

三湘股份有限公司  
备考审阅报告  
天职业字[2015]12475-1号

---

目 录

备考审阅报告	1
备考合并财务报表	4
备考合并财务报表附注	10

## 1 年 1 期备考合并财务报表审阅报告

审阅报告

天职业字[2015]12475-1 号

三湘股份有限公司：

我们审阅了后附的三湘股份有限公司（以下简称“贵公司”）按照备考合并财务报表附注三、备考合并财务报表编制基础编制的备考合并财务报表，包括2014年12月31日及2015年7月31日的备考合并资产负债表，2014年度及2015年1-7月的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报备考合并财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制备考合并财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考合并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阅工作的基础上对备考合并财务报表出具审阅意见。我们按照《中国注册会计师审阅准则第2101号——财务报表审阅》的规定执行了审阅工作。该准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审阅工作以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。

审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

### 三、审阅意见

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述备考合并财务报表没有按备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制。

本审阅报告仅限于贵公司向中国证券监督管理委员会申请向观印象艺术发展有限公司定向发行股份及现金支付方式购买其股权之目的使用，未经本会计师事务所书面同意，不得用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与本会计师事务所无关。

[此页无正文]

中国·北京  
二〇一五年九月三十日

中国注册会计师： 叶慧

---

中国注册会计师： 郭海龙

---

### 备考合并资产负债表

编制单位：三湘股份有限公司

金额单位：元

项 目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	附注编号
流动资产			
货币资金	510,859,254.17	2,111,696,002.72	七、1
△结算备付金			
△拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	225,409.00		七、2
应收账款	73,206,186.89	43,836,282.39	七、3
预付款项	7,369,275.66	7,185,979.95	七、4
△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	78,434,730.59	628,832,210.73	七、5
△买入返售金融资产			
存货	11,306,581,220.76	7,687,153,046.45	七、6
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,000,000.00	161,000,000.00	七、7
<b>流动资产合计</b>	<b>11,978,676,077.07</b>	<b>10,639,703,522.24</b>	
非流动资产			
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	69,250,000.00	129,350,000.00	七、8
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资	410,065,895.04	435,841,110.71	七、9
投资性房地产	413,430,284.80	421,421,422.37	七、10
固定资产	55,881,436.17	57,444,830.39	七、11
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	602,905,289.78	639,799,672.02	七、12
开发支出			
商誉	1,391,571,603.59	1,391,571,603.59	七、13
长期待摊费用	13,982,794.04	18,994,615.94	七、14
递延所得税资产	155,676,364.19	128,970,346.36	七、15
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,112,763,667.61</b>	<b>3,223,393,601.38</b>	
<b>资产总计</b>	<b>15,091,439,744.68</b>	<b>13,863,097,123.62</b>	

法定代表人：黄辉

主管会计工作负责人：李晓红

会计机构负责人：周立松

备考合并资产负债表（续）

编制单位：三湘股份有限公司

金额单位：元

项 目	2015年7月31日	2014年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	360,000,000.00	365,800,000.00	七、16
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存款			
△拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	7,244,044.44	11,102,179.50	七、17
应付账款	353,727,248.43	362,372,349.93	七、18
预收款项	2,977,324,153.66	1,686,164,403.45	七、19
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	1,251,383.15	651,357.99	七、20
应交税费	-250,457,206.71	-122,490,331.39	七、21
应付利息	29,152,153.76	11,806,971.42	七、22
应付股利	293,247,993.88	399,808.02	七、23
其他应付款	2,494,416,079.43	2,174,529,199.20	七、24
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	550,000,000.00	368,000,000.00	七、25
其他流动负债			

<b>流动负债合计</b>	6,815,905,850.04	4,858,335,938.12	
非流动负债			
长期借款	3,924,475,129.08	4,542,875,129.08	七、26
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	13,373,236.26	13,373,236.26	七、27
递延收益			
递延所得税负债	252,062,116.89	261,134,755.58	七、15
其他非流动负债	660,000.00	660,000.00	七、28
<b>非流动负债合计</b>	4,190,570,482.23	4,818,043,120.92	
<b>负债合计</b>	11,006,476,332.27	9,676,379,059.04	
股东权益			
归属于母公司股东权益	3,979,991,284.48	4,098,417,101.30	
少数股东权益	104,972,127.93	88,300,963.28	
<b>股东权益合计</b>	4,084,963,412.41	4,186,718,064.58	
<b>负债及股东权益合计</b>	15,091,439,744.68	13,863,097,123.62	

法定代表人：黄辉

主管会计工作负责人：李晓红

会计机构负责人：周立松

### 备考合并利润表

编制单位：三湘股份有限公司

金额单位：元

项 目	2015年1-7月	2014年度	附注编号
<b>一、营业总收入</b>	358,583,362.65	1,409,739,506.36	
其中：营业收入	358,583,362.65	1,409,739,506.36	七、29
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	508,300,965.75	1,362,114,016.31	
其中：营业成本	156,058,030.23	833,278,439.76	七、29
△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	8,940,506.34	127,656,296.53	七、30
销售费用	48,552,611.28	65,215,353.05	七、31
管理费用	157,189,375.60	224,938,364.67	七、32
财务费用	135,726,335.04	110,062,342.84	七、33
资产减值损失	1,834,107.26	963,219.46	七、34
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		205,020.00	七、35
投资收益	238,458,932.28	141,907,865.06	七、36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	24,784.33	6,341,057.44	七、36
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	88,741,329.18	189,738,375.11	
加：营业外收入	12,590,200.08	29,720,091.73	七、37
其中：非流动资产处置利得	216.84	45,881.61	七、37
减：营业外支出	929,942.83	2,708,249.83	七、38
其中：非流动资产处置损失	52,267.03	26,247.07	七、38

<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	100,401,586.43	216,750,217.01	
减：所得税费用	40,078,204.39	70,462,165.49	七、39
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	60,323,382.04	146,288,051.52	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润	73,342,217.39	173,545,428.77	
少数股东损益	-13,018,835.35	-27,257,377.25	
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-136.88	21.08	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-136.88	21.08	
（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	-136.88	21.08	
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	-136.88	21.08	
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>	60,323,245.16	146,288,072.60	
归属于母公司所有者的综合收益总额	73,342,080.51	173,545,449.85	
归属于少数股东的综合收益总额	-13,018,835.35	-27,257,377.25	
<b>八、每股收益</b>			
（一）基本每股收益	0.07	0.19	十五、1
（二）稀释每股收益	0.07	0.19	十五、1

法定代表人：黄辉

主管会计工作负责人：李晓红

会计机构负责人：周立松

---

# 三湘股份有限公司

## 备考合并财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、公司的基本情况

#### 1、历史沿革

三湘股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)前身为“沈阳北方商用技术设备股份有限公司”(以下简称“北商技术”)。北商技术系经辽宁省沈阳市经济体制改革委员会沈体改发(1997)37号批复批准,以募集方式设立的股份有限公司。

经中国证券监督管理委员会证监发字(1997)第414号批复批准,北商技术于1997年8月26日发行人民币普通股1,300万股(含公司职工股130万股),于1997年9月25日在深圳证券交易所上市。经1999年、2000年的送、配、转股后,北商技术总股本增至135,620,262股。

2001年12月14日,经2001年第四次临时股东大会审议通过,北商技术由沈阳迁址深圳,深圳市工商行政管理局核准北商技术名称变更为“深圳和光现代商务股份有限公司”,企业法人营业执照注册号变更为4403011073428。

2007年1月19日,经2006年度第五次临时股东大会审议通过,公司实施股权分置改革方案,以资本公积向流通股39,000,002股按10:10转增股份,股本由原来的135,620,262股增至174,620,264股,后经工商变更企业法人营业执照注册号变更为440301103659943。

根据本公司2009年第一次临时股东大会、2010年第一次临时股东大会及2011年第一次临时股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳和光现代商务股份有限公司重大资产出售及向上海三湘投资控股有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011]1589号)核准,本公司已向上海三湘投资控股有限公司、黄卫枝、黄建、许文智、陈劲松、厉农帆、李晓红、王庆华、徐玉(以下简称“三湘控股及其一致行动人”)及深圳市和方投资有限公司(以下简称“和方投资”)非公开发行564,070,661股A股(每股面值1元),收购三湘控股及其一致行动人、和方投资合计持有的上海三湘股份有限公司(现变更为上海三湘(集团)有限公司,以下简称“上海三湘”)100%的股权,其中,向上海三湘投资控股有限公司发行329,779,527股A股购买其持有的上海三湘58.47%的股权、向黄卫枝发行151,609,659股A股购买其持有的上海三湘26.88%的股权、向黄建发行8,367,048股A股购买其持有的上海

三湘1.48%的股权、向许文智发行7,520,942股A股购买其持有的上海三湘1.33%的股权，向陈劲松发行2,820,353股A股购买其持有的上海三湘0.5%的股权，向厉农帆发行1,598,200股A股购买其持有的上海三湘0.28%的股权，向李晓红发行2,820,353股A股购买其持有的上海三湘0.5%的股权，向王庆华发行1,706,000股A股购买其持有的上海三湘0.3%的股权，向徐玉发行1,441,513股A股购买其持有的上海三湘0.26%的股权，向深圳市和方投资有限公司发行56,407,066股A股购买其持有的上海三湘10%的股权。2011年12月14日，天职国际会计师事务所有限公司对本次非公开发行股份购买资产进行了验资，并出具了天职沪QJ[2011]1782号《验资报告》。经审验，本公司注册资本由174,620,264元增至738,690,925元。

2011年12月15日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了本次新增股份564,070,661股的股份登记手续。中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券变更登记证明》。至此，三湘控股持有本公司329,779,527股股份，占本公司总股本的44.64%；和方投资持有本公司56,407,066股股份，占本公司总股本的7.64%；黄卫枝等8名自然人合计持有本公司177,884,068股，占本公司总股本的24.08%，其他股东23.64%。

2012年2月3日，本公司在深圳市市场监督管理局进行了工商登记变更，公司名称更名为“三湘股份有限公司”；领取了新的营业执照，注册号为440301103659943；法定代表人为黄辉；注册资本及实收资本均为73,869.0925万元；注册地：深圳市福田区滨河路北5022号联合广场B座703室。

2013年6月18日，经深圳市市场监督管理局核准，本公司迁出深圳至上海市杨浦区逸仙路333号501室。2013年7月29日，经上海市工商行政管理局批准，领取了新的营业执照，注册号为440301103659943；法定代表人为黄辉；注册资本及实收资本均为73,869.0925万元；注册地：上海市杨浦区逸仙路333号501室。

2014年3月7日，本公司股东西藏利阳科技有限公司所持有本公司38,870,220股有限售条件流通股解除限售，上市流通。受上述事项影响，本公司有限售条件的流通股，由602,940,881股减少为564,070,661股，本公司无限售条件的流通股，由135,750,044增加为174,620,264股，本公司在外发行的总股数为738,690,925股。

根据，本公司第五届董事会第二十三次会议、2013年第四次临时股东大会、第五届董事会第三十七次会议、2014年第三次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准三湘股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]847号）核准，本公司已向中欧基金管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、招商证券股份有限公司、兴业全球基金管理有限公司非公开发行189,790,985股A股（每股面值1元），发行价格人民币5.41元，其中，向兴业全球基金管理有限公司发行78,922,225.00股A股，向汇添富基金管理股份有限公司发行62,846,580.00股A股，向招商证券股份有限公司发行28,558,225.00股A股，向中欧基金管理有限公司发行19,463,955.00股A股。2014年11月20日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本次非公开发行股份购买资产进行了验资，并出具了天职业

