



**吉林光华控股集团股份有限公司**  
**JILIN GUANGHUA HOLDING GROUP CO.,LTD.**

## 2010 年半年度财务报告

2010 年 8 月 23 日

## 财务报表（未经审计）

### 一、资产负债表

编制单位：吉林光华控股集团股份有限公司

2010年06月30日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	60,858,484.38	1,610,714.18	38,235,658.96	1,557,901.90
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	286,929.00		286,929.00	
预付款项	22,380,083.00		2,986,000.00	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	16,574,917.40	19,142.50	10,692,605.90	19,049.36
买入返售金融资产				
存货	276,190,538.64	10,791.00	298,193,535.03	10,791.00
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	376,290,952.42	1,640,647.68	350,394,728.89	1,587,742.26
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	18,117,703.20	18,117,703.20	19,425,705.70	19,425,705.70
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	33,718,780.06	192,848,461.83	33,718,780.06	192,848,461.83
投资性房地产				
固定资产	1,027,472.84	8,961.85	1,114,938.02	12,523.45
在建工程	381,659.20		381,659.20	
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	522,713.89		553,660.15	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,246,732.30	500,001.87	1,216,122.71	500,250.65
其他非流动资产				
非流动资产合计	55,015,061.49	211,475,128.75	56,410,865.84	212,786,941.63
资产总计	431,306,013.91	213,115,776.43	406,805,594.73	214,374,683.89
流动负债：				
短期借款	24,894,923.29	4,894,923.29	34,074,923.29	16,074,923.29
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	2,000,000.00			
应付账款	21,016,655.37		57,811,084.77	
预收款项	77,022,375.72		35,790,737.72	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	14,280.38	-4,495.12	14,891.02	-5,136.48
应交税费	21,022,796.31	11,111.02	26,633,973.92	41,544.55
应付利息	6,183,514.49	6,183,514.49	6,183,514.49	6,183,514.49
应付股利				
其他应付款	70,992,258.76	122,581,244.68	73,510,343.46	110,077,735.66
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	223,146,804.32	133,666,298.36	234,019,468.67	132,372,581.51
非流动负债：				

长期借款	40,000,000.00			
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	9,500,000.00	9,500,000.00	9,320,000.00	9,320,000.00
递延所得税负债	10,714,273.57	4,195,310.55	12,206,847.39	4,522,311.18
其他非流动负债				
非流动负债合计	60,214,273.57	13,695,310.55	21,526,847.39	13,842,311.18
负债合计	283,361,077.89	147,361,608.91	255,546,316.06	146,214,892.69
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	169,506,479.00	169,506,479.00	169,506,479.00	169,506,479.00
资本公积	110,501,206.65	109,039,660.04	111,482,208.52	110,020,661.91
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	3,215,891.69	3,215,891.69	3,215,891.69	3,215,891.69
一般风险准备				
未分配利润	-164,323,584.04	-216,007,863.21	-162,021,230.83	-214,583,241.40
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	118,899,993.30	65,754,167.52	122,183,348.38	68,159,791.20
少数股东权益	29,044,942.72		29,075,930.29	
所有者权益合计	147,944,936.02	65,754,167.52	151,259,278.67	68,159,791.20
负债和所有者权益总计	431,306,013.91	213,115,776.43	406,805,594.73	214,374,683.89

## 二、利润表

编制单位：吉林光华控股集团股份有限公司

2010年1-6月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	42,952,925.00		63,984,872.00	
其中：营业收入	42,952,925.00		63,984,872.00	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	44,829,546.25	1,244,373.03	64,932,518.64	5,415,910.89
其中：营业成本	35,341,552.54		51,702,028.73	
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	3,627,019.71		5,481,348.86	
销售费用	1,697,544.24		1,732,482.29	
管理费用	3,760,889.48	925,511.01	5,575,221.02	2,437,436.82
财务费用	280,101.89	319,857.12	4,081,573.20	2,978,474.07
资产减值损失	122,438.39	-995.10	-3,640,135.46	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）			19,310,861.87	19,310,861.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,876,621.25	-1,244,373.03	18,363,215.23	13,894,950.98
加：营业外收入	128,255.74		3,025.77	3,025.77
减：营业外支出	669,344.55	180,000.00	378,953.81	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,417,710.06	-1,424,373.03	17,987,287.19	13,897,976.75
减：所得税费用	-84,369.28	248.78	3,041,659.47	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,333,340.78	-1,424,621.81	14,945,627.72	13,897,976.75
归属于母公司所有者的净利润	-2,302,353.21	-1,424,621.81	14,985,060.04	13,897,976.75
少数股东损益	-30,987.57		-39,432.32	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.0136	-0.0084	0.088	0.0820
（二）稀释每股收益	-0.0136	-0.0084	0.088	0.0820
七、其他综合收益	-981,001.87	-981,001.87	-2,990,100.03	-2,990,100.03
八、综合收益总额	-3,314,342.65	-2,405,623.68	11,955,527.69	10,907,876.72
归属于母公司所有者的综	-3,283,355.08	-2,405,623.68	11,994,960.01	10,907,876.72

合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额	-30,987.57		-39,432.32	

### 三、现金流量表

编制单位：吉林光华控股集团股份有限公司

2010年1-6月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	83,529,961.00		55,082,778.35	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	16,515,870.64		5,774,045.88	4,598,410.13
经营活动现金流入小计	100,045,831.64		60,856,824.23	4,598,410.13
购买商品、接受劳务支付的现金	61,785,597.87		19,383,615.49	
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	3,581,624.81	540,639.42	3,087,329.66	468,085.16
支付的各项税费	10,820,938.05		8,538,076.66	
支付其他与经营活动有关的现金	30,959,633.38	517,088.31	8,581,895.57	23,153,229.80
经营活动现金流出小计	107,147,794.11	1,057,727.73	39,590,917.38	23,621,314.96
经营活动产生的现金流量净额	-7,101,962.47	-1,057,727.73	21,265,906.85	-19,022,904.83
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			2,600,000.00	2,600,000.00
取得投资收益收到的现金			19,310,861.87	19,310,861.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			5,868,485.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			27,779,346.87	21,910,861.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,478.00		418,881.00	
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	34,478.00		418,881.00	
投资活动产生的现金流量净额	-34,478.00		27,360,465.87	21,910,861.87
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	42,000,000.00		12,780,000.00	12,780,000.00

发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		12,610,934.12		
筹资活动现金流入小计	42,000,000.00	12,610,934.12	12,780,000.00	12,780,000.00
偿还债务支付的现金	11,180,000.00	11,180,000.00	85,000,000.00	15,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,060,734.11	320,394.11	2,089,179.48	433,422.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	12,240,734.11	11,500,394.11	87,089,179.48	15,433,422.61
筹资活动产生的现金流量净额	29,759,265.89	1,110,540.01	-74,309,179.48	-2,653,422.61
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	22,622,825.42	52,812.28	-25,682,806.76	234,534.43
加：期初现金及现金等价物余额	38,235,658.96	1,557,901.90	45,274,039.52	1,269,525.90
六、期末现金及现金等价物余额	60,858,484.38	1,610,714.18	19,591,232.76	1,504,060.33



#### 四、合并所有者权益变动表

编制单位：吉林光华控股集团股份有限公司

2010 半年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	169,506,479.00	111,482,208.52			3,215,891.69		-162,021,230.83		29,075,930.29	151,259,278.67	169,506,479.00	115,090,429.25			3,215,891.69		-171,596,341.54		28,623,241.35	144,839,699.75
加：会计政策变更																				
前期差错更正												-4,293,788.56					-8,960,000.00			-13,253,788.56
其他																				
二、本年年初余额	169,506,479.00	111,482,208.52			3,215,891.69		-162,021,230.83		29,075,930.29	151,259,278.67	169,506,479.00	110,796,640.69			3,215,891.69		-180,556,341.54		28,623,241.35	131,585,911.19
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-981,001.87					-2,302,353.21		-30,987.57	-3,314,342.65		685,567.83					18,535,110.71		452,688.94	19,673,367.48
(一) 净利润							-2,302,353.21		-30,987.57	-2,333,340.78							18,535,110.71		452,688.94	18,987,799.65
(二) 其他综合收益		-981,001.87								-981,001.87		685,567.83								685,567.83

上述（一）和（二）小计		-981,00 1.87					-2,302, 353.21		-30,987 .57	-3,314, 342.65		685,56 7.83				18,535, 110.71		452,68 8.94	19,673, 367.48
（三）所有者投入和减少资本																			
1. 所有者投入资本																			
2. 股份支付计入所有者权益的金额																			
3. 其他																			
（四）利润分配																			
1. 提取盈余公积																			
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者（或股东）的分配																			
4. 其他																			
（五）所有者权益内部结转																			
1. 资本公积转增资本（或股本）																			
2. 盈余公积转增资本（或股本）																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 其他																			
（六）专项储备																			

1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
四、本期期末余额	169,506,479.00	110,502,619.50			3,215,891.69		-164,324.00		29,044,942.72	147,944,936.02	169,506,479.00	111,482,208.52			3,215,891.69		-162,023.00		29,075,930.29	151,259,278.67	

