



# 浙江上峰房地产有限公司

## 审计报告

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

## 目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	3-6
2. 母公司资产负债表	6-8
3. 合并利润表	9-10
4. 母公司利润表	10-12
5. 合并现金流量表	12-13
6. 母公司现金流量表	14-15
7. 合并所有者权益变动表	16-19
8. 母公司所有者权益变动表	20-23
三、财务报表附注	24-73

# 审计报告

亚会 B 审字(2016) 1509 号

## 浙江上峰房地产有限公司：

我们审计了后附的浙江上峰房地产有限公司（以下简称“上峰房产”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2015 年度、2016 年 1-6 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，上峰房产的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上峰房产 2015 年 12 月 31 日、2016 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年度、2016 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

亚太（集团）会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师 杨传岭

中国注册会计师 赵庆军

中国·北京

二〇一六年七月二十五日

## 合并资产负债表

单位名称：浙江上峰房地产有限公司

2016年6月30日

金额单位：人民币元

项目	附注	2016年6月30日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	37,450,582.06	36,519,516.68
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			
应收账款	五、（二）	9,080,372.33	
预付款项	五、（三）	25,894,664.41	65,643,701.17
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	五、（四）	152,691.50	152,691.50
应收股利			
其他应收款	五、（五）	96,191,185.96	94,810,994.36
买入返售金融资产			
存货	五、（六）	884,628,988.15	886,049,825.86
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>1,053,398,484.42</b>	<b>1,083,176,729.57</b>
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（七）	148,675,515.81	142,140,653.89

投资性房地产			-
固定资产	五、（八）	8,760,066.84	9,175,523.87
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	五、（九）	446,558.31	505,358.33
开发支出			
商誉	五、（十）	288,865.85	288,865.85
长期待摊费用	五、（十一）	2,811,669.36	3,382,747.52
递延所得税资产	五、（十二）	9,217,182.66	7,613,547.00
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>170,199,858.83</b>	<b>163,106,696.46</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,223,598,343.24</b>	<b>1,246,283,426.03</b>
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十三）	167,274,040.90	59,087,325.06
预收款项	五、（十四）	172,683,896.90	330,464,349.60
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、（十五）	188,293.33	416,108.53
应交税费	五、（十六）	32,893,990.30	14,651,675.46
应付利息	五、（十七）	95,441.39	11,252,555.56
应付股利			
其他应付款	五、（十八）	432,040,729.90	395,323,480.34

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			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>805,176,392.72</b>	<b>811,195,494.55</b>
非流动负债：			
长期借款	五、（十九）	30,000,000.00	75,000,000.00
应付债券			
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>30,000,000.00</b>	<b>75,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>835,176,392.72</b>	<b>886,195,494.55</b>
所有者权益：			
实收资本	五、（二十）	200,000,000.00	200,000,000.00
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、（二十一）	7,517,544.15	7,517,544.15
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十二）	154,755,374.74	125,333,375.85
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>362,272,918.89</b>	<b>332,850,920.00</b>
少数股东权益		26,149,031.63	27,237,011.48
<b>所有者权益合计</b>		<b>388,421,950.52</b>	<b>360,087,931.48</b>

负债和所有者权益总计		1,223,598,343.24	1,246,283,426.03
------------	--	------------------	------------------

## 母公司资产负债表

单位名称：浙江上峰房地产有限公司

2016年6月30日

金额单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		448,590.42	479,054.92
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			
应收账款			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		25,086,960.27	6,375,517.79
应收股利			
其他应收款	十二、（一）	346,768,285.08	260,361,485.69
买入返售金融资产			
存货			
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>372,303,835.77</b>	<b>267,216,058.40</b>
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（二）	311,760,615.81	305,225,753.89
投资性房地产			

固定资产		3,008,864.60	3,423,869.06
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		381,158.31	424,308.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,604,851.90	2,976,973.60
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>317,755,490.62</b>	<b>312,050,904.88</b>
<b>资产总计</b>		<b>690,059,326.39</b>	<b>579,266,963.28</b>
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		112,500.00	139,900.00
应交税费		11,928,351.66	10,719,475.64
应付利息			6,407,222.22
应付股利			
其他应付款		385,771,773.96	286,824,923.96
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			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>397,812,625.62</b>	<b>304,091,521.82</b>
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
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			
<b>非流动负债合计</b>		-	-
<b>负债合计</b>		<b>397,812,625.62</b>	<b>304,091,521.82</b>
所有者权益：			
实收资本		200,000,000.00	200,000,000.00
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		7,517,544.15	7,517,544.15
一般风险准备			
未分配利润		84,729,156.62	67,657,897.31
<b>所有者权益合计</b>		<b>292,246,700.77</b>	<b>275,175,441.46</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>690,059,326.39</b>	<b>579,266,963.28</b>

## 合并利润表

单位名称：浙江上峰房地产有限公司

2016年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	2016年1-6月	2015年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>425,589,747.18</b>	<b>123,512,045.83</b>
其中：营业收入	五、（二十三）	425,589,747.18	123,512,045.83
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>405,841,175.55</b>	<b>132,545,824.10</b>
其中：营业成本	五、（二十三）	349,652,612.31	68,305,960.09
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	五、（二十四）	29,609,946.63	30,783,301.84
销售费用	五、（二十五）	4,565,963.58	10,913,723.45
管理费用	五、（二十六）	9,713,867.27	17,853,704.37
财务费用	五、（二十七）	11,660,955.47	11,427,244.68
资产减值损失	五、（二十八）	637,830.29	-6,738,110.33
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（二十九）	13,534,861.92	22,490,345.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>33,283,433.55</b>	<b>13,456,567.29</b>
加：营业外收入	五、（三十）	3,718.58	53,682,024.64
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五、（三十一）	394,172.53	167,682.85
其中：非流动资产处置损失			

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<b>32,892,979.60</b>	<b>66,970,909.08</b>
减：所得税费用	五、（三十二）	4,558,960.56	10,985,217.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>28,334,019.04</b>	<b>55,985,691.28</b>
归属于母公司所有者的净利润		29,421,998.89	59,566,750.75
少数股东损益		-1,087,979.85	-3,581,059.47
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		<b>28,334,019.04</b>	<b>55,985,691.28</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		29,421,998.89	59,566,750.75
归属于少数股东的综合收益总额		-1,087,979.85	-3,581,059.47
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

## 母公司利润表

单位名称：浙江上峰房地产有限公司

2016年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	2016年1-6月	2015年度
一、营业收入		<b>162,111.12</b>	<b>621,666.67</b>

减：营业成本			
营业税金及附加		9,078.23	34,813.33
销售费用			
管理费用		2,304,464.24	5,339,453.03
财务费用		-6,935,627.46	5,165,235.36
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（三）	13,534,861.92	22,490,345.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>18,319,058.03</b>	<b>12,572,510.51</b>
加：营业外收入			53,580,100.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			200.00
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>18,319,058.03</b>	<b>66,152,410.51</b>
减：所得税费用		1,247,798.72	10,677,018.85
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>17,071,259.31</b>	<b>55,475,391.66</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>17,071,259.31</b>	<b>55,475,391.66</b>
<b>七、每股收益：</b>			

(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

## 合并现金流量表

单位名称：浙江上峰房地产有限公司

2016年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	2016年1-6月	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		259,166,732.87	286,079,166.46
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十三）	10,741,103.51	271,358,853.13
经营活动现金流入小计		269,907,836.38	557,438,019.59
购买商品、接受劳务支付的现金		221,865,983.21	425,877,132.81
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		6,164,516.55	8,765,912.01
支付的各项税费		19,738,863.62	38,289,017.51
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十三）	78,284,560.18	191,183,245.31
经营活动现金流出小计		326,053,923.56	664,115,307.64
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-56,146,087.18</b>	<b>-106,677,288.05</b>