字[2014]12359号《验资报告》。经审验，本公司注册资本由738,690,925元增至928,481,910元。受上述事项影响，本公司有限售条件的流通股564,070,661股增加至753,861,646股，本公司无限售条件的流通股为174,620,264股，截至2014年12月31日本公司在外发行的总股数为928,481,910股。

根据本公司第六届董事会第五次会议、2015年第二次临时股东大会、第六届董事会第七次会议审议通过，本公司已向首次授予的激励对象定向发行人民币普通股股票28,000,000.00股，本次股权激励计划的首次授予日为2015年6月11日，首次授予限制性股票的授予登记完成日期为2015年6月29日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于2015年6月23日出具了《三湘股份有限公司验资报告》（天职业字[2015]11178号），经审验，公司注册资本由928,481,910.00元增至956,481,910.00元。受上述事项影响，2015年6月30日，本公司有限售条件的流通股增加至781,861,646.00股，本公司无限售条件的流通股为174,620,264.00股，截至2015年7月31日本公司在外发行的总股数为956,481,910.00股。

## 2、公司的业务性质和主要经营活动

本公司经批准的经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报），国内贸易（不含专营、专控、专卖商品），在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营，资产管理和经济信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 二、发行股份及支付现金购买资产的相关情况

2015年6月，本公司董事会审议通过了《三湘股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，公司拟通过向特定对象发行股份和支付现金相结合的方式，购买由上海观印象艺术发展有限公司、Impression Creative Inc. 所持有的观印象艺术发展有限公司（以下简称“观印象公司”）合计100%股权（以下简称“标的资产”）；同时进行配套融资，通过向特定对象发行股份的方式募集资金不超过190,000.00万元，其中95,000.00万元用于支付收购价款，剩余不超过95,000万元用于支付交易费用和补充上市公司流动资金。补充流动资金金额不超过配套融资金额的50%。

本次交易完成后，观印象公司将成为本公司的全资子公司。本次交易价格参考沃克森（北京）国际资产评估有限公司对标的资产出具的沃克森评报字【2015】第0427号《评估报告》的评估结果，根据交易双方签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》，并经各方友好协商后确定为190,000.00万元。本次交易的对价以发行股份及现金方式支付，其中股份对价95,000.00万元，现金对价95,000.00万元。

本次发行股份的价格为6.50元/股，系根据本公司董事会就本次发行股份购买资产决议公告日之前20个交易日日本公司股票交易均价确定，发行股份数量为146,153,846.00股。

### 观印象公司基本情况

#### 1、公司设立

观印象艺术发展有限公司初始成立时原名北京印象创新艺术发展有限公司，系 2006 年 3 月 10 日经北京市工商行政管理局批准成立的法人企业，由英属开曼群岛西陆股份有限公司出资 200 万美元。上述出资业经北京中永众合会计师事务所有限责任公司于 2006 年 5 月 9 日出具众合验字（2006）第 145 号验资报告验证。

公司设立时股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资方式	出资金额（万美元）	出资比例%
1	西陆股份有限公司	现金	200.00	100.00
	合计		<u>200.00</u>	<u>100</u>

#### 2、投资方名称变更及首次增资

根据北京市朝阳区商务局朝商复字[2007]2812 号“关于北京印象创新艺术发展有限公司修改章程的批复”，原投资方“西陆股份有限公司”名称变更为“印象创意有限公司”。批准投资方增加投资总额至 800 万美元，注册资本由原来 200 万美元增至 800 万美元。

2008 年 9 月 18 日由印象创意有限公司增加货币投资 600 万美元，并由北京首尔乾坤会计师事务所有限责任公司出具的乾坤验字（2009）第 1002 号验证。本次增资后出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额(万美元)	出资比例%
1	印象创意有限公司 (Impression Creative Inc.)	800.00	100.00
	合计	<u>800.00</u>	<u>100</u>

#### 3、2014 年公司名称变更

2011 年 10 月 18 日经北京市工商行政管理局核准，公司名称由北京印象创新艺术发展有限公司变更为观印象艺术发展有限公司。

#### 4、2015 年母公司股权转让

2015 年 6 月 1 日，印象创意有限公司 (Impression Creative Inc.) 将持有的观印象 38.35% 股权转让给上海观印向投资中心（有限合伙）。本次股权转让后出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额(万美元)	出资比例%
1	印象创意有限公司 (Impression Creative Inc.)	493.20	61.65
2	上海观印向投资中心（有限合伙）	306.80	38.35
	合计	<u>800.00</u>	<u>100</u>

2015 年 6 月 25 日获得北京市商委批复，换发了新的商外资京字[2006]05110 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。2015 年 6 月 29 日，北京市工商管理局向观印象换发了注册号为

110000410283629《企业法人营业执照》。住所：北京市朝阳区酒仙桥路2号院内（国营第706厂北厂区）第21幢，法定代表人：黄鑫，注册资本：美元800万元。

营业期限自2006年3月10日至2036年3月9日

经营范围：企业形象策划、影视策划、艺术创意策划；文化艺术信息咨询、企业管理咨询；影视设备技术支持、技术服务；组织文化艺术交流活动。

### 三、备考合并财务报表的编制基础

#### （一）备考合并财务报表的编制基础

根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，公司需对观印象的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表。本备考合并财务报表系根据公司与购买资产相关的协议之约定，并按照以下假设基础编制：

1. 备考财务报表附注二所述的相关议案能够获得公司股东大会的批准，并获得中国证券监督管理委员会的批准（核准）。

2. 按照格式准则第26号的要求，本备考合并财务报表是假设本次重组已于2014年1月1日完成并依据重组完成后的股权架构编制。

3. 发行股份购买观印象公司而产生的费用及税务等影响不在备考财务报表中反映。

4. 为取得募集配套资金向特定投资者发行股份不在备考财务报表中反映。

#### （二）备考合并财务报表的编制方法

鉴于本次重大资产重组交易尚未实施，本公司尚未实质控制观印象公司，故参考观印象公司收购基准日业经评估后的各项账面可辨认资产和负债的公允价值，确定以2015年7月31日的观印象公司账面净资产为可辨认净资产的公允价值，故2015年7月31日备考合并报表的商誉，直接以长期股权投资成本与观印象公司经审计确认的2015年7月31日可辨认净资产公允价值之间的差额确定；2014年1月1日至2015年7月31日，观印象公司对原股东的利润分配，视同本公司对少数股东的利润分配。

### 四、重要会计政策、会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和

---

现金流量等有关信息。

此外,本财务报表参照了《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)(以下简称“第 15 号文(2014 年修订)”)的列报和披露要求。

## (二) 会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

本公司从事的房地产开发后转让土地使用权和销售房屋业务,营业周期与所开发的房地产项目周期有关,相关的资产和负债以相关业务的营业周期作为流动性划分标准。

本报告会计期间为 2014 年 1 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日。

## (三) 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

## (四) 计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。本期无计量属性发生变化的报表项目。

## (五) 企业合并

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并,企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司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。为进行企业合并发生的相关费用,于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日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;如果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,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,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,其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，本公司在购买日的会计处理：

(1) 在个别财务报表层面，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》(2014年修订)中关于“长期股权投资核算方法的转换”的规定，确定购买日之前所持被购买方投资在转换日的账面价值，并将其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。购买日之前持有股权按照金融资产核算的，在购买日将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。购买日之前持有股权按照权益法核算的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 在合并财务报表层面，按以下步骤进行处理：

第一步，调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

第二步，确认商誉（或计入损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益（营业外收入）。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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，应当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，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### (六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### (七) 本公司按反向购买合并编制合并报表的说明

根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》、《企业会计准则讲解(2010)》以及财政部会计司财会便[2009]17 号《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》等相关规定，上海三湘投资控股有限公司以所持有的对子公司上海三湘的投资资产为对价取得本公司的控制权，构成反向购买。

本公司遵从以下原则编制合并财务报表：

1. 因法律上母公司（被购买方，即本公司）仅持有不构成业务的资产和负债，在编制合并报表时按权益性交易的原则处理，不确认商誉或计入当期损益。

2. 合并财务报表中的留存收益和其他权益性余额反映法律上子公司（购买方，即上海三湘）在合并前的留存收益和其他权益余额。

3. 合并财务报表的比较信息为法律上子公司（购买方，即上海三湘）的比较信息，即法律上子公司的前期合并财务报表。

4. 对于法律上母公司（被购买方，本公司）的所有股东，虽然该项合并中其被认为被购买方，但

---

其享有合并形成报告主体的净资产及损益，不作为少数股东权益列示。

5. 合并报表中的权益性工具的金额反映法律上子公司（购买方，即上海三湘）合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并过程中新发行的权益性工具的金额，但合并财务报表中的权益结构反映法律上母公司（被购买方，即本公司）的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。

上海三湘合并前的股本金额为 180,000,000.00 元，本公司 2011 年 12 月 15 日增发后总股本为 738,690,925.00 元，上海三湘原股东持有 564,070,661.00 元，占增发后本公司总股本的 76.36%，在本次编制合并报表时，假定上海三湘原股东保持在合并后报告主体中享有与其在本公司中同等的权益（即原股东持股比例保持 76.36%），对上海三湘假定增发股本 55,725,511.00 元，增发后上海三湘总股本为 235,725,511.00 元，列示合并报表的股本项目，模拟增发金额相应调减资本公积 55,725,511.00 元。模拟增发后上海三湘总股本金额作为本公司合并报表中的股本金额。

2014 年 11 月，本公司非公开发行 189,790,985 股 A 股，受该事项影响，本公司合并报表股本金额由 235,725,511.00 元，增加为 425,516,496.00 元。

2015 年 6 月，本公司已向首次授予的激励对象定向发行人民币普通股股票 8,000,000.00 股，受该事项影响，本公司合并报表股本金额由 425,516,496.00 元，增加为 453,516,496.00 元。

截至 2015 年 7 月 31 日，法律上本公司发行在外的权益性证券的股份数量为 956,481,910 股，母公司个别报表中股本金额为 956,481,910.00 元。

## （八）合营安排

### 1. 合营安排的认定和分类

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。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方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，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### 2. 合营安排的会计处理

---

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

#### （九）现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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。

#### （十）外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

##### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期的损益。

#### （十一）金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款

和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和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）、其他金融负债。

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）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，按照成本计量；（3）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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

## 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### 4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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，可以单独进行减值测试，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。

按摊余成本计量的金融资产，期末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的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

## （十二）应收款项

应收款项中的应收账款、其他应收款遵从下述（1）、（2）、（3）的坏账准备政策。应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### （1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司于资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项。

#### （2）按组合计提坏账准备的应收款项

①账龄分析法组合：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征，包括经单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，以及单项金额非重大且在其他组合以外的应收款项。

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

②其他组合：公司备用金、保证金、本公司合并范围内的关联方、联营企业等关联方应收款项具有类似信用风险特征。

本公司于资产负债表日，对于其他组合的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

#### （3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

如果应收款项的未来现金流量现值与按账龄组合计提坏账准备后的净值存在显著差异，则单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### （十三）存货

## 1. 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品等。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销。

在建开发产品是指尚未建成、以出售、出租为开发目的的物业。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

## 2. 发出存货的计价方法

公司各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货发出采用加权平均法核算。

房地产开发产品成本计量：在建开发产品按实际成本入账，待项目完工并验收合格后计入已完工开发产品；尚未结算的按预计成本计入已完工开发产品，决算后按实际发生数与预计成本的差异调整已完工开发产品；已完工开发产品按实际成本入账，发出时按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的在建开发产品成本。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