### 五、母公司所有者权益变动表

编制单位：吉林光华控股集团股份有限公司

2010 半年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	169,506,479.00	110,020,661.91			3,215,891.69		-214,583,241.40	68,159,791.20	169,506,479.00	113,628,882.64			3,215,891.69		-215,088,153.73	71,263,099.60
加：会计政策变更																
前期差错更正										-4,293,788.56					-8,960,000.00	-13,253,788.56
其他																
二、本年年初余额	169,506,479.00	110,020,661.91			3,215,891.69		-214,583,241.40	68,159,791.20	169,506,479.00	109,335,094.08			3,215,891.69		-224,048,153.73	58,009,311.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-981,001.87					-1,424,621.81	-2,405,623.68		685,567.83					9,464,912.33	10,150,480.16
（一）净利润							-1,424,621.81	-1,424,623.68							9,464,912.33	9,464,912.33

							1.81	1.81							.33	.33
(二) 其他综合收益		-981,001.87						-981,001.87		685,567.83						685,567.83
上述(一)和(二)小计		-981,001.87					-1,424,621.81	-2,405,623.68		685,567.83					9,464,912.33	10,150,480.16
(三) 所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
(四) 利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配																
4. 其他																
(五) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																

4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	169,506,479.00	109,039,660.04			3,215,891.69		-216,007,863.21	65,754,167.52	169,506,479.00	110,020,661.91			3,215,891.69		-214,583,241.40	68,159,791.20

## 财务报表附注

### 一、公司的基本情况

吉林光华控股集团股份有限公司（原名称为“吉林轻工集团股份有限公司”，以下简称“本公司”或“公司”）是经吉林省经济体制改革委员会、吉林省国有资产管理局吉改联批[1992]14 号文、吉林省经济体制改革委员会吉改批[1992]42 号文批准，在对原吉林省轻工业进出口公司进行整体改制的基础上，以定向募集方式设立的股份有限公司。1993 年 7 月 15 日经吉林省人民政府吉政函 242 号和 243 号文批准，公司转为社会募集公司，并于 1993 年 10 月 27 日经中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]88 号文批准，向社会公开发行股票 2,700 万股，注册资本变更为 10,700 万元。1993 年 12 月 15 日公司股票获准在深圳证券交易所（以下简称“深交所”）上市交易，股票简称“吉轻工 A”，代码 000546。1994 年向全体股东分红送股，注册资本变更为 12,840 万元；1995 年配股资金到位，注册资本变更为 13,868 万元；1997 年初转配股资金到位注册资本变更为 16,950 万元。

由于公司 1998—2000 年三年连续亏损，每股净资产已为负值，2001 年 5 月 9 日起，公司股票被深交所暂停上市。

2001 年 6 月 19 日，公司向深交所提交了宽限期申请，根据深交所《关于给予吉林轻工集团股份有限公司宽限期的决定》，公司被给予自 2001 年 5 月 9 日起十二个月的宽限期。

2002 年 5 月 8 日公司向深交所提交了恢复上市申请。2002 年 5 月 15 日公司收到深交所函，正式受理了本公司恢复上市的申请。2002 年 8 月 8 日起公司股票被深交所批准恢复了上市交易，股票简称“ST 吉轻工”，代码仍为 000546。

2003 年 9 月原来的控股股东将持有公司的股份转让给湖南吉首大学控制的新时代教育发展有限责任公司；2005 年 8 月苏州市光华实业（集团）有限公司完成收购湖南吉首大学控制的新时代教育发展有限责任公司所有手续，间接控制了本公司；2005 年 10 月 17 日公司召开临时股东大会，审议通过了“关于公司重大资产置换暨关联交易的议案”、“关于变更公司名称的议案”、“关于变更公司经营范围的议案”等议案，2005 年 10 月 19 日经过吉林省工商行政管理局核准公司名称变更为现名，经营范围变更为以自有资金投资房地产开发、教育及相关产业等。随后股票简称也被批准变更为“ST 吉光华”。因本公司股权分置改革已实施完毕，股票简称改为“GST 吉光华”。2006 年 4 月 6 日公司披露 2005 年度报告，

因主营业务经营正常，扣除非经常性损益后的净利润为正值，不存在《深圳证券交易所股票上市规则》第 13.3.1 条列示的对公司股票实行其他特别处理的情形，故于 2006 年 4 月 5 日向深交所提交了撤销其他特别处理的申请。

经深交所审核同意，公司股票于 2006 年 5 月 22 日起撤销其他特别处理，股票简称变更为“G 光华”，代码仍为 000546。从 2006 年 10 月 8 日起，股票简称变更为“光华控股”，代码仍为 000546。

2008 年 5 月公司控股股东新时代教育发展有限责任公司与江苏开元国际集团轻工业品进出口股份有限公司（以下简称“开元轻工”）签订了《股权转让协议》，将持有的公司部分股份 23,136,348 股（占新时代教育发展有限责任公司所持公司股份的 53.64%，占公司总股本的 13.64%）以 15,038.62 万元转让给开元轻工；2008 年 6 月 16 日，该项股份转让过户手续在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕，开元轻工成为公司第一大股东，实际控制人变更为江苏开元国际集团有限公司（以下简称“开元集团”）。

2009 年 9 月 7 日开元轻工与江苏开元资产管理有限公司（以下简称“开元资产”）签署了《股权转让协议》，将其所持有本公司股份 23,136,348 股转让给开元资产，2009 年 10 月 28 日，该项股份转让过户手续在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕，股份过户完成后，开元资产持有公司 23,136,348 股，占公司总股本的 13.64%，为公司第一大股东，开元轻工不再持有公司股份，公司实际控制人仍为开元集团。

公司注册地址为：长春市西安大路 727 号中银大厦 A 座 1701 室，企业法人营业执照的注册号为 220000000022926，法定代表人：许华。

本公司属房地产开发与经营行业，经营范围：以自有资金投资房地产开发、教育及相关产业、电子通讯、医药、农业、环保领域的高新技术项目、投资建设城市基础设施、经济信息咨询服务、IT 业服务；五金、化工、交电、百货、汽车配件、建筑材料、粮油、饲料、农副产品购销、开展合资合作经营、生产花卉养殖、物业管理、房产租赁、维修。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准

则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

### **遵循企业会计准则的声明**

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 6 月 30 日的财务状况、2010 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。

### **会计期间**

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### **记账本位币**

本公司以人民币为记账本位币。

### **同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

#### **1、同一控制下的企业合并**

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### **2、非同一控制下的企业合并**

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

购买方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。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

### **合并财务报表的编制方法**

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关



规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，对合并资产负债表的期初数进行调整，同时对比较报表的相关项目进行调整。

### **现金及现金等价物的确定标准**

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### **外币业务**

本公司对发生的外币业务，采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除属于与符合资本化条件资产有关的借款产生的汇兑损益，予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。

### **金融工具**

#### **1、金融工具的分类、确认依据和计量方法**

本公司的金融资产包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项（相关说明见附注二之（十））、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本公司的金融负债为其他金融负债。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含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，单独确认为应收项目。本公司在持有该等金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将该等金融资产的公允价值变动计入当期损益。处置该等金融资产时，该等金融资产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

指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。本公司对持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息的，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。实际利率与票面利率差别很小的，按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

如本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合作为持有至到期投资，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

### （3）可供出售金融资产

指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，即本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

本公司可供出售金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。本公司可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，可供出售资产按公允价值计量，其公允价值变动计入“资本公积—其他资本公积”。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款和该金融资产的账面价值之间的差

额，计入投资收益，同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

#### (4) 其他金融负债

本公司的其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。主要包括因购买商品产生的应付账款等。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。

本公司拥有的其他不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。在初始计量后按《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额，和按《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额两者中的较高者进行后续计量。

## 2、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司的金融资产转移，包括下列两种情形：

(1) 将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；

(2) 将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：

A. 从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。企业发生短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的，视同满足本条件。

B. 根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证。

C. 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。企业无权将该现金流量进行再投资，但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。企业按照合同约定进行再投资的，应当将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。

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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下

列情况处理：

(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

### 3、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，终止确认该金融负债或其一部分。金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### 4、金融工具的公允价值确定方法

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。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

### 5、金融资产减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查。

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

对于可供出售金融资产，如果其公允价值出现持续大幅度下降，且预期该下降为非暂时性的，则根据其初始投资成本扣除已收回本金和已摊销金额及当期公允价值后的差额计算确认减值损失；在计提减值损失时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，计入“资产减值损失”。

### (十) 应收款项

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

### 1、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司将单项金额在 100 万元以上（含 100 万元）的应收款项，确定为单项金额重大的应收款项。

在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

### 2、对于单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确认标准。

本公司将单项金额在 100 万元以下但账龄较长的应收款项，确定为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。

### 3、各类信用风险组合的划分及坏账准备的确认标准和计提方法

对于单项金额非重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，以账龄为风险特征划分信用风险组合，按照账龄分析法计提坏账准备，坏账准备的计提比例如下：

