

中房置业股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2016]01610344 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表.....	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7
5、 资产负债表	9
6、 利润表	11
7、 现金流量表	12
8、 股东权益变动表	13
9、 财务报表附注	15
10、 财务报表附注补充资料	74

审计报告

瑞华审字[2016]01610344 号

中房置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份公司”）的财务报表，包括 2016 年 3 月 31 日合并及公司的资产负债表，2016 年 1-3 月合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中房股份公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中房置业股份有限公司 2016 年 3 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2016 年 1-3 月合并及公司的经营成果和现金流量。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，中房置业股份有限公司截至 2016 年 3 月 31 日累计未分配利润 -36,480.82 万元，且公司目前无后续开发项目，其持续经营能力存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年八月十九日

合并资产负债表

2016年3月31日

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	六、1	121,656,745.87	149,448,771.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2		
预付款项	六、3	4,608,300.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	6,262,405.54	279,399.47
存货	六、5	717,635.14	717,635.14
划分为持有待售的资产	六、6	90,359,045.99	90,359,045.99
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	415,356.23	415,356.23
流动资产合计		224,019,488.77	241,220,207.89
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、8		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9		
投资性房地产	六、10	117,698,838.44	119,460,498.11
固定资产	六、11	11,799,944.31	4,462,237.59
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	六、12		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、13		
其他非流动资产			
非流动资产合计		129,498,782.75	123,922,735.70
资产总计		353,518,271.52	365,142,943.59

(转下页)

(承上页)

合并资产负债表（续）

2016年3月31日

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、14	5,174,694.28	5,174,694.28
预收款项			
应付职工薪酬	六、15	2,354,173.49	1,524,327.85
应交税费	六、16	588,928.21	1,097,247.40
应付利息			
应付股利	六、17	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	六、18	21,146,190.18	24,846,673.77
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		32,306,704.64	35,685,661.78
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		32,306,704.64	35,685,661.78
股东权益：			
股本	六、19	579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
资本公积	六、20	20,337,892.29	20,337,892.29
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、21	84,916,187.17	84,916,187.17
未分配利润	六、22	-364,808,178.28	-356,562,583.35
归属于母公司股东权益合计		319,640,826.18	327,886,421.11
少数股东权益		1,570,740.70	1,570,860.70
股东权益合计		321,211,566.88	329,457,281.81
负债和股东权益总计		353,518,271.52	365,142,943.59

载于第15页至第75页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2016年1-3月

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上期数
一、营业总收入		938,259.45	15,919,322.11
其中：营业收入	六、23	938,259.45	15,919,322.11
二、营业总成本		9,563,772.38	33,042,711.91
其中：营业成本	六、23	1,761,659.67	11,705,052.62
营业税金及附加	六、24	171,157.18	1,619,528.51
销售费用			
管理费用	六、25	7,663,938.96	24,539,541.61
财务费用	六、26	-32,983.43	-4,821,410.83
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、27		26,554,027.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-383,071.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-8,625,512.93	9,430,637.86
加：营业外收入	六、28	379,798.00	4,259,083.93
其中：非流动资产处置利得			394,101.95
减：营业外支出	六、29		750,798.00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,245,714.93	12,938,923.79
减：所得税费用	六、30		806,002.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,245,714.93	12,132,921.66
归属于母公司股东的净利润		-8,245,594.93	12,133,533.81
少数股东损益		-120.00	-612.15
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东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		-8,245,714.93	12,132,921.66
归属于母公司股东的综合收益总额		-8,245,594.93	12,133,533.81
归属于少数股东的综合收益总额		-120.00	-612.15
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益		-0.01	0.02
(二) 稀释每股收益		-0.01	0.02

载于第15页至第75页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2016年1-3月

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上期数
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		694,595.80	3,603,565.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、31	356,195.53	1,882,092.50
经营活动现金流入小计		1,050,791.33	5,485,657.70
购买商品、接受劳务支付的现金			226,960.00
支付给职工以及为职工支付的现金		2,901,223.32	11,427,601.05
支付的各项税费		992,322.10	3,043,652.93
支付其他与经营活动有关的现金	六、31	17,141,577.12	9,816,831.96
经营活动现金流出小计		21,035,122.54	24,515,045.94
经营活动产生的现金流量净额	六、32	-19,984,331.21	-19,029,388.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			9,500,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			12,375,713.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、32		14,964,245.01
收到其他与投资活动有关的现金	六、31		110,211,077.78
投资活动现金流入小计			147,051,036.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,807,693.98	4,363,592.02
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、31		
投资活动现金流出小计		7,807,693.98	4,363,592.02
投资活动产生的现金流量净额		-7,807,693.98	142,687,444.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、31		
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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	六、31		50,039,730.00
筹资活动现金流出小计			50,039,730.00
筹资活动产生的现金流量净额			-50,039,730.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	六、32	-27,792,025.19	73,618,326.12
加：期初现金及现金等价物余额	六、32	149,448,771.06	75,830,444.94
六、期末现金及现金等价物余额	六、32	121,656,745.87	149,448,771.06

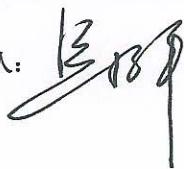
载于第15页至第75页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2016年1-3月

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的股东权益									
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	579,194,925.00		20,337,892.29			84,916,187.17	-356,562,583.35	1,570,860.70	329,457,281.81	
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、本年初余额	579,194,925.00		20,337,892.29			84,916,187.17	-356,562,583.35	1,570,860.70	329,457,281.81	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-8,245,594.93	-120.00	-8,245,714.93	
（一）综合收益总额							-8,245,594.93	-120.00	-8,245,714.93	
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
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、本年年末余额	579,194,925.00		20,337,892.29			84,916,187.17	-364,808,178.28	1,570,740.70	321,211,566.88	

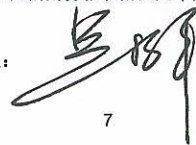
载于第15页至第75页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表（续）

2016年1-3月

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期数							
	归属于母公司股东的股东权益							少数股东权益
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	579,194,925.00		20,337,892.29			84,916,187.17	-368,696,117.16	1,571,472.85
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、本年初余额	579,194,925.00		20,337,892.29			84,916,187.17	-368,696,117.16	1,571,472.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							12,133,533.81	-612.15
（一）综合收益总额							12,133,533.81	-612.15
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
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、本年年末余额	579,194,925.00		20,337,892.29			84,916,187.17	-356,562,583.35	1,570,860.70

