否
林伟光	深圳市玉龙宫实业 发展有限公司	200,000,000.00	2013-6-19	2015-5-29	是
万泽集团有限公司	深圳市万泽中南研 究院有限公司	被担保方的2000万银行贷款 截至本报告期末未放款			否

(2) 本公司为关联方担保情况

本公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司(以下简称万泽地产)以其持有的天实和华置业(北京)有限公司59%股权,为万泽集团有限公司对华润银行的债务提供质押担保,同时万泽集团以其持有的深圳市安业房地产开发有限公司100%股权、万泽集团与常乐先生以其持有的北京市万泽宏润房地产开发有限公司100%股权(万泽集团持有北京市万泽宏润房地产开发有限公司60%股权,常乐先生持有40%股权)向万泽地产提供反担保,具体内容详见本公司2012年12月4日的董事会《关联交易公告》及2014年8月14日的董事会《对外关联担保公告》。

(3) 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
西安新鸿业投资发展有限公司	股权转让		

(4) 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	82.14	56.58

(5) 其他关联交易

(1) 2010年12月3日公司2010年第二次临时股东大会审议通过《关于向西安新鸿业提供财务资助不高于2亿元的议案》，年利率为9%。2014年11月28日公司与深圳市赛德隆投资发展有限公司(以下简称赛德隆公司)签订《关于转让西安新鸿业投资发展有限公司50%股权之股权转让协议书》，公司将持有的西安新鸿业投资发展有限公司(以下简称新鸿业公司)的50%股权拟作价4.75亿元转让给赛德隆公司。同时，结合本次股权转让，公司与赛德隆公司和新鸿业公司三方共同签署了《资金偿还协议》，就公司原向新鸿业公司提供的财务资助1.64亿元及相关资金占用费的偿还进行了约定，公司已收到股权转让定金9,500万元及首期股权转让款项2,500万元共计1.2亿元，相关协议正在履行中。截至本报告期末，公司向其提供的财务资助余额186,867,500.00元，其中：其他应收款本金余额159,000,000.00元，应收利息余额27,867,500.00元。

(2) 根据《深圳市万泽房地产开发集团有限公司与万泽集团有限公司关于深圳市鑫龙海置业有限公司之资产出售协议》，万泽集团已经在2013年向万泽股份支付鑫龙海股权回购保证金5,301.32万元的基础上，以现金一次性向深圳万泽地产支付标的资产价款的其余款项即498.68万元，相关股权变更手续于期后办理完成。

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					
	西安新鸿业投资发展有限公司	159,000,000.00		139,000,000.00	
	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	237,177.38		208,570.32	13,036.74
	深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	801,565.40		883,391.60	53,003.50
应收利息					
	西安新鸿业投资发展有限公司	27,867,500.00		27,867,500.00	

(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
应付账款			
	深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	458,566.35	1,704,530.70
其他应付款			
	万泽集团	205,152,886.39	145,762,886.39
	北京市万泽宏润房地产开发有限公司	918,711.84	918,677.87
	北京市万泽德孚投资有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	深圳市安业发地产开发有限公司	65,484.09	100,389.87
	常州万泽利发贸易有限公司	3,268,000.00	3,084,683.01

7、关联方承诺

关联方承诺事项详见公司董事会2015年1月10日《关于公司及相关主体承诺履行情况的公告》及2015年2月16日《关于天实和华置业（北京）有限公司土地被查封的进展公告》。

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	0

其他说明

2012年11月5日，公司2012年第五次临时股东大会审议通过了经中国证监会备案无异议的《广东万泽实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案）修订稿》等相关议案；2012年11月12日，公司第八届董事会第六次会议审议通过了《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，确定本次激励计划的限制性股票授予日为2012年11月13日；2012年12月11日，公司发布了限制性股票授予完成公告，本次激励计划实际授予的限制性股票数量为10,860,000.00股，发行价格为每股2.46元，发行溢价15,855,600.00元计入资本公积-股本溢价，新增注册资本业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了信会师报字(2012)第114230号验资报告验证到位，新增股份上市日期为2012年12月13日。上述增资事项涉及股份支付，且系以权益工具结算的股份支付。