类别	风险特征			
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
合并范围内应收款项	0	0	0	0
销售货款	5%	10%	30%	50%
其他	5%	10%	30%	50%

## (十一) 存货

### 1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。公司存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品（已建成、待出售的物业）、开发成本（尚未建成、以出售或出租为开发目的的物业）、拟开发土地（购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地）。非开发产品包括库存商品、低值易耗品、原材料、在产品和产成品等。

### 2、存货的计价方法

存货在取得时，按实际成本进行初始计量。存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。低值易耗品在领用时按一次性摊销或五五摊销。

### 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

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项、按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。计提的存货跌价准备计入当期损益。如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失的，减记的存货价值予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### **4、存货的盘存制度**

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

#### **5、开发产品的核算方法**

##### **(1) 开发用土地的核算方法：**

开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

##### **(2) 公共配套设施费用的核算方法：**

**A、不能有偿转让的公共配套设施：**其成本由商品房承担，按商品房收益比例分配计入商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于商品房建设，在商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

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

##### **(3) 周转房的摊销方法：**按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算。

#### **(十二) 长期股权投资**

本公司的长期股权投资包括对子公司的投资、对合营企业、联营企业的投资和其他长期股权投资。

##### **1、初始投资成本的确定**

本公司对子公司的投资按照初始投资成本计价，控股合并形成的长期股权投资的初始计量参见本附注四之（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，以及对被投

资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，均按照初始投资成本计价。

## 2、后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资的后续计量采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。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，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，后续计量采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，后续计量采用成本法核算。

## 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业；重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

## 4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计

提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### **(十三) 投资性房地产**

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

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

资产负债表日，若单项投资性房地产的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### **(十四) 固定资产**

#### **1、固定资产确认条件**

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

#### **2、各类固定资产的折旧方法**

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。



本公司的固定资产类别、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40-50	3-5	1.90-2.43
运输设备	5、10	5、10	9.50、18.00、19.00
办公及其他设备	5	4、5、10	18.0、19.00、19.20

### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 4、其他说明

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### （十五）在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；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。

资产负债表日，本公司对在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期

间不再转回。

### （十六）借款费用

本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。

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：（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。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。

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，停止借款费用资本化。

### （十七）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确

定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

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

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产负债表日，本公司对无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按单项资产可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### **(十八) 维修基金**

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

#### **(十九) 预计负债**

本公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：(1) 该义务是本公司承担的现时义务；(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

#### **(二十) 收入**

##### **1、销售商品**

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：(1) 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 既没有保留通常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；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入企业；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

1) 自营房地产销售在房产完工并验收合格、签定了销售合同、取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时，通常收到销售合同金额 80%或以上(含银行按揭付款)时，确认销售收入的实现。

2) 受托代建工程在与委托方签定了代建合同、代建工程完工并验收合格、取得了与委托方确认的结算文件且收到代建项目金额 80%或以上(含银行按揭付款)时，确认相关收入的实现。

3) 合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

## **2、经营租赁**

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

## **3、提供劳务**

(1) 物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(2) 提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

## **4、让渡资产使用权**

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。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。

## **(二十一) 政府补助**

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(人民

币 1 元) 计量。

与资产相关的政府补助, 本公司确认为递延收益, 并在相关资产使用寿命内平均分配, 计入当期损益。但是, 按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助, 用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关费用的期间, 计入当期损益; 用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的, 存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

## (二十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的, 按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日, 对于当期和以前期间形成的当期所得税负债 (或资产), 按照税法规定计算的预期应交纳 (或返还) 的所得税金额计量; 对于递延所得税资产和递延所得税负债, 根据税法规定, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时, 不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债, 予以确认, 但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的, 不予确认; 对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产, 该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划, 且预计在处置该项投资时, 除了有足够的应纳税所得以外, 还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时, 予以确认。

资产负债表日, 对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外, 本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

## (二十三) 主要会计政策、会计估计的变更

### 1、会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

### 2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

### (二十四) 前期会计差错更正

1.公司可供出售金融资产公允价值变动 2007 年 95,459,073.74 元，2008 年 17,175,154.25 元，未计算相应的递延所得税负债，此事项对母公司比较财务报表及比较合并财务报表的影响为：2007 年末调增递延所得税负债 23,864,768.44 元，调减资本公积 23,864,768.44 元；2008 年末调增递延所得税负债 4,293,788.56 元，调减资本公积 4,293,788.56 元，公司已在 2009 年年度财务报告中作为会计差错进行了追溯调整。

2.公司因 2001 年度的对外担保案债务人未能全额履约还款，公司应承担连带清偿责任（详见附注七.1 诉讼事项）。为此，2007 年及以前年度合计计提预计负债 860 万元（其中：本金 545 万元，应计利息 315 万元），2008 年度计提应计利息 36 万元，公司作为会计差错进行了追溯调整。此事项对母公司比较财务报表及比较合并财务报表的影响为：2007 年末调增预计负债 860 万元，调减未分配利润 860 万元；2008 年末调增预计负债 896 万元，调减未分配利润 896 万元，公司已在 2009 年年度财务报告中作为会计差错进行了追溯调整。

本报告期内，上述两个事项对母公司 2009 年半年度比较财务报表及 2009 年半年度比较合并财务报表的影响为：2009 年初调增递延所得税负债 4,293,788.56 元，调减资本公积 4,293,788.56 元，调增预计负债 8,960,000.00 元，调减未分配利润 8,960,000.00 元；2009 年 6 月末调增递延所得税负债 3,297,088.55 元，调减资本公积 3,297,088.55 元。同时调整 2009 年 6 月末主要财务指标数据如下：

主要财务指标	调整前	调整后
归属于公司普通股股东的所有者权益	127,214,718.40	123,917,629.85
每股净资产	0.75	0.73
加权平均净资产收益率	12.31%	13.75%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	-3.25%	-3.63%

### 三、税项

**1、流转税及附加税费**

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
营业税	让渡资产使用权收入	5%	
	房地产开发收入	5%	
土地增值税	房地产开发收入	1%、3%	核定征收方式
城建税	应交流转税额	5%、7%	
教育费附加	应交流转税额	1%、4%	

**2、企业所得税**

公司名称	税率	备注
本公司及子公司	25%	

**3、房产税**

房产税按照房产原值的 70% 为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

**4、个人所得税**

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

**四、企业合并及合并财务报表****子公司情况****1、同一控制下的企业合并取得的子公司**

子公司名称(全称)	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	经营范围
苏州太湖华城房地产开发有限公司	控股子公司	苏州	房地产开发经营	210 万美元	陈颂菊	房地产开发经营等
太仓中茵科教置业有限公司	控股子公司	太仓	房地产开发经营	5000 万元	许华	房地产开发经营等
苏州市置业房地产开发有限公司	全资子公司	苏州	房地产开发经营	13000 万元	许华	房地产开发经营等
子公司名称(全称)	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
	直接	间接				
苏州太湖华城	75		75	2966 万元		是

房地产开发有限公司						
太仓中茵科教置业有限公司	60		60	2733 万元		是
苏州市置业房地产开发有限公司	100		100	23381 万元		是
子公司名称(全称)	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	
苏州太湖华城房地产开发有限公司	中外合资	60828918-0	3,759,648.61			
太仓中茵科教置业有限公司	有限公司	76150735-9	25,316,281.68			
苏州市置业房地产开发有限公司	有限公司	13771824-0				

## 2、非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称(全称)	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	经营范围
苏州华锐置业有限公司	全资子公司	苏州	房地产开发经营	5300 万元	张雷	房地产开发经营等
子公司名称(全称)	持股比例(%)		年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并	
	直接	间接				表决权比例(%)
苏州华锐置业有限公司		100	5976 万元		是	
子公司名称(全称)	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	
苏州华锐置业有限公司	有限公司	74247032-7				

## 五、合并财务报表项目注释

### 1.货币资金

项 目	期末账面余额	年初账面余额
现金	79,416.86	36,330.05



项 目	期末账面余额	年初账面余额
银行存款	59,083,670.88	36,756,559.29
其他货币资金	1,695,396.64	1,442,769.62
合 计	60,858,484.38	38,235,658.96

截至 2010 年 6 月 30 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

## 2. 应收账款

(1) 应收账款按类别列示如下：

类别	期末账面余额				净额
	账面金额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
其他不重大应收账款	559,254.00	100.00%	272,325.00	48.69%	286,929.00
合 计	559,254.00	100.00%	272,325.00	48.69%	286,929.00

  

类别	年初账面余额				净额
	账面金额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
其他不重大应收账款	559,254.00	100.00%	272,325.00	48.69%	286,929.00
合 计	559,254.00	100.00%	272,325.00	48.69%	286,929.00

(2) 应收账款按账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内				
1—2 年（含）	18,255.00	3.26%	1,825.50	16,429.50
2—3 年（含）				
3 年以上	540,999.00	96.74%	270,499.50	270,499.50
合 计	559,254.00	100.00%	272,325.00	286,929.00