载于第15页至第75页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表

2016年3月31日

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金		723,510.80	271,715.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1		
预付款项		4,608,300.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、2	129,316,078.68	151,834,865.43
存货			
划分为持有待售的资产		85,720,347.44	85,720,347.44
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		409,508.53	409,508.53
流动资产合计		220,777,745.45	238,236,436.58
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	十三、3	164,415,399.40	164,415,399.40
投资性房地产			
固定资产		11,385,506.96	4,023,281.90
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		175,800,906.36	168,438,681.30
资产总计		396,578,651.81	406,675,117.88

(转下页)

(承上页)

资产负债表（续）

2016年3月31日

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		2,285,455.70	1,455,544.26
应交税费		115,277.26	967,241.16
应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款		34,795,411.02	38,345,777.46
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		40,238,862.46	43,811,281.36
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		40,238,862.46	43,811,281.36
股东权益：			
股本		579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
资本公积		3,586,560.91	3,586,560.91
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
未分配利润		-311,357,883.73	-304,833,836.56
股东权益合计		356,339,789.35	362,863,836.52
负债和股东权益总计		396,578,651.81	406,675,117.88

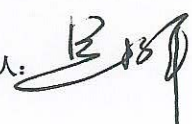
载于第15页至第75页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

2016年1-3月

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上期数
一、营业收入	十三、4		12,000,000.00
减：营业成本	十三、4		8,214,533.67
营业税金及附加			992,514.73
销售费用			
管理费用		6,903,031.38	18,520,296.04
财务费用		813.79	-3,548,125.50
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5		153,561,640.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-295,443.29
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-6,903,845.17	141,382,421.41
加：营业外收入		379,798.00	292,713.59
其中：非流动资产处置利得			292,713.59
减：营业外支出			750,798.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,524,047.17	140,924,337.00
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,524,047.17	140,924,337.00
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		-6,524,047.17	140,924,337.00

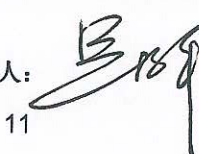
载于第15页至第75页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2016年1-3月

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,086,431.21	14,615,122.27
经营活动现金流入小计		7,086,431.21	14,615,122.27
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,731,900.97	9,722,734.48
支付的各项税费		826,686.44	600,169.93
支付其他与经营活动有关的现金		1,309,261.22	4,290,128.86
经营活动现金流出小计		4,867,848.63	14,613,033.27
经营活动产生的现金流量净额		2,218,582.58	2,089.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			292,713.59
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			292,713.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,766,786.96	32,498.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,766,786.96	32,498.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,766,786.96	260,215.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		451,795.62	262,304.59
加：期初现金及现金等价物余额		271,715.18	9,410.59
六、期末现金及现金等价物余额		723,510.80	271,715.18

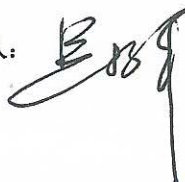
载于第15页至第75页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表

2016年1-3月

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数							
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	579,194,925.00		3,586,560.91			84,916,187.17	-304,833,836.56	362,863,836.52
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	579,194,925.00		3,586,560.91			84,916,187.17	-304,833,836.56	362,863,836.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-6,524,047.17	-6,524,047.17
（一）综合收益总额							-6,524,047.17	-6,524,047.17
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
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、本年年末余额	579,194,925.00		3,586,560.91			84,916,187.17	-311,357,883.73	356,339,789.35

载于第15页至第75页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表（续）

2016年1-3月

编制单位：中房置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期数						
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	579,194,925.00		3,586,560.91		84,916,187.17	-445,758,173.56	221,939,499.52
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	579,194,925.00		3,586,560.91		84,916,187.17	-445,758,173.56	221,939,499.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						140,924,337.00	140,924,337.00
（一）综合收益总额						140,924,337.00	140,924,337.00
（二）股东投入和减少资本							
1、股东投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入股东权益的金额							
4、其他							
（三）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、提取一般风险准备							
3、对股东的分配							
4、其他							
（四）股东权益内部结转							
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、本年年末余额	579,194,925.00		3,586,560.91		84,916,187.17	-304,833,836.56	362,863,836.52

载于第15页至第75页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

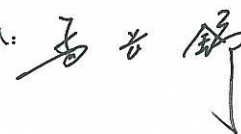
法定代表人



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



中房置业股份有限公司
财务报表附注
2016 年 1-3 月
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

中房置业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名为长春长铃实业股份有限公司, 系经长春市经济体制改革委员会长体改(1993)30 号文批准以长春汽油机总厂(后改制为长铃集团有限公司)部分资产发起设立的股份有限公司。公司 A 股于 1996 年 3 月 18 日在上海证券交易所挂牌交易。

经财政部财企[2003]108 号文件批准, 长春长铃集团有限公司(后改名为长铃集团有限公司)将其持有本公司 51.78%的股权分别转让给中国房地产开发集团公司(以下简称“中房集团”)29.78%, 转让给上海唯亚实业投资有限公司 22%。相应的股东股权转让过户手续已于 2003 年 8 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

2006 年 8 月 3 日, 吉林省高级人民法院委托拍卖公司拍卖了上海唯亚实业投资有限公司持有本公司 22%的股权, 天津中维商贸有限公司以 1.355 亿元拍得该股权。股权过户手续已于 2006 年 11 月 23 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕, 天津中维商贸有限公司成为本公司的第二大股东。

2012 年 12 月 6 日, 兰州铁路运输中级法院依据(2006)兰铁中刑初字第 38 号刑事裁定书依法划转了本公司第一大股东中房集团持有的本公司 34,587,789 股无限售流通股, 用以支付其应付兰州铁路局 1.376594 亿元人民币案款。划转完成后, 中房集团持有本公司股份 109,799,224 股, 占公司总股本 18.96%, 仍为本公司的第一大股东。兰州铁路局取得本公司股份 34,587,789 股, 占公司总股份的 5.97%, 加上其之前持有 11,000,000 股, 共计持有本公司股份 45,587,789 股流通股, 占公司总股份的 7.87%。股权过户手续已于 2012 年 12 月 6 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕, 兰州铁路局成为本公司的第三大股东。