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		41,728.00	229,638.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		41,728.00	229,638.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		572,181.20	6,090,908.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、（三十三）		127,987,400.00
投资活动现金流出小计		572,181.20	134,078,308.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-530,453.20</b>	<b>-133,848,669.32</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			100,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		30,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（三十三）	135,000,000.00	405,175,987.22
筹资活动现金流入小计		165,000,000.00	505,175,987.22
偿还债务支付的现金		75,000,000.00	25,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,407,222.22	5,899,666.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（三十三）	25,000,000.00	241,529,438.89
筹资活动现金流出小计		106,407,222.22	272,429,105.57
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>58,592,777.78</b>	<b>232,746,881.65</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>1,916,237.40</b>	<b>-7,779,075.72</b>
加：期初现金及现金等价物余额		24,178,956.77	31,958,032.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>26,095,194.17</b>	<b>24,178,956.77</b>

## 母公司现金流量表

单位名称：浙江上峰房地产有限公司

2016年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	2016年1-6月	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		162,111.12	621,666.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,935,627.46	109,353,249.20
经营活动现金流入小计		7,097,738.58	109,974,915.87
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		783,713.17	1,760,458.22
支付的各项税费		48,000.93	266,856.32
支付其他与经营活动有关的现金		25,629,266.76	74,710,267.99
经营活动现金流出小计		26,460,980.86	76,737,582.53
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-19,363,242.28</b>	<b>33,237,333.34</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			5,925,464.00
投资支付的现金			69,085,100.00
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			306,698,900.00
投资活动现金流出小计			381,709,464.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			<b>-381,709,464.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			100,000,000.00

取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		208,490,000.00	412,682,500.00
筹资活动现金流入小计		208,490,000.00	512,682,500.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,407,222.22	
支付其他与筹资活动有关的现金		182,750,000.00	164,142,638.89
筹资活动现金流出小计		189,157,222.22	164,142,638.89
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>19,332,777.78</b>	<b>348,539,861.11</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-30,464.50</b>	<b>67,730.45</b>
加：期初现金及现金等价物余额		479,054.92	411,324.47
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>448,590.42</b>	<b>479,054.92</b>

## 合并所有者权益变动表

单位名称：浙江上峰房地产有限公司

2016年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	本期发生额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	7,517,544.15	-	125,333,375.85	-	27,237,011.48	360,087,931.48
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年期初余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	7,517,544.15	-	125,333,375.85	-	27,237,011.48	360,087,931.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,421,998.89	-	-1,087,979.85	28,334,019.04
（一）综合收益总额										29,421,998.89		-1,087,979.85	28,334,019.04
（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													-



项 目	上期发生额													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,240,885.60	-	10,751,172.09	166,992,057.69
加：会计政策变更														-
前期差错更正								1,970,004.98			15,073,278.67		1,312,102.56	18,355,386.21
同一控制下企业合并														-
其他														-
二、本年期初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,970,004.98	-	-	71,314,164.27	-	12,063,274.65	185,347,443.90
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	5,547,539.17	-	-	54,019,211.58	-	15,173,736.83	174,740,487.58
（一）综合收益总额											59,566,750.75		-3,581,059.47	55,985,691.28
（二）所有者投入和减少资本	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,754,796.30	118,754,796.30
1. 股东投入的普通股	100,000,000.00												15,000,000.00	115,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														-
3. 股份支付计入所有者权益的金额														-
4. 其他													3,754,796.30	3,754,796.30
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	5,547,539.17	-	-	-5,547,539.17	-	-	-

浙江上峰房地产有限公司财务报表

1. 提取盈余公积									5,547,539.17		-5,547,539.17				-
2. 提取一般风险准备															-
3. 对所有者（或股东）的分配															-
4. 其他															-
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）															-
2. 盈余公积转增资本（或股本）															-
3. 盈余公积弥补亏损															-
4. 其他															-
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取															-
2. 本期使用															-
（六）其他															-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>200,000,000.00</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>7,517,544.15</b>	-	<b>125,333,375.85</b>	-	<b>27,237,011.48</b>	<b>360,087,931.48</b>	

## 母公司所有者权益变动表

单位名称：浙江上峰房地产有限公司

2016年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	本期发生额											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	7,517,544.15	-	67,657,897.31	275,175,441.46	
加：会计政策变更											-	
前期差错更正											-	
其他											-	
二、本年期初余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	7,517,544.15	-	67,657,897.31	275,175,441.46	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,071,259.31	17,071,259.31	
（一）综合收益总额										17,071,259.31	17,071,259.31	
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	





浙江上峰房地产有限公司财务报表

(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
(六) 其他												-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>200,000,000.00</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>7,517,544.15</b>	-	<b>67,657,897.31</b>	<b>275,175,441.46</b>

## 浙江上峰房地产有限公司

## 2015 年度及 2016 年 1-6 月财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

## 一、公司基本情况

## (一) 公司概况

浙江上峰房地产有限公司(以下简称本公司)(原名浙江上峰资产管理有限公司)于 2013 年 11 月 25 日成立, 由浙江上峰控股集团有限公司单独出资组建的有限责任公司, 在浙江省工商行政管理局办理注册登记, 并取得统一社会信用代码为 913300000842802991 的《营业执照》。法定代表人: 边卫东; 注册资本: 20,000.00 万元; 实收资本: 20,000.00 万元。地址: 杭州市西湖区马腾路 7 号 3 幢 201 室。营业期限自 2013 年 11 月 25 日起至 2033 年 11 月 24 日止。

本公司初始注册资本为 100,000,000.00 元, 各股东认缴出资额如下:

股东名称	认缴出资额	认缴出资比例%
浙江上峰控股集团有限公司	100,000,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

2013 年 11 月 22 日, 全部股东已缴纳注册资本金合计 10000 万元。上述出资经浙江中孜会计师事务所有限公司审验, 出具了文号为浙中孜验字(2013)第 1583 号的验资报告。

经营范围于 2014 年 11 月 4 日经工商变更, 由原先的“许可经营项目: 无。一般经营项目: 资产管理, 企业管理, 物业管理, 金属材料, 建筑材料的销售。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)”变更为“房地产开发(凭有效《房地产开发资质证书》经营), 资产管理, 企业管理, 物业管理, 金属材料, 建筑材料的销售。(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)”。

2015 年 1 月召开股东会决议, 决议通过增资扩股决议。2015 年 1 月 20 日, 根据《关于对上峰房产进行增资扩股的协议书》、股东会决议和修改后的章程规定, 进行增资扩股。此次增资扩股变更后, 本公司股权结构如下:

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	认缴出资比例%
浙江上峰控股集团有限公司	168,000,000.00	100,000,000.00	84.00
铜陵东边投资有限公司	10,000,000.00		5.00
诸暨市尚同资产管理有限公司	10,000,000.00		5.00
诸暨市辰汇投资咨询有限公司	4,000,000.00		2.00
诸暨市拾壹鑫投资咨询有限公司	4,000,000.00		2.00
诸暨智木投资咨询有限公司	4,000,000.00		2.00
<b>合计</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

2015年4月10日，本公司召开股东会，决议同意浙江上峰控股集团有限公司将拥有的本公司3%的600万元认缴股权转让给铜陵博睿投资管理有限公司；同意浙江上峰控股集团有限公司将拥有的本公司3%的600万元认缴股权转让给诸暨市祁翔投资咨询有限公司；同意浙江上峰控股集团有限公司将拥有的本公司2%的400万元认缴股权转让给诸暨麦捷尔投资管理有限公司；2015年1月增资扩股增加的注册资本10000万元，到2015年5月12日止，出资已实际到位。此次变更后，本公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	认缴出资比例%
浙江上峰控股集团有限公司	152,000,000.00	152,000,000.00	76.00
铜陵东边投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	5.00
诸暨市尚同资产管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	5.00
诸暨市辰汇投资咨询有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	2.00
诸暨市拾壹鑫投资咨询有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	2.00
诸暨智木投资咨询有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	2.00
铜陵博睿投资管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	3.00
诸暨市祁翔投资咨询有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	3.00
诸暨麦捷尔投资管理有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	2.00
<b>合计</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