  

账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内				
1—2 年（含）	18,255.00	3.26%	1,825.50	16,429.50
2—3 年（含）				
3 年以上	540,999.00	96.74%	270,499.50	270,499.50
合 计	559,254.00	100.00%	272,325.00	286,929.00

(3) 本报告期应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股

东单位欠款。

### 3.预付款项

(1) 预付款项按账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	21,044,083.00	92.57%		21,044,083.00
1-2 年 (含)	54,000.00	0.24%		54,000.00
2-3 年 (含)	1,092,000.00	4.80%		1,092,000.00
3 年以上	542,824.00	2.39%	352,824.00	190,000.00
合 计	22,732,907.00	100.00%	352,824.00	22,380,083.00
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	1,650,000.00	49.42%		1,650,000.00
1-2 年 (含)	54,000.00	1.62%		54,000.00
2-3 年 (含)	1,092,000.00	32.71%		1,092,000.00
3 年以上	542,824.00	16.25%	352,824.00	190,000.00
合 计	3,338,824.00	100.00%	352,824.00	2,986,000.00

(2) 预付款项期末余额比年初余额增加 19,394,083.00 元，原因：(a) 子公司苏州市置业房地产开发有限公司昆山分公司预付昆山光华娱乐城一期工程款 13,000,000.00 元；(b) 子公司苏州市置业房地产开发有限公司预付新华苑四期工程款 5,345,883.00 元；(c) 子公司苏州市置业房地产开发有限公司宝应分公司预付白田雅苑三期工程款 1,048,200.00 元。

(3) 期末预付款项余额较大的单位列示如下：

单位名称	期末账面余额	占预付账款总额的比例	预付时间	未结算原因
五洋建设集团股份有限公司	13,000,000.00	57.19%	2010 年 6 月	预付工程款
江阴一建建设有限公司苏州分公司	5,000,000.00	21.99%	2010 年 3 月	预付工程款
宝应县建设局	2,434,000.00	10.71%	2007 年-2009 年 11 月	工程质量保证金
白田雅苑三期	1,048,200.00	4.61%	2010 年 1-6 月	预付工程款
满洲里爱英斯木业有限公司	362,000.00	1.59%	2007 年 3-7 月	预付在建工程

				材料款
合计	21,844,200.00	96.09%		

## (4) 年末单独进行减值测试的预付款项坏账准备计提情况:

预付款项内容	期末账面金额	坏账准备金额	计提比例	理由
福马建筑装饰有限公司	100,000.00	100,000.00	100%	无法收回
洪正海	50,000.00	50,000.00	100%	无法收回
市圣达消防器材总汇	36,824.00	36,824.00	100%	无法收回
市旭日土石方(苏州建联安装有限公司)	160,000.00	160,000.00	100%	无法收回
园区立达电梯工程有限公司	6,000.00	6,000.00	100%	无法收回
合计	352,824.00	352,824.00		

(5) 本报告期预付款项中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位。

## 4.其他应收款

(1) 其他应收款按类别分析列示如下:

类别	期末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	14,957,946.18	80.89%	948,092.87	6.34%	14,009,853.31
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	241,937.49	1.31%	241,937.49	100.00%	
其他不重大其他应收款	3,291,464.71	17.80%	726,400.62	22.07%	2,565,064.09
合计	18,491,348.38	100.00%	1,916,430.98	10.36%	16,574,917.40
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	8,844,772.38	70.83%	817,160.27	9.24%	8,027,612.11
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	241,937.49	1.94%	241,937.49	100.00%	
其他不重大其他应收款	3,399,888.62	27.23%	734,894.83	21.62%	2,664,993.79
合计	12,486,598.49	100.00%	1,793,992.59	14.37%	10,692,605.90

(2) 其他应收款按账龄分析列示如下:

账龄结构	期末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额

1 年以内	12,871,201.23	69.61%	640,515.47	12,230,685.76
1—2 年（含）	4,110,292.03	22.23%	411,029.20	3,699,262.83
2—3 年（含）	55,050.00	0.30%	16,515.00	38,535.00
3 年以上	1,454,805.12	7.87%	848,371.31	606,433.81
合 计	18,491,348.38	100.00%	1,916,430.98	16,574,917.40
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	3,374,397.43	27.02%	168,719.87	3,205,677.56
1—2 年（含）	7,604,586.84	60.90%	760,458.68	6,844,128.16
2—3 年（含）	49,809.10	0.40%	14,942.73	34,866.37
3 年以上	1,457,805.12	11.68%	849,871.31	607,933.81
合 计	12,486,598.49	100.00%	1,793,992.59	10,692,605.90

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	期末账面金额	坏账准备金额	计提比例	理由
苏州国力土方工程有限公司	7,600,000.00	380,000.00	5.00%	按账龄计提
太仓市城厢镇财政分局	4,003,911.18	400,391.12	10.00%	按账龄计提
客户	3,354,035.00	167,701.75	5.00%	按账龄计提
苏州市中级人民法院	11,657.00	11,657.00	100.00%	无法收回
阿标	76,047.99	76,047.99	100.00%	无法收回
上海西莱克斯瑞姆商贸公司	154,232.50	154,232.50	100.00%	无法收回
合 计	15,199,883.67	1,190,030.36		

(4) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款列示如下：

账龄结构	期末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
3 年以上	241,937.49	100.00%	241,937.49	
合 计	241,937.49	100.00%	241,937.49	
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
3 年以上	241,937.49	100.00%	241,937.49	
合 计	241,937.49	100.00%	241,937.49	

(5) 本报告期其他应收款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

## (6) 期末其他应收款前五名单位列示如下:

单位名称	款项内容	期末金额	账龄	占其他应收款总额的比例
苏州国力土方工程有限公司	往来款	7,600,000.00	1 年以内	41.10%
太仓市城厢镇财政分局	代垫工程款	4,003,911.18	1-2 年	21.65%
客户	往来款	3,354,035.00	1 年以内	18.14%
郑兴来	往来款	509,046.33	1 年以内	2.75%
苏州市房产管理局共用部位设施维修基金专户	三香广场维修基金	500,000.00	3 年以上	2.70%
合 计		15,966,992.51		86.35%

## 5. 存货

## (1) 存货分类列示如下:

项 目	期末账面余额			年初账面余额		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	10,791.00		10,791.00	10,791.00		10,791.00
开发产品	188,348,380.15		188,348,380.15	221,310,682.69		221,310,682.69
开发成本	87,831,367.49		87,831,367.49	76,872,061.34		76,872,061.34
合 计	276,190,538.64		276,190,538.64	298,193,535.03		298,193,535.03

开发产品期末余额较年初减少主要原因: 宝应白田雅苑一、二期和开元大厦二期尾盘实现销售结转成本; 开发成本期末余额较年初增加主要原因: 新华苑四期和宝应白田雅苑三期发生的工程款支出和开发间接费用结转至开发成本。

## (2) 开发成本明细列示如下:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末账面余额	年初账面余额
新华苑四期	2009 年	2011 年	4,134 万元	13,458,112.48	8,471,167.47
宝应白田雅苑三期	2009 年	2011 年	5,500 万元	27,080,253.40	24,569,471.30
宝应白田雅苑商业			规划中	7,440,966.38	7,440,966.38
昆山光华娱乐城一期	2009 年	2011 年	30,000 万元	39,852,035.23	36,390,456.19
合 计				87,831,367.49	76,872,061.34

## (3) 开发产品明细列示如下:

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
------	------	--------	-------	-------	--------

紫竹园三四期	2006 年	21,083,949.49			21,083,949.49
太仓市城厢镇政府代建工程	2006 年	1,558,340.75		39,574.81	1,518,765.94
三香广场[1]	2005 年	30,120,414.05	490,000.00		30,610,414.05
宝应白田雅苑一、二期	2009 年	25,182,544.91		15,212,941.04	9,969,603.87
开元大厦二期	2009 年	143,365,433.49		18,199,786.69	125,165,646.80
合 计		221,310,682.69	490,000.00	33,452,302.54	188,348,380.15

注[1]：三香广场已出租面积 1231.67 平方米，本期出租开发产品的成本 5,047,756.11 元。

## 6.可供出售金融资产

可供出售金融资产分项列示如下：

项目	期末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具		
航空动力（600893）[1]	18,117,703.20	19,425,705.70
合 计	18,117,703.20	19,425,705.70
减：可供出售金融资产减值准备		
净 额	18,117,703.20	19,425,705.70

注[1]：公司持有航空动力股票（代码：600893）747,430 股，已于 2008 年 11 月 20 日完成股权分置改革，可上市交易时间为 2009 年 11 月 30 日，本资产所有权受限情况说明见本注释第 13 项。

## 7.长期股权投资

长期股权投资分项列示如下：

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初账面余额	本期增减额	期末账面余额
苏州工业园区职业技术学院[1]	成本法	30,718,780.06	30,718,780.06		30,718,780.06
吉林省敖东药业有限责任公司[2]	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
太仓中茵建设投资有限公司[3]	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
合计		35,718,780.06	35,718,780.06		35,718,780.06
被投资单位	持股比例	表决权比例	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本年现金红利
苏州工业园区职业技术学院	29.58%	29.58%			
吉林省敖东药业有限责任公司	18.00%	18.00%	2,000,000.00		