## 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，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## 4. 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

## 5. 低值易耗品摊销方法

低值易耗品在领用时一次摊销。

#### （十四）划分为持有待售资产及终止经营

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

1. 该非流动资产或该处置组在其当前状况下仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款即可立即出售；
2. 本公司已经就处置该非流动资产或该处置组作出决议并取得适当批准；
3. 本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
4. 该项转让将在一年内完成。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债。

终止经营为满足下列条件之一的已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本公司内单独区分的组成部分：

1. 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
2. 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
3. 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

#### （十五）长期股权投资

##### 1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股

---

份新支付对价的公允价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

## 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，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，归入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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，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。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，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。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。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

## 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指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回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

## 4. 长期股权投资的处置

#### 4.1 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

#### 4.2 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

#### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### （十六）投资性房地产

1. 投资性房地产包括持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，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。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### （十七）固定资产

#### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及其他。

固定资产的计量：固定资产通常按实际成本作为初始计量。

（1）外购固定资产的成本，包括购买价格、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生

的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

(2) 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。包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

(3) 购买固定资产的价值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。

(4) 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

(5) 固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账价值。

(6) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

(7) 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

(8) 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，除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

## 2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产应按月计提折旧。固定资产提足折旧后，不论能否继续使用，均不再计提折旧，提前报废的固定资产也不再补提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工验收决算的固定资产，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，但不再调整原已计提的折旧额。

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧，按各类固定资产的原值和预计的使用年限扣除残值确定其折旧率，各类固定资产折旧年限、折旧率、预计残值率如下：

项目	折旧年限(年)	年折旧率(%)	预计残值率(%)
房屋及建筑物	20—40	2.375—4.75	5
机器设备	8—10	9.50—11.875	5

项目	折旧年限（年）	年折旧率（%）	预计残值率（%）
运输设备	5—8	11.875—19.00	5
办公设备及其他	3—5	19.00—31.67	5

### 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，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### 4. 固定资产的处置

公司出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损，应将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## （十八）在建工程

1. 在建工程类别：在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。在建工程发生的借款费用，符合借款费用资本化条件的，在所构建的固定资产达到预定可使用状态前，计入在建工程成本。

3. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程结转为固定资产的时点：

在建工程项目按建造该项目资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值，所建造的固定资产在在建工程已达到预定可以使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额、上述“达到预定可使用状态”是指固定资产已达到本公司预定的可使用状态。当存在下列情况之一时，则认为所购建的固定资产达到预定可使用状态：

固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或者实质上已经全部完成；

已经过试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或者能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；

该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

---

所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求相符或基本相符，即使有极个别地方与设计或合同要求不相符，也不足以影响其正常使用。

4. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### （十九）借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。本公司发生的借款费用，属于需经过一年以上的购建或生产活动才能达到预定可使用状态或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货，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。

#### 2. 借款费用资本化期间

①当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：

a、资产支出已经发生；

b、借款费用已经发生；

c、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

②若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

③当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

#### 3. 借款费用资本化金额

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

### （二十）无形资产

1、无形资产是指企业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，于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

2、公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素

- (1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- (2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- (3) 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- (4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- (5) 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- (6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- (7) 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

3、除使用寿命不确定的无形资产，对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

4、对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。对使用寿命不确定的无形资产，还应说明每一个会计期间对该无形资产使用寿命进行复核的程序，以及针对该项无形资产的减值测试结果。

5、采用直线法在计算摊销额时，各项无形资产的摊销年限如下：

类别	摊销年限
软件	5年
门票收益权	10年
设计概念	10年

6、如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。

## （二十一）长期待摊费用

1. 公司在筹建期间内发生的费用，在开始生产经营的当月起一次转入开始生产经营当月的损益。
2. 租入固定资产改良支出，在租赁使用年限与租赁资产尚可使用年限孰短的期限内平均摊销。
3. 其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## （二十二）职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### 1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

（1） 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

（2） 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

### 2. 离职后福利

#### （1） 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### （2） 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水

平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

### 3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

(1) 在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

(2) 在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列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：

①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；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定

### 4. 其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## (二十三) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

#### （二十四）维修基金核算方法

按照开发项目所在地维修基金管理办法的相关规定：维修基金在商品房销售时，由公司统一计算并上缴维修基金管理部门，其中应由购房者负担部分向购房人收取，公司负担部分计入有关开发产品成本。

#### （二十五）质量保证金核算方法

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

#### （二十六）收入

##### 1. 房地产销售收入

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：

①将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②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；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；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

公司房地产销售业务同时满足以下标准后确认收入：①房产竣工并验收合格；②与购买方签定了房屋销售合同；③与购买方按约履行了标志房屋交付的相关手续，或发生了房屋销售合同约定的公司已向购买方交付房屋的情形，公司不再对该房产实施继续管理权和实际控制权；④相关收入已经取得或取得了购买方按房屋销售合同约定交付房产的付款证明，即房产重要风险和报酬已转移给购买方。

##### 2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 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；(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；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

##### 3. 提供劳务

---

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

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

#### 4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

#### 5. 建造合同

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

(4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

(5) 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程度能够可靠地确定，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。

#### 6. 其他业务收入

---

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

#### （二十七）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。
2. 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，按照名义金额计量。
3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### （二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 公司所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法。所得税费用包括当期所得税和递延所得税。
2. 递延所得税是由于财务报表中资产及负债的账面价值与其用于计算应纳税所得额时的计税基础的差额所产生的预期应付或可收回税款。递延税款采用资产负债表债务法核算。
3. 公司对所有的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债均予确认，而递延所得税资产只在估计未来应纳税所得额可以抵销暂时性差异的限额内予以确认。如果暂时性差异是由商誉的初始确认或由一项既不影响会计利润也不影响应纳税所得额的交易中产生的资产和负债的初始确认产生，则不确认相应的递延所得税资产及负债。
4. 本公司对子公司及合营企业、联营企业的长期股权投资产生的应纳税暂时性差异确认相应的递延所得税负债，但如果本公司能够控制该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时，则不确认相应的递延所得税负债。除非很可能获得足够的应纳税所得额抵减暂时性差异，且这些暂时性差异在可预见的未来很可能转回时，才确认本公司对子公司、合营企业及联营企业的长期股权投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。
5. 公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来不再可能获得足够的应纳税所得额以转回部分或全部递延所得税资产，对不能转回的部分扣减递延所得税资产的账面价值。期后如果估计很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。
6. 递延所得税按资产负债表日预期收回相关资产或清偿负债当期已执行或实质上已执行的适用所得税率计算。递延所得税资产和递延所得税负债的计量，采用与预期收回资产或清偿负债的方式相一致的税率和计税基础。

7. 递延所得税资产及负债只有相关的所得税是由同一个税务机关征收，且公司打算以净额结算当期所得税资产及负债时才相互抵销。

8. 除由于某些交易直接计入资本公积，导致相应的当期及递延所得税费用(收益)也计入资本公积，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，当期和递延所得税费用或收益计入当期损益。

#### (二十九) 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 五、税项

### (一) 境内公司主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、6%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物 产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	12%或 1.20%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
河道管理费	应缴流转税税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、16.50%
契税	按相关项目金额计缴	出让金额 3%、4%

注 1：土地增值税按规定预征，待项目达到税法规定的清算条件时办理土地增值税清算。

上海市政府土地增值税预征规定：2010 年 6 月 30 日以前，按照房地产销售收入的 1%预征；2010 年 7 月 1 日——2010 年 9 月 30 日止，按照房地产销售收入的 2%预征；2010 年 10 月 1 日起，住宅开发

项目销售均价低于项目所在区域（区域按外环内、外环外划分）上一年度新建商品住房平均价格的，预征率为2%；高于但不超过1倍的，预征率为3.5%；超过1倍的，预征率为5%；非住宅项目，预征率为2%。

注2：本公司子公司三湘（香港）有限公司适用企业所得税税率16.50%。

注3：子公司天津又见文化传播有限公司系小规模纳税人，所得税税率为应纳税所得额的20%。

## 六、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### 1. 会计政策的变更

报告期内，本公司无重大会计政策的变更。

### 2. 会计估计的变更

报告期内，本公司无重大会计估计的变更。

### 3. 前期会计差错更正

报告期内，本公司无前期会计差错更正事项。

## 七、备考合并财务报表主要项目注释

说明：期末指2015年7月31日，本期指2015年1-7月；期初指2014年12月31日，上期指2014年度。

### 1. 货币资金

#### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	309,718.47	239,343.49
银行存款	510,549,535.70	1,161,456,659.23
其他货币资金		950,000,000.00
合计	<u>510,859,254.17</u>	<u>2,111,696,002.72</u>

(2) 期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制的款项。

(3) 期末存放在境外的款项为4,368,907.93元。

## 2. 应收票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	225,409.00	
合计	<u>225,409.00</u>	

## 3. 应收账款

### (1) 分类列示

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				
账龄分析法组合	59,276,113.85	76.82	3,951,718.56	6.67
其他组合	17,881,791.60	23.18		
组合小计	<u>77,157,905.45</u>	<u>100.00</u>	<u>3,951,718.56</u>	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	<u>77,157,905.45</u>	<u>100</u>	<u>3,951,718.56</u>	

接上表：

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				
账龄分析法组合	32,342,160.25	70.08	2,317,528.30	7.17
其他组合	13,076,291.14	28.33		
组合小计	<u>45,418,451.39</u>	<u>98.41</u>	<u>2,317,528.30</u>	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	735,359.30	1.59		
合计	<u>46,153,810.69</u>	<u>100</u>	<u>2,317,528.30</u>	

### (2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	48,426,476.81	2,421,323.84	5.00
1-2年 (含2年)	9,975,293.64	997,529.36	10.00
2-3年 (含3年)	406,983.00	122,094.90	30.00
3-4年 (含4年)	107,456.81	53,728.41	50.00
4-5年 (含5年)	14,307.69	11,446.15	80.00
5年以上	345,595.90	345,595.90	100.00
合计	<u>59,276,113.85</u>	<u>3,951,718.56</u>	

(3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例 (%)
关联方往来款	17,881,791.60		
合计	<u>17,881,791.60</u>		

(4) 本期无转回或收回情况。

(5) 本期无实际核销的应收账款情况。

(6) 截至2015年7月31日应收账款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
桂林广维文华旅游文化产业有限公司	客户	19,287,054.17	2年以内	25.00	1,389,308.42
内蒙古蒙牛乳业(集团)股份有限公司	客户	11,210,700.00	1年以内	14.53	560,535.00
丽江玉龙雪山印象旅游文化产业有限公司	客户	8,142,773.27	1年以内	10.55	407,138.66
平遥县印象文化旅游发展有限公司	参股企业	4,804,166.65	1年以内	6.23	
印象大红袍有限公司	联营企业	4,117,470.91	1年以内	5.34	
合计		<u>47,562,165.00</u>		<u>61.65</u>	<u>2,356,982.08</u>

(7) 因金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

(8) 转移应收账款且继续涉入的, 列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

#### 4. 预付款项

##### (1) 按账龄列示

账龄	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5,156,046.66	69.97	6,704,887.14	93.30
1-2 年 (含 2 年)	2,213,229.00	30.03	433,092.81	6.03
2-3 年 (含 3 年)			48,000.00	0.67
合计	<u>7,369,275.66</u>	<u>100</u>	<u>7,185,979.95</u>	<u>100</u>