2016年6月27日，本公司召开股东会，决议同意铜陵东边投资有限公司将拥有的本公司5%的1000万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨市尚同资产管理有限公司将拥有的本公司5%的1000万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨市辰汇投资咨询有限公司将拥有的本公司2%的400万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨市拾壹鑫投资咨询有限公司将拥有的本公司2%的400万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨智木投资咨询有限公司将拥有的本公司2%的400万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意铜陵博睿投资管理有限公司将拥有的本公司3%的600万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨麦捷尔投资管理有限公司将拥有的本公司2%的400万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨市祁翔投资咨询有限公司将拥有的本公司3%的600万元股权转让给浙江上峰控股集团有限公司。此次变更后，本公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	认缴出资比例%
浙江上峰控股集团有限公司	158,000,000.00	158,000,000.00	79.00
共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）	42,000,000.00	42,000,000.00	21.00
<b>合计</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

## （二）合并财务报表范围

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计5家，详见本附注（六）合并范围的

变更及本附注七、在其他主体中的权益，本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

## 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、完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年度、2016 年 1-6 月的合并及母公司经营成果、合并及母公司所有者权益变动和合并及母公司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为一年。

### （四）记账本位币

本公司以为人民币记账本位币。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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，按照合并日被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表的账面价值的份额计量。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。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

合并财务报表的会计处理

合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

## 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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。

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

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

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

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

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权

力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

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

## 2. 合并财务报表编制的方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ① 些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

##### 1. 合营安排分类

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，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. 共同经营会计处理方法

当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营利益份额相关的下列项目：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

3. 当公司为合营企业的合营方时，将对合营企业的投资确认为长期股权投资。

#### （八）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。

#### （九）应收款项

##### 1. 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收账款是指单个客户 2,000.00 万元人民币以上的应收账款，其他应收款是指单个客户 500 万元人民币以上的
单项金额重大并单项计提坏账准备的计	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

提方法	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

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）

账龄分析法组合	按账龄计提坏账准备
合并报表范围内公司组合	不计提坏账准备
.....组合名称	披露应收账款计提坏账准备的方法

### (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）	5	5
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3-4年	50	50
4-5年	80	80
5年以上	100	100

## 3. 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明其发生减值的
坏账准备的计提方法	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。

## (十) 存货

### 1. 存货的类别

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用个别计价法。

### 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/实地盘存制。

#### （十一）长期股权投资

长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

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

##### 1. 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益（通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理）。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和（通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益）。

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

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

## 2. 后续计量及损益确认方法

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

### （1）成本法核算的长期股权投资

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

### （2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营

企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

### （3）收购少数股权

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

### （4）处置长期股权投资

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失

控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## （十二）固定资产

### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用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、通用设备、专用设备、电子设备、交通运输工具、其他等。

### 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）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	3	4.85
运输工具	年限平均法	4-5	5	19.00-23.75
办公及电子设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19.40

## （十三）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。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。

2. 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。

#### （十四）无形资产

##### 1. 无形资产的计价方法、使用寿命、减值测试

（1）无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

（2）本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本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）无形资产使用寿命的估计方法

1) 本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：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劳务的市场需求情况；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与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

##### 2) 使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据以及对其寿命的复核程序

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

##### （4）无形资产价值摊销方法

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
软件	5

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

(5) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

## 2. 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

公司划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：(1) 为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；(2) 在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

### (十五) 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。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。

### (十六) 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### 1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本；其中，非货币性福利按照公允价值计量。

#### 2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划按照承担的风险和义务情况，可以分为设定提存计划和设定受益计划。

##### (1) 设定提存计划

公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金，确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

##### (2) 设定受益计划

设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。会计处理包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的所属期间; 公司对所有设定受益计划义务予以折现, 包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。折现时所采用的折现率根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定;

2) 设定受益计划存在资产的, 将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值;

3) 期末, 将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动, 其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本, 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益, 并且在后续会计期间不允许转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额;

4) 在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

### 3. 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供的辞退福利, 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。

在公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日, 确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债, 同时计入当期损益。公司按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。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. 其他长期职工福利的会计处理方法

公司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, 按照设定提存计划进行会计处理; 除此之外的其他长期福利, 按照设定受益计划进行会计处理, 但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益或相关资产成本。

## (十七) 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/已经发生的成本占估计总成本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。

## 2. 收入确认的具体方法

公司主要销售等产品。内销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。外销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报关、离港，取得提单，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。

## （十八）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。

## (十九) 递延所得税资产/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。

## （二十）其他重要的会计政策和会计估计

### 1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营的和编制财务报表时能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- （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。

本公司终止经营的情况见本财务报表附注其他重要事项之终止经营的说明。

### 2. 与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同

时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

### 3. 资产证券化业务的会计处理方法

#### （二十一）重要会计政策和会计估计的变更

##### 1. 重要会计政策变更

无

##### 2. 重要会计估计变更

无

## 四、税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
增值税	应税销售额按简易计税方法计算	5%（征收率）
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 2%-3% 预缴，项目结算后作土地增值税汇算清缴
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	5-10 元
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除%后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%-7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 五、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2015 年 12 月 31 日，“期末”系指 2016 年 6 月 30 日，“本期”系指 2016 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，“上期”系指 2015 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	期末余额	期初余额
库存现金	109,191.77	110,735.47
银行存款	25,986,002.40	24,068,221.30
其他货币资金	11,355,387.89	12,340,559.91

项目	期末余额	期初余额
合计	37,450,582.06	36,519,516.68

其他货币资金 5,615,831.00 元，为保证铜陵上峰投资有限公司如期建设“上峰·上城”房产项目第三期人防地下室补建手续如期办结，与安徽省铜陵市人民防空办公室协议，由铜陵上峰投资有限公司向安徽省铜陵市人民防空办公室提供银行保函，保函金额为人防地下室工程建设费 5,615,831.00 元。其他货币资金 5,739,556.89 元，为怀宁上峰置业有限公司与中国银行股份有限公司怀宁支行、中国农业银行股份有限公司怀宁县支行、中国工商银行股份有限公司怀宁支行、中国建设银行股份有限公司怀宁支行和安徽怀宁农村商业银行股份有限公司签订个人房屋贷款合作协议，为“香樟雅苑”房产项目个人房屋贷款项目在银行提供保证金。

## (二) 应收账款

### 1. 应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
组合 1: 账龄分析法计提	9,558,286.66	100.00	477,914.33	5.00	9,080,372.33					
组合 2: 关联方款项										
组合小计	9,558,286.66	100.00	477,914.33	5.00	9,080,372.33					

类别	期末余额					期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	9,558,286.66	100.00	477,914.33	5.00	9,080,372.33		/		/	

(1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

(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		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	9,558,286.66	477,914.33	5.00
1至2年			10
2至3年			20
3至4年			50
4至5年			80
5年以上			100
合计	9,558,286.66	477,914.33	

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 477,914.33 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3. 本期实际核销的应收账款情况

本报告期内无应收账款核销。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
俞小峰	购房款	2,377,086.00	1年以内	24.87	118,854.30
袁浙皓	购房款	950,000.00	1年以内	9.94	47,500.00

陶海燕	购房款	872,197.00	1年以内	9.13	43,609.85
俞九经	购房款	799,447.00	1年以内	8.36	39,972.35
章黎光	购房款	653,578.38	1年以内	6.84	32,678.92
合计	/	<b>5,652,308.38</b>	/	<b>59.14</b>	<b>282,615.42</b>