由于本期两次发生激励对象离职的情况，具体事项详见2014年8月5日公司董事会《关于离职人员持有的股权激励未解锁股份回购注销完成的公告》、2014年11月18日公司董事会《关于回购注销离职人员持有的股权激励未解锁股份的公告》。截至本报告出具日，公司已完成第一次离职人员持有的股权激励未解锁股份共计707,000股的回购注销，第二次离职人员持有的股权激励未解锁股份共计280,000股的回购注销。

2013年12月13日，上述限制性股票完成第一次解锁，解锁数量为3,258,000股，具体事项详见2013年12月12日公司董事会《关于公司股权激励股份第一次解锁的公告》。2014年12月15日，上述限制性股票完成第二次解锁，解锁数量为2,835,000股，具体事项详见2014年12月11日公司董事会《关于公司股权激励股份第二次解锁的公告》。剩余未解锁的第三批限制性股票共计3,780,000股（已扣除回购股票数），由于未能达到公司限制性股票激励计划中设定的2014年度业绩条件，第三批限制性股票的解锁条件未能成就；公司于2015年3月23日召开董事会审议通过《关于回购注销第三期未达到解锁条件的限制性股票的议案》，限制性股票3,780,000股的注销事宜已于2015年5月25日办理完成。

2、以权益结算的股份支付情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	权益工具在授予日的公允价值按公司股票的市场价格计量，即每股限制性股票的公允价值=授予日股票价格（5.12元/股）—授予价格（2.46元/股）=2.66元/股
可行权权益工具数量的确定依据	按各解锁期的业绩条件估计，根据最新取得的可行权激励对象对应的股票数量变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	30,253,105.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	0.00

其他说明

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1、资产负债表日存在的重要承诺

详见公司董事会2015年1月10日《关于公司及相关主体承诺履行情况的公告》及2015年2月16日《关于天实和华置业（北京）有限公司土地被查封的进展公告》。

2、本公司已签订的正在或准备履行的重组计划或重大投资计划：

（1）2014年11月28日公司与深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称赛德隆公司）签订《关于转让西安新鸿业投资发展有限公司50%股权之股权转让协议书》，公司将持有的西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称新鸿业公司）的50%股权拟作价4.75亿元转让给赛德隆公司。同时，结合本次股权转让，公司与赛德隆公司和新鸿业公司三方共同签署了《资金偿还协议》，就公司原向新鸿业公司提供的财务资助1.64亿元及相关资金占用费的偿还进行了约定，公司已收到股权转让定金9,500万元及首期股权转让款项2,500万元共计1.2亿元，相关协议正在履行中。截至本报告期末，公司向其提供的财务资助余额186,867,500.00元，其中：其他应收款本金余额159,000,000.00元，应收利息余额27,867,500.00元。

（2）公司本报告期内与北京印天网真科技有限公司（以下简称印天公司）、深圳市盈商通汇科技有限公司（以下简称盈商公司）签订《股权投资协议》。由公司合计人民币1.1亿元交易总对价投资盈商公司26.4%股权，将采用股权转让加增资扩股的方式进行，其中人民币2,000万元用于收购印天公司持有的盈商公司10%股权，另人民币9,000万元对盈商公司进行增资（详见公司董事会2014年9月15日《对外投资公告》）。截至本报告期末，公司已向盈商公司支付相关预付投资款项共计1.1亿元，相关协议正在履行中。

3、其他重大财务承诺事项

抵押及质押资产情况

(1) 本公司向广发银行股份有限公司汕头分行借款期末余额为40,000,000.00元，由本公司名下位于广东省汕头市珠池路23号光明大厦2、3层进行抵押担保。

(2) 汕头市中小企业融资担保有限公司委托广东华兴银行股份有限公司向本公司发放委托贷款，期末借款余额为24,000,000.00元，系由深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司提供连带责任保证，本公司全资子公司常州万泽置地房地产开发有限公司以其拥有的常州雪堰镇小城湾28,773.20平方米土地使用权及常州雪堰镇潭底湾40,000.80平方米土地使用权提供抵押反担保，同时林伟光与杨竞雄以其拥有合法处分权的财产提供保证反担保。