##### (2) 预付款项金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	比例 (%)
山东力诺瑞特新能源有限公司工程分公司	非关联方	2,000,000.00	1 年以内	27.14
深圳市深岩星石业有限公司	非关联方	1,903,228.00	1-2 年	25.83
上海荣和物流有限公司	非关联方	1,558,876.00	1 年以内	21.15
凌金龙	非关联方	356,344.58	1 年以内	4.84
上海照临装饰工程有限公司	非关联方	310,000.00	1 年以内	4.21
合计		<u>6,128,448.58</u>		<u>83.17</u>

##### (3) 期末无账龄超过一年的大额预付款项情况。

#### 5. 其他应收款

##### (1) 分类列示

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其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄分析法组合	15,779,128.83	17.84	9,993,969.88	63.34
其他组合	72,649,571.64	82.16		
组合小计	<u>88,428,700.47</u>	<u>100.00</u>	<u>9,993,969.88</u>	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	<u>88,428,700.47</u>	<u>100</u>	<u>9,993,969.88</u>	

(续上表)

种类	账面余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄分析法组合	14,929,610.39	2.34	9,794,052.88	65.60
其他组合	623,696,653.22	97.66		
组合小计	<u>638,626,263.61</u>	<u>100.00</u>	<u>9,794,052.88</u>	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	<u>638,626,263.61</u>	<u>100</u>	<u>9,794,052.88</u>	

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	4,036,342.16	201,817.10	5.00
1-2年(含2年)	1,277,932.82	127,793.28	10.00
2-3年(含3年)	1,120,797.68	336,239.30	30.00
3-4年(含4年)	4,621.69	2,310.85	50.00
4-5年(含5年)	68,125.68	54,500.55	80.00
5年以上	9,271,308.80	9,271,308.80	100.00
合计	<u>15,779,128.83</u>	<u>9,993,969.88</u>	

(3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合、押金、保证金、备用金	72,649,571.64		
合计	<u>72,649,571.64</u>		

(4) 本期无转回或收回情况。

(5) 本期无实际核销的其他应收款情况。

(6) 按性质分类其他应收款的账面余额

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	25,013,019.60	43,056,738.08
往来款项	15,478,533.83	6,346,597.46
保证金	38,788,287.75	570,999,747.83
押金	6,757,110.89	8,928,060.86
备用金	2,091,153.40	1,356,678.07
河道改造费		3,702,516.00
维修基金		1,668,929.66
临时用电接电容量费		301,600.00
其他	300,595.00	2,265,395.65
合计	<u>88,428,700.47</u>	<u>638,626,263.61</u>

(7) 截至2015年7月31日其他应收款金额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备
宝山区住房保障和房屋管理局	保证金	19,930,188.55	1-2年	22.54	
杨浦区住房保障和房屋管理局	保证金	8,910,253.74	1-2年	10.08	
上海松江水利建设工程有限公司	河道改造费	3,702,516.00	5年以上	4.19	3,702,516.00
北京仁达中学	往来款	3,000,000.00	5年以上	3.39	3,000,000.00
上海市松江区住房保障和房屋管理局	保证金	2,846,297.28	1-2年	3.22	
合计		<u>38,389,255.57</u>		<u>43.42</u>	<u>6,702,516.00</u>

(8) 终止确认的其他应收款情况

无。

(9) 转移其他应收款且继续涉入的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(10) 应收政府补助情况

无。

## 6. 存货

### (1) 分类列示

项目	期末余额		期初余额			
	账面 余额	跌价 准备	账面 价值	账面 余额	跌价 准备	账面 价值
原材料	59,860,096.52		59,860,096.52	4,219,176.05		4,219,176.05
在产品	14,510,677.18		14,510,677.18	3,099,185.44		3,099,185.44
开发产品	1,204,600,699.81		1,204,600,699.81	1,389,834,002.06		1,389,834,002.06
开发成本	10,017,776,264.89		10,017,776,264.89	6,265,302,899.74		6,265,302,899.74
库存商品	223,961.41		223,961.41	64,079.85		64,079.85
生产成本	4,924,924.66		4,924,924.66	3,994,762.70		3,994,762.70
建造合同形成的已 完工未结算资产	4,684,596.29		4,684,596.29	20,638,940.61		20,638,940.61
合计	<u>11,306,581,220.76</u>		<u>11,306,581,220.76</u>	<u>7,687,153,046.45</u>		<u>7,687,153,046.45</u>

(2) 本公司管理层认为报告期末不存在存货成本高于可变现净值的情形，不需计提存货跌价准备。

### (3) 其他说明

- 1) 存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 431,033,057.66 元。
- 2) 期末存货中已有 6,020,591,286.66 元用于抵押担保。

## 7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
兴全睿智理财产品	2,000,000.00	1,000,000.00
北京银行稳健型理财产品		160,000,000.00
合计	<u>2,000,000.00</u>	<u>161,000,000.00</u>

## 8. 可供出售金融资产

### (1) 分类列示

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
其中：按成本计量	69,250,000.00		69,250,000.00	129,350,000.00		129,350,000.00
合计	<u>69,250,000.00</u>		<u>69,250,000.00</u>	<u>129,350,000.00</u>		<u>129,350,000.00</u>

(2) 截至2015年7月31日按成本计量的可供出售金融资产

项目	账面余额			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市三新房地产开发有限公司	119,350,000.00		69,300,000.00	50,050,000.00
平遥县印象文化旅游发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
杭州印象西湖文化发展有限公司		4,200,000.00		4,200,000.00
武汉朝宗文化旅游有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00
合计	<u>129,350,000.00</u>	<u>9,200,000.00</u>	<u>69,300,000.00</u>	<u>69,250,000.00</u>

接上表：

项目	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
深圳市三新房地产开发有限公司					6.50	
平遥县印象文化旅游发展有限公司					10.00	
山西又见五台山文化旅游发展有限公司					10.00	
杭州印象西湖文化发展有限公司					4.20	
武汉朝宗文化旅游有限公司					10.00	
合计						

## 9. 长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
上海湘大房地产开发有限公司	39,625,666.47		
上海湘腾房地产发展有限公司	36,697,201.35		
上海湘芒果文化投资有限公司	325,867,704.49		
印象大红袍有限公司	22,083,432.51		
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	11,071,127.17	7,200,000.00	
平遥县又见文化发展有限公司	495,978.72		
合计	<u>435,841,110.71</u>	<u>7,200,000.00</u>	

接上表：

被投资单位名称	权益法下确认的投资损益	本期增减变动		
		其他综合收益调整	其他权益变动	现金红利
上海湘大房地产开发有限公司	-293,637.96			30,000,000.00
上海湘腾房地产发展有限公司	-80,089.49			
上海湘芒果文化投资有限公司	-163,811.65			
印象大红袍有限公司	2,041,121.51			3,000,000.00
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	-1,477,244.06			
平遥县又见文化发展有限公司	-1,554.02			
合计	<u>24,784.33</u>			<u>33,000,000.00</u>

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	资产减值准备
	本期计提减值准备	其他		
上海湘大房地产开发有限公司			9,332,028.51	
上海湘腾房地产发展有限公司			36,617,111.86	
上海湘芒果文化投资有限公司			325,703,892.84	
印象大红袍有限公司			21,124,554.02	
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司			16,793,883.11	

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	资产减值准备
	本期计提减值准备	其他		
平遥县又见文化发展有限公司			494,424.70	
合计			<u>410,065,895.04</u>	

## 10. 投资性房地产

### (1) 成本法计量的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原值合计	<u>478,293,941.82</u>			<u>478,293,941.82</u>
其中：房屋、建筑物	478,293,941.82			478,293,941.82
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>56,872,519.45</u>	<u>7,991,137.57</u>		<u>64,863,657.02</u>
其中：房屋、建筑物	56,872,519.45	7,991,137.57		64,863,657.02
三、减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
四、账面净值合计	<u>421,421,422.37</u>			<u>413,430,284.80</u>
其中：房屋、建筑物	421,421,422.37			413,430,284.80

注1：本期折旧和摊销额7,991,137.57元。本期无需计提投资性房地产减值准备。

注2：期末投资性房地产中有账面价值277,694,075.81元的房屋建筑物受限。

## 11. 固定资产

### (1) 分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原值合计	<u>103,344,305.45</u>	<u>3,071,578.47</u>	<u>812,059.34</u>	<u>105,603,824.58</u>
其中：房屋及建筑物	37,556,621.40			37,556,621.40
机器设备	9,099,380.37	440,000.00	442,480.00	9,096,900.37
运输设备	44,422,037.60	1,938,689.09		46,360,726.69
办公设备及其他	12,266,266.08	692,889.38	369,579.34	12,589,576.12
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>45,899,475.06</u>	<u>4,568,175.54</u>	<u>745,262.19</u>	<u>49,722,388.41</u>
其中：房屋及建筑物	7,989,901.41	568,621.26		8,558,522.67
机器设备	2,781,899.75	284,390.57	404,899.72	2,661,390.60
运输设备	27,795,541.40	2,759,927.20		30,555,468.60
办公设备及其他	7,332,132.50	955,236.51	340,362.47	7,947,006.54

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、减值准备累计金额合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
办公设备及其他				
四、账面净值合计	<u>57,444,830.39</u>			<u>55,881,436.17</u>
其中：房屋及建筑物	29,566,719.99			28,998,098.73
机器设备	6,317,480.62			6,435,509.77
运输设备	16,626,496.20			15,805,258.09
办公设备及其他	4,934,133.58			4,642,569.58

注：（1）本期折旧额 4,568,175.54 元。本期无在建工程转入的固定资产。

（2）期末无暂时闲置固定资产。

（3）期末无融资租赁租入的固定资产。

（4）期末无经营租赁租出的固定资产。

（5）期末无持有待售的固定资产。

（6）期末无未办妥产权证书的固定资产。

（7）期末固定资产中有 2,631,158.09 元房屋、建筑物受限。

（8）期末未发现上述固定资产有明显减值迹象，因此未计提固定资产减值准备。

## 12. 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	<u>710,373,360.05</u>	<u>19,000.00</u>		<u>710,392,360.05</u>
1.软件	569,392.00	19,000.00		588,392.00
2.门票收益权	707,080,968.05			707,080,968.05
3.设计概念	2,723,000.00			2,723,000.00
二、累计摊销额合计	<u>70,573,688.03</u>	<u>36,913,382.24</u>		<u>107,487,070.27</u>
1.软件	372,920.37	29,267.35		402,187.72
2.门票收益权	69,315,792.92	36,725,273.27		106,041,066.19
3.设计概念	884,974.74	158,841.62		1,043,816.36

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、无形资产减值准备累计金额				
合计				
1.软件				
2.门票收益权				
3.设计概念				
四、无形资产账面价值合计	<u>639,799,672.02</u>			<u>602,905,289.78</u>
1.软件	196,471.63			186,204.28
2.门票收益权	637,765,175.13			601,039,901.86
3.设计概念	1,838,025.26			1,679,183.64

### 13. 商誉

#### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海中鹰置业有限公司（注1）	89,749,996.02			89,749,996.02
观印象艺术发展有限公司（注2）	1,301,821,607.57			1,301,821,607.57
合计	<u>1,391,571,603.59</u>			<u>1,391,571,603.59</u>

注1：本公司2013年非同一控制下合并取得下属子公司上海中鹰置业有限公司99.00%股权，支付的股权收购款602,797,471.40元大于合并中取得的上海中鹰置业有限公司可辨认净资产公允价值份额513,047,475.38元的金额89,749,996.02元确认为商誉。