2013 年 5 月公司第一大股东中房集团通过公开征集受让方的方式协议转让给嘉益(天津)投资管理有限公司所持本公司的全部股份(109,799,224 股, 占本公司总股本的 18.96%), 截至 2016 年 3 月 31 日, 嘉益(天津)投资管理有限公司为本公司的第一大股东。

本公司上市时股本总额为 14,455 万股, 1997 年配股 2,421.1224 万股, 以资本公

积转增 11,813.2857 万股，2001 年以资本公积转增 19,795.6916 万股，2006 年 12 月 21 日根据本公司第五次临时股东大会表决通过的股权分置改革方案，以资本公积向全体流通股股东每 10 股转增 4.6 股，共转增 9,434.3928 万股。截止 2016 年 3 月 31 日本公司的股本总额为 57,919.4925 万股。本公司的控股股东为嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益公司”）。

公司注册地为中华人民共和国北京市，企业法人营业执照注册号：110000006176682，本公司总部位于北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间，法定代表人：刘波。

公司及各子公司主要从事房地产开发及出租经营。本公司 2016 年 1-3 月纳入合并范围的子公司共 3 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。

本财务报表业经本公司董事会于 2016 年 8 月 19 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

截至 2016 年 3 月 31 日止，本公司累计未分配利润-36,480.82 万元，且公司无后续房地产开发项目，公司持续经营能力存在重大不确定性。公司通过加大投资性房地产的出租及销售力度，控制成本支出以及公司正在进行的重大重组等措施，能够维持公司在未来 12 个月的持续经营。因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、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 2016 年 3 月 31 日的财务状况及 2016 年 1-3 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开

发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司主要从事房地产开发及出租经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、18“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、22“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

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

3、记账本位币

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的,在购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,则确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产的,计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会〔2012〕19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、5(2)),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

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

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

转为购买日所属当期投资收益)。

5、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

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

号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有

的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

益。

②持有至到期投资

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

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

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

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

③贷款和应收款项

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

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

④可供出售金融资产

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

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

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

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

（3）金融资产减值

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

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时,表明该可供出售权益工具投资发生减值。

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

(5) 金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同,以公允价值进行初始确认,在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《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之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

（8）质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

（9）金融资产和金融负债的抵销

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

（10）权益工具

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

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

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应

收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的应收款项	按逾期账龄划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上的应收款项	逾期账龄分析法
金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的应收款项	逾期账龄分析法
金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的应收款项	逾期账龄分析法

组合中，采用逾期账龄分析法计提坏账准备的计提方法：

逾期账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
0-6 个月	0	0
7-12 个月	10	10

逾期账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1-2年	30	30
2-3年	50	50
3年以上	100	100

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

10、存货

（1）存货的分类

存货主要包括库存材料、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；非房地产开发产品发出时，采用加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法核算。

11、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业

会计准则第8号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

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

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确 认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：

（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

对于本公司2007年1月1日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核

算而确认的其他综合收益,在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其他后续支出,在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率
建筑物	20-30年	0	3.3%~5%
土地使用权	土地证规定年限	0	在使用年限内平均摊销

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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计入当期损益。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一

个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-30	0.00	3.33-5.00
运输工具	5	0.00	20.00
办公及电子设备	3-5	0.00	20.00-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

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

15、无形资产

（1）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。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减

值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益。

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

16、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

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

定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

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

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

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

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

18、收入

（1）房地产销售收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

① 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很

可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

在房屋完工且经有关部门验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③ 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

19、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

20、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保

余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额视归还期限在长期债权和一年内到期的长期债权列示。

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

21、重要会计政策、会计估计的变更

公司本期无重要会计政策、会计估计的变更。

22、重大会计判断和估计

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

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

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转

回。

（4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（5）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（8）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（9）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。其中，因重组事项，公司聘请券商、律师等中介机构为此次重组提供服务。截至审计报告日应由公司负担的部分中介服务费用尚未最终确定，后续服务费的发生存在不确定性，公司未能进行预提。

五、税项

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的5%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的5%计缴
房产税	自用房产按房产原扣减值减除30%后的余额的1.2%计缴；出租房屋按租金收入的12%计缴

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，期初指2016年1月1日，期末指2016年3月31日，本期指2016年1-3月，上期指2015年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	27,038.26	9,465.97
银行存款	121,629,707.61	149,439,305.09
其他货币资金		
合计	121,656,745.87	149,448,771.06
其中：存放在境外的款项总额		

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按组合计提坏账准备的应收款项					
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄在三年以上	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄不超过三年					
组合 3: 金额超过 100 万元但单项测试未发生减值					
组合小计	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按组合计提坏账准备的应收款项					
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄在三年以上	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄不超过三年					
组合 3: 金额超过 100 万元但单项测试未发生减值					
组合小计	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
合计	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

无。

②组合中，按逾期账龄分析法计提坏账准备的应收账款

逾期账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6 个月以内			
7-12 个月			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合计	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00

注：确定该组合系依据应收款项逾期账龄划分。

(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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司期末按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款汇总金额为 1,231,865.32 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 78.94%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 1,231,865.32 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,608,300.00	100.00		

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	4,608,300.00	100.00		—

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 4,608,300.00 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 100.00%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	138,331,152.38	93.27	138,331,152.38	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1：金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上其他应收款	3,722,805.07	2.51	3,722,805.07	100.00	
组合 2：金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的其他应收款	218,005.54	0.15			218,005.54
组合 3：金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的其他应收款	6,044,400.00	4.07			6,044,400.00
组合小计	9,985,210.61	6.73	3,722,805.07	37.28	6,262,405.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	148,316,362.99	100.00	142,053,957.45	95.78	6,262,405.54

(续)

类别	期初余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	138,331,152.38	97.19	138,331,152.38	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄在三年以上的其他应收款	3,722,805.07	2.61	3,722,805.07	100.00	
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄不超过三年的其他应收款	279,399.47	0.20			279,399.47
组合 3: 金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的其他应收款					
组合小计	4,002,204.54	2.81	3,722,805.07	93.02	279,399.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	142,333,356.92	100.00	142,053,957.45	99.80	279,399.47