注：应收俞小峰购房款 2,377,086.00 元，于 2016 年 7 月 20 日已收回。

### (三) 预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

##### (1) 预付账款按照账龄列示

账龄	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)	4,515,735.33	17.44	47,732,034.60	72.71
1至2年	6,816,521.60	26.32	14,821,415.68	22.58
2至3年	13,284,157.48	51.30	2,841,000.89	4.33
3至4年	1,029,000.00	3.97	169,250.00	0.26
4至5年	169,250.00	0.65	0.00	0.00
5年以上	80,000.00	0.31	80,000.00	0.12
合计	<b>25,894,664.41</b>	<b>100.00</b>	<b>65,643,701.17</b>	<b>100.00</b>

##### (2) 账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
本公司	诸暨市鼎润园林工程有限公司	5,410,000.00	1-3年	工程未决算
本公司	中康建设管理股份有限公司铜陵分公司	4,495,612.60	1-3年	工程未完工
本公司	浙江协众建设有限公司	3,177,000.00	1-3年	工程未决算
本公司	麻浩珍	2,700,000.00	1-3年	工程未决算
本公司	安徽世华工程造价咨询有限责任公司	1,478,456.48	1-3年	工程未决算
本公司	绍兴市绿新园林工程有限公司	1,200,000.00	1-4年	工程未完工
	合计	18,461,069.08	/	/

#### 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
诸暨市鼎润园林工程有限公司	工程施工方	5,410,000.00	1-3年	工程未决算

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
中康建设管理股份有限公司铜陵分公司	工程施工方	4,495,612.60	1-3年	工程未完工
浙江协众建设有限公司	供应商	3,177,000.00	1-3年	工程未决算
麻浩珍	供应商	2,700,000.00	1-3年	工程未决算
四川省岳池县石垭建安总公司	供应商	1,795,000.00	1年内	工程未完工
合计	/	<b>17,577,612.60</b>	/	/

## (四) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款	0.00	0.00
委托贷款	0.00	0.00
债券投资	0.00	0.00
关联企业借款	53,472.23	53,472.23
企业借款	99,219.27	99,219.27
合计	<b>152,691.50</b>	<b>152,691.50</b>

## (五) 其他应收款

## 1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	12,393,667.00	12.60			12,393,667.00					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 1: 账龄分析法计提	20,796,684.79	21.15	2,154,391.01	10.36	18,642,293.78	25,179,327.72	26.01	1,994,475.05	7.92	23,184,852.67
组合 2: 关联方款项	44,928,471.49	45.68			44,928,471.49	71,626,141.69	73.99			71,626,141.69
组合小计	65,725,156.28	66.83	2,154,391.01	10.36	65,725,156.28	96,805,469.41	100.00	1,994,475.05	7.92	94,810,994.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	20,226,753.69	20.57			20,226,753.69					
合计	<b>98,345,576.97</b>	<b>100.00</b>	<b>2,154,391.01</b>	<b>10.36</b>	<b>96,191,185.96</b>	<b>96,805,469.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1,994,475.05</b>	<b>7.92</b>	<b>94,810,994.36</b>

## (1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
诸暨市城东新城建设有限公司	6,381,779.00	0.00		保证金
王建军	6,011,888.00	0.00		预付材料款
合计	12,393,667.00	0.00	/	/

## (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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,158,483.73	557,924.19	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	7,203,726.00	720,372.60	10
2 至 3 年 (含 3 年)	1,679,811.06	335,962.22	20
3 至 4 年 (含 4 年)	318,664.00	159,332.00	50
4 至 5 年 (含 5 年)	276,000.00	220,800.00	80
5 年以上	160,000.00	160,000.00	100
合计	20,796,684.79	2,154,391.01	

## 2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 803,947.03 元；本期收回或转回坏账准备金额 644,031.07 元。

### 3. 本期实际核销的其他应收款情况

本报告期内无其他应收账款核销

### 4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
山东都市阳光置业有限公司	关联方借款	31,804,900.00	1年-2年	29.98	
孟幼文	关联方借款	8,744,950.00	1年以上	8.24	
诸暨市城东新城建设有限公司	保证金	6,381,779.00	1年以内	6.01	
王建军	货款	6,011,888.00	1年以上	5.67	
微山县财政局	往来款	6,005,404.60	1年以内	5.66	300,270.23
合计	/	<b>58,948,921.60</b>		<b>55.56</b>	

注：应收孟幼文关联方借款于 2016 年 7 月 20 日收回。

## (六) 存货

### 1. 存货分类

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
开发成本	852,663,474.45		852,663,474.45	886,049,825.86		886,049,825.86
开发间接费用	31,965,513.70		31,965,513.70			
合计	<b>884,628,988.15</b>		<b>884,628,988.15</b>	<b>886,049,825.86</b>		<b>886,049,825.86</b>

### 2. 存货项目明细

项目	期末余额	备注
万事昌“上峰·华兴明珠”房产项目	251,003,175.72	
微山上峰“上峰·阳光华府”房产项目	327,539,380.36	
诸暨地产“上峰和风苑”房产项目	29,851,833.42	
铜陵上峰“上峰上城”房产项目	260,181,766.64	铜陵上峰投资有限公司向中国建设银行股份有限公司铜陵开发区支行长期借款，由铜陵上峰投资有限公司的土地房产项目抵押
怀宁上峰“香樟雅苑”房产项目	16,052,832.01	
合计	<b>884,628,988.15</b>	

## (七) 长期股权投资

## 长期股权投资明细

## (1) 长期股权投资分类

项目	期末余额	期初余额
对子公司投资		
按权益法核算的长期股权投资	148,675,515.81	142,140,653.89
其中：合营企业		
联营企业	148,675,515.81	142,140,653.89
其他按成本法核算的长期股权投资		
减：长期股权投资减值准备		
<b>合计</b>	<b>148,675,515.81</b>	<b>142,140,653.89</b>

## (2) 按权益法核算的长期股权投资明细列示

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面金额	本期增减	期末账面金额
山东泰山宝盛置业有限公司	权益法	91,774,923.42	135,140,653.89	13,534,861.92	148,675,515.81
山东泰山宝盛大酒店	权益法	7,000,000.00	7,000,000.00	-7,000,000.00	0.00
<b>合计</b>	/	<b>98,774,923.42</b>	<b>142,140,653.89</b>	<b>6,534,861.92</b>	<b>148,675,515.81</b>

注：2016年6月18日，本公司与浙江上峰控股集团有限公司签署股权转让协议，本公司将其持有的山东泰山宝盛大酒店有限公司35%的股权，按每股1元，即1:1的比例平价转让给浙江上峰控股集团有限公司，转让价款为7,000,000.00元。截止审计日，该股权尚在办理工商变更手续中。

## (八) 固定资产

## 固定资产分类

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	4,576,224.45	6,602,019.75	1,895,511.00	13,073,755.20
2.本期增加金额	0.00	534,581.20	37,600.00	572,181.20
(1) 购置	0.00	534,581.20	37,600.00	572,181.20
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	185,458.48	0.00	185,458.48
(1) 处置或报废	0.00	185,458.48	0.00	185,458.48
4.期末余额	4,576,224.45	6,951,142.47	1,933,111.00	13,460,477.92

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
二、累计折旧				
1.期初余额	388,406.97	2,672,783.51	837,040.85	3,898,231.33
2.本期增加金额	110,973.42	529,600.87	199,877.46	840,451.75
(1) 计提	110,973.42	529,600.87	199,877.46	840,451.75
(2) 企业合并增加				
3.本期减少金额	0.00	38,272.00	0.00	38,272.00
(1) 处置或报废	0.00	38,272.00	0.00	38,272.00
4.期末余额	499,380.39	3,164,112.38	1,036,918.31	4,700,411.08
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	4,076,844.06	3,787,030.09	896,192.69	8,760,066.84
2.期初账面价值	4,187,817.48	3,929,236.24	1,058,470.15	9,175,523.87

