

南昌平海房地产开发有限公司

审计报告

勤信审字【2015】第 1143 号

目 录

内 容	页 次
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
1.资产负债表	3-4
2.利润表	5
3.现金流量表	6
4.所有者权益变动表	7-8
三、 财务报表附注	9-44

中勤万信会计师事务所

地址：北京西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审计报告

勤信审字【2015】第 1143 号

南昌平海房地产开发有限公司：

我们审计了后附的南昌平海房地产开发有限公司（以下简称“南昌平海公司”）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的资产负债表，2014 年度的利润表、现金流量表和所有者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

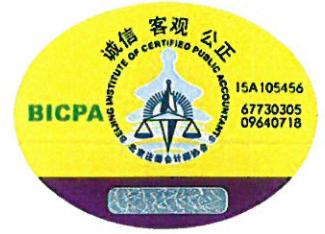
编制和公允列报财务报表是管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，南昌平海公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南昌平海公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一五年二月二十七日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





资产负债表

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司

2014年12月31日

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五.1	73,592,697.35	98,520,419.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五.2	33,231.23	21,870.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	五.3	25,585,843.76	86,017,703.27
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五.4	622,938,885.46	740,568,992.07
存货	五.5	902,170,467.18	683,394,052.57
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			
流动资产合计		1,624,321,124.98	1,608,523,037.41
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			
投资性房地产			
固定资产原价	五.6	2,653,121.52	3,017,490.48
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		2,653,121.52	3,017,490.48
资产总计		1,626,974,246.50	1,611,540,527.89

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（续）

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司

2014年12月31日

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额
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	五.8	217,372,526.92	97,089,777.26
预收款项	五.9	1,344,965,690.39	1,257,699,947.39
应付职工薪酬	五.10	891,171.47	842,939.38
应交税费	五.11	-91,367,151.36	-57,697,289.56
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五.12	35,830,877.03	80,605,540.62
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		1,507,693,114.45	1,378,540,915.09
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		1,507,693,114.45	1,378,540,915.09
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五.13	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五.14	16,316,579.45	16,316,579.45
未分配利润	五.15	82,964,552.60	196,683,033.35
所有者权益合计		119,281,132.05	232,999,612.80
负债和所有者权益总计		1,626,974,246.50	1,611,540,527.89

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五.16	285,218,532.30	180,575,583.60
减：营业成本	五.16	172,768,363.71	142,855,852.61
营业税金及附加	五.17	13,245,806.90	-4,945,264.03
销售费用	五.18	6,656,470.62	10,435,159.22
管理费用	五.19	19,296,290.37	15,822,521.01
财务费用	五.20	126,252.36	14,511.82
资产减值损失	五.21	-28,313,880.11	-744,828.51
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五.22	11,361.23	496.48
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		101,450,589.68	17,138,127.96
加：营业外收入	五.23	7,609.32	4,991.99
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五.24	39,044.00	70,239.71
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		101,419,155.00	17,072,880.24
减：所得税费用	五.25	18,454,602.40	5,448,582.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		82,964,552.60	11,624,297.93
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		-	-
其中：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		-	-
其中：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		82,964,552.60	11,624,297.93
七、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

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

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		372,484,275.30	733,092,452.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五.26 (1)	267,698,818.56	198,688,780.55
经营活动现金流入小计		640,183,093.86	931,781,233.15
购买商品、接收劳务支付的现金		208,898,985.77	222,726,776.69
支付给职工以及为职工支付的现金		7,200,170.19	6,223,666.32
支付的各项税费		76,021,435.10	129,313,971.71
支付其他与经营活动有关的现金	五.26 (2)	227,953,120.94	537,282,413.34
经营活动现金流出小计		520,073,712.00	895,546,828.06
经营活动产生的现金流量净额		120,109,381.86	36,234,405.09
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所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		29,739.00	2,408,315.00
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		29,739.00	2,408,315.00
投资活动产生的现金流量净额		-29,739.00	-2,408,315.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		145,007,365.01	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		145,007,365.01	-
筹资活动产生的现金流量净额		-145,007,365.01	-
五、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		-24,927,722.15	33,826,090.09
加：期初现金及现金等价物余额		98,520,419.50	64,694,329.41
六、期末现金及现金等价物余额		73,592,697.35	98,520,419.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