①期末单项金额重大并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
武汉证券有限责任公司破产管理人	83,268,644.87	83,268,644.87	100.00	债务人已破产, 预计可收回的可能性较小
深圳缘诺有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计可收回的可能性较小
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计可收回的可能性较小
上海昌瑞企业发展有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
甘肃证券有限责任公司	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
上海奥华工贸公司	18,000,000.00	18,000,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
上海唯亚实业投资有	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的

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
限公司				可能性较小
上海五隆置业发展有 限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	账龄五年以上，预计可收回的 可能性较小
长春拖拉机集团有限 公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	账龄五年以上，预计可收回的 可能性较小
合计	138,331,152.38	138,331,152.38	—	—

②组合中，按逾期账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

逾期账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
0-6 个月	6,262,405.54		
7-12 个月			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	3,722,805.07	3,722,805.07	100.00
合计	9,985,210.61	3,722,805.07	—

注：确定该组合系依据逾期账龄划分。

（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 0.00 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

无。

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
武汉证券有限责任公司清算款	83,268,644.87	83,268,644.87
往来款	53,156,238.63	52,972,687.87
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
代垫款	2,571,784.18	2,571,784.18
备用金	194,880.63	225,660.63
代扣代缴社会保险及住房公积金	110,921.78	70,823.31
押金	6,057,500.00	13,100.00
其他	258,596.10	512,859.26
合计	148,316,362.99	142,333,356.92

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	逾期账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
武汉证券有限责任公司 破产管理人	往来款	83,268,644.87	5年以上	56.14	83,268,644.87
上海奥华工贸公司	往来款	18,000,000.00	5年以上	12.14	18,000,000.00
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	5年以上	11.03	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限 公司	往来款	6,904,710.71	5年以上	4.65	6,904,710.71
上海昌瑞企业发展有限 公司	往来款	6,300,000.00	5年以上	4.25	6,300,000.00
合计	—	130,833,355.58	—	88.21	130,833,355.58

(6) 涉及政府补助的应收款项

无。

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料			
已完工开发产品	684,220.14		684,220.14
低值易耗品	33,415.00		33,415.00
合计	717,635.14		717,635.14

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	2,622,216.55	2,622,216.55	
已完工开发产品	684,220.14		684,220.14
低值易耗品	80,114.36	46,699.36	33,415.00

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	3,386,551.05	2,668,915.91	717,635.14

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存材料	2,622,216.55			2,622,216.55		
低值易耗品	46,699.36			46,699.36		
合计	2,668,915.91			2,668,915.91		

(3) 存货跌价准备计提依据及本期转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
库存材料			该项存货已不存在
低值易耗品			该项存货已不存在

6、划分为持有待售的资产

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
持有待售非流动资产				
长期股权投资	90,359,045.99	91,845,135.00		2016 年内完成
合计	90,359,045.99	91,845,135.00		——

注：2015 年 12 月 28 日公司董事会审议通过处置徐州天嘉房地产开发有限公司 45% 股权的议案，同日本公司与北京瑞诚盛达贸易有限责任公司（以下简称“瑞诚盛达”）签订协议，协议约定公司以 9,500 万元的总价转让持有的徐州天嘉房地产开发有限公司 45% 股权，徐州天嘉房地产开发有限公司评估值为 20,410.03 万元。协议约定协议签署三日内瑞诚盛达支付定金 950 万元；签署之日起的 180 个自然日最晚不超过 240 个自然日内支付 8,550 万元；若超过签署之日起的 180 个自然日并不晚于 240 个自然日内付款，瑞诚盛达需事先征得本公司书面的同意，并追加支付定金 475 万元，瑞诚盛达应不晚于 240 个自然日内向本公司支付 8,075 万元，上述的定金自动转为股权转让款。截止 2016 年 3 月 31 日，公司收到股权转让定金 950 万元。因瑞诚盛达超过签署之日起的 180 个自然日未付 950 万以外的股权转让余款，本公司于 2016 年 7 月 15 日收到瑞诚盛达补交的定金 475 万元，2016 年 8 月 17 日公司与瑞诚盛达签订了补充协议，补充协议签订当日本公司收到股权转让定金 500 万元，补充协议约定剩余尾款最迟支付日期为 2016 年 9 月 30 日，自 2016 年 8 月 23 日起，至 2016 年 9 月 30 日瑞诚盛达支付全部股权转让尾款 7,575 万元止，瑞诚盛达应按照中国人民银行一年

期基准贷款利率 4.35%，向本公司支付前述全部股权转让尾款 7,575 万元利息 352,081.85 元。截止审计报告日企业共收到 1,925 万元定金，股权转让预计 2016 年 9 月 30 日前转让完成。

7、其他流动资产

项目	性质（或内容）	期末余额	期初余额
其他	预缴税金	415,356.23	415,356.23
合计		415,356.23	415,356.23

8、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	211,853.66	211,853.66		211,853.66	211,853.66	
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	211,853.66	211,853.66		211,853.66	211,853.66	
其他	134,226,712.07	134,226,712.07		134,226,712.07	134,226,712.07	
合计	134,438,565.73	134,438,565.73		134,438,565.73	134,438,565.73	

（2）期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
山东龙口长铃摩托车有限公司	211,853.66			211,853.66	211,853.66			211,853.66	19.00	
其他	134,226,712.07			134,226,712.07	134,226,712.07			134,226,712.07		
合计	134,438,565.73			134,438,565.73	134,438,565.73			134,438,565.73	—	

注：其他项 134,226,712.07 元，为公司于 2003 年通过甘肃证券有限责任公司购买的国债，后被甘肃证券有限责任公司转移占用。公司于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，并于 2008 年 10 月收到甘肃省高院（2005）甘民二初字第 20 号民事判决书，判决书驳回本公司的全部诉讼请求。公司以前年度已计提减值准备 134,226,712.07 元。

（3）本期可供出售金融资产减值的变动情况

无。

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

无。

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动
一、联营企业						
广瀚电子科技（苏州）有限公司						
小计						
二、其他企业						
长春长铃酒花制品有限公司						
合计						

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
广瀚电子科技（苏州）有限公司					
小计					
二、其他企业					
长春长铃酒花制品有限公司					
小计					
合计					