本期折旧额 840,451.75 元。

#### (九) 无形资产

##### 无形资产分类

项目	软件	其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额	156,500.00	431,500.00	588,000.00
2.本期增加金额			
(1) 购置			
3.本期减少金额			
4.期末余额	156,500.00	431,500.00	588,000.00
二、累计摊销			

项目	软件	其他	合计
1.期初余额	75,450.00	7,191.67	82,641.67
2.本期增加金额	15,650.00	43,150.02	58,800.02
(1)计提	15,650.00	43,150.02	58,800.02
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	91,100.00	50,341.69	141,441.69
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	65,400.00	381,158.31	446,558.31
2.期初账面价值	81,050.00	424,308.33	505,358.33

## (十) 商誉

## 1. 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数
企业合并增加安徽万事昌置业有限公司	288,865.85	0.00	0.00	288,865.85
合计	<b>288,865.85</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>288,865.85</b>

安徽东南资产评估事务所有限公司对安徽万事昌置业有限公司的全部股权权益价值进行评估,评估基准日为2014年12月31日,安徽东南资产评估事务所有限公司出具了皖东评(2015)007号评估报告书,评估基准日的股权价值的评估价为37,872,050.76元。根据2015年1月22日签订的《安徽万事昌置业有限公司股权转让协议》,在按评估基准日的股权价值的评估价的基础上,考虑原股东的人力、资金成本等因素,股权转让双方一致确认,股权转让价款为人民币34,085,100.00元,股权转让日为2015年1月22日,安徽万事昌置业有限公司的全部股权价值的公允价值37,551,030.44元,本公司所占股权为90.00%,转让股权的公允价值为33,795,927.40元,与股权转让价款为34,085,100.00元相差288,865.85元,产生商誉为288,865.85元。

## 2. 商誉无减值准备

安徽万事昌置业有限公司2015年度净利润为-6,504,977.57元,2016年1-6月净利润为

3,869,546.90 元。至 2016 年 6 月 30 日，安徽万事昌置业有限公司开发的楼盘已逐步销售，产生营利，企业发展良好，无需计提减值准备。

(十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	3,286,550.59		523,911.50		2,762,639.09
其他长期待摊费用	96,196.93		47,166.66		49,030.27
合计	<b>3,382,747.52</b>		<b>571,078.16</b>		<b>2,811,669.36</b>

(十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	14,690,736.32	3,672,684.08	14,052,906.00	498,618.75
可抵扣亏损	22,177,994.32	5,544,498.58	28,459,713.00	7,114,928.25
合计	<b>36,868,730.64</b>	<b>9,217,182.66</b>	<b>30,454,188.00</b>	<b>7,613,547.00</b>

2. 未经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
非同一控制企业合并资产 股权收益				
其他				
合计				

(十三) 应付账款

应付账款列示

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	161,564,250.65	37,750,842.54
1-2 年（含 2 年）	4,699,999.73	20,451,220.22
2-3 年（含 3 年）	134,528.22	90,164.30
3 年以上	875,262.30	795,098.00
合计	<b>167,274,040.90</b>	<b>59,087,325.06</b>

## (十四) 预收款项

## 1. 预收账款项列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	155,673,375.27	206,448,747.90
1-2年(含2年)	16,015,221.63	122,507,168.70
2-3年(含3年)	689,315.00	552,448.00
3-4年(含4年)	0.00	50,000.00
4-5年(含5年)	50,000.00	905,985.00
5年以上	255,985.00	0.00
合计	<b>172,683,896.90</b>	<b>330,464,349.60</b>

## 2. 重要预收账款

债权单位名称	期末余额	账龄	未偿还或结转的原因
万事昌“上峰·华兴明珠”房产项目预收款	5,277,755.81	1-2年	未交房
微山“上峰阳光华府”房产项目	48,321,051.53	1年以内	未交房
铜陵“上峰上城”房产项目预售房款	116,514,157.00	2年以内	未交房
怀宁“香樟雅苑”房产项目预售房款	1,915,918.33	5年以内	未交房
合计	<b>172,028,882.67</b>		

## (十五) 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
短期薪酬	416,108.53	5,657,756.84	5,885,572.04	188,293.33
离职后福利-设定提存计划		278,944.51	278,944.51	
短期辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	<b>416,108.53</b>	<b>5,936,701.35</b>	<b>6,164,516.55</b>	<b>188,293.33</b>

## 2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	416,108.53	5,000,098.83	5,227,914.03	188,293.33
(2) 职工福利费		460,969.93	460,969.93	
(3) 社会保险费		140,372.08	140,372.08	
其中： 1) 医疗保险费		107,978.52	107,978.52	
2) 生育保险费		21,595.71	21,595.71	
3) 工伤保险费		10,797.85	10,797.85	
(4) 住房公积金		46,316.00	46,316.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		10,000.00	10,000.00	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬				
合 计	<b>416,108.53</b>	<b>5,657,756.84</b>	<b>5,885,572.04</b>	<b>188,293.33</b>

## 3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费		251,949.88	251,949.88	
失业保险费		26,994.63	26,994.63	
企业年金缴费		0.00	0.00	
合 计		<b>278,944.51</b>	<b>278,944.51</b>	

## (十六) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	226,072.86	0.00
营业税	-7,209,185.61	-16,195,451.31
城市维护建设税	-304,499.04	-913,835.43
教育费附加	-219,398.46	-485,863.54
地方教育费附加	-144,257.36	-323,909.07
土地增值税	23,551,032.65	16,899,697.52
企业所得税	16,878,550.56	15,265,866.63
房产税	61,772.52	35,419.73

项目	期末余额	期初余额
增值税	226,072.86	0.00
土地使用税	503,492.10	984,317.20
印花税	14,022.26	3,269.80
个人所得税	19,828.96	20,709.97
水利基金	-483,441.14	-638,546.04
合计	<b>32,893,990.30</b>	<b>14,651,675.46</b>

## (十七) 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	0.00	0.00
企业债券利息	0.00	0.00
关联企业借款利息	0.00	11,252,555.56
其他利息	95,441.39	0.00
合计	<b>95,441.39</b>	<b>11,252,555.56</b>

## (十八) 其他应付款

## 1. 按款项性质列示其他应付款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	156,040,110.96	344,004,249.23
1-2年(含2年)	228,011,248.96	47,102,661.13
2-3年(含3年)	43,802,800.00	4,216,569.98
3-4年(含4年)	4,036,569.98	0.00
4-5年(含5年)	150,000.00	0.00
5年以上	0.00	0.00
合计	<b>432,040,729.90</b>	<b>395,323,480.34</b>

## 2. 账龄超过1年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	账龄	未偿还或结转的原因
浙江上峰控股集团有限公司	347,600,000.00	3年以内	借用
山东都市阳光置业有限公司	54,708,400.00	1-2年	借用

浙江诸暨惠风创业投资有限公司	11,200,000.00	2-4 年	借用
冯建坤	5,100,000.00	2-3 年	借用
魏金良	2,725,949.74	3 年以内	借用
铜陵隆祥物流有限公司	1,800,000.00	3-4 年	借用
合计	<b>423,134,349.74</b>	/	/

## (十九) 长期借款

## 1. 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押、保证借款	30,000,000.00	75,000,000.00
合计	<b>30,000,000.00</b>	<b>75,000,000.00</b>

## 2. 长期借款分类说明

本公司下属子公司铜陵上峰投资有限公司以公司在建商品房设定抵押,于 2016 年 5 月 30 日从中国建设银行股份有限公司铜陵开发区支行借款 5,000 万元,借款期限为 2016 年 5 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日,抵押金额为 5000 万元,该项借款由浙江上峰控股集团有限公司提供担保,担保金额为 5000 万元。至 2016 年 6 月 30 日已到位借款金额 3000 万元。