太仓中茵建设投资有限公司	30.00%	定额回报		
合计			2,000,000.00	

注[1]: 该学校属民办教育性质, 按照国家及江苏省有关规定, 分配利润受到限制, 故公司对此投资采用成本法核算。

注[2]: 该公司财务状况恶化, 实际已歇业, 故全额计提减值准备。

注[3]: 根据本公司控股子公司太仓中茵科教置业有限公司与太仓中茵建设投资有限公司另一股东浙江省建设投资集团有限公司签署的合同约定: 太仓中茵科教置业有限公司只获取所开发的“江苏省太仓市新城区 A 地块住宅 BT 工程项目”规定的固定回报, 无权主张其他任何权益, 也不承担被投资公司的债权债务, 该被投资公司由浙江省建设投资集团有限公司承包经营。故太仓中茵科教置业有限公司对上述投资采用成本法核算。

## 8. 固定资产

固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下:

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、固定资产原价合计	2,166,256.00	34,478.00	214,709.00	1,986,025.00
1、运输设备	1,718,212.00		214,709.00	1,503,503.00
2、办公及其他设备	448,044.00	34,478.00		482,522.00
二、累计折旧合计	1,051,317.98	100,472.28	193,238.10	958,552.16
1、运输设备	732,846.00	78,902.46	193,238.10	618,510.36
2、办公及其他设备	318,471.98	21,569.82		340,041.80
三、固定资产净值合计	1,114,938.02	-65,994.28	21,470.90	1,027,472.84
1、运输设备	985,366.00	-78,902.46	21,470.90	884,992.64
2、办公及其他设备	129,572.02	12,908.18		142,480.20
四、固定资产减值准备累计金额合计				
1、运输设备				
2、办公及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	1,114,938.02	-65,994.28	21,470.90	1,027,472.84
1、运输设备	985,366.00	-78,902.46	21,470.90	884,992.64
2、办公及其他设备	129,572.02	12,908.18		142,480.20

## 9. 在建工程

在建工程分项列示如下:

项目	期末账面余额			年初账面余额		
	金额	减值准备	账面净额	金额	减值准备	账面净额
紫竹园会所	381,659.20		381,659.20	381,659.20		381,659.20
合计	381,659.20		381,659.20	381,659.20		381,659.20

## 10.无形资产

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、无形资产原值合计	1,165,249.20			1,165,249.20
1、土地使用权				
2、其他[1]	1,165,249.20			1,165,249.20
二、无形资产累计摊销额合计	166,239.85	30,946.26		197,186.11
1、土地使用权				
2、其他[1]	166,239.85	30,946.26		197,186.11
三、无形资产账面净值合计	999,009.35	-30,946.26		968,063.09
1、土地使用权				
2、其他[1]	999,009.35	-30,946.26		968,063.09
四、无形资产减值准备合计	445,349.20			445,349.20
1、土地使用权				
2、其他[1]	445,349.20			445,349.20
五、无形资产账面价值合计	553,660.15	-30,946.26		522,713.89
1、土地使用权				
2、其他[1]	553,660.15	-30,946.26		522,713.89

本期摊销额为 30,946.26 元。

注[1]：其他无形资产包括会员卡和软件，会员卡按 20 年平均摊销，软件按 2 年平均摊销，减值准备为苏州三阳高尔夫会员卡减值，账面原值为 765,349.20 元，市场价值为 320,000 元，计提减值准备为 445,349.20 元。

## 11.递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末账面余额		年初账面余额	
	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
因计提坏账准备引起的资产价值低于计税基础	2,541,579.98	635,395.00	2,419,141.59	604,785.41
因计提存货跌价准备引起的资产价值低于计税基础				
因长期股权投资减值引起的资产价值低于计税基础	2,000,000.00	500,000.00	2,000,000.00	500,000.00



因无形资产减值引起的资产价值低于计税基础	445,349.20	111,337.30	445,349.20	111,337.30
合 计	4,986,929.18	1,246,732.30	4,864,490.79	1,216,122.71
项 目	期末账面余额		年初账面余额	
	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
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	16,781,242.20	4,195,310.55	18,089,244.70	4,522,311.18
非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异	26,075,852.05	6,518,963.02	30,738,144.81	7,684,536.21
合 计	42,857,094.25	10,714,273.57	48,827,389.51	12,206,847.39

## 12. 资产减值准备

项 目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	2,419,141.59	122,438.39			2,541,579.98
存货跌价准备					
无形资产减值准备	445,349.20				445,349.20
长期投投资减值准备	2,000,000.00				2,000,000.00
合 计	4,864,490.79	122,438.39			4,986,929.18

## 13. 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产明细如下：

所有权受到限制的资产类别	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额	资产受限制的原因
一、用于担保的资产					
昆山光华娱乐城一期	36,390,456.19	3,461,579.04		39,852,035.23	抵押借款，见本注释第21项。
开发成本-宝应白田雅苑三期	24,569,471.30	2,510,782.10		27,080,253.40	抵押借款
开发成本-宝应白田雅苑商业	7,440,966.38			7,440,966.38	抵押借款
二、其他原因造成所有权受到限制的资产					
被冻结的可供出售金融资产	19,425,705.70		1,308,002.50	18,117,703.20	见附注七.1
被冻结的子公司股权	55,876,500.00			55,876,500.00	本报告期内已解除冻结，见附注九.2
合计	143,703,099.57	5,972,361.14	1,308,002.50	148,367,458.21	

## 14.短期借款

(1) 短期借款明细项目列示如下：

借款类别	期末账面余额	年初账面余额	备注
抵押借款	20,000,000.00	18,000,000.00	宝应白田雅苑项目土地使用权抵押
保证借款	4,894,923.29	16,074,923.29	
合计	24,894,923.29	34,074,923.29	

(2) 逾期借款明细如下：

贷款单位	借款金额	借款利率	借款资金用途	未按期还款原因	预计还款期
吉林省信托投资公司	4,894,923.29		周转	经营不善	尚无明确计划
合计	4,894,923.29				

(3) 期末余额比年初减少 9,180,000.00 元，原因：A. 本期新增抵押借款 2,000,000.00 元；B. 母公司还清长春工行绿园支行剩余借款 11,180,000.00 元。

## 15.应付账款

(1) 期末比年初减少 36,794,429.40 元，主要是本期结算支付已完工的开元大厦二期、宝应白田雅苑一、二期和其他已完工项目欠付的工程款。

(2) 截至 2010 年 6 月 30 日止，账龄超过一年的大额应付账款的明细如下：

供应商	金额	性质或内容	未偿还的原因
苏州市吴中区国土资源局角直所	3,935,832.50	土地款	未清算
苏州福马建筑装饰有限公司	2,340,980.00	工程款	暂估
合计	6,276,812.50		

(3) 本报告期应付账款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

## 16.预收款项

(1) 期末比年初增加 41,231,638.00 元，原因：A. 新华苑四期和宝应白田雅苑三期本期分别收到预售房款收入 34,869,834.00 元和 21,832,416.00 元，增加了预收款项 56,702,250.00 元；B. 宝应白田雅苑一、二期本期实现销售收入结转预收款项 7,978,990.00 元，减少了预收款项 7,978,990.00 元；C. 开元大厦二期本期实现销售收入结转预收款项 7,440,397.00 元，减少了预收款项 7,440,397.00 元；

D.控股子公司苏州市置业房地产开发有限公司其他项目的车库实现销售收入结转预收款项 51,225.00 元，减少了预收款项 51,225.00 元。

(2) 截至 2010 年 6 月 30 日止，无账龄超过一年的大额预收款项。

(3) 本报告期预收款项中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(4) 预收账款中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	期末账面余额	年初账面余额	(预计) 竣工时间
开元大厦二期		7,440,397.00	2009 年
新华苑四期	50,214,515.72	15,395,906.72	2011 年
宝应白田雅苑一、二期	4,955,444.00	12,934,434.00	2009 年
宝应白田雅苑三期	21,832,416.00		2011 年
太仓市城厢镇政府代建工程	20,000.00	20,000.00	2006 年
合计	77,022,375.72	35,790,737.72	

## 17.应付职工薪酬

应付职工薪酬明细如下：

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴		2,883,075.87	2,883,075.87	
职工福利费				
社会保险费	14,891.02	539,386.08	539,072.12	15,204.98
其中：医疗保险费[1]	-5,136.48	145,797.49	145,630.22	-4,969.21
基本养老保险费	20,027.50	343,158.58	343,167.30	20,018.78
失业保险费		33,671.81	33,516.40	155.41
工伤保险费		5,586.10	5,586.10	
生育保险费		11,172.10	11,172.10	
住房公积金		175,391.40	176,316.00	-924.60
工会经费和职工教育经费		6,428.68	6,428.68	
非货币性福利				
因解除劳动关系给予的补偿				
其他				
合计	14,891.02	3,604,282.03	3,604,892.67	14,280.38