注：①广瀚电子科技（苏州）有限公司于 2013 年 9 月开始破产清算，初始投资成本为 15,387,446.05 元，损益调整为-15,387,446.05 元。苏州市吴江区人民法院于 2015 年 6 月 25 日裁定认可债权人会议通过的《广瀚电子科技（苏州）有限公司破产财产分配方案》，并于 2015 年 7 月 22 日裁定终结广瀚电子科技（苏州）有限公司破产程序。截至 2016 年 3 月 31 日工商注销尚未完成。

②长春长铃酒花制品有限公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营。2002 年末公司账面对其的投资成本为 600.00 万元，损益调整-600.00 万元，账面价值为 0.00 元。自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

10、投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、期初余额	169,250,101.21	169,250,101.21
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	169,250,101.21	169,250,101.21
二、累计折旧和累计摊销		
1、期初余额	49,789,603.10	49,789,603.10
2、本期增加金额	1,761,659.67	1,761,659.67
(1) 计提或摊销	1,761,659.67	1,761,659.67
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	51,551,262.77	51,551,262.77
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
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	117,698,838.44	117,698,838.44
2、期初账面价值	119,460,498.11	119,460,498.11

11、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输设备	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1、期初余额	3,860,000.00	2,998,018.60	6,858,018.60
2、本期增加金额	7,798,405.98	9,288.00	7,807,693.98

项目	运输设备	办公及电子设备	合计
(1) 购置	7,798,405.98	9,288.00	7,807,693.98
3、本期减少金额		261,015.00	261,015.00
(1) 处置		261,015.00	261,015.00
4、期末余额	11,658,405.98	2,746,291.60	14,404,697.58
二、累计折旧			
1、期初余额		2,395,781.01	2,395,781.01
2、本期增加金额	428,946.87	36,720.39	465,667.26
(1) 计提	428,946.87	36,720.39	465,667.26
3、本期减少金额		256,695.00	256,695.00
(1) 处置		256,695.00	256,695.00
4、期末余额	428,946.87	2,175,806.40	2,604,753.27
三、减值准备			
四、账面价值			
1、期末账面价值	11,229,459.11	570,485.20	11,799,944.31
2、期初账面价值	3,860,000.00	602,237.59	4,462,237.59

(2) 暂时闲置的固定资产

无。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

12、无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、期初余额	451,875.94	25,460.00	477,335.94
2、本期增加金额			
3、本期减少金额	451,875.94	12,460.00	464,335.94
(1) 处置	451,875.94	12,460.00	464,335.94
4、期末余额		13,000.00	13,000.00
二、累计摊销			
1、期初余额	26,019.66	25,460.00	51,479.66
2、本期增加金额			
3、本期减少金额	26,019.66	12,460.00	38,479.66

项目	土地使用权	软件	合计
(1) 处置	26,019.66	12,460.00	38,479.66
4、期末余额		13,000.00	13,000.00
三、减值准备			
1、期初余额	425,856.28		425,856.28
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额	425,856.28		425,856.28
(1) 处置	425,856.28		425,856.28
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值			
2、期初账面价值			

13、递延所得税资产

(1) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	278,053,052.50	282,179,430.90
可抵扣亏损	59,360,921.06	51,355,025.27
合计	337,413,973.56	333,534,456.17

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2016 年	9,450,379.82	9,483,532.47	
2017 年	13,922,730.62	13,922,730.62	
2018 年	411,783.44	411,783.44	
2019 年	20,589,003.10	20,589,003.10	
2020 年	6,947,975.64	6,947,975.64	
2021 年	8,039,048.44		
合计	59,360,921.06	51,355,025.27	

14、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
工程款	884,142.27	884,142.27
材料款	1,385,968.77	1,385,968.77
质保金	1,644,683.73	1,644,683.73
其他	1,259,899.51	1,259,899.51
合计	5,174,694.28	5,174,694.28

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津中盈集团有限公司	1,170,422.01	尚未结算完成
中铁建设集团有限公司	1,606,421.43	尚未结算完成
合计	2,776,843.44	

15、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,524,327.85	3,229,657.32	2,399,811.68	2,354,173.49
二、离职后福利-设定提存计划		157,565.43	157,565.43	
三、辞退福利		194,206.00	194,206.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,524,327.85	3,581,428.75	2,751,583.11	2,354,173.49

(2) 短期薪酬列示

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		2,852,184.34	2,116,964.34	735,220.00
2、职工福利费		75,155.34	75,155.34	
3、社会保险费		87,161.20	87,161.20	
其中：医疗保险费		75,173.60	75,173.60	
工伤保险费		5,951.05	5,951.05	
生育保险费		6,036.55	6,036.55	
4、住房公积金		117,865.00	117,865.00	
5、工会经费和职工教育经费	1,524,327.85	97,291.44	2,665.80	1,618,953.49
6、补充保险				
7、职工劳动补偿				
合计	1,524,327.85	3,229,657.32	2,399,811.68	2,354,173.49

(3) 设定提存计划列示

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		149,926.60	149,926.60	
2、失业保险费		7,638.83	7,638.83	
合计		157,565.43	157,565.43	

16、应交税费

项目	期末余额	期初余额
营业税	15,672.36	689,767.92
企业所得税	72,964.25	72,964.25
个人所得税	117,542.64	213,793.36
城市维护建设税	1,097.07	48,813.90
教育费附加	783.62	34,518.07
房产税	374,834.77	37,379.90
土地使用税	6,033.50	10.00
合计	588,928.21	1,097,247.40

17、应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付的原因
普通股股利			
其中：法人股	1,882,440.78	1,882,440.78	未流通之前的法人股股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。
普通股	1,160,277.70	1,160,277.70	股份发行至上市流通期间的个人股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。
合计	3,042,718.48	3,042,718.48	

18、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
股权转让定金	9,500,000.00	9,500,000.00
往来款	8,556,833.73	8,764,751.72
诉讼赔偿款		2,750,798.00
材料款	1,766,413.26	1,766,413.26

项目	期末余额	期初余额
中介机构费用	1,120,000.00	1,614,000.00
其他	202,943.19	450,710.79
合计	21,146,190.18	24,846,673.77

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广瀚电子科技(苏州)有限公司	5,175,000.41	法院已终结该公司破产程序, 尚未办理工商注销手续。
上海嘉恒实业发展有限公司	1,266,413.26	尚未结算完成
旺达集团有限公司	1,180,000.00	尚未结算完成
合计	7,621,413.67	