单位:元 币种:人民币											
项 目	本 期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	20,000,000.00								16,316,579.45	196,683,033.35	232,999,612.80
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	20,000,000.00								16,316,579.45	196,683,033.35	232,999,612.80
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额										-113,718,480.75	-113,718,480.75
(二) 所有者投入和减少资本										82,964,552.60	82,964,552.60
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-196,683,033.35	-196,683,033.35
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-196,683,033.35	-196,683,033.35
3. 其他											
(五) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
五、本期末余额	20,000,000.00								16,316,579.45	82,964,552.60	119,281,132.05

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

所有者权益变动表

编制单位：南昌平海房地产开发有限公司 单位：元 币种：人民币

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	20,000,000.00								16,316,579.45	185,058,735.42	221,375,314.87
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	20,000,000.00								16,316,579.45	185,058,735.42	221,375,314.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										11,624,297.93	11,624,297.93
（一）综合收益总额										11,624,297.93	11,624,297.93
（二）所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
五、本期末余额	20,000,000.00								16,316,579.45	196,683,033.35	232,999,612.80

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

南昌平海房地产开发有限公司

2014 年度财务报表附注

一、公司基本情况

南昌平海房地产开发有限公司（以下简称“本公司”）于 2003 年 1 月 14 日经南昌县工商行政管理局核准注册成立，注册资本为人民币贰仟万元。根据本公司 2014 年 8 月 29 日的股东会决议的规定，股东上海多伦实业股份有限公司将其持有的本公司 30% 的股权转让给股东福建华天投资有限公司，转让后股东上海多伦实业股份有限公司出资 300 万（持股 15%）、股东福建华天投资有限公司出资 1,700 万（持股 85%）。本公司于 2014 年 11 月 10 日取得了南昌县工商行政管理局换发的注册号为 360121110001829 的营业执照。本公司法定代表人为陈晓丹。本公司注册地为江西省南昌市南昌县城南隔堤南侧（东新段）。

本公司经营范围：房地产开发（凭资质证书经营）、物业管理、建筑材料、装璜材料、五金交电、化工产品（不含化学危险品）。（以上项目涉及许可经营的凭许可证经营）

本财务报表经公司董事会（总经理办公会）或类似机构于 2015 年 2 月 27 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于本附注三、“重要会计政策和会计估计”进行编制。

（二）持续经营

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

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

正常营业周期，是指企业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。本公司正常营业周期短于一年。

正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

（四）记账本位币

本公司以为人民币记账本位币。

（五）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。

（六）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其摊余成本法确定，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。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

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。

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. 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。

8. 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。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。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。

(七) 应收款项坏账准备的核算

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	一般以“金额 300 万元以上(含) 占应收款项账面余额 10%以上的款项”等为标准。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 应当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, 个别认定计提坏账准备, 经减值测试后不存在减值的, 应当包括在具有类似风险组合特征的应收款项中计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	已单独计提减值准备的应收账款和其他应收款外, 公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	1	1
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项; 已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项; 本公司对关联方应收款项一般不计提坏账准备。但如果有确凿证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等, 并且不准备对应收款项进行债务重组或其他方式收回的,
-------------	---

	单独进行减值测试，计提坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。
坏账准备的计提方法	对于单项金额虽不重大但具备以上特征的应收款项，单独进行减值测试，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。

4. 对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，存在减值迹象的，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。

（八）存货

1. 存货的类别

存货包括房地产品的开发建设耗用而储存的资产，或者处在开发建设过程中、尚未竣工验收的存货，以及处于出租经营过程中的或置存以便出售的存货，包括开发成本、开发产品、低值易耗品等等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3. 确定不同类别存货可变现净值的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。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。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，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。

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

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(九) 固定资产的核算方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

本公司的固定资产分为：房屋及建筑物、运输工具、办公家具、其他设备等。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法提折旧。