注2：本公司2014年非同一控制下合并取得全资子公司观印象艺术发展有限公司100%股权，支付的股权收购款1,900,000,000.00元大于合并中取得的观印象艺术发展有限公司可辨认净资产公允价值份额598,178,392.43元的金额1,301,821,607.57元确认为商誉。

注3：本公司以预计商誉资产组未来现金净流量的现值与该资产组的账面价值之差额，确认为商誉资产组减值损失。经减值测试，商誉未发生减值。

### 14. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
绿色科技住宅体验中心装修工程	18,682,406.49		4,986,496.44		13,695,910.05

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
鸿鹤空间装饰公司(陈平)工程款	40,296.14		40,296.14		
两年宽带服务费	68,770.26		48,139.14		20,631.12
专售门店装修费	11,540.00		11,540.00		
招待室装修	31,603.05		5,530.49		26,072.56
产业公司办公室装修	160,000.00	109,921.00	29,740.69		240,180.31
合计	<u>18,994,615.94</u>	<u>109,921.00</u>	<u>5,121,742.90</u>		<u>13,982,794.04</u>

## 15. 递延所得税资产

### (1) 未抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预收款项预缴所得税	222,437,268.66	55,609,317.16	141,705,256.11	35,426,314.02
内部交易未实现利润所得税	204,821,044.20	51,205,261.05	170,804,769.56	42,701,192.39
计提土地增值税清算准备产生的可抵扣暂时性差异	187,464,998.06	46,866,249.52	196,713,063.49	49,178,265.88
分期收款结转收入的时间性差异	5,278,041.72	1,319,510.43	5,278,041.72	1,319,510.43
不可税前扣除的减值准备	2,704,104.12	676,026.03	1,380,254.55	345,063.64
合计	<u>622,705,456.76</u>	<u>155,676,364.19</u>	<u>515,881,385.43</u>	<u>128,970,346.36</u>

### (2) 未抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴土地增值税产生的应纳税暂时性差异	64,098,855.97	16,024,713.99	63,601,055.72	15,900,263.93

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并导致账面价值与计税基础的差异	944,149,611.60	236,037,402.90	980,937,966.60	245,234,491.65
合计	<u>1,008,248,467.57</u>	<u>252,062,116.89</u>	<u>1,044,539,022.32</u>	<u>261,134,755.58</u>

(3) 未确认递延所得税资产情况

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	55,749,449.48	59,211,855.83
可抵扣亏损	220,898,306.79	168,472,084.79
合计	<u>276,647,756.27</u>	<u>227,683,940.62</u>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2015			
2016	6,653,487.16	6,663,443.96	
2017	21,346,231.76	21,346,231.76	
2018	77,698,000.63	77,698,000.63	
2019	62,764,408.44	62,764,408.44	
2020	52,436,178.80		
合计	<u>220,898,306.79</u>	<u>168,472,084.79</u>	

16. 短期借款

(1) 按借款条件分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	360,000,000.00	365,800,000.00
合计	<u>360,000,000.00</u>	<u>365,800,000.00</u>

注：期末无逾期未偿还的短期借款。

17. 应付票据

票据种类	期末余额	期初余额
------	------	------

票据种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	7,244,044.44	11,102,179.50
合计	<u>7,244,044.44</u>	<u>11,102,179.50</u>

## 18. 应付账款

### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付账款	<u>353,727,248.43</u>	<u>362,372,349.93</u>
其中：1年以上	57,874,853.57	56,623,418.08

### (2) 期末账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江红欣园林艺术有限公司	20,172,073.00	项目未结算
合计	<u>20,172,073.00</u>	

## 19. 预收款项

### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
预收款项	<u>2,977,324,153.66</u>	<u>1,686,164,403.45</u>
其中：1年以上	988,418,149.37	439,435,713.30

### (2) 期末账龄超过1年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收商品房款	716,730,378.82	产权未过户
平遥光大房地产开发有限公司	5,000,000.00	尚未结算
合计	<u>721,730,378.82</u>	

## 20. 应付职工薪酬

### (1) 分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
----	------	------	------	------

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
短期薪酬	306,691.38	93,071,171.85	92,538,810.24	839,052.99
离职后福利中的设定提存计划负债	344,666.61	8,294,038.40	8,226,374.85	412,330.16
合计	<u>651,357.99</u>	<u>101,365,210.25</u>	<u>100,765,185.09</u>	<u>1,251,383.15</u>

(2) 短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	65,824.00	82,710,803.06	82,210,506.47	566,120.59
二、职工福利费		2,278,495.80	2,278,495.80	
三、社会保险费	199,031.98	4,460,016.98	4,427,855.96	231,193.00
其中：1. 医疗保险费	179,258.34	3,943,197.13	3,914,800.17	207,655.30
2. 工伤保险费	7,018.13	217,446.52	216,213.49	8,251.16
3. 生育保险费	12,755.51	299,373.33	296,842.30	15,286.54
四、住房公积金	41,739.40	2,605,658.30	2,605,658.30	41,739.40
五、工会经费和职工教育经费	96.00	182,888.80	182,984.80	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		833,308.91	833,308.91	
合计	<u>306,691.38</u>	<u>93,071,171.85</u>	<u>92,538,810.24</u>	<u>839,052.99</u>

(3) 离职后福利中的设定提存计划负债

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
基本养老保险	7,686,700.19	385,855.51
失业保险	539,674.66	26,474.65
合计	<u>8,226,374.85</u>	<u>412,330.16</u>

(4) 应付职工薪酬期末数中无拖欠性质的金额。

21. 应交税费

(1) 按类别列示

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	37,635,881.46	43,445,466.46
2. 增值税	408,174.33	4,378,694.20

税费项目	期末余额	期初余额
3. 营业税	-129,114,820.55	-59,969,382.35
4. 土地增值税	-149,116,991.89	-108,611,885.31
5. 土地使用税		58,883.05
6. 房产税	615,308.08	1,382,412.04
7. 城市维护建设税	-4,321,982.62	-1,270,232.23
8. 教育费附加	-6,483,361.71	-2,593,875.03
9. 代扣代缴个人所得税	1,199,413.46	599,341.92
10. 河道管理费	-1,278,827.27	-793,623.32
11. 其他		883,869.18
合计	<u>-250,457,206.71</u>	<u>-122,490,331.39</u>

(2) 公司主要适用税率详见附注五、税项。

(3) 应交税费明细中负数余额为按预售收入预缴的各项税费。

## 22. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	25,363,753.76	10,778,662.09
短期借款应付利息	3,788,400.00	1,028,309.33
合计	<u>29,152,153.76</u>	<u>11,806,971.42</u>

## 23. 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
普通股股利	293,247,993.88	399,808.02	股东尚未提取
合计	<u>293,247,993.88</u>	<u>399,808.02</u>	

## 24. 其他应付款

(1) 按性质列示

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	1,196,668,952.15	858,865,047.41
股权转让款	950,000,001.00	950,000,001.00
预提土地增值税	231,972,863.23	245,193,592.69
往来款	46,577,626.80	45,751,932.84
押金、保证金	69,142,677.60	74,627,313.04
其他	53,958.65	91,312.22
合计	<u>2,494,416,079.43</u>	<u>2,174,529,199.20</u>

(2) 期末账龄超过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
上海中鹰投资管理有限公司	251,797,471.40	尚未到期
预提土地增值税	106,602,013.34	项目未结算
深圳市三新房地产开发有限公司	49,357,348.00	项目未结算
忻州五台山风景名胜区景盛旅游开发有限公司	10,000,000.00	保证金
ImpressionWondersArts(M)Sdn.Bhd	10,000,000.00	保证金
北京印象创意文化艺术中心(普通合伙)	9,537,272.90	往来款未结算
四川省剑门关风景区开发有限责任公司	5,000,000.00	保证金
平遥九成文化旅游投资公司	700,000.00	保证金
江苏宜兴旅游产业发展有限公司	10,000,000.00	保证金
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	5,000,000.00	保证金
武夷星茶业有限公司	200,000.00	押金
合计	<u>458,194,105.64</u>	

25. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	550,000,000.00	368,000,000.00
合计	<u>550,000,000.00</u>	<u>368,000,000.00</u>

## 26. 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间 (%)
信用借款	69,830,000.00	1,386,030,000.00	12.50
抵押借款	3,854,645,129.08	3,156,845,129.08	5.5-12.01
合计	<u>3,924,475,129.08</u>	<u>4,542,875,129.08</u>	

## 27. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保	13,373,236.26	13,373,236.26	提供连带责任担保
合计	<u>13,373,236.26</u>	<u>13,373,236.26</u>	

注：本公司为沈阳第一冷冻机有限公司（以下简称“一冷公司”）借款提供连带责任担保，担保金额37,600,000.00元。2004年4月19日，中国建设银行沈阳南湖科技开发区支行向辽宁省沈阳市中级人民法院提起诉讼，请求一冷公司、本公司偿还借款本金37,030,343.40元和相应利息。据2004年9月20日辽宁省沈阳市中级人民法院[2004]沈中民（3）合初字第221号《民事判决书》判决：沈阳第一冷冻机有限公司于判决生效之日起10日内给付借款本金37,030,343.40元及利息，利息计算（从转款之日起第二天计息至判决生效之日止，扣除已偿还部分利息）按中国人民银行同期贷款利率计息；案件受理费209,270.00元、保全费189,650.00元，由一冷公司承担。本公司承担贷款本金37,030,343.40元及利息、诉讼费的连带偿还责任。2004年一冷公司以沈阳谷轮冷冻机公司20%股权抵偿1,736万元，余款尚未支付。2007年6月25日，本公司收到沈阳市中级人民法院（2005）执字第127号执行通知书：限公司必须于2007年6月26日前自动履行，逾期不履行将依法强制执行，但本公司尚未履行。截止2015年7月31日，沈阳第一冷冻机有限公司该借款本金余额11,878,658.52元，利息1,494,577.74元，本公司计提担保损失13,373,236.26元。

## 28. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
政府科技拨款	660,000.00	660,000.00
合计	<u>660,000.00</u>	<u>660,000.00</u>

## 29. 营业收入、营业成本

### （1）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	343,414,747.60	1,409,558,993.54
其他业务收入	15,168,615.05	180,512.82
合计	<u>358,583,362.65</u>	<u>1,409,739,506.36</u>
主营业务成本	151,913,035.79	833,278,439.76
其他业务成本	4,144,994.44	
合计	<u>156,058,030.23</u>	<u>833,278,439.76</u>

(2) 主营业务（分行业）

行业类别	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	172,700,288.81	99,203,107.91	1,151,641,940.16	731,796,686.61
房屋租赁	9,794,679.68	2,105,573.72	38,091,077.58	15,331,559.78
建筑施工	10,289,375.12	6,893,881.33	37,694,429.31	25,443,430.23
其他	20,586,019.20	10,534,274.46	43,202,273.18	40,168,583.25
制作	97,006,730.78	32,433,598.50	80,380,711.55	19,791,671.46
维护	4,198,349.07	695,997.49	50,309,948.14	
票房	28,639,431.36		7,313,915.16	529,549.68
衍生品	199,873.58	46,602.38	924,698.46	216,958.75
合计	<u>343,414,747.60</u>	<u>151,913,035.79</u>	<u>1,409,558,993.54</u>	<u>833,278,439.76</u>

30. 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	11,572,881.75	76,206,264.71	五、税项
城市维护建设税	1,108,757.43	5,391,640.17	五、税项
教育费附加	829,016.05	4,668,070.68	五、税项
河道管理费	109,782.42	844,455.09	五、税项
土地增值税	-5,817,331.01	38,114,687.41	五、税项
房产税	1,084,838.69	2,093,274.92	五、税项
水利基金	11,325.53	10,322.67	五、税项
其他	41,235.48	327,580.88	