19、股本

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	579,194,925.00						579,194,925.00
合计	579,194,925.00						579,194,925.00

20、资本公积

项目	期初余额	增加	减少	期末余额
其他资本公积	20,337,892.29			20,337,892.29
合计	20,337,892.29			20,337,892.29

21、盈余公积

项目	期初余额	增加	减少	期末余额
法定盈余公积	84,916,187.17			84,916,187.17
合计	84,916,187.17			84,916,187.17

22、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-356,562,583.35	-368,696,117.16
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	-356,562,583.35	-368,696,117.16
加：本期归属于母公司股东的净利润	-8,245,594.93	12,133,533.81
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	-364,808,178.28	-356,562,583.35

23、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	938,259.45	1,761,659.67	3,830,322.11	6,746,456.57
其他业务			12,089,000.00	4,958,596.05
合计	938,259.45	1,761,659.67	15,919,322.11	11,705,052.62

注：本期主营业务收入为出租收入，上期其他业务收入主要为车位出售收入。

24、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	46,912.97	1,069,684.91
城市维护建设税	3,283.92	75,368.57
教育费附加	2,345.66	53,552.01
房产税	112,591.13	406,466.62
土地使用税	6,023.50	14,456.40
合计	171,157.18	1,619,528.51

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

25、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,581,428.75	11,684,695.25
业务招待费	611,685.49	3,798,725.62
聘请中介机构费	425,000.00	2,664,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
税金	345,124.74	1,920,009.79
差旅交通费	219,831.62	1,397,128.45
修理费	35,327.36	666,880.21
物业费	68,700.00	428,623.54
折旧费	465,667.26	252,399.63
办公费	120,702.80	137,384.07
租赁费	1,511,100.00	
其他	279,370.94	1,589,695.05
合计	7,663,938.96	24,539,541.61

26、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-36,220.63	-6,994,120.33
利息支出		2,159,730.00
金融机构手续费	3,063.20	12,979.50
其他	174.00	
合计	-32,983.43	-4,821,410.83

27、投资收益

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		-383,071.91
处置长期股权投资产生的投资收益		26,937,099.57
合计		26,554,027.66

28、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		394,101.95	
其中：固定资产处置利得		394,101.95	
其他	379,798.00	3,864,981.98	379,798.00
合计	379,798.00	4,259,083.93	379,798.00

注：本期“其他”为按照长春市南关区人民法院 2016 年初下达的（2007）执字第 681 号长春市南关区人民法院执行案件结案报告，冲回上期计提的诉讼赔款。

29、营业外支出

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
诉讼赔偿款		750,798.00	
合计		750,798.00	

30、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		806,002.13
递延所得税费用		
合计		806,002.13

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-8,245,714.93	12,938,923.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	-2,061,428.73	3,234,730.95
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	154,904.29	1,364,628.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,288.16	-5,788,252.52
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	1,914,812.61	1,994,895.46
所得税费用		806,002.13

31、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	36,220.63	1,283,042.55
代收款项	168,694.90	442,783.31
管道维修保证金	50,000.00	
其他	101,280.00	156,266.64
合计	356,195.53	1,882,092.50

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	471,185.92	3,798,725.62
差旅交通费	262,368.27	1,397,128.45
支付律师、审计、评估等中介费	1,012,500.00	1,050,000.00
修理费	46,269.96	666,880.21
办公、水电、取暖费	232,453.27	639,334.58
物业费	72,895.00	428,623.54
信息披露费		425,436.00
财产保险、租赁费	12,127,400.00	48,366.14
法律顾问费	2,300,000.00	
其他	616,504.70	1,362,337.42
合计	17,141,577.12	9,816,831.96

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回山南天源投资中心股权收购订金及利息		105,459,077.78
收回徐州天嘉房地产开发有限公司拆借款本息		4,752,000.00
合计		110,211,077.78

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付北京信宏融金矿业投资管理中心（有限合伙）非公开发行股权定金及利息		14,320,680.00
支付深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）非公开发行股权定金及利息		35,719,050.00
合计		50,039,730.00

32、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-8,245,714.93	12,132,921.66
加：资产减值准备		
固定资产折旧、投资性房地产摊销	2,227,326.93	6,554,996.20
无形资产摊销		

补充资料	本期发生额	上期发生额
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）		-394,101.95
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）		-3,551,347.78
投资损失（收益以“－”号填列）		-26,554,027.66
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
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）	-10,591,306.07	4,340,422.19
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-3,374,637.14	-11,558,250.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-19,984,331.21	-19,029,388.24
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	121,656,745.87	149,448,771.06
减：现金的期初余额	149,448,771.06	75,830,444.94
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	-27,792,025.19	73,618,326.12

(2) 各年收到的处置子公司的现金净额

项目	本期发生额	上期发生额
年度（期间）内处置子公司于本年（期）收到的现金或现金等价物		15,000,000.00
其中：北京中房长远房地产开发有限责任公司		1,028,810.96
中房集团华北城市建设投资有限公司		13,971,189.04
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物		35,754.99
其中：北京中房长远房地产开发有限责任公司		34,900.99

项目	本期发生额	上期发生额
中房集团华北城市建设投资有限公司		854.00
加：以前期间处置子公司于本年（期）收到的现金或现金等价物		
处置子公司收到的现金净额		14,964,245.01

(3) 现金及现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	121,656,745.87	149,448,771.06
其中：库存现金	27,038.26	9,465.97
可随时用于支付的银行存款	121,629,707.61	149,439,305.09
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	121,656,745.87	149,448,771.06

注：现金和现金等价物不含使用受限的现金和现金等价物。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业的构成

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	
中房上海房产营销有限公司	上海	上海	房地产开发、经营、经销摩托车、农业机械	90.00		设立
天津乾成置业有限公司	天津	天津	房地产开发、商品房销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
新疆中房置业有限公司	新疆	新疆	房屋租赁、房屋销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并

注：公司对长春长铃酒花制品有限公司长期股权投资 600.00 万元，持股 60%，长春长铃酒花制品有限公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营，故未纳入合并范围。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
中房上海房产营销有限公司	10.00	-120.00		1,570,740.70

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
中房上海房产 营销有限公司	18,864,327.13		18,864,327.13	3,156,920.14		3,156,920.14

(续)

子公司名称	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
中房上海房产 营销有限公司	18,859,679.43		18,859,679.43	3,151,072.44		3,151,072.44