## (二十) 实收资本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)		期末余额	持股比例
		本期增加	本期减少		
浙江上峰控股集团有限公司	152,000,000.00	6,000,000.00	0.00	158,000,000.00	79.00%
共青城上诚投资管理合伙企业(有限公司)	0.00	42,000,000.00	0.00	42,000,000.00	21.00%
铜陵东边投资有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00%
诸暨市尚同资产管理有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00%
诸暨市辰汇投资咨询有限公司	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	0.00	0.00%
诸暨市拾壹鑫投资咨询有限公司	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	0.00	0.00%
诸暨智木投资咨询有限公司	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	0.00	0.00%
铜陵博睿投资管理有限公司	6,000,000.00	0.00	6,000,000.00	0.00	0.00%
诸暨市祁翔投资咨询有限公司	6,000,000.00	0.00	6,000,000.00	0.00	0.00%
诸暨麦捷尔投资管理有限公司	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	0.00	0.00%
合计	<b>200,000,000.00</b>	<b>48,000,000.00</b>	<b>48,000,000.00</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>100%</b>

注：2016年6月27日，本公司召开股东会，决议同意铜陵东边投资有限公司将拥有的本公司5%的1000万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨市尚同资产管理有限公司将拥有的本公司5%的1000万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨市辰汇投资咨询有限公司将拥有的本公司2%的400万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨市拾壹鑫投资咨询有限公司将拥有的本公司2%的400万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨智木投资咨询有限公司将拥有的本公司2%的400万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意铜陵博睿投资管理有限公司将拥有的本公司3%的600万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨麦捷尔投资管理有限公司将拥有的本公司2%的400万元股权转让给共青城上诚投资管理合伙企业（有限合伙）；决议同意诸暨市祁翔投资咨询有限公司将拥有的本公司3%的600万元股权转让给浙江上峰控股集团有限公司。

## （二十一）盈余公积

### 1. 明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	7,517,544.15	0.00	0.00	7,517,544.15
合计	<b>7,517,544.15</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>7,517,544.15</b>

### 2. 其他说明

#### 1) 2015 年度

按母公司当年实现净利润的 10%提取法定盈余公积 5,547,539.17 元。

#### 2) 2016 年 1-6 月

本期间未提取法定盈余公积。

## （二十二）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	125,333,375.85	56,240,885.60
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	15,073,278.67
调整后期初未分配利润	125,333,375.85	71,314,164.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	29,421,998.89	59,566,750.75
减：提取法定盈余公积	0.00	5,547,539.17
对所有者(股东)的分配	0.00	0.00
期末未分配利润	<b>154,755,374.74</b>	<b>125,333,375.85</b>

注：调整期初未分配利润事项：

1. 增加长期股权投资收益 12,048,292.65 元，本公司联营企业山东泰山宝盛置业有限公司参与东七里社区城中村改造项目，缴纳土地出让金 351,951,222.60 元，根据泰政发【2008】31 号文及泰政发（2004）71 号文件，2011 年 5 月 12 日泰山人民政府将土地出让金 351,951,222.60 元扣除各项计提和土地成本后的净收益 336,587,223.60 元返还给山东泰山宝盛置业有限公司。该部分土地出让金返还，应将其分摊到企业补贴收入，时间为 5.5 年，自 2011 年 7 月至 2016 年 12 月，山东泰山宝盛置业有限公司一直未对该部分企业土地出让金进行分摊。本公司于 2014 年 4 月购入该公司股份，截止到 2014 年 12 月 31 日，应分摊该部分收入（扣除所得税后）8 个月，分摊金额为 12,048,292.65 元。

2. 冲回 2014 年度多计提的山东泰山宝盛置业有限公司按权益法计提的投资收益所涉及的递延所得税负债 2,206,773.06 元。

3. 以前年度少计提的可以结转以后年度的未弥补亏损的相应的递延所得税资产 2,788,217.94 元。

4. 补计提 2014 年度的盈余公积 1,970,004.98 元。

### （二十三）营业收入、营业成本

#### 1. 分类情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
销售收入	424,570,027.42	349,589,721.69	122,890,379.16	68,305,960.09
其他业务收入	1,019,719.76	62,890.62	621,666.67	0.00
合计	<b>425,589,747.18</b>	<b>349,652,612.31</b>	<b>123,512,045.83</b>	<b>68,305,960.09</b>

#### 2. 主营业务

##### ①分产品（行业）

产品名称	2016 年 1-6 月		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
销售房产收入	424,570,027.42	349,589,721.69	122,890,379.16	68,305,960.09
合计	<b>424,570,027.42</b>	<b>349,589,721.69</b>	<b>122,890,379.16</b>	<b>68,305,960.09</b>

##### ②分地区

地区	2016 年 1-6 月		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
安徽省安庆市	41,069,946.94	22,694,733.48	122,890,379.16	68,305,960.09
安徽省蚌埠市	28,460,868.00	16,712,589.70	0.00	0.00

安徽省铜陵市	207,532,404.48	186,385,023.70	0.00	0.00
浙江省诸暨市	147,506,808.00	123,797,374.81	0.00	0.00
合计	<b>424,570,027.42</b>	<b>349,589,721.69</b>	<b>122,890,379.16</b>	<b>68,305,960.09</b>

## 3. 其他业务

## ①分产品（行业）

业务	2016年1-6月		2015年度	
	收入	成本	收入	成本
利息收入	162,111.12	0.00	621,666.67	0.00
租赁收入	470,686.50	62,890.62	0.00	0.00
物业管理费收入	386,922.14	0.00	0.00	0.00
合计	<b>1,019,719.76</b>	<b>62,890.62</b>	<b>621,666.67</b>	<b>0.00</b>

## ②分地区

地区	2016年1-6月		2015年度	
	收入	成本	收入	成本
杭州地区	162,111.12	0.00	621,666.67	0.00
安徽省铜陵市	393,173.27	0.00	0.00	0.00
安徽省安庆市	428,119.00	62,890.62	0.00	0.00
安徽省蚌埠市	36,316.37	0.00	0.00	0.00
合计	<b>1,019,719.76</b>	<b>62,890.62</b>	<b>621,666.67</b>	<b>0.00</b>

## (二十四) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	17,008,772.56	6,175,602.29
土地增值税	10,564,570.52	24,156,405.90
城市维护建设税	1,153,480.63	309,401.78
教育费附加	529,873.69	103,599.10
地方教育附加	353,249.23	38,292.77
合计	<b>29,609,946.63</b>	<b>30,783,301.84</b>

## (二十五) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资及奖金	1,197,071.32	1,343,009.16
福利费	44,980.40	34,525.70
劳动保护费	5,738.00	43,285.50

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	42,960.70	317,678.70
车辆费	18,413.64	75,293.96
业务招待费	38,659.50	64,994.50
公司活动费	11,504.00	21,685.00
差旅费	58,283.30	147,566.00
折旧费	209,319.96	350,309.18
广告及宣传费	1,311,233.09	7,749,178.33
装饰材料费	325,086.03	250,013.00
社会保险费	0.00	12,230.32
营销设计费	1,193,904.55	66,500.00
交易手续费	30,000.00	90,000.00
其他费用	78,809.09	347,454.10
合计	<b>4,565,963.58</b>	<b>10,913,723.45</b>

## (二十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资	3,183,788.91	4,395,395.09
社会保险	434,566.27	449,828.35
福利费	364,786.53	506,012.85
职工教育经费	0.00	460.00
工会经费	10,000.00	8,000.00
办公费	1,188,839.57	2,660,058.74
差旅费	277,828.71	702,218.75
咨询费	15,342.00	11,500.00
业务招待费	1,052,538.34	2,287,017.79
车辆费用	353,780.12	760,625.80
水电费	57,155.75	89,354.10
折旧、摊销费	1,007,931.91	1,874,467.81