(3) 本公司全资子公司常州万泽置地房地产开发有限公司向华商银行的借款本期期末余额为20,000,000.00元，系由常州万泽置地房产开发有限公司以其拥有的位于江苏省常州市武进区延政中大道15号万泽大厦国际酒店的房产及土地使用权提供抵押担保。

(4) 本公司全资孙公司汕头市万泽置地房地产开发有限公司（以下简称“汕头置地”）与中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司（以下简称“信达公司”）达成《债权收购暨债务重组协议》（详见公司董事会2014年10月17日公告），截止本报告期末已收到信达公司首期款共计 1.5 亿元。本公司全资子公司万泽实业股份有限公司热电一厂以其名下位于汕头市金平区汕樟路浮西段厂区128.71 亩旧改工业用地提供抵押担保，本公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司以其全资子公司汕头置地 100%股权提供质押担保，同时本公司及本公司实际控制人林伟光先生提供连带责任担保。

(5) 公司及下属公司为合并报表范围外的关联方进行的资产抵押情况详见附注十一、（五）、2、（2）。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

1、公司重大未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 2011年5月30日，本公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司（以下简称万泽地产）之控股子公司天实和华置业（北京）有限公司（以下简称天实和华）将拥有的位于北京经济技术开发区东路区D3号街区、土地使用权面积为14,801平方米的开有限国用（2009）第79号D3C2号地块土地使用权抵押给华澳国际信托有限公司（以下简称华澳信托）作为河南大河新型建材有限公司（以下简称河南大河）对华澳信托2亿元债务的抵押担保。因河南大河无力清偿上述到期债务，华澳信托向上海市第一中级人民法院提起诉讼（案号：2012沪一中民六商初字第15号），并查封冻结了相关债务人的财产。万泽集团有限公司（以下简称万泽集团）已于2012年受让华澳信托对河南大河的2亿元债权，并已向华澳信托足额支付债权受让价款。截至本报告期末，华澳信托正在办理撤销诉讼以及解除上述开有限国用（2009）第79号《国有土地使用证》项下土地使用权冻结手续事宜，待解除冻结手续完成后再次办理解除抵押的手续。

万泽集团有限公司已出具《承诺函》，承诺将积极协调华澳信托办理上述土地使用权解除冻结及解除抵押的手续，如因该等冻结或抵押事项给本次股权转让的受让方万泽地产造成任何损失，均由万泽集团承担。

(2) 本公司全资子公司万泽地产之控股子公司天实和华目前拥有土地使用权的D3C1、D3C2、D3F1地块的动工开发日期均为2010年4月30日,至今已超过两年。根据国土资源部于2012年6月1日颁布的国土资源部令第53号《闲置土地处置办法》(2012年7月1日起施行)的规定,闲置土地,是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。除因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的,闲置土地未动工开发满一年的,按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费,土地闲置费不得列入生产成本;未动工开发满两年的,无偿收回国有建设用地使用权。因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的可以选择延长动工开发期限、调整土地用途、规划条件、由政府安排临时使用、协议有偿收回国有建设用地使用权、置换土地等方式处置。鉴于以上情况,天实和华账面已计提了预计负债土地闲置费,即根据土地出让价款的20%合计计提49,596,000.00元。

为消除天实和华相关地块延迟动工建设可能引起的风险,万泽集团已出具《承诺函》,承诺如天实和华拥有的D3C1、D3C2、D3F1地块因未动工开发满两年被无偿收回,则万泽集团将以转让原价和正常资金成本及投入之和的价格向万泽地产回购其持有的天实和华股权。