注[1]：母公司医疗保险费当月预缴下月

## 18.应交税费

项目	期末账面余额	年初账面余额

营业税	-1,465,337.05	1,251,560.51
企业所得税	17,274,992.31	19,867,634.79
城市维护建设税	-67,010.29	70,849.25
土地使用税	132,725.03	132,725.03
土地增值税	5,195,050.21	5,285,620.26
个人所得税	9,823.23	37,059.12
教育费附加	-57,780.63	50,344.09
其他	333.50	-61,819.13
合计	21,022,796.31	26,633,973.92

期末数较年初数减少主要原因是：新华苑四期和宝应白田雅苑三期预售房款收入预缴的营业税金及附加和企业所得税相应减少了营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加和企业所得税。

## 19.应付利息

(1) 应付利息明细列示如下：

项目	期末账面余额	年初账面余额
短期借款应付利息	6,183,514.49	6,183,514.49
合计	6,183,514.49	6,183,514.49

期末余额为应付吉林省信托投资公司利息 6,183,514.49 元逾期借款利息。

## 20.其他应付款

(1) 本报告期其他应付款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(2) 金额较大的其他应付款明细列示如下：

项目	期末账面余额	性质或内容
滁州安邦聚合高科有限公司[1]	60,758,440.48	债权转让形成的其他应付款
宝应县教育局	2,686,030.00	应付土地契税款
太仓中茵建设投资有限公司	2,000,000.00	往来款
合计	65,444,470.48	

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款的明细如下：

项目	期末账面余额	性质或内容	未偿还的原因
滁州安邦聚合高科有限公司	60,758,440.48	债权转让形成的其他应付款	暂未要求支付

宝应县教育局	2,686,030.00	应付土地契税款	暂未要求支付
合计	63,444,470.48		

注[1]: 根据中国信达资产管理公司长春办事处与吉林省国华矿业有限责任公司及吉林省国华矿业有限责任公司与滁州安邦聚合高科有限公司签订的债权转让协议, 债权人中国信达资产管理公司变更为滁州安邦聚合高科有限公司。2009 年 12 月 20 日接滁州安邦聚合高科有限公司催收通知, 要求公司支付 10,000,000.00 元利息, 在支付该项利息后, 不再对本公司所欠债务(本金 30,000,000.00 元, 剩余利息 30,758,440.48 元)计收利息, 公司已于 2009 年 12 月 28 日支付了 10,000,000.00 元利息, 2009 年末将应付滁州安邦聚合高科有限公司剩余利息 30,758,440.48 元和本金 30,000,000.00 元, 共计 60,758,440.48 元转入其他应付款。

## 21. 长期借款

长期借款明细如下:

项目	借款条件	期末账面余额	年初账面余额
长期借款-苏州信托有限公司	抵押	40,000,000.00	
合计		40,000,000.00	

控股子公司苏州市置业房地产开发有限公司于 2010 年 6 月 21 日以其合法拥有的昆山花桥绿地大道南侧的编号为昆国用(2010)第 12010111053 国有土地使用权, 抵押给苏州信托有限公司以取得昆山光华娱乐城项目的贷款 40,000,000.00 元。抵押合同编号为: 苏信抵押(2010)第 004 号; 借款合同编号为: 苏信自借(2010)第 004 号。该项目贷款 40,000,000.00 元已于 2010 年 6 月 25 日到帐, 贷款利率为浮动利率, 借款合同生效时年利率为 13.50% (借款期内, 如遇中国人民银行上调或下调两年期贷款基准利率, 则本合同贷款利率自中国人民银行两年期贷款基准利率调整之日起同幅度上调或下调, 并按照实际天数分段计算, 而且调整后的贷款年利率不得低于借款合同生效时的年利率 13.50%), 贷款期限为 21 个月, 按季度结算利息, 到期一次偿还本金, 还款日为 2012 年 3 月 25 日。

## 22. 预计负债

种类	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
对外提供担保	9,320,000.00	180,000.00		9,500,000.00
未决诉讼				
产品质量保证				
重组义务				

待执行的亏损合同			
合 计	9,320,000.00	180,000.00	9,500,000.00

对外提供担保预计负债详见本附注七.1 诉讼事项。

## 23.股本

股份类别	年初账面余额		本期增减					期末账面余额	
	股数	比例	发行新 股	送 股	公积金转 股	其 他	小 计	股数	比例
一、有限售条件股份									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股	23,136,348.00	13.65%						23,136,348.00	13.65%
3. 其他内资持股	132,000.00	0.08%						132,000.00	0.08%
其中:境内非国有法人持 股	132,000.00	0.08%						132,000.00	0.08%
境内自然人持股									
4. 境外持股									
其中:境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	23,268,348.00	13.73%						23,268,348.00	13.73%
二、无限售条件股份									
1 人民币普通股	146,238,131.00	86.27%						146,238,131.00	86.27%
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他									
无限售条件股份合计	146,238,131.00	86.27%						146,238,131.00	86.27%
股份总数	169,506,479.00	100.00%						169,506,479.00	100.00%

## 24. 资本公积

本期资本公积变动情况如下：

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
股本溢价	375,665.30			375,665.30
其他资本公积	111,106,543.22		981,001.87	110,125,541.35
合计	111,482,208.52		981,001.87	110,501,206.65

本期减少数系本公司持有的可供出售金融资产航空动力股票期末按市价调整至可供出售金融资产扣除计算的递延所得税负债引起所致。

## 25. 盈余公积

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
法定盈余公积	3,215,891.69			3,215,891.69
合计	3,215,891.69			3,215,891.69

## 26. 未分配利润

未分配利润增减变动情况如下：

项目	本期金额	上年金额
上年年末未分配利润	-162,021,230.83	-171,596,341.54
加：年初未分配利润调整数（调减“-”）		-8,960,000.00
本年年初未分配利润	-162,021,230.83	-180,556,341.54
加：归属于母公司所有者的净利润	-2,302,353.21	18,535,110.71
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-164,323,584.04	-162,021,230.83

## 27. 营业收入、营业成本

营业收入、营业成本明细如下：

项 目	本期发生额	上年同期发生额
-----	-------	---------

营业收入-房地产开发	42,952,925.00	63,984,872.00
其中：主营业务收入	40,509,425.00	61,541,372.00
其他业务收入	2,443,500.00	2,443,500.00
营业成本-房地产开发	35,341,552.54	51,702,028.73
其中：主营业务成本	33,452,302.54	49,812,778.73
其他业务成本	1,889,250.00	1,889,250.00

上述主营业务收入均为发生在江苏地区的房地产销售收入，其他业务收入为三香广场房屋租赁收入。

## 28. 营业税金及附加

税 种	本期发生额	上年同期发生额
营业税	2,160,962.94	3,199,243.60
城建税	110,394.51	215,482.74
教育费附加	1,202,853.45	124,342.21
土地增值税	86,298.81	1,846,241.16
其他	66,510.00	96,039.15
合计	3,627,019.71	5,481,348.86

## 29. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上年同期发生额
坏账损失	122,438.39	-725,437.57
存货跌价损失		-2,914,697.89
无形资产减值损失		
合计	122,438.39	-3,640,135.46

## 30. 投资收益

投资收益按来源列示如下：

产生投资收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		19,310,861.87
合计		19,310,861.87

## 31. 营业外收入

项目	本期发生额	上年同期发生额
无法支付款项	79,226.64	
政府补助	-	



项目	本期发生额	上年同期发生额
其他	49,029.10	3,025.77
合计	128,255.74	3,025.77

### 32.营业外支出

项目	本期发生额	上年同期发生额
罚款、滞纳金	308,691.17	281,815.81
对外捐赠	70,000.00	10,000.00
预计对外担保损失	180,000.00	
其他	110,653.38	87,138.00
合计	669,344.55	378,953.81

### 33.所得税费用

#### 所得税费用（收益）的组成

项目	本期发生额	上年同期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,111,813.50	3,931,565.34
递延所得税调整	-1,196,182.78	-889,905.87
合计	-84,369.28	3,041,659.47

### 34.基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《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（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的每股收益如下：

#### （1）计算结果

报告期利润	本期数		上年同期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	-0.0136	-0.0136	0.0884	0.0884
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	-0.0097	-0.0097	-0.0233	-0.0233

#### （2）每股收益的计算过程

项目	序号	本期数	上年同期数
----	----	-----	-------

项目	序号	本期数	上年同期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	-2,302,353.21	14,985,060.04
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	-655,179.19	18,934,933.83
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	-1,647,174.02	-3,949,873.79
年初股份总数	4	169,506,479.00	169,506,479.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5		
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6		
	6		
	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	7		
	7		
	7		
报告期因回购等减少的股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11	6	6
发行在外的普通股加权平均数（I）	$12=4+5+6\times 7 \div 11-8\times 9 \div 11-10$	169,506,479.00	169,506,479.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（II） （若无需调整，直接填列上一行金额）	13	169,506,479.00	169,506,479.00
基本每股收益（I）	14=1÷12	-0.0136	0.0884
基本每股收益（II）	15=3÷13	-0.0097	-0.0233
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	16		
所得税率	17		
转换费用	18		
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19		
稀释每股收益（I）	$20=[1+(16-18)\times (1-17)]\div(12+19)$	-0.0136	0.0884
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18)\times(1-17)]\div(13+19)$	-0.0097	-0.0233