项目	本期发生额	上期发生额
税金	1,426,361.62	3,222,472.63
财产保险费	4,975.22	38,119.19
劳动保护费	46,779.80	14,899.40
审计评估费	0.00	134,000.00
残疾人就业保险金	2,100.00	4,470.00
职工公积金	27,092.00	8,036.00
装修费	13,630.60	397,912.92
其他	187,569.90	250,363.28
无形资产摊销	58,800.02	38,491.67
合计	<b>9,713,867.27</b>	<b>17,853,704.37</b>

## (二十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	104,293.73	216,581.08
利息支出	11,774,722.22	11,549,861.11
减：利息收入	218,060.48	339,197.51
合计	<b>11,660,955.47</b>	<b>11,427,244.68</b>

## (二十八) 资产减值损失投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	637,830.29	-6,738,110.33
合计	<b>637,830.29</b>	<b>-6,738,110.33</b>

## (二十九) 投资收益

## 1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	13,534,861.92	22,490,345.56
合计	<b>13,534,861.92</b>	<b>22,490,345.56</b>

## 2. 按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的 原因
山东泰山宝盛置业有限公司	13,534,861.92	22,490,345.56	利润变动
合计	<b>13,534,861.92</b>	<b>22,490,345.56</b>	/

## (三十) 营业外收入

## 1. 营业外收入明细情况

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
政府补助	0.00	36,000.00	0.00
捐赠收入	0.00	53,580,100.00	0.00
工程罚金收入	0.00	0.00	0.00
保险理赔	0.00	0.00	0.00
退房违约金	0.00	0.00	0.00
固定资产处置利得	437.05	29,638.68	437.05
税务返还	281.53	1,755.37	281.53
其他	3,000.00	34,530.59	3,000.00
合计	<b>3,718.58</b>	<b>53,682,024.64</b>	<b>3,718.58</b>

注：2015年3月本公司与山东都市阳光置业有限公司（后面简称山东阳光）签订了关于微山县夏镇办事处的“西侧地块”的《合作开发协议》，协议上规定由山东阳光已征得微山县人民政府明确同意：“西侧地块”及时通过招拍挂开式交由山东阳光或其关联公司进行开发，（协议签订后双方应成立新项目公司独立开发经营，由新项目公司出面摘牌，土地出让金按127万元/亩计算（高出100万元/亩的由县政府承担）县政府收到土地出让金将县可控部份全额返还，作为县政府回购安置房和粮库拆迁建设资金，由于山东阳光是参予其他地块中安置房建设，土地出让金直接返回到山东阳光帐户上，基于上述原因，本公司在合作协议上经双方协商确定，本公司及其股权比例相应承担的实际地价为83万元/亩（超出83万元/亩的本公司应缴其余出让金改由山东阳光实际承担，由山东阳光以本公司的名义缴纳到新项目公司，新项目公司记帐为本公司股东借款，山东阳光日后不得要求本公司偿还该笔款项，该笔出让金缴纳后产生的可归于新项目公司的相应权益仍归本公司所有。新项目公司将在项目预售并保证后续的工程款支付及项目资金正常周转需要时，逐步返还股东的后续投资款。根据后面签证的《补充协议书》由山东阳光以本公司名义支付给新项目公司的土地出让金款项5358.01万，应视为本公司接受捐赠非货币性资产，记入营业外收入。

## 2. 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
县财政年度奖励	0.00	36,000.00	
合计	<b>0.00</b>	<b>36,000.00</b>	/

## (三十一) 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
固定资产处置损失	105,458.48	0.00	105,458.48
水利建设基金	264,975.33	73,734.23	0.00
税收滞纳金	23,723.42	1,548.62	23,723.42
罚款	0.00	2,400.00	0.00
对外捐赠	0.00	90,000.00	0.00
其他	15.30	0.00	15.30
合计	<b>394,172.53</b>	<b>167,682.85</b>	<b>129,197.20</b>

## (三十二) 所得税费用

## 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,162,596.22	12,315,297.96
递延所得税费用	-1,603,635.66	-1,330,080.16
合计	<b>4,558,960.56</b>	<b>10,985,217.80</b>

## (三十三) 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
营业外收入	3,281.53	53,652,385.86
利息收入	7,139,947.12	11,808.36
往来款	3,597,874.86	217,694,658.91
合计	<b>10,741,103.51</b>	<b>271,358,853.13</b>

## 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	3,420,243.64	9,221,421.21
管理费用	3,767,547.21	9,374,007.85
财务费用	89,118.86	52,543.47
营业外支出	48,380.69	94,473.75
往来款	70,959,269.78	172,440,799.03
合计	<b>78,284,560.18</b>	<b>191,183,245.31</b>

## 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

本年未收到其他与投资活动有关的现金

## 4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
出借企业借款	0.00	127,987,400.00
合计	<b>0.00</b>	<b>127,987,400.00</b>

## 5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业及个人间借款	135,000,000.00	405,175,987.22
合计	<b>135,000,000.00</b>	<b>405,175,987.22</b>

## 6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业及个人间还款	25,000,000.00	241,529,438.89
合计	<b>25,000,000.00</b>	<b>241,529,438.89</b>

## (三十四) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	28,334,019.04	55,985,691.27
加: 资产减值准备	637,830.29	-6,738,110.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	840,451.75	1,487,226.97

补充资料	本期金额	上期金额
无形资产摊销	58,800.02	38,491.67
长期待摊费用摊销	571,078.16	1,142,156.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	0.00	-29,638.68
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	105,458.48	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-13,534,861.92	-22,490,345.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,603,635.66	-5,430,400.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	-2,206,773.06
存货的减少（增加以“-”号填列）	-25,435,541.36	-332,095,247.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-34,159,353.49	-90,188,555.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,960,332.49	293,848,216.93
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-56,146,087.18	-106,677,288.05
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	26,095,194.17	24,178,956.77
减: 现金的期初余额	24,178,956.77	31,958,032.49
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	1,916,237.40	-7,779,075.72

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

本期无支付的取到子公司的现金净额

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	26,095,194.17	24,178,956.77
其中：库存现金	109,191.77	110,735.47
可随时用于支付的银行存款	25,986,002.40	24,068,221.30
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	26,095,194.17	24,178,956.77
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## (三十五) 所有权或使用权受到限制的资产

## 1. 所有权或使用权受到限制的资产分类明细

项目	期末账面价值	受限原因
存货-开发成本	154,990,000.00	银行贷款抵押
其他货币资金	5,615,831.00	“上峰·上城”房产项目第三期人防地下室工程建设保证金
其他货币资金	5,739,556.89	“香樟雅苑”房产项目个人贷款银行保证金
合计	<b>166,345,387.89</b>	/

## 2. 开发成本中的抵押资产明细如下：

单位：人民币万元

抵押财产名称	土地性质	抵押物价值	抵押情况
铜陵“上峰上城”5#楼住宅及商铺 12 套	出让	3,419.00	抵押给建设银行
铜陵“上峰上城”6#楼住宅及商铺 14 套	出让		抵押给建设银行
铜陵“上峰上城”7#楼住宅 7 套	出让		抵押给建设银行
铜陵“上峰上城”8#楼住宅及商铺 12 套	出让		抵押给建设银行
铜陵“上峰上城”9#楼住宅及商铺 10 套	出让		抵押给建设银行
铜陵“上峰上城”10#楼住宅及商铺 11 套	出让		抵押给建设银行

铜陵“上峰上城”3#地块地下储藏室	出让		抵押给建设银行
铜陵“上峰上城”3#地块地下机动车库	出让		抵押给建设银行
铜陵“上峰上城”运机路地下机动车库	出让		抵押给建设银行
3#地块土地	出让	12,000.00	抵押给建设银行
运机路地下土地	出让	80.00	抵押给建设银行
<b>合计</b>		<b>15,499.00</b>	