(续)

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
中房上海房产营 销有限公司		-1,200.00				-6,121.50		-21.50

2、在联营企业中的权益

(1) 联营企业

合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广瀚电子科技 (苏州)有限公司	苏州	吴江市	生产激光打印机、数字式扫描仪、通讯产品零部件	33.00		权益法

(2) 不重要的联营企业的汇总财务信息

详见附注六、9、长期股权投资注①所述。

3、其他股权投资

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
长春长铃酒花制品有限公司	长春	长春	“长铃牌”酒花浸膏及其系列产品的生产。	60		权益法

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、应付账款等，相关金融工具的情况说明见本附注六相关项目。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内，由于本公司目前业务较少，面临变动风险较小，主要金融工具的风险分析如下：

本公司无外币资产，外汇风险较低；本公司无对外借款，利率变动风险较低；本公司目前尚无建设项目，目前的资金足以满足本公司日常需要，流动性风险较低；本公司货币资金存在信用评级较高的银行，流动性风险较低；本公司的长期股权投资是房地产开发企业，相关投资性房地产存在一定的价格变动风险，结合投资性房地产所处地理位置及当地物价情况，这些投资性房地产贬值风险较低。

九、关联方及关联交易

1、本公司的控股股东情况

金额单位：人民币万元

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本	控股股东对本公司的持股比例(%)	控股股东对本公司的表决权比例(%)
嘉益（天津）投资管理有限公司	天津生态动漫中路 482 号创智大厦 203 室-232	投资管理	22,001.00	18.96	18.96

注：嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益投资”）的控股股东百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“百傲特”）于 2015 年 7 月 18 日召开合伙人会议，决定解散百傲特。经全体合伙人表决通过，指定信怡投资有限公司为清算人，清算人已接管百傲特。公司实际控制人发生变更，清算完成前无法确定新的实际控制人。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

3、本公司的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注七、2、在联营企业中的权益。

4、关联方交易情况

（1）关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	132.81 万元	398.94 万元

(2) 其他关联方交易

企业名称	本期发生额	上期发生额	关联交易内容
徐州天嘉房地产开发有限公司		252,000.00	收到借款利息

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	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：				
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71
合计	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款：		
广瀚电子科技（苏州）有限公司	202,505.84	202,505.84
合计	202,505.84	202,505.84
其他应付款：		
广瀚电子科技（苏州）有限公司	5,175,000.41	5,175,000.41
合计	5,175,000.41	5,175,000.41

十、承诺及或有事项

截至 2016 年 3 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺及或有事项。

十一、资产负债表日后事项

1、资产重组事项

截至财务报表批准报出日，如公司公告所述，公司资产重组正在进行中，重组具体内容详见附注十二。

2、营改增事项

根据财政部和国家税务总局于 2016 年 2 月 23 日颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，公司不动产经营租赁适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

3、股权转让事项

如附注六、6、划分为持有待售的资产所述，公司约定公司以 9,500 万元的总价处置徐州天嘉房地产开发有限公司 45% 股权，截止 2016 年 3 月 31 日公司收到股权转让定金 950 万元，2016 年 7 月 15 日收到瑞诚盛达补交的定金 475 万元，2016 年 8 月 17 日公司收到股权转让定金 500 万元，截止审计报告日企业共收到 1,925 万元定金，股权转让预计 2016 年 9 月 30 日前转让完成。

4、对外投资和理财事项

公司于 2016 年 5 月 27 日与上海惊破天资产管理有限公司（以下简称“惊破天”）签署了《上海夏达投资管理中心（有限合伙）合伙协议》。协议约定，公司以变更已设立的合伙企业（基金）股权的形式投资设立并购基金。设立的合伙企业（基金）的名称为上海夏达投资管理中心（有限合伙）（以下简称“上海夏达”）。上海夏达成立时间为 2015 年 8 月 26 日，原注册资本 5,000 万元。经上海夏达原股东进行股权转让以及增资，上海夏达现注册资本变更为 10,000 万元，普通合伙人惊破天认缴出资 5,000 万元，公司认缴出资 5,000 万元，并于 2025 年 8 月 31 日前交齐。上海夏达自注册成立后并未进行实际经营活动。公司于 2016 年 7 月 19 日及 7 月 28 日分别出资 50 万元、450 万元，截止审计报告日共出资 500 万元。

公司于 2016 年 5 月 5 日与中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）签署《中国建设银行股份有限公司理财产品客户协议书》，公司出资 5,000 万元人民币购买中国建设银行“乾元”保本型人民币 2016 年第 12 期保本浮动收益型理财产品，产品期限 182 天，客户预期年化收益率 3.10%。本理财产品有投资风险，建设银行只保障理财资金本金，不保证理财收益，按本金数额、实际天数及实际年化收益率计算收益。

十二、其他重要事项

2016 年 1 月 4 日公司与忠旺中国投资（香港）有限公司（以下简称“忠旺香港”）签订《关于重大资产重组的框架协议》，公司拟向忠旺香港或其控制的公司发行股份，购买忠旺香港直接或间接拥有的盈利能力较强且满足有关监管要求的优质目标资产。

忠旺中国投资(香港)有限公司成立时间 2008 年 1 月 29 日，注册地址：56/F, Bank of China Tower, 1 Garden Road, Hong Kong；股本：2 港币；经营范围：贸易；该公司做为辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）的母公司，主要从事铝加工产品海外销售业务。

根据公司 2016 年 3 月 23 日公告，2016 年 3 月 22 日本公司与忠旺香港的子公司辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）签订了资产置换及发行股份购买协议。本次交易方案共包括三项交易环节：（一）重大资产置换；（二）发行股份购买资产；（三）

募集配套资金。详细说明如下：

（1）重大资产置换

本公司拟以持有其子公司新疆中房置业有限公司（以下简称“新疆中房”）100%股权作为置出资产，与忠旺精制持有的忠旺集团 100%股权中的等值部分进行置换。新疆中房 100%股权置出后，本公司剩余资产、负债不构成业务。

根据《资产置换及发行股份购买资产协议》，经交易双方友好协商，置出资产初步作价 2 亿元，置入资产调整后初步作价为 282 亿元。交易各方同意，置出、置入资产最终交易价格以具有证券期货业务资格的评估机构出具的相关评估报告载明的评估价值为依据，由交易各方协商确定。