## 1) 基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## 2) 稀释每股收益

$$\text{稀释每股收益} = P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## 35.其他综合收益

项 目	本期发生额	上年同期发生额
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-1,308,002.50	7,370,731.94
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-327,000.63	1,842,682.99
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		8,518,148.98
合 计	-981,001.87	-2,990,100.03

## 36.现金流量表项目注释

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上年同期金额
往来款	15,433,621.34	1,000,000.00
政府补贴	-	
购房定金	100,000.00	488,375.00
房屋租金收入	-	

代垫办证费	928,263.30	3,808,529.00
其他	53,986.00	477,141.88
合计	16,515,870.64	5,774,045.88

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期金额	上年同期金额
往来款	20,410,139.38	720,000.00
房屋租赁支出	1,928,238.00	
代垫办证费	3,860,736.39	3,770,421.08
其他	4,760,519.61	4,216,047.69
合计	30,959,633.38	8,706,468.77

**37.现金流量表补充资料**

采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上年同期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-2,333,340.78	14,945,627.72
加: 资产减值准备	122,438.39	-3,640,135.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	100,472.28	118,850.96
无形资产摊销	30,946.26	19,094.05
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-2,029.10	
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		
财务费用(收益以“一”号填列)	320,394.11	2,089,179.48
投资损失(收益以“一”号填列)		-19,310,861.87
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-30,609.59	2,109,606.87

补充资料	本期金额	上年同期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,165,573.19	-2,999,512.74
存货的减少（增加以“-”号填列）	22,743,336.39	18,250,429.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-25,375,332.89	6,747,807.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,692,664.35	2,935,820.23
其他（预计负债）	180,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	-7,101,962.47	21,265,906.85
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	60,858,484.38	19,591,232.76
减：现金的期初余额	38,235,658.96	45,274,039.52
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	22,622,825.42	-25,682,806.76

## 六、关联方关系及其交易

### （一）关联方关系

#### 1. 本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码	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(%)
江苏开元 资产管理 有限公司	有限公司	南京市白 下区建邺 路 100 号	顾晓冲	投资与 资产管 理	5883 万 元	69446730-9	13.65	13.65

江苏开元国际集团有限公司持有江苏开元资产管理有限公司 51% 股权, 为本公司最终控制方。

## 2. 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注四“企业合并及合并财务报表”。

## 3. 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
苏州市光华实业(集团)有限公司	本公司第二大股东新时代教育发展有限责任公司之控股股东	71747345-4
苏州工业园区职业技术学院	本公司参股公司	46695686-4
苏州市置业房地产开发有限公司宝应分公司	全资子公司苏州市置业房地产开发有限公司之分公司	78272314-9
泰兴锦华石油化工有限公司	同一法定代表人(许华先生)	66329148-6
太仓中茵建设投资有限公司	本公司控股子公司太仓中茵科教置业有限公司之参股公司	79087780-X

## (二) 关联方交易

### 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州市置业房地产开发有限公司	泰兴锦华石油化工有限公司	借款 6500 万元中资产抵押担保不足部分(1200 万元)	2009 年 8 月 24 日	2015 年 12 月 30 日	过渡性担保, 2010 年 4 月 16 日已解除担保
苏州市光华实业(集团)有限公司	吉林光华控股集团股份有限公司	1278 万	2009 年 6 月 17 日	2010 年 6 月 8 日	2010 年 6 月 30 日已还清全部贷款, 担保解除

## (三) 关联方往来款项余额

关联方名称	科目名称	期末账面余额		年初账面余额	
		金额	比例	金额	比例
苏州工业园区职业技术学院	应付账款	120,000.00	0.57%	120,000.00	0.21%
太仓中茵建设投资有限公司	其他应付款	2,000,000.00	2.82%	2,000,000.00	2.72%
苏州市光华实业(集团)有限公司	其他应付款			1,175.00	0.01%

## 七、或有事项

## 1、诉讼事项

2000年3月17日至6月9日间，珠海白山不锈钢制品有限公司（以下简称“白山不锈钢”）与中国银行珠海市平沙支行签订了六份借款合同，借款总金额为1,100万元，借款利率为月利率0.53625%，本公司为前述借款提供连带责任担保。因白山不锈钢到期不能履行还款义务，中国银行珠海市平沙支行将其诉至广东省珠海市中级人民法院（以下简称“珠海中院”）。

2001年12月5日，珠海中院就白山不锈钢与中国银行珠海市平沙支行借款纠纷一案作出“（2001）珠法经初字第125号”民事判决书，判决本公司对白山不锈钢截止2001年6月20日尚未偿还的借款本息承担连带清偿责任，珠海中院判决白山不锈钢需偿还本金及利息合计1,101万元，其中借款本金总额为1,100万元。随后，珠海中院查封了白山不锈钢的原材料、半成品、产成品、厂房、商住楼及住宅等资产。

2003年9月，珠海中院委托拍卖公司拍卖了白山不锈钢被查封的资产，拍卖所得扣除相关费用及优先支付款项后的余款为555.66万元，期间，珠海中院作出“（2002）珠中法执恢字第208-1号”民事裁定书，将申请执行人由中国银行珠海市平沙支行变更为中国信达资产管理公司广州办事处。珠海中院先后将上述执行款项555.66万元支付给中国银行珠海市平沙支行300万元及中国信达资产管理公司广州办事处255.66万元。随后，由于白山不锈钢无其他可供执行的财产，珠海中院作出了中止执行的裁定。

2010年3月，公司收到珠海中院“（2003）珠中法恢执字第42号之三”执行裁定书、“（2003）珠法恢执字第42号之三”协助执行通知书，裁定如下：查封、冻结、提取被执行人吉林光华控股集团股份有限公司（原吉林轻工集团股份有限公司）的动产、不动产、银行存款及其他财产权益；查封、冻结、提取的财产价值以人民币16,167,873.69元为限。2009年11月5日，珠海中院冻结了公司证券账户下持有的航空动力股票（证券代码：600893）747,430股及孳息（指送股、转增股、现金红利），冻结期限为两年，从2009年11月5日至2011年11月4日止。

2010年3月12日，珠海中院作出“（2002）珠中法执恢字第208-2号”恢复执行通知书，告知本公司该院决定恢复中国信达资产管理公司广州办事处依据“（2001）珠法经初字第125号”民事判决书申请执行白山不锈钢借款合同纠纷一案的执行。

公司认为：珠海中院做出（2003）珠中法恢执字第 42 号之三《执行裁定书》

的时间是 2009 年 11 月 4 日，公司证券账户名下的航空动力股票于 2009 年 11 月 5 日就已被冻结，但公司直至 2010 年 3 月 17 日方才收到来自珠海中院的相关法律文件及通知，且该裁定对公司财产有超额查封之嫌。鉴于此，公司已向珠海中院提出正式书面异议。

考虑到珠海中院已开始对本公司执行，公司将白山不锈钢已被执行的财产不足以偿还的部分债务确定为预计负债。公司暂按珠海中院判决的本息 1,101 万元，扣除已执行的金额，以白山不锈钢借款合同约定的月利率 0.53625% 作为计息依据，计算至 2010 年 6 月 30 日应计的利息，其中 2010 年 1-6 月应计利息 18 万元，累计计提预计负债 950 万元。

截止本期财务报告日，尚未收到珠海中院和中国信达资产管理公司广州办事处确认的具体执行金额，该案的实际执行尚未有最终结果。

## 2、为其他单位提供债务担保

(1) 1998 年 4 月 23 日，公司为大连经济技术开发区万吉房地产开发公司（以下简称“大连万吉”）向大连建行贷款 1000 万元提供连带责任担保，贷款到期后，大连万吉无力偿还，后大连建行起诉至法院，大连市中级人民法院于 2000 年 6 月 13 日作出（2000）大经初字第 359 号民事调解书，认定本公司需对大连万吉的债务承担连带责任，并对大连万吉公司查封了相应价值的房产，2006 年 3 月 20 日大连市中级人民法院裁定中国东方资产管理公司大连办事处为本案申请执行人。根据 2008 年 1 月 16 日律师出具的法律意见书认为，申请执行人认为法院查封的资产足以抵偿该笔债务，本公司的担保责任将得到免除。

(2) 本公司为吉林省机械工业供销总公司（原北方机械供销公司）贷款提供连带责任担保，此项贷款本金 900 万元，利息 1511 万元，经债权转移，截至 2009 年 12 月 31 日止债权人已变更为滁州安邦聚合高科有限公司。