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
合计	<u>8,940,506.34</u>	<u>127,656,296.53</u>	

### 31. 销售费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	31,804,100.73	42,883,049.17
人工费用	8,511,608.33	15,891,540.02
差旅费	226,188.94	249,084.36
房屋租赁费	630,000.00	1,105,230.76
招待费	8,161.00	167,821.46
办公费	174,978.17	207,409.17
折旧费	811,582.09	83,220.64
交易费	96,070.00	12,753.00
其他	6,289,922.02	4,615,244.47
合计	<u>48,552,611.28</u>	<u>65,215,353.05</u>

### 32. 管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
人工费用	69,468,318.47	91,246,301.49
咨询费	463,417.56	1,220,825.21
办公费	7,212,057.68	8,662,416.79
折旧摊销费用	39,997,714.31	68,108,324.87
差旅费	5,283,732.80	6,734,119.26
业务招待费	7,441,904.36	10,683,138.39
培训费	50,890.93	34,787.21
税费	6,927,336.85	5,275,018.73
房租	2,718,670.13	3,770,378.99
中介费	5,600,976.42	10,299,940.36
会务费	833,532.40	1,373,285.20
劳务费	1,298,375.17	939,814.91

费用性质	本期发生额	上期发生额
修理费	96,063.66	798,007.25
汽车费	1,903,276.31	3,521,810.12
物业费	5,151,302.83	6,368,554.43
能源费	103,730.72	230,030.10
广告宣传费	7,500.00	
其他	2,630,575.00	5,671,611.36
合计	<u>157,189,375.60</u>	<u>224,938,364.67</u>

### 33. 财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
金融机构手续费	611,538.94	524,495.26
利息支出	150,395,681.86	114,413,529.49
利息收入	-15,060,873.77	-5,075,024.93
汇兑损益	-220,011.99	199,343.02
合计	<u>135,726,335.04</u>	<u>110,062,342.84</u>

### 34. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,834,107.26	963,219.46
合计	<u>1,834,107.26</u>	<u>963,219.46</u>

### 35. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		205,020.00
合计		<u>205,020.00</u>

### 36. 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		30,280,241.59
权益法核算的长期股权投资收益	24,784.33	6,341,057.44
处置可供出售金融资产产生的投资收益	237,040,000.00	105,351,700.00
理财产品投资收益	1,394,147.95	139,624.18
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		-204,758.15
合计	<u>238,458,932.28</u>	<u>141,907,865.06</u>

### 37. 营业外收入

(1) 按项目列示:

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
1. 非流动资产处置利得小计	216.84	45,881.61	216.84
其中: 固定资产处置利得	216.84	45,881.61	216.84
2. 政府补助	12,414,315.39	28,104,080.94	12,414,315.39
3. 其他	175,667.85	1,570,129.18	175,667.85
合计	<u>12,590,200.08</u>	<u>29,720,091.73</u>	<u>12,590,200.08</u>

(2) 本期政府补助情况:

项目	本期发生额	上期发生额	说明
财政扶持金等	8,664,315.39	28,104,080.94	区扶持资金
财政补贴	2,750,000.00		上海市节能示范项目财政补贴
财政补贴	1,000,000.00		北京朝阳区文创办专项奖励资金
合计	<u>12,414,315.39</u>	<u>28,104,080.94</u>	

### 38. 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
1. 非流动资产处置损失合计	52,267.03	26,247.07	52,267.03
其中: 固定资产处置损失	52,267.03	26,247.07	52,267.03
2. 公益性捐赠支出	50,000.00	1,101,000.00	50,000.00

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
3. 违约金	373,675.80	622,014.13	373,675.80
4. 其他	454,000.00	958,988.63	454,000.00
合计	<u>929,942.83</u>	<u>2,708,249.83</u>	<u>929,942.83</u>

### 39. 所得税费用

#### (1) 分类列示

项 目	本期发生额	上期发生额
所得税费用	<u>40,078,204.39</u>	<u>70,462,165.49</u>
其中：当期所得税	75,856,860.91	117,263,312.90
递延所得税	-35,778,656.52	-52,618,130.44
以前年度所得税		5,816,983.03

#### (2) 所得税费用会计利润关系的说明

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	136,570,518.81	278,754,101.09
按适用税率计算的所得税费用	34,179,409.32	69,688,525.28
某些子公司适用不同税率的影响	3,216,027.62	10,986,846.99
对以前期间当期所得税的调整		5,816,993.03
归属于合营企业和联营企业的损益的影响	7,634,384.78	-775,788.09
预收房款的影响	15,862,824.60	40,220,671.74
无须纳税的收入	-140,580.86	-809,476.27
不可抵扣的费用的影响	1,469,305.47	19,431,117.74
弥补以前年度亏损的影响	-59,831.63	-17,222,478.89
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	-10,447,100.05	-52,618,130.44
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	-11,636,234.86	-4,256,115.60
所得税费用合计	<u>40,078,204.39</u>	<u>70,462,165.49</u>

#### 40. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	277,694,075.81	银行借款提供抵押担保
固定资产	2,631,158.09	银行借款提供抵押担保
存货	6,020,591,286.66	银行借款提供抵押担保
合计	<u>6,300,916,520.56</u>	

## 八、合并范围的变动

### 1. 其他原因的合并范围变动

#### (1) 上海湘盛置业发展有限公司

上海湘盛置业发展有限公司（以下简称“湘盛置业”）系由本公司全资子公司上海三湘海农资产管理有限公司（以下简称“三湘海农”）、上海三湘祥腾湘麒投资有限公司（以下简称“湘麒投资”）与康晟发展有限公司（以下简称“康晟发展”）三方共同于2015年3月11日，在上海市浦东新区设立的有限责任公司，投资建设海农资产、湘麒投资及康晟发展共同竞得的上海市浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区Z000801编制单元36-01地块的国有建设用地使用权项目。湘盛置业注册资本为人民币192,000.00万元。

注册资本投资比例如下：

三湘海农投资人民币188,160.00万元，占注册资本98.00%；资金来源为本公司自有资金。

湘麒投资投资人民币1,920.00万元，占注册资本1.00%。资金来源为本公司自有资金。

康晟发展投资人民币1,920.00万元，占注册资本1.00%。

截至2015年7月31日，湘盛置业实收资本为人民币192,000.00万元。

#### (2) 上海三湘绿色建筑科技有限公司

上海三湘绿色建筑科技有限公司（以下简称“绿色建筑”）系由本公司于2015年7月30日，在上海市杨浦区设立的一人有限责任公司（法人独资）。绿色建筑注册资本为人民币1,000.00万元。

截至2015年7月31日，绿色建筑实收资本为人民币0.00元。

## 九、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

(1) 本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
上海三湘（集团）有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00		100.00	反向购买
上海湘海房地产发展有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00		100.00	设立
上海三湘建筑装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑工程	100.00		100.00	设立
上海三湘装饰设计有限公司	上海市	上海市	装饰工程	100.00		100.00	设立
上海三湘建筑材料加工有限公司	上海市	上海市	建材加工及安装	100.00		100.00	设立
上海三湘物业服务有限公司	上海市	上海市	物业服务	100.00		100.00	设立
上海城光置业有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00		100.00	设立
上海湘宸置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00		100.00	设立
上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00		100.00	设立
上海三湘房地产经纪有限公司	上海市	上海市	房地产经纪	100.00		100.00	设立
上海湘源房地产发展有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00		100.00	设立
上海三湘广告传播有限公司	上海市	上海市	广告设计	100.00		100.00	设立
上海湘虹置业有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00		100.00	设立
上海聚湘投资有限公司	上海市	上海市	实业投资	100.00		100.00	设立
上海浦湘投资有限公司	上海市	上海市	实业投资	73.33		73.33	设立
江苏一德资产管理有限公司	南京市	南京市	实业投资	50.49		50.49	设立
上海湘南置业有限公司	上海市	上海市	房地产	99.00		99.00	设立
上海三湘海岸资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	100.00		100.00	设立
上海湘鼎置业有限公司	上海市	上海市	房地产	99.00		99.00	设立
三湘（香港）有限公司	香港	香港	投资、房地产	100.00		100.00	设立
上海中鹰置业有限公司	上海市	上海市	房地产	99.00		99.00	非同一控制下 企业合并
上海三湘海农资产管理有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00		100.00	设立
上海湘骏置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产	99.00		99.00	设立
上海湘盛置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产	99.00		99.00	设立
上海三湘绿色建筑科技有限公司	上海市	上海市	环保	100.00		100.00	设立
观印象艺术发展有限公司	北京市	北京市	文化娱乐	100.00		100.00	购买

(2) 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持 股比例 (%)	少数股东的表 决权比例 (%)	本期归属于少数股 东的损益	本期向少数股东 支付的股利	期末少数股东权 益余额
上海浦湘投资有限公司 (以下简称“浦湘投资”)	26.67	26.67	-88,606.14		86,852,564.01
江苏一德资产管理有限公司 (以下简称“江苏一德”)	49.51	49.51	-12,677,155.88		-40,132,901.69
上海湘南置业有限公司 (以下简称“湘南置业”)	1.00	1.00	-28,616.00		11,633,402.71
上海湘鼎置业有限公司 (以下简称“湘鼎置业”)	1.00	1.00	-19,514.85		9,965,860.15
上海中鹰置业有限公司 (以下简称“中鹰置业”)	1.00	1.00	-105,039.83		5,040,679.52
上海湘骏置业发展有限公司 (以下简称“湘骏置业”)	1.00	1.00	-20,662.17		9,979,337.83
上海湘盛置业发展有限公司 (以下简称“湘盛置业”)	1.00	1.00	-6,692.34		19,193,307.66

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额				
	浦湘投资	江苏一德	湘南置业	湘鼎置业	中鹰置业
流动资产	318,765.12	738,849,710.52	3,858,745,784.34	915,351,453.20	2,752,239,115.89
非流动资产	325,703,892.84	1,330,617.95	33,575,016.66	529,380.05	27,244,127.56
资产合计	326,022,657.96	740,180,328.47	3,892,320,801.00	915,880,833.25	2,779,483,243.45
流动负债	366,250.00	821,240,521.74	2,063,980,529.00	794,818.12	755,775,478.38
非流动负债			665,000,000.00		1,519,639,812.31
负债合计	366,250.00	821,240,521.74	2,728,980,529.00	794,818.12	2,275,415,290.69
营业收入					37,606,963.00
净利润(净亏损)	-332,231.51	-25,605,243.14	-2,861,599.69	-1,951,484.74	-10,503,982.75
综合收益总额	-332,231.51	-25,605,243.14	-2,861,599.69	-1,951,484.74	-10,503,982.75
经营活动现金流量	-153,379.86	-74,900,332.86	107,349,584.00	-959,985,991.43	57,200,423.63

接上表:

项目	期初余额或上期发生额				
	浦湘投资	江苏一德	湘南置业	湘鼎置业	中鹰置业
流动资产	472,144.98	640,150,381.74	3,161,515,407.96	798,300,345.22	2,582,817,738.42