根据广东信达律师事务所(以下简称信达)出具的《关于天实和华置业(北京)有限公司的审慎调查报告》及《关于天实和华置业(北京)有限公司的补充审慎调查报告》,公司及律师认为:天实和华正在积极与政府有关部门协商处理D3C1、D3C2、D3F1地块延迟动工建设事宜,上述地块被收回的可能性较小。鉴于万泽集团已出具回购股权的承诺,上述地块延迟动工建设的情形将不会导致万泽地产资金安全的风险。

目前该地块项目进展情况:已与北京经济技术开发区管理委员会签订《入区意向协议》补充协议,双方约定,D3F1地块于2014年6月底前开工,D3C1、D3C2地块于2015年12月底前开工;《天实和华数码办公及配套设施项目方案》已通过北京经济技术开发区管理委员会及北京市规划委员会经济技术开发区分局审核,并分别出具了审定意见;已取得北京经济技术开发区管理委员会下发的《关于天实和华数码办公及配套设施项目内容调整的函》(京技管项函字[2013]71号),同意本公司对项目备案的调整;其中D3F1地块已分别于2014年4月及2014年6月取得了《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》。

(3) 本公司全资子公司万泽地产之控股子公司天实和华于2014年8月13日收到辽宁省大连市中级人民法院的《传票》及《民事起诉状》等,《民事起诉状》主要内容如下:

原告:人和投资控股股份有限公司

被告一:大连实德集团有限公司

被告二:大连鑫星投资有限公司

被告三:万泽集团有限公司

被告四:天实和华置业(北京)有限公司

诉讼请求:1、依法判决撤销被告一和被告三签订的《债权转让协议书》并将股权恢复至股权转让之前的状态;2、本案诉讼费由四被告承担。原告向法院申请查封公司所有的位于北京经济技术开发区路东区D3街区的三宗地块(分别为D3C1,面积15777平方米;D3C2,面积14801平方米;D3F1,面积25159平方米)的建设用地使用权已被执行,截至本报告出具日相关土地仍在被查封状态。详见公司董事会于2014年8月发布的一系列《关于天实和华置业(北京)有限公司土地被查封的进展公告》及公司董事会2015年2月16日《关于天实和华置业(北京)有限公司土地被查封的进展公告》。

万泽集团和天实和华已聘请律师积极应诉,根据本公司聘请的北京市尚公律师事务所出具的《关于万泽集团有限公司、天实和华置业(北京)有限公司涉及人和投资控股股份有限公司所诉债权人撤销权纠纷案的法律意见书》,公司及律师认为:原告人和投资控股股份有限公司的诉讼理由不能成立,其诉讼请求不应获得人民法院支持。管辖权异议一审我方胜诉,对方上述。

同时万泽集团承诺：关于人和投资控股股份有限公司（以下简称“人和投资”）向辽宁省大连市中级人民法院提起的（2014）大民三初第 121 号债权人撤销权纠纷，如最终人和投资之诉讼请求得到支持，大连鑫星投资有限公司与万泽集团签订的《债权转让协议书》被撤销，则万泽集团将承担万泽地产取得天实和华59%股权的成本、该等资金在投入期间的相应利息（利率为同期银行存款利率）以及万泽地产因天实和华目前正在开发的项目所投入的资金等全部款项，确保万泽地产利益不受损害。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

（1）截至报告期末，合并范围内公司深圳市玉龙宫实业发展有限公司、常州万泽天海置业有限公司（以下简称常州天海）、常州万泽置地房地产开发有限公司分别为购房者贷款进行担保，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自借款合同保证条款生效之日起至抵押登记已办妥且抵押财产的他项权利证书、抵押登记证明文件正本及其他权利证书交由贷款人核对无误、收执之日止。公司全资子公司常州天海旗下“太湖庄园”项目发生的业主按揭贷款恶意违约已由常州天海代为清偿银行债务，上年度出于稳健性考虑常州天海将暂未追索收回的代偿款计提了坏账准备3,013,601.26元。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司已评估了相关担保的风险和对财务报表的影响，并在本报告期内充分计提了相应预计损失。除上述情况发生的预计损失以外，本公司历年没有由于承担担保连带责任而发生实际损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