（2）发行股份购买资产

置入资产作价超过置出资产作价的差额部分为 280 亿元，由本公司向忠旺精制以发行股份的方式购买。本次发行股份购买资产定价基准日为本公司第八届董事会第二十五次会议决议公告日，发行价格为 7.12 元/股，不低于定价基准日前 20 交易日上市公司股票均价的 90%。据此计算，本公司向忠旺精制发行股份的数量为 393,258.43 万股，最终发行数量以本公司股东大会批准并经中国证监会核准的数量为准。

（3）募集配套资金

为提高本次重组绩效，本公司拟以锁价方式向睿智 1 号等 8 名配套融资认购方发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过 50 亿元，不超过本次拟购买资产交易价格的 100%，配套资金拟用于年产 60 万吨高强度、大截面工业铝挤压产品项目，以及全铝特种车辆项目。本次配套融资发行股份的定价基准日为本公司第八届董事会第二十五次会议决议公告日，发行价格为 7.12 元/股，不低于定价基准日前 20 交易日上市公司股票均价的 90%，发行股份数量合计为不超过 70,224.72 万股，最终发行数量以本公司股东大会批准并经中国证监会核准的数量为准。

十三、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

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1：金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄不超过三年				
组合 3: 金额超过 100 万元但单项测试未发生减值				
组合小计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00

(续)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄在三年以上	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄不超过三年				
组合 3: 金额超过 100 万元但单项测试未发生减值				
组合小计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00

①期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款
无。

②组合中, 按逾期账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
0-6 个月						
7-12 个月						
1-2 年						
2-3 年						
3 年以上	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32
合计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32

注：确定该组合系依据逾期账龄划分。

(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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,231,865.32 元，占应收账款期末余额合计数的比例 81.27%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,231,865.32 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	116,231,152.38	46.78	116,231,152.38	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1：金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上的其他应收款	2,937,470.91	1.18	2,937,470.91	100.00	
组合 2：金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的其他应收款	207,921.78	0.08			207,921.78
组合 3：金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的其他应收款	129,108,156.90	51.96			129,108,156.90
组合小计	132,253,549.59	53.22	2,937,470.91	2.22	129,316,078.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	248,484,701.97	100.00	119,168,623.29	47.96	129,316,078.68

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	116,231,152.38	42.89	116,231,152.38	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄在三年以上的其他应收款	2,937,470.91	1.08	2,937,470.91	100.00	
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且逾期账龄不超过三年的其他应收款	269,603.31	0.10			269,603.31
组合 3: 金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的其他应收款	151,565,262.12	55.93			151,565,262.12
组合小计	154,772,336.34	57.11	2,937,470.91	1.90	151,834,865.43
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	271,003,488.72	100.00	119,168,623.29	43.97	151,834,865.43

①期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
甘肃证券有限责任公司	2,697,796.80	2,697,796.80	五年以上	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
上海昌瑞企业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	五年以上	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
长春长铃酒花制品有限责任公司	6,904,710.71	6,904,710.71	五年以上	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计可收回的可能性较小

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
武汉证券有限责任公司破产管理人	83,268,644.87	83,268,644.87	五年以上	100.00	债务人已破产, 预计可收回的可能性较小
深圳缘诺有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	五年以上	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计可收回的可能性较小
长春拖拉机集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	五年以上	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
小计	116,231,152.38	116,231,152.38	—	—	—

②组合中, 按逾期账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

逾期账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
0-6个月	129,316,078.68	97.78		151,834,865.43	98.10	
7-12个月						
1-2年						
2-3年						
3年以上	2,937,470.91	2.22	2,937,470.91	2,937,470.91	1.90	2,937,470.91
合计	132,253,549.59	100.00	2,937,470.91	154,772,336.34	100.00	2,937,470.91

注: 确定该组合系依据逾期账龄划分。

(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 0.00 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

无。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	153,528,858.24	181,829,972.83
武汉证券有限责任公司清算款	83,268,644.87	83,268,644.87
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
代垫款	2,571,784.18	2,571,784.18
案件强制扣款		71,000.00
代扣代缴社会保险费及住房公积金	110,921.78	70,823.31
押金	6,048,100.00	3,700.00

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
其他	258,596.10	489,766.73
合计	248,484,701.97	271,003,488.72

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
天津乾成置业有限公司	往来款	93,253,756.90	1年以内	37.53	
武汉证券公司	往来款	83,268,644.87	5年以上	33.51	83,268,644.87
新疆中房置业有限公司	往来款	29,810,000.00	1年以内	12.00	
深圳缘诺有限公司	往来款	16,360,000.00	5年以上	6.58	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限 责任公司	往来款	6,904,710.71	5年以上	2.78	6,904,710.71
合计	—	229,597,112.48	—	92.40	106,533,355.58

(6) 涉及政府补助的应收款项

无。

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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	195,295,399.40	30,880,000.00	164,415,399.40	195,295,399.40	30,880,000.00	164,415,399.40
对联营、合营 企业投资						
其他股权投资						
合计	195,295,399.40	30,880,000.00	164,415,399.40	195,295,399.40	30,880,000.00	164,415,399.40

(2) 对子公司投资

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
中房上海房产营销有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		30,880,000.00

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
天津乾成置业股份有限公司	29,244,330.12			29,244,330.12		
新疆中房置业有限公司	121,051,069.28			121,051,069.28		
合计	195,295,399.40			195,295,399.40		30,880,000.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
广瀚电子科技(苏州)有限公司						
合计						

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
广瀚电子科技(苏州)有限公司					
合计					

(4) 其他股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
长春长铃酒花制品有限公司						

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
长春长铃酒花制品有限公司					

注：详见附注六、9、长期股权投资注①、注②所述。

4、营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务				524,559.00
其他业务			12,000,000.00	7,689,974.67
合计			12,000,000.00	8,214,533.67

5、投资收益

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		-295,443.29
处置长期股权投资产生的投资收益		73,209,793.98
成本法核算的长期股权投资收益（分配股利）		80,647,289.66
合计		153,561,640.35

十四、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业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		
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	379,798.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	379,798.00	
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合计	379,798.00	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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（元/股）	
		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	-2.55	-0.01	-0.01
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-2.66	-0.01	-0.01