项目	期初余额或上期发生额				
	浦湘投资	江苏一德	湘南置业	湘鼎置业	中鹰置业
非流动资产	325,867,704.49	319,451.25	17,196,862.20	541,262.42	22,858,893.82
资产合计	326,339,849.47	640,469,832.99	3,178,712,270.16	798,841,607.64	2,605,676,632.24
流动负债	351,210.00	695,924,783.12	1,062,510,398.47	304,107.77	561,179,582.84
非流动负债			950,000,000.00		1,523,377,279.44
负债合计	351,210.00	695,924,783.12	2,012,510,398.47	304,107.77	2,084,556,862.28
营业收入					212,152,302.13
净利润（净亏损）	-901,567.42	-54,041,148.89	-26,911,452.58	-1,471,275.47	-1,339,373.14
综合收益总额	-901,567.42	-54,041,148.89	-26,911,452.58	-1,471,275.47	-1,339,373.14
经营活动现金流量	-1,002,251.42	71,000,699.76	221,307,435.41	-799,329,529.23	-478,374,459.42

接上表：

项目	湘骏置业		湘盛置业	
	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
流动资产	1,040,699,429.86	1,000,000.00	2,060,611,537.92	
非流动资产	51,604.23			
资产合计	1,040,751,034.09	1,000,000.00	2,060,611,537.92	
流动负债	42,817,250.93	1,000,000.00	141,280,771.80	
非流动负债				
负债合计	42,817,250.93	1,000,000.00	141,280,771.80	
营业收入				
净利润（净亏损）	-2,066,216.84		-669,233.88	
综合收益总额	-2,066,216.84		-669,233.88	
经营活动现金流量	-998,891,254.20		-2,032,063,602.65	

## （二）在合营安排或联营企业中的权益

### （1）重要联营企业

被投资单位名称	主要 经营地	注册地	业务 性质	持股比例（%）		本公司在被投资单位 表决权比例（%）	对集团活动是 否具有战略性
				直接	间接		

#### 一、联营企业

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		本公司在被投资单位表决权比例(%)	对集团活动是否具有战略性
				直接	间接		
1. 上海湘大房地产开发有限公司 (以下简称“湘大房地产”)	上海市	上海市	房地产	30.00		30.00	是
2. 上海湘腾房地产发展有限公司 (以下简称“湘腾房地产”)	上海市	上海市	房地产	30.00		30.00	是
3. 上海湘芒果文化投资有限公司 (以下简称“湘芒果”)	上海市	上海市	投资	30.00		30.00	是
4. 舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司 (以下简称“普陀印象”)	舟山	舟山	文化娱乐	30.00		30.00	否
5. 印象大红袍有限公司(以下简称“大红袍”)	武夷山	武夷山	文化娱乐	20.00		20.00	否

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额				
	湘大房地产	湘腾房地产	湘芒果	普陀印象	大红袍
流动资产	135,379,031.56	130,227,480.80	1,085,096,430.57	21,015,307.71	68,578,300.32
非流动资产	4,247.49	125,813.17	671,252.33	36,293,375.67	40,584,105.35
资产合计	135,383,279.05	130,353,293.97	1,085,767,682.90	57,308,683.38	109,162,405.67
流动负债	3,081,544.07	8,296,254.44	88,040.10	10,312,247.99	6,971,371.28
非流动负债					
负债合计	3,081,544.07	8,296,254.44	88,040.10	10,312,247.99	6,971,371.28
净资产	132,301,734.98	122,057,039.53	1,085,679,642.80	46,996,435.39	102,191,034.39
按持股比例计算的净资产份额	39,690,520.49	36,617,111.86	325,703,892.84	14,098,930.62	20,438,206.88
调整事项	-30,358,491.98			2,694,952.49	686,347.14
对联营企业权益投资的账面价值	9,332,028.51	36,617,111.86	325,703,892.84	16,793,883.11	21,124,554.02
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入				9,693,459.15	33,463,825.13
净利润	-907,804.37	-266,964.98	-546,038.82	-5,832,033.62	10,205,607.53
其他综合收益					
综合收益总额	-907,804.37	-266,964.98	-546,038.82	-5,832,033.62	10,205,607.53

项目	期末余额或本期发生额				
	湘大房地产	湘腾房地产	湘芒果	普陀印象	大红袍
收到的来自联营企业的股利	30,000,000.00				3,000,000.00
接上表:					
项目	期初余额或上期发生额				
	湘大房地产	湘腾房地产	湘芒果	普陀印象	大红袍
流动资产	139,369,588.20	130,475,542.29	1,085,707,074.00	21,738,644.72	76,247,706.03
非流动资产	5,222.58	125,813.17	810,454.82	39,074,668.10	44,669,062.70
资产合计	139,374,810.78	130,601,355.46	1,086,517,528.82	60,813,312.82	120,916,768.73
流动负债	6,094,282.60	8,277,350.95	291,847.20	8,255,974.44	13,931,341.87
非流动负债					
负债合计	6,094,282.60	8,277,350.95	291,847.20	8,255,974.44	13,931,341.87
净资产	133,280,528.18	122,324,004.51	1,086,225,681.62	52,557,338.38	106,985,426.86
按持股比例计算的净资产份额	39,984,158.45	36,697,201.35	325,867,704.49	11,037,041.06	21,397,085.37
调整事项	-358,491.98			34,086.11	686,347.14
对联营企业权益投资的账面价值	39,625,666.47	36,697,201.35	325,867,704.49	11,071,127.17	22,083,432.51
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	42,530,838.00			29,353,563.21	66,888,570.40
净利润	13,748,681.33	-359,423.90	-3,009,416.28	-1,217,931.71	17,438,460.15
其他综合收益					
综合收益总额	13,748,681.33	-359,423.90	-3,009,416.28	-1,217,931.71	17,438,460.15
收到的来自联营企业的股利					

(3) 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额	期初余额
联营企业:		
投资账面价值合计	19,694,424.70	10,495,978.72
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-1,875,204.33	-1,480,141.11
其他综合收益		

项目	期末余额	期初余额
综合收益总额	-1,875,204.33	-1,480,141.11
终止经营净利润		

## 十、公允价值

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转移一项债务所需支付的价格。

本公司采用以下方法和假设用于估计公允价值。

货币资金、应收账款、应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相等。

非上市的短期借款等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。

上市的金融工具，以市场报价确定公允价值。

本公司采用的公允价值在计量时分为以下层次：

第一层次输入值是企业在计量日能取得相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

第三层次输入值包括不能直接观察和无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、企业使用自身数据作出的财务预测等。

本公司本期的金融资产和负债为货币资金、应收账款、应付账款及可供出售金融资产。货币资金、应收票据、应收账款、应付票据、应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相等，可供出售金融资产采用的公允价值属于第一层次。

## 十一、关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2. 本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
-------	------	-----	------	------	------

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
上海三湘投资控股有限公司	有限公司	上海	黄辉	实业投资	15,000 万

接上表：

母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
35.52	35.52	黄辉	66435358-9

### 3. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益1. 在子公司中的权益。

### 4. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、在其他主体中的权益（二）、在合营安排或联营企业中的权益。

### 5. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系	组织机构代码
深圳市和方投资有限公司	公司股东之一	69115450-X
西藏利阳科技有限公司	公司股东之一	74887513-0
深圳市三新房地产开发有限公司	参股公司	786561829
湖南炎帝生物工程有限公司	受同一实际控制人控制	77447659-8
上海拓阳环保能源工程有限公司	公司股东的家属控制的企业	66606008-5
上海海朋律师事务所	其主要合伙人系持有本公司股份的股东	78477751-1
上海净养环保科技有限公司	受公司母公司控制的企业	30165937-8
黄辉	公司董事长	
万春香	公司董事长的家属	
刘筱	公司董事的家属	
黄驰	公司董事长的家属	
许文智	公司董事	
陈劲松	公司董事	
厉农帆	公司监事	
刘晓燕	公司监事	

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系	组织机构代码
熊星	公司监事	
张涛	公司副总经理	
肖欢天	公司副总经理	
黄建	公司副总经理	
徐玉	公司董事会秘书	
黄卫枝	持股5%以上之公司股东	
赵炳光	公司控股股东之监事	
庄振伟	持股5%以上之公司股东的亲属	
王庆华	此前重大资产重组一致行动人	
芮永祥	公司副董事长	
翁艳	公司副董事长的家属	
芮斌	公司副董事长的家属	
芮釜	公司副董事长的家属	
宗小清	公司副董事长的家属	
上海中鹰投资管理有限公司	公司副董事长控制的企业	57587412-0
上海苏陆建筑工程有限公司	公司副董事长控制的企业	13214511-3
上海中鹰物业管理有限公司	公司副董事长控制的企业	76558900-5
上海美鹰房地产开发有限公司	公司副董事长控制的企业	70328314-x
上海中鹰房地产开发有限公司	公司副董事长控制的企业	74327747-3
上海德芮贸易有限公司	公司副董事长的家属控制的企业	55430690-9
上海舒陆实业有限公司	公司副董事长的家属控制的企业	74763719-x
上海塞夫纳节能科技发展有限公司	公司副董事长的家属控制的企业	66943382-8
上海舒屋实业有限公司	公司副董事长的家属控制的企业	79567117-3
平遥县印象文化旅游发展有限公司	联营企业	140728000016562
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	联营企业	330900400000846
印象大红袍有限公司	联营企业	350782100013880
平遥县九成文化旅游投资公司	联营企业的母公司	140728000016030
杭州印象西湖文化发展有限公司	联营企业	330194000003923
天津观印象广告有限公司	间接持股人控制的其他企业	120222000257420
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	联营企业	140000110110828

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系	组织机构代码
北京印象创意文化艺术中心（普通合伙）	间接持股人控制的其他企业	110228008123551

## 6. 关联方交易

### （1）采购商品/接受劳务情况表

公司名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
湖南炎帝生物工程有限公司	采购商品	729,471.00	514,600.00
上海德芮贸易有限公司	采购商品	1,375,294.00	7,049,031.00
上海塞夫纳节能科技发展有限公司	采购商品	3,500,000.00	7,276,603.77
上海拓阳环保能源工程有限公司	接受劳务	2,721,769.73	5,711,755.45
上海海朋律师事务所	接受劳务	2,343,741.34	2,770,971.38
上海苏陆建筑工程有限公司	接受劳务	5,500,000.00	28,700,000.00
上海舒屋实业有限公司	接受劳务	400,000.00	2,000,000.00
上海中鹰物业管理有限公司	接受劳务	6,086,381.72	9,643,925.29
上海净养环保科技有限公司	采购商品	1,232,500.00	17,608,400.00
上海湘大房地产开发有限公司	接受劳务		30,786.00
上海三湘投资控股有限公司	资金占用费	6,154,286.49	63,235,629.50
新华信托股份有限公司	收到借款		3,370,000.00

注：新华信托股份有限公司（以下简称“新华信托”）不是本公司的关联方，但新华信托所提供资金的来源全部来自公司全资子公司上海三湘（集团）有限公司之工会委员会（以下简称“三湘工会”）。双方于2013年11月26日签署《新华信托·三湘装饰公司流动资金贷款单一资金信托合同》，指定资金用途。工会会员与三湘工会于2013年11月26日签署《工会会员委托理财代理协议》。以行政级别为划分依据，工会会员在其额度范围内自愿将资金提供给三湘工会，由三湘工会将资金委托给新华信托，同时向上海三湘装饰设计有限公司发放信托贷款，最终将12%的收益由三湘工会按季发放给工会会员。

工会会员中部分为公司的关联自然人，其具体情况见下：

姓名	关联关系	本期支付的利息（万元）
黄辉	公司董事长	18.20
许文智	公司董事	30.33
陈劲松	公司董事	12.13
厉农帆	公司监事	30.33
张珏	公司监事	3.03