2. 固定资产的初始计量及后续计量

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起计提折旧。

3. 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	年限平均法	10	5	9.5
办公家具	年限平均法	10	5	9.5
其他设备	年限平均法	10	5	9.5

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

(1) 融资租入固定资产的认定依据

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行

使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

(2) 融资租入的固定资产的计价：融资租入的固定资产按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账。

(3) 融资租入的固定资产折旧方法：按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(十) 借款费用的核算

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，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：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 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。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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。

（十一）收入

1. 收入确认原则

（1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：将商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；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）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，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。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。

（3）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。

（4）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实际测定的完工进度。

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。

2. 收入确认的具体方法

公司主要销售房产等产品。产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给购货方，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

(十二) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

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。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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。

3. 政府补助的确认时点

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

4. 政府补助的核算方法

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。

（十三）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与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。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

2. 递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产。

同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）；

公司对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：（1）暂时性差异在可预见的未来很可能转回；（2）未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

3. 递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。

但公司对在以下交易中产生的应纳税暂时性差异不确认递延所得税负债：（1）商誉的初始确认；（2）同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交

易不是企业合并；并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）；

对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债。但同时满足下列条件的除外：（1）投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；（2）该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4. 递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取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。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

5. 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。

（十四）重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策的变更

2014年度会计准则的修订对本公司无影响。

2. 重要会计估计的变更

无

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	按预售房款预缴，按销售收入计提	5%

税种	计税依据	税率
城市维护建设税	按实际缴纳流转税额	5%
教育费及附加	按实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	按实际缴纳流转税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	按预售收入预缴	1%
土地使用税	按照纳税人实际占用的土地面积	6 元/m ²

五、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2014 年 1 月 1 日，“期末”系指 2014 年 12 月 31 日，“本期”系指 2014 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上期”系指 2014 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

（一）货币资金

项目	期末金额	期初金额
库存现金	95,952.61	83,179.05
银行存款	73,496,744.74	97,569,591.45
其他货币资金		867,649.00
合计	73,592,697.35	98,520,419.50

（二）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
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	33,231.23	21,870.00

(三) 预付账款

1. 预付账款按账龄列示

项目	期末账面余额		期初账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	16,907,273.99	66.08	51,750,470.56	60.16
1-2 年 (含 2 年)	436,708.23	1.71	11,697,552.78	13.60
2-3 年 (含 3 年)	1,471,247.61	5.75	1,139,506.18	1.32
3 年以上	6,770,613.93	26.46	21,430,173.75	24.92
合计	25,585,843.76	100.00	86,017,703.27	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
福建信贸贸易有限公司	非关联方	7,908,607.50	1 年以内	工程款
上海森泰实业有限公司	非关联方	3,818,459.89	1 年以内	工程款
重庆市高新技术产业开发区索菲建材有限公司	非关联方	277,814.00	2-3 年	工程款
		879,887.00	3 年以上	工程款
小计		1,157,701.00		
江西中恒建设集团公司特种软基分公司	非关联方	3,762,165.00	1 年以内	工程款
福建点室装饰设计工程有限公司	非关联方	992,246.00	3 年以上	工程款
合计		17,639,179.39		

3. 本年末无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份所有者单位的欠款情况。

(四) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末金额				期初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	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								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	712,947,135.64	100.00	90,008,250.18	12.62	858,891,122.36	100.00	118,322,130.29	13.78
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	712,947,135.64	100.00	90,008,250.18	12.62	858,891,122.36	100.00	118,322,130.29	13.78

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			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 (%)	
1 年以内	212,713,490.30	29.84	2,127,134.90	447,255,336.87	52.07	4,472,553.37
1-2 年	390,252,867.65	54.74	39,025,286.77	236,793,211.73	27.57	23,679,321.17
2-3 年	82,798,741.86	11.61	24,839,622.56	23,702,015.77	2.76	7,110,604.73
3-4 年	4,072,582.61	0.57	2,036,291.30	133,612,528.31	15.56	66,806,264.16
4-5 年	5,647,692.84	0.79	4,518,154.27	6,373,214.07	0.74	5,098,571.25