## 3、退房风险

本公司控股子公司苏州太湖华城房地产开发有限公司开发的紫竹园三四期别墅项目，实际于 2006 年已开发完成，但由于公司未能在销售合同约定的期限内为客户办理好产权证，因此已销售房产存在退房的风险。

## 4、土地增值税事项

按照苏地税发〔2007〕75 号《江苏省地方税务局转发《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的通知》以及苏州地税发



(2007) 111 号《转发《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的通知》的相关规定，土地增值税可以按核定征收方式进行清算，即对房地产开发企业建造的普通（标准）住宅，可按取得收入的 1% 计征土地增值税，对房地产开发企业建造的营业用房、写字楼、高级公寓、度假村、别墅等，可按取得收入的 3% 计征土地增值税；本公司纳入合并范围内子公司本期已按本税率计缴土地增值税，截止到 2010 年 6 月 30 日，以下控股子公司开发的项目已收到税务局要求按照 3% 进行核定征收的清算结论：苏州太湖华城房地产开发有限公司开发的“紫竹园-名人居”项目；苏州市置业房地产开发有限公司开发的“学生公寓”和“三香广场”项目，太仓中茵科教置业有限公司代太仓市城厢镇政府开发的“华茵嘉园”项目。

按照国税发〔2010〕53 号、苏地税发〔2010〕39 号、苏州地税发〔2010〕56 号和苏园地税发〔2010〕号 23 号文件相关规定，自 2010 年 7 月 1 日起，将土地增值税预征率和核定征收率调整为：普通住宅，预征率为 2%，核定征收率为 5%；非普通住宅、非住宅用房，预征率为 3%；核定征收率为 7%；对既开发建造普通住宅又开发建造其他类型房屋的，其销售收入应分别核算，否则从高按 3% 的预征率预征和 7% 的核定征收率。对“擅自销毁帐簿或者拒不提供纳税资料的”或“符合土地增值税清算条件，企业未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的”情形的，适用 8% 的核定征收率征收土地增值税。

截止到 2010 年 6 月 30 日，控股子公司苏州市置业房地产开发有限公司宝应分公司开发的白田雅苑一、二期项目和苏州华锐置业有限公司开发的“开元大厦二期”项目尚未收到税务部门的清算结论，因此国税发〔2010〕53 号、苏地税发〔2010〕39 号、苏州地税发〔2010〕56 号和苏园地税发〔2010〕号 23 号文对本公司损益影响尚不能确定。

除存在上述或有事项外，截止 2010 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

## 八、重大承诺事项

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

## 其他重大事项

### 1、实际控制人对公司第一大股东股权的挂牌

2010 年 3 月 16 日，公司第一大股东开元资产转发的江苏省人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意公开转让江苏开元资产管理公司 9% 股权的批复》（苏国资复[2010]27 号）。同意开元集团将所持开元资产 9% 的股权，通过产权交易机构进行公开转让。此次公开转让于 4 月 2 日在江苏省产权交易所进行挂牌，挂牌终止日期为 2010 年 4 月 30 日。目前开元集团持有开元资产 51% 股权，上海泰泓投资管理有限公司持有开元资产 49% 股权，若此次公开转让成功，开元集团持有开元资产的股权将下降至 42%，将导致开元资产控股权发生变化，进而导致公司实际控制人发生变化。

### 2、子公司股权解除冻结

依吉林省高级人民法院 2006 年 11 月 15 号民事裁定书(2006)吉民二初字第 49 号、(2006)吉民二初字第 49-2 号裁定，因本公司欠中国信达资产管理公司逾期贷款 5587.65 万元（其中本金 3000 万元，利息额 2587.65 万元），法院裁定冻结本公司所持有的苏州市置业房地产开发有限公司的价值相当于人民币 5587.65 万元的股权，冻结期一年；2007 年 11 月 12 日裁定，继续冻结本公司所持有的上述股权，续冻期限一年；2008 年 11 月 11 日裁定，继续冻结本公司所持有的上述股权，期限一年；2009 年 11 月 10 日裁定，继续冻结本公司所持有的上述股权，期限一年。2010 年 3 月 29 日，本公司收到吉林省高级人民法院（以下简称“高院”）（2006）吉民二初字第 49 号《民事裁定书》、（2006）吉民二初字第 49-4 号《民事裁定书》，有关中国信达资产管理公司长春办事处（以下简称“信达长春办”）诉吉林光华控股集团股份有限公司、吉林省大禹国际房地产开发有限公司借款合同纠纷一案，信达长春办于 2010 年 3 月 17 日向吉林高院提出撤诉申请。吉林高院裁定准许信达长春办撤回起诉，并解除对本公司所持有的全资子公司苏州市置业房地产开发有限公司的价值相当于人民币 5587.65 万元股权的冻结。

### 3、对外担保的解除

2009 年 8 月 24 日，本公司全资子公司苏州市置业房地产开发有限公司为泰兴锦华石油化工有限公司向农业银行泰兴市支行借款 6500 万元中资产抵押但保不足部分（1200 万元）提供过渡性保证担保，此担保责任于 2010 年 4 月 16 日

已解除。

#### 4、以公允价值计量的资产

项目	年初公允价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末公允价值
金融资产					
可供出售金融资产	19,425,705.70		16,781,242.20		18,117,703.20

除存在上述重大事项外，截止本报告日，本公司无其他应披露未披露的重大事项。

### 十、母公司财务报表主要项目注释

#### 1.其他应收款

(1) 其他应收款按类别分析列示如下：

类别	期末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例	金额	计提比例	
其他不重大其他应收款	19,150.00	100.00%	7.50	0.04%	19,142.50
合计	19,150.00	100.00%	7.50	0.04%	19,049.36
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例	金额	计提比例	
其他不重大其他应收款	20,051.96	100.00%	1,002.60	5.00%	19,049.36
合计	20,051.96	100.00%	1,002.60	5.00%	19,049.36

(2) 其他应收款按账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	19,150.00	100.00%	7.50	19,142.50
合计	19,150.00	100.00%	7.50	19,142.50
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	20,051.96	100.00%	1,002.60	19,049.36
合计	20,051.96	100.00%	1,002.60	19,049.36

(3) 本报告期其他应收款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

#### 2.长期股权投资

长期股权投资分项列示如下：

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初账面余额	本期增减额（减少以“-”号填列）	期末账面余额
苏州市置业房地产开发有限公司	成本法	133,643,727.45	133,643,727.45		133,643,727.45
苏州太湖华城房地产开发有限公司	成本法	1,462,890.69	1,462,890.69		1,462,890.69
太仓中茵科教置业有限公司	成本法	27,023,063.63	27,023,063.63		27,023,063.63
苏州工业园区职业技术学院	成本法	30,718,780.06	30,718,780.06		30,718,780.06
吉林省敖东药业有限责任公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
合计		194,848,461.83	194,848,461.83		194,848,461.83
被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
苏州市置业房地产开发有限公司	100	100			
苏州太湖华城房地产开发有限公司	75	75			
太仓中茵科教置业有限公司	60	60			
苏州工业园区职业技术学院	29.58	29.58			
吉林省敖东药业有限责任公司	18	18	2,000,000.00		
合计			2,000,000.00		

### 3.投资收益

投资收益按来源列示如下：

产生投资收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		19,310,861.87
合计		19,310,861.87

### 4.现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上年同期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,424,621.81	13,897,976.75
加：资产减值准备	-995.10	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,561.60	3,561.60
无形资产摊销		

补充资料	本期金额	上年同期金额
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	320,394.11	433,422.61
投资损失（收益以“-”号填列）		-19,310,861.87
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	248.78	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	901.96	73,850.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-137,217.27	-14,120,854.80
其他（预计负债）	180,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	-1,057,727.73	-19,022,904.83
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,610,714.18	1,504,060.33
减：现金的期初余额	1,557,901.90	1,269,525.90
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	52,812.28	234,534.43

## 十一、补充资料

### （一）当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《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（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”），本公司非经常性损益如下：

项目	本期发生额	备注
非流动性资产处置损益，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，或偶发性的税收返还、减免		

项目	本期发生额	备注
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续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	-180,000.00	珠海担保诉讼案预计偿还债务本期所计提的利息
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		
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	-361,088.81	其中罚款和滞纳金 308,691.17 元；对外捐赠 70,000.00 元；其他营业外支出 110,653.38 元；其他营业外收入 128,255.74 元
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计（影响利润总额）	-541,088.81	
减：所得税影响额	126,229.45	
非经常性损益净额（影响净利润）	-667,318.26	
减：少数股东权益影响额	-12,139.07	
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	-655,179.19	
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	-1,647,174.02	

## （二）净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《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》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	本期数		
	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.91%	-0.0136	-0.0136
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.37%	-0.0097	-0.0097

  

报告期利润	上年同期数		
	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.75%	0.0884	0.0884
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.63%	-0.0233	-0.0233

## 十二、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2010 年 8 月 23 日决议批准。

法定代表人：许华

主管会计工作的负责人：韩卫军

会计机构负责人：韩卫军

吉林光华控股集团股份有限公司

2010 年 8 月 23 日