姓名	关联关系	本期支付的利息（万元）
熊星	公司监事	1.21
张涛	公司副总经理	12.13
肖欢天	公司副总经理	8.49
黄建	公司副总经理	18.20
徐玉	公司董事会秘书	30.33
黄卫枝	持股 5%以上之公司股东	18.20
赵炳光	公司控股股东之监事	6.07
庄振伟	持股 5%以上之公司股东的亲属	12.13
王庆华	此前重大资产重组一致行动人	18.20
	总额	<u>218.98</u>

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海三湘投资控股有限公司	提供劳务	83,000.00	143,832.48
上海净养环保科技有限公司	提供劳务	22,000.00	
刘筱	出售商品		2,827,600.00
印象大红袍有限公司	提供劳务	3,767,913.24	7,361,891.93
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	提供劳务	1,326,559.83	5,096,144.77
杭州印象西湖文化发展有限公司	提供劳务	1,707,003.15	660,377.36
平遥县印象文化旅游发展有限公司	提供劳务	3,341,337.56	8,632,075.49
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	提供劳务	3,754,716.99	34,599,056.70

(3) 关联租赁情况

①公司出租情况表:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益 定价依据	本期确认的租赁 收益
上海湘海房地产发展有限公司	上海三湘投资控股有限公司	房屋	2015.1.1	2015.12.31	市场价	261,829.08
	合计					<u>261,829.08</u>

②公司承租情况表:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费 定价依据	本期确认的租赁费
黄辉	上海湘源房地 发展有限公司	房屋	2013.1.1	2017.12.31	市场价	630,000.00
万春香、黄 驰	上海湘宸置 业发展有限公司	房屋	2013.1.1	2017.12.31	市场价	180,000.00
合计						<u>810,000.00</u>

#### (4) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履 行完毕
黄辉、万春香	上海湘虹置 业有限公司（注1）	300,000,000.00	2012.12.20	2021.12.18	否
		40,000,000.00	2012.12.20	2021.12.18	否
		245,000,000.00	2013.3.13	2021.12.18	否
上海三湘（集 团）有限公 司	上海三湘祥 腾湘麒投 资有限公司（注2）	138,000,000.00	2012.11.16	2022.11.15	否
上海三湘（集 团）有限公 司	上海城光置 业有限公司（注3）	131,000,000.00	2013.3.28	2023.3.25	否
上海三湘（集 团）有限公 司	上海湘海房 地产发展 有限公司（注4）	156,000,000.00	2013.9.4	2023.6.20	否
上海三湘（集 团）有限公 司	上海湘南置 业有限公司（注5）	665,000,000.00	2013.9.18	2018.9.8	否
三湘股份有 限公司	上海三湘建 筑装饰工 程有限公司、上海三湘	1,131,200,000.00	2014.12.26	2017.12.25	否
深圳市三新 房地产开发 有限公司	（集团）有 限公司、上 海湘虹置 业有限公司 （注6）				
上海三湘（集 团）有限公 司	上海城光置 业有限公司（注7）	165,000,000.00	2015.4.30	2017.11.09	否
上海湘鼎置 业有限公司	上海三湘（集 团）有限 公司（注8）	360,000,000.00	2014.11.28	2015.11.28	否
芮永祥、翁 艳	上海中鹰置 业有限公司（注9）	1,294,845,129.08	2014.1.2	2017.1.1	否
上海三湘（集 团）有限公 司、芮永祥、翁艳	上海中鹰置 业有限公司（注10）	138,600,000.00	2015.1.14	2017.1.13	否

注1：上海湘虹置业有限公司以沪房地闵字（2011）第026709号房地产权证下的华漕镇149街坊2丘、沪房地闵字（2011）第026658号房地产权证下的华漕镇181街坊2丘以及沪房地闵字（2011）第026710号房地产权证下的华漕镇149街坊3丘土地使用权及在建工程抵押担保，同时黄辉、万春香承担连带责任担保。

注2：上海三湘祥腾湘麒投资有限公司以沪房地松字（2011）第017949号房地产权证项下泗泾镇横港路18弄68号1-3层及地下1层抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带担保责任；

注3：上海城光置业有限公司以沪房地松字（2012）第018156号房地产权证下梅家浜路1500弄1号101-103室、105-107室、201-203室、205-208室、301-303室、305-306室、401室、2号1层、3号1层、5号1层、6号地下1层抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带担保责任。

注4：上海湘海房地产发展有限公司以沪房地杨字（2003）第032829号房地产权证下逸仙路315号、333号及沪房地杨字（2003）第032830号房地产权证下逸仙路519号商铺抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带担保责任。

注5：上海湘南置业有限公司以沪房地嘉字（2013）第018904号土地使用权及部分在建项目抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带担保责任。

注6：深圳市三新房地产开发有限公司以其合法拥有的位于深圳市南山区的深圳三湘海尚花园项目部分房产为本次交易提供抵押担保。同时黄辉、万春香承担连带责任担保。

注7：上海城光置业有限公司以沪房地松字（2004）第 016209 号土地使用权及在建工程抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带担保责任。

注8：上海湘鼎置业有限公司以沪房地崇字（2014）第011531号土地使用权为上海三湘（集团）有限公司提供抵押担保。

注9：上海中鹰置业有限公司以新村路1717弄25-33（单）、39、41、49、51号房屋建设工程及相应土地使用权、新村路1717弄16、22、23、28、35、36、37、42、45、46号，新村路1719-1733（单号）、1735号抵押担保，同时芮永祥、翁艳承担连带责任担保。

注10：上海中鹰置业有限公司以新村路1717弄2、8、10、13、17、19、23、32、37、46号、新村路1685、1695、1703号抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司、芮永祥、翁艳承担连带责任担保。

#### （5）关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海三湘投资控股有限公司	217,000,000.00	2015.1.6	2015.3.27	年利率：8.50%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
上海三湘投资控股有限公司	201,283,090.00	2015.4.30	2015.8.31	年利率：5.00%
上海三湘投资控股有限公司	120,000,000.00	2015.5.14	2015.8.31	年利率：5.00%
上海三湘投资控股有限公司	101,240,000.00	2015.5.29	2015.8.31	年利率：5.00%

#### (6) 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,795,741.99	7,757,450.37

### 7. 关联方应收应付款项

#### (1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海湘大房地产开发有限公司	4,653,374.00		4,653,374.00	
应收账款	印象大红袍有限公司	4,117,470.91		5,046,108.70	
应收账款	平遥县印象文化旅游发展有限公司	4,804,166.65		1,912,500.00	
应收账款	舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	1,422,356.70		1,136,366.24	
应收账款	杭州印象西湖文化发展有限公司	1,634,423.34		175,000.00	
应收账款	山西又见五台山文化旅游发展有限公司	1,250,000.00		120,000.00	
应收账款	北京印象创意文化艺术中心（普通合伙）			32,942.20	
预付款项	上海舒屋实业有限公司			400,000.00	
其他应收款	西藏利阳科技有限公司	24,411,786.60		24,411,786.60	
其他应收款	深圳市三新房地产开发有限公司			225,484.50	
其他应收款	上海湘芒果文化投资有限公司			5,717.40	
其他应收款	天津观印象广告有限公司			1,799.00	
其他应收款	北京印象创意文化艺术中心（普通合伙）			18,411,950.58	
其他应收款	上海观印向投资中心（有限合伙）	380.00			
其他应收款	山西又见五台山文化旅游发展有限公司	600,000.00			

#### (2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付股利	Impression Creative Inc.	200,000,000.00	
应付账款	印象大红袍有限公司	2,064.14	
其他应付款	上海三湘投资控股有限公司	794,752,858.39	372,068,190.25
其他应付款	上海中鹰投资管理有限公司	251,797,471.40	251,797,471.40
其他应付款	上海美鹰房地产开发有限公司	38,597,245.85	88,197,245.85
其他应付款	深圳市三新房地产开发有限公司	49,357,348.00	53,968,877.00
其他应付款	上海湘大房地产开发有限公司		30,000,000.00
其他应付款	上海湘腾房地产发展有限公司	28,080,000.00	28,080,000.00
其他应付款	上海中鹰房地产开发有限公司	11,496,755.61	6,496,755.61
其他应付款	上海舒陆实业有限公司	850,000.00	850,000.00
其他应付款	湖南炎帝生物工程有限公司		87,035.00
其他应付款	Impression Creative Inc.	7,200,000.00	9,537,272.90
其他应付款	北京印象创意文化艺术中心（普通合伙）	9,537,272.90	12,782,199.40
其他应付款	山西又见五台山文化旅游发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00

## 十二、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

截至 2015年7月31日，本公司与三河市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》。因出让方尚未按约交地，公司尚有3.44亿元土地出让金未支付。

### 2. 或有事项

(1)截至2015年7月31日止，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为83,028.00万元。

(2)本公司为沈阳和光电子技术有限公司短期借款提供连带责任担保，担保金额4,000,000.00元。截至2015年7月31日，沈阳和光电子技术有限公司尚未偿还本金余额为2,109,092.36元。

## 十三、资产负债表日后事项

本公司于2015年8月3日在中国（上海）自由贸易试验区奥纳路188号1幢5层566室设立了上海三湘海誉资产管理有限公司，注册资本为人民币5,000.00万元。

截至报告日，上海三湘海誉资产管理有限公司实收资本为人民币0.00元。

#### 十四、其他重要事项

##### 1. 借款费用

(1) 当期资本化的借款费用金额为122,900,406.74元。

(2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为7.35%。

##### 2. 外币折算

计入当期损益的汇兑收益220,011.99元。

##### 3. 租赁

(1) 经营租赁出租人租出资产情况

资产类别	期末余额	期初余额
1. 投资性房地产	413,430,284.80	421,421,422.37
合计	<u>413,430,284.80</u>	<u>421,421,422.37</u>

(2) 经营租赁承租人最低租赁付款额情况

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	1,057,259.17
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	2,664,293.00
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	2,797,508.00
3 年以上	9,260,100.00
合计	<u>15,779,160.17</u>

#### 十五、补充资料

##### 1. 净资产收益率和每股收益

报告期利润	2015年1-7月加权平均净资产	2015年1-7月每股收益	
	收益率	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	1.82%	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.84%	-0.11	-0.11

(续上表)

报告期利润	2014年度加权平均净资产收	2014年度每股收益	
	益率	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	5.65%	0.19	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.17%	0.07	0.07

2. 按照证监会《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]》的要求，报告期非经常性损益情况

(1) 报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	2015年1-7月	2014年度	说明
(1) 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	-52,050.19	19,634.54	
(2) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
(3) 计入当期损益的政府补助，但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	12,414,315.39	28,104,080.94	
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
(5) 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			
(6) 非货币性资产交换损益			
(7) 委托他人投资或管理资产的损益			
(8) 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			
(9) 债务重组损益			
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
(11) 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			
(12) 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			

非经常性损益明细	2015年1-7月	2014年度	说明
益			
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
(14) 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	237,040,000.00	105,351,961.85	
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
(16) 对外委托贷款取得的损益			
(17) 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			
(18) 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			
(19) 受托经营取得的托管费收入			
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-702,007.95	-1,111,873.58	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,394,147.95	139,624.18	
<b>非经常性损益合计</b>	<u>250,094,405.20</u>	<u>132,503,427.93</u>	
减：所得税影响金额	62,523,601.30	25,629,329.48	
<b>扣除所得税影响后的非经常性损益</b>	<u>187,570,803.90</u>	<u>106,874,098.45</u>	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	187,545,483.35	106,830,652.79	
归属于少数股东的非经常性损益	25,320.55	43,445.66	