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 (%)	
5年以上	17,461,760.38	2.45	17,461,760.38	11,154,815.61	1.30	11,154,815.61
合计	712,947,135.64	100.00	90,008,250.18	858,891,122.36	100.00	118,322,130.29

3. 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	金额	账龄	占其他应收款总额 的比例 (%)	性质或内容
福建高德贸易有限公司	31,900,000.00	1年以内		资金往来
	10,000,000.00	1-2年		
	29,550,000.00	2-3年		
小计	71,450,000.00		10.02	
福州森森实业有限公司	25,500,000.00	1年以内		资金往来
	10,000,000.00	1-2年		
	22,000,000.00	2-3年		
小计	57,500,000.00		8.07	
福州丰隆房地产开发有限公司	28,100,000.00	1年以内		资金往来
	25,000,000.00	1-2年		
小计	53,100,000.00		7.45	
福建太德投资有限公司	33,500,000.00	1年以内		资金往来
	11,762,634.96	1-2年		
小计	45,262,634.96		6.35	

福州大展实业有限公司	19,000,000.00	1 年以内		资金往来
	20,000,000.00	1-2 年		
小计	39,000,000.00		5.47	
合计	266,312,634.96		37.36	

4. 期末其他应收款中含持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款如下：

债务单位	期末账面余额	坏账准备	期末账面净值
福建华天投资有限公司	356,431,531.39	30,558,153.14	325,873,378.25
上海多伦实业股份有限公司福州分公司	7,420,711.45	742,071.15	6,678,640.30

（五）存货

项目	期末金额			期初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	682,308,412.42		682,308,412.42	306,621,553.24		306,621,553.24
开发成本	219,862,054.76		219,862,054.76	376,772,499.33		376,772,499.33
合计	902,170,467.18		902,170,467.18	683,394,052.57		683,394,052.57

（六）固定资产

项目	运输工具	办公家具	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	4,077,067.00	156,308.00	4,233,375.00
2. 本期增加金额		29,739.00	29,739.00
（1）购置		29,739.00	29,739.00

项目	运输工具	办公家具	合计
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4.期末余额	4,077,067.00	186,047.00	4,263,114.00
二、累计折旧			
1.期初余额	1,160,680.01	55,204.51	1,215,884.52
2.本期增加金额	377,840.86	16,267.10	394,107.96
(1) 计提	377,840.86	16,267.10	394,107.96
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4.期末余额	1,538,520.87	71,471.61	1,609,992.48
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4.期末余额			

项目	运输工具	办公家具	合计
四、账面价值			
1.期末账面价值	2,538,546.13	114,575.39	2,653,121.52
2.期初账面价值	2,916,386.99	101,103.49	3,017,490.48

(七) 资产减值准备明细表

项目	期初金额	本期增加	本期减少		年期金额
			转回数	转销数	
坏账准备	118,322,130.29		28,313,880.11		90,008,250.18

(八) 应付账款

1. 应付账款明细情况

项目	期末金额	期初金额
1 年以内	172,356,645.80	22,740,905.39
1 年以上	45,015,881.12	74,348,871.87
合计	217,372,526.92	97,089,777.26

2. 本期末无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份所有者单位的款项情况。

3. 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末金额	未偿还的原因
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	3,943,595.00	工程尚未结束
公建暂估工程款	28,536,548.05	工程尚未结束，暂估成本
会所北座暂估工程款	4,288,846.28	工程尚未决算
合计	36,768,989.33	

(九) 预收款项

1. 预收款项明细情况

项目	年末金额	年初金额
1年以内	360,761,894.00	733,005,895.00
1年以上	984,203,796.39	524,694,052.39
合计	1,344,965,690.39	1,257,699,947.39

2. 本期末无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份所有者单位的款项情况。

3. 账龄超过 1 年的重要预收账款

债权单位或性质名称	期末金额	未结转的原因
房款	984,203,796.39	预售房款

(十) 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	842,939.38	6,816,284.00	6,768,051.91	891,171.47
二、离职后福利-设定提存计划				
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	842,939.38	6,816,284.00	6,768,051.91	891,171.47