（2）本公司为关联方担保情况

公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司（以下简称万泽地产）以其持有的天实和华置业（北京）有限公司59%股权，为万泽集团有限 公司对华润银行的债务提供质押担保，同时万泽集团以其持有的深圳市安业房地产开发有限公司100%股权、万泽集团与常乐先生以其持有的北京市万泽宏润房地产开发有限公司100%股权（万泽集团持有北京市万泽宏润房地产开发有限公司60%股权，常乐先生持有40%股权）向万泽地产提供反担保，具体内容详见本公司2012年12月4日的董事会《关联交易公告》及2014年8月14日的董事会《对外关联担保公告》。

（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

十四、其他重要事项

1、其他

2015年6月12日，公司召开2015年第二次临时股东大会，逐项审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易具体方案的议案》，本次重大资产出售包括常州万泽天海置业有限公司（以下简称“常州万泽天海”）向中兴建设有限公司（以下简称“中兴建设”）转让深圳市玉龙宫实业发展有限公司（以下简称“玉龙宫”、“深圳玉龙宫”）100%股权以及深圳万泽地产向万泽集团转让深圳市鑫龙海置业有限公司（以下简称“鑫龙海”）100%股权。根据股东大会决议，公司组织实施了本次重大资产出售相关工作，具体进展情况如下：

一、根据《常州万泽天海置业有限公司与中兴建设有限公司关于深圳市玉龙宫实业发展有限公司之资产出售协议》，中兴建设应在协议生效三十日内支付70%的款项，剩余30%价款将于协议生效之日九十日内结清。截止目前，中兴建设已预付部分款项。同时中兴建设致函本公司称，由于该公司资金未能按照预定时间筹措到位，希望股权款项予以延期支付或协商其他解决办法。为使股权转让工作顺利推进并兼顾双方

利益，经双方初步协商，拟将深圳玉龙宫公司未分配利润直接分配给常州万泽天海，双方交易价款相应调整。目前相关工作正按约定推进中。至报告期末，深圳市玉龙宫实业发展有限公司向常州万泽天海置业有限公司分配利润 70,362,804.94 元，常州万泽天海置业有限公司向万泽实业股份有限公司分配 63,326,524.45 元。

二、根据《深圳市万泽房地产开发集团有限公司与万泽集团有限公司关于深圳市鑫龙海置业有限公司之资产出售协议》，万泽集团已经在 2013 年向万泽股份支付鑫龙海股权回购保证金 5,301.32 万元的基础上，以现金一次性向深圳万泽地产支付标的资产价款的其余款项即 498.68 万元，相关股权变更手续于期后办理完成。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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	1,191,709.86	100.00%	286,010.37	24.00%	905,699.49	1,191,709.86	100.00%	214,507.77	18.00%	977,202.09
合计	1,191,709.86	100.00%	286,010.37	24.00%	905,699.49	1,191,709.86	100.00%	214,507.77	18.00%	977,202.09

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			
3 年以上	1,191,709.86	286,010.37	24.00%
合计	1,191,709.86	286,010.37	24.00%

确定该组合依据的说明：

已单独计提减值准备的应收账款除外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

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 71,502.60 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1191709.86 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 286,010.37 元。

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	735,577,077.69	98.97%	33,613,270.60	4.57%	701,963,807.09	714,467,257.69	98.94%	33,607,576.54	4.70%	680,859,681.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7,685,600.00	1.03%	7,635,600.00	99.35%	50,000.00	7,685,600.00	1.06%	7,635,600.00	99.35%	50,000.00
合计	743,262,677.69	100.00%	41,248,870.60	5.55%	702,013,807.09	722,152,857.69	100.00%	41,243,176.54	5.71%	680,909,681.15

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 年以内小计	166,135.70	9,968.14	6.00%
1 至 2 年	18,900.00	2,268.00	12.00%