2. 短期薪酬列示

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	550,215.00	5,851,553.68	5,846,348.68	555,420.00
二、职工福利费		486,940.19	486,940.19	
三、社会保险费		406,183.90	406,183.90	

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费	292,724.38	71,606.23	28,579.14	335,751.47
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	842,939.38	6,816,284.00	6,768,051.91	891,171.47

(十一) 应交税费

项目	期末金额	期初金额
营业税	-66,518,012.87	-60,808,141.58
企业所得税	-314,496.81	-4,875,504.55
个人所得税	-1,312.16	-80,481.66
城市维护建设税	-3,325,900.65	-3,040,406.40
教育费附加	-1,995,543.26	-1,824,243.91
地方教育费附加	-511,135.77	-396,940.86
房产税	3,477.60	0.05
土地增值税	-18,736,324.59	13,188,803.96
印花税	28.98	17.62
土地使用税		-30,799.98
价格调节基金	14,576.43	77,458.07
防洪保安资金	17,491.74	92,949.68
合计	-91,367,151.36	-57,697,289.56

(十二) 其他应付款

1. 按款项性质列示其他应付款

项目	期末金额	期初金额
1 年以内	1,742,011.12	47,957,401.79
1 年以上	34,088,865.91	32,648,138.83
合计	35,830,877.03	80,605,540.62

2. 本年末应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份所有者单位的款项情况

债权单位名称	所欠金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
上海多伦实业股份有限公司	12,043,203.05	往来款	否

3. 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末金额	未偿还的原因
上海多伦实业股份有限公司	12,043,203.05	往来款
南昌市立志房屋开发有限公司	6,700,000.00	往来款
合计	18,743,203.05	

4. 金额较大的其他应付款的说明

债权人名称	期末金额	性质或内容
上海多伦实业股份有限公司	12,043,203.05	往来款

(十三) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
福建华天投资有限公司	11,000,000.00	55.00	6,000,000.00		17,000,000.00	85.00
上海多伦实业股份有限公司	9,000,000.00	45.00		6,000,000.00	3,000,000.00	15.00
合计	20,000,000.00	100.00	6,000,000.00	6,000,000.00	20,000,000.00	100.00

股权转让情况详见“附注一、公司基本情况”。

(十四) 盈余公积

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
法定盈余公积	16,316,579.45			16,316,579.45

(十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	196,683,033.35	185,058,735.42
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	196,683,033.35	185,058,735.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	82,964,552.60	11,624,297.93
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	196,683,033.35	

转作实收资本的普通股股利		
期末未分配利润	82,964,552.60	196,683,033.35

(十六) 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	285,106,731.00	172,768,363.71	180,489,026.00	142,855,852.61
其他业务	111,801.30		86,557.60	
合计	285,218,532.30	172,768,363.71	180,575,583.60	142,855,852.61

按产品分类主营业务

产品名称	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
商品房销售收入	285,106,731.00	172,768,363.71	180,489,026.00	142,855,852.61
其中：住宅商品房销售收入	177,513,586.00	123,331,752.60	176,627,780.00	142,171,534.43
商铺销售收入	33,149,796.00	13,174,549.10	796,366.00	297,894.95
商业街销售收入	14,443,390.00	1,831,721.53	3,064,880.00	386,423.23
南北会所销售收入	59,999,959.00	34,430,340.48		
租金收入	111,801.30		86,557.60	
合计	285,218,532.30	172,768,363.71	180,575,583.60	142,855,852.61

(十七) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	14,260,926.62	9,028,779.19

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	713,046.36	451,438.97
教育费附加	427,827.79	270,863.37
地方教育费附加	285,218.56	180,575.60
土地增值税	-2,441,212.43	-14,876,921.16
合计	13,245,806.90	-4,945,264.03

(十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
合计	6,656,470.62	10,435,159.22
其中大额项目：职工薪酬	1,038,153.53	822,963.97
邮电通讯费	674,943.92	573,629.20
业务招待费	282,712.40	469,377.70
物业及水电费	142,620.33	191,732.75
展览和广告费	150,000.00	863,000.00
代理费	2,684,023.00	5,479,899.00