5 年以上	33,601,034.46	33,601,034.46	100.00%
合计	33,786,070.16	33,613,270.60	99.49%

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

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
汕头市经贸局	6,350,000.00	6,300,000.00	99.21%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
峡山恒来企业发展公司	1,335,600.00	1,335,600.00	100.00%	按账面余额与预计可收回金额的差异单独计提
合计	7,685,600.00	7,635,600.00	99.35%	

组合中，控制组合单独测试按预计损失率计提的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备
控制组合	701,79,1007.53	
合计	701,791,007.53	

截至期末，该组合中公司对合营企业西安新鸿业投资发展有限公司的借款余额139,000,000.00元，其余组成部分均为合并报表范围内子公司往来款。

(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 5,694.06 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
无	

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
无					

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
合并范围内子公司往来	562,809,907.53	541,776,088.63
企业间往来	172,598,334.46	172,617,234.46
其他往来款	7,685,600.00	7,685,600.00
押金、保证金、备用金	2,700.00	2,700.00
其他	166,135.70	71,234.60
合计	743,262,677.69	722,152,857.69

(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
深圳市万泽碧轩贸易有限公司	往来款	239,662,116.60	1 年以内	32.24%	
西安新鸿业投资发展有限公司	关联方财务资助	139,000,000.00	3-4 年 124,000,000.00 ;4-5 年 15,000,000.00	18.70%	
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	往来款	109,728,743.81	0-5 年	14.76%	
常州万泽天海置业有限公司	往来款	99,000,000.00	2-3 年	13.32%	
常州万泽置地房地产开发有限公司	往来款	48,500,000.00	2-5 年	6.53%	
合计	--	635,890,860.41	--	85.55%	

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	888,174,234.01		888,174,234.01	802,174,234.01		802,174,234.01
合计	888,174,234.01		888,174,234.01	802,174,234.01		802,174,234.01

(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
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	125,100,622.70			125,100,622.70		
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
常州万泽置地房地产开发有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
常州万泽天海置业有限公司	336,673,086.64			336,673,086.64		
万泽实业股份有限公司热电一厂	190,400,524.67			190,400,524.67		
深圳市万泽中南投资有限公司		60,000,000.00		60,000,000.00		
深圳市前海万泽创新投资有限公司		26,000,000.00		26,000,000.00		
合计	802,174,234.01	86,000,000.00		888,174,234.01		

(2) 对联营、合营企业投资

(3) 其他说明

公司原持有西安新鸿业投资发展有限公司50%的股权转至划分为持有待售的资产。2014年11月28日，公司与深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称赛德隆公司）签订《关于转让西安新鸿业投资发展有限公司50%股权之股权转让协议书》，公司将持有的西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称新鸿业公司）的50%股权拟作价4.75亿元转让给赛德隆公司。同时，结合本次股权转让，公司与赛德隆公司和新鸿业公司三方共同签署了《资金偿还协议》，就公司原向新鸿业公司提供的财务资助1.64亿元及相关资金占用费的偿还进行了约定。详见2014年12月2日公司董事会《关于公司出售西安新鸿业公司50%股权的公告》，相关协议正在履行中。

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	3,401,399.55	3,154,486.37		
合计	3,401,399.55	3,154,486.37		

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	63,326,524.45	88,302,313.22
权益法核算的长期股权投资收益		-11,054,123.87
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		450.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	170,878.12	30,242.44
合计	63,497,402.57	77,278,881.79

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
除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	627,432.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	135,918.13	
减：所得税影响额	190,837.67	
合计	572,512.99	--

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	3.14%	0.0811	0.0811
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.10%	0.0799	0.0799

第十节 备查文件目录

- (一) 载有董事长亲笔签名的2015年半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并签章的2015年半年度会计报表；
- (三) 报告期内中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- (四) 《公司章程》文本；
- (五) 其他有关资料。

万泽实业股份有限公司 董事会

董事长（签名）：林伟光

二〇一五年八月二十八日