(十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
合计	19,296,290.37	15,822,521.01
其中大额项目：职工薪酬	3,855,372.47	4,102,732.06
办公费	567,891.30	868,404.40
差旅费	419,671.40	349,118.02
汽车费	528,002.51	406,660.21

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	1,177,123.15	1,218,445.07
各项税费	10,571,994.50	7,832,318.15

(二十) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	355,534.11	388,940.94
金融机构手续费	383,408.00	150,000.00
手续费	98,378.47	253,062.76
其他		390.00
合计	126,252.36	14,511.82

(二十一) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-28,313,880.11	-744,828.51

(二十二) 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
交易性金融资产	11,361.23	496.48

(二十三) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置利得小计			

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
2. 其他（个人所得税手续费返还）	7,609.32	4,991.99	7,609.32
合计	7,609.32	4,991.99	7,609.32

(二十四) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失		
其中：固定资产处置损失		
对外捐赠		50,000.00
税收滞纳金	39,044.00	
赔偿费		20,239.71
合计	39,044.00	70,239.71

(二十五) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	18,454,602.40	5,448,582.31

(二十六) 现金流量表项目

1. 收到的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	355,534.11	388,940.94

项目	本期发生额	上期发生额
个人所得税手续费返还	7,609.32	4,991.99
往来款	267,335,675.13	198,294,847.62
合计	267,698,818.56	198,688,780.55

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	5,564,223.51	9,557,427.19
管理费用	4,537,334.40	3,999,805.75
财务费用	481,786.47	403,452.76
往来款	217,369,776.56	523,321,727.64
合计	227,953,120.94	537,282,413.34

(二十七) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	82,964,552.60	11,624,297.93
加: 资产减值准备	-28,313,880.11	-744,828.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	394,107.96	200,826.88
无形资产摊销		
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“-”填列)		

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）	-11,361.23	-496.48
财务费用（收益以“-”填列）		
投资损失（收益以“-”填列）		
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）		
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）	-218,776,414.61	-149,605,881.65
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	126,386,297.78	-282,948,483.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	157,466,079.47	457,708,970.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	120,109,381.86	36,234,405.09
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：		
现金的年末余额	73,592,697.35	98,520,419.50
减：现金的年初余额	98,520,419.50	64,694,329.41
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-24,927,722.15	33,826,090.09

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	本年金额	上年金额
一、现金	73,592,697.35	98,520,419.50
其中：库存现金	95,952.61	83,179.05
可随时用于支付的银行存款	73,496,744.74	97,569,591.45
可随时用于支付的其他货币资金		867,649.00
可随时用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	73,592,697.35	98,520,419.50

六、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

(1) 基本情况

公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
上海多伦实业股份有限公司	股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）	上海	鲜言	房地产
福建华天投资有限公司	有限责任公司	福建	王惠明	投资

(2) 注册资本及其变化 (人民币万元)

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海多伦实业股份有限公司	34,056.555			34,056.555
福建华天投资有限公司	2,700.000			2,700.000

(3) 所持股份或权益及其变化

公司名称	持股金额		持股比例 (%)		表决权比例 (%)	
	期末金额	期初金额	期末比例	期初比例	期末比例	期初比例
上海多伦实业股份有限公司	3,000,000.00	9,000,000.00	15.00	45.00	15.00	45.00
福建华天投资有限公司	17,000,000.00	11,000,000.00	85.00	55.00	85.00	55.00

(二) 关联方往来余额

1. 关联方其他应收款

关联方 (项目)	期末金额	期初金额
福建华天投资有限公司	356,431,531.39	408,107,199.73
上海多伦实业股份有限公司福州分公司	7,420,711.45	7,420,711.45

2. 关联方其他应付款

关联方	期末金额	期初金额
上海多伦实业股份有限公司	12,043,203.05	12,043,203.05

七、或有事项的说明

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无

八、承诺事项

1、重大承诺事项

无

2、前期承诺履行情况

无

九、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

无

2、资产负债表日后利润分配情况说明

无

3、其他资产负债表日后事项说明

无

十、其他需说明的重大事项

1、非货币性资产交换

无

2、债务重组

无

3、 企业合并

无

4、 租赁

无