## 六、合并范围的变更

### 1. 非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2. 同一控制下企业合并

适用 不适用

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
怀宁上峰置业有限公司	安徽省安庆市	安徽省怀宁县	房地产开发	100		直接投资
铜陵上峰投资有限公司	安徽省铜陵市	安徽省铜陵市	房地产开发	68		直接投资
浙江上峰控股集团诸暨地产有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	房地产开发	100		同一控制方股权转让
安徽万事昌置业有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省怀远县	房地产开发	90		非同一控制下购买
微山上峰阳光置业有限公司	山东省济宁市	山东省微山县	房地产开发	70		直接投资

### (二) 在合营企业或联营企业中的权益

#### 1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
山东泰山宝盛置业有限公司	山东泰安	山东泰安	房地产开发	35		权益法

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

	山东泰山宝盛置业有限公司额	
	期末余额	期初余额
流动资产	949,105,649.68	915,579,628.23
非流动资产	817,359.76	1,118,181.96
资产合计	949,923,009.44	916,697,810.19
流动负债	521,073,619.27	503,570,325.19
非流动负债	336,587,223.60	336,587,223.60
负债合计	857,660,842.87	840,157,548.79
少数股东权益	32,291,758.30	26,789,091.49
归属于母公司股东权益	59,970,408.27	49,751,169.91
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	255,986,917.00	376,143,767.43
净利润	15,721,905.17	18,359,872.41
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自联营企业的股利		

## 3. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

## 八、关联方及关联交易

## (一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
浙江上峰控股集团有限公司	浙江绍兴	实业投资	15800 万	79.00	79.00

浙江上峰控股集团有限公司，原名浙江上峰水泥有限公司，成立于 2002 年 3 月 21 日，并取得取得统一社会信用代码为 91330681736878975N 的《营业执照》；注册地址：浙江省诸暨市次坞镇下河村；法定代表人：俞锋；注册资本：13,500 万元；原公司的经营范围：水泥及水泥制品的技术研究、开发、生产和销售，现经营范围：实业投资、投资管理咨询；会议及展览服务；制造销售：建筑工程用机械；机械设备租赁；建材（除竹木）、五金的批发；从事货物及技术的进出口业务。

## (二) 本公司的子公司情况

详见附注六（一）在子公司中的权益

## (三) 本公司的合营和联营企业情况

详见附注七（二）在合营企业或联营企业中的权益

## (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
铜陵东边投资有限公司	少数股东
浙江诸暨惠风创业投资有限公司	少数股东
铜陵隆祥物流有限公司	少数股东
山东都市阳光置业有限公司	少数股东
冯建坤	少数股东
边卫东	法定代表人
魏金良	子公司的法定代表人
俞徐军	高级管理人员
何宏节	高级管理人员
徐璐	高级管理人员
周毅	高级管理人员

孟幼文	高级管理人员之关系密切的人员
赵红梅	高级管理人员

## (五) 关联方交易

## 提供资金

贷款关联方	借款关联方	关联交易内容	借款利率	本期发生额	上期发生额
浙江上峰控股集团 有限公司	铜陵上峰投资有限公 司	提供资金	10%	1,471,166.67	2,222,916.67
浙江上峰控股集团 有限公司	安徽万事昌置业有限 公司	提供资金	12%	4,792,666.67	8,418,000.00
浙江上峰控股集团 有限公司	本公司	提供资金	10%	11,774,722.22	11,549,861.11

## (六) 关联方应收应付款项

## 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	俞小峰	2,377,086.00			
其他应收款	山东都市阳光置业有 限公司	31,932,322.00		31,932,322.00	
其他应收款	边卫东	1,082,754.09		1,108,968.00	
其他应收款	魏金良			450,000.00	
其他应收款	俞徐军	40,000.00		40,000.00	
其他应收款	何宏节	22,445.40		28,000.00	
其他应收款	徐璐	1,106,000.00		6,000.00	
其他应收款	周毅	2,000,000.00		2,000,000.00	
其他应收款	赵红梅	0.00		5,000,000.00	
其他应收款	孟幼文	8,744,950.00		6,744,950.00	

注：应收俞小峰购房款 2,377,086.00 元，于 2016 年 7 月 20 日已收回；应收边卫东借款 1,082,754.09 元，于 2016 年 7 月 21 日收回；应收孟幼文关联方借款 8,744,950.00 元，于 2016 年 7 月 20 日收回。

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	浙江诸暨惠风创业投资有限公司	11,200,000.00	11,200,000.00
其他应付款	浙江上峰控股集团有限公司	347,600,000.00	249,600,000.00
其他应付款	铜陵隆祥物流有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00
其他应付款	山东都市阳光置业有限公司	54,708,400.00	54,708,400.00
其他应付款	山东泰山宝盛置业有限公司	0.00	10,000,000.00
其他应付款	朱继明	367,269.98	367,269.98
其他应付款	冯建坤	5,100,000.00	8,600,000.00
其他应付款	魏金良	0.00	3,110,000.00

## (七) 关联方承诺

无

## (八) 其他

无

## 九、承诺及或有事项

## (一) 重要承诺事项

无

## (二) 或有事项

无

## 十、资产负债表日后事项

无

## 十一、其他重要事项

前期会计差错更正

见未分配利润注释。

## 十二、母公司会计报表的主要项目

## (一) 其他应收款

## 1. 其他应收款分类披露

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

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独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	343,720,286.09	99.12			343,720,286.09	260,361,485.69	100.00			260,361,485.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,047,998.99	0.88			3,047,998.99					
合计	<b>346,768,285.08</b>	<b>100.00</b>			<b>346,768,285.08</b>	<b>260,361,485.69</b>	<b>100.00</b>			<b>260,361,485.69</b>

## 2. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款	346,760,234.39	260,346,448.30
往来款	0.00	13,011.16
公积金	8,050.69	2,026.23
合计	<b>346,768,285.08</b>	<b>260,361,485.69</b>

## 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
微山上峰阳光置业有限公司	借款	178,641,600.00	2年以内	50.50	

安徽万事昌置业有限公司	借款	68,500,000.00	2年以内	19.36	
铜陵上峰投资有限公司	借款	62,600,000.00	1年以内	17.70	
山东都市阳光置业有限公司	借款	31,804,900.00	1-2年	8.99	
合计	/	341,546,500.00	/	98.53	

## (二) 长期股权投资

## 1. 长期股权投资明细

## (1) 长期股权投资分类

项目	期末余额	期初余额
对子公司投资	163,085,100.00	163,085,100.00
按权益法核算的长期股权投资	148,675,515.81	142,140,653.89
其中：合营企业	0.00	0.00
联营企业	148,675,515.81	142,140,653.89
其他按成本法核算的长期股权投资	0.00	0.00
减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00
合计	311,760,615.81	305,225,753.89

## (2) 按明细列示

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额	持股比例 (%)
铜陵上峰投资有限公司	成本法	34,000,000.00	34,000,000.00	0.00	0.00	34,000,000.00	68.00
怀宁上峰置业有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	100.00
浙江上峰控股集团诸暨地产有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	100.00
安徽万事昌置业有限公司	成本法	34,085,100.00	34,085,100.00	0.00	0.00	34,085,100.00	90.00
微山上峰阳光置业有限公司	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00	0.00	0.00	35,000,000.00	70.00
山东泰山宝盛置业有限公司	权益法	91,774,923.42	135,140,653.89	13,534,861.92	0.00	148,675,515.81	35.00
山东泰山宝盛大酒店	权益法	7,000,000.00	7,000,000.00	0.00	7,000,000.00	0.00	35.00
合计	/	261,860,023.42	305,225,753.89	13,534,861.92	7,000,000.00	311,760,615.81	

## (三) 投资收益

## 1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	13,534,861.92	22,490,345.56
合计	<b>13,534,861.92</b>	<b>22,490,345.56</b>

## 2. 按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
山东泰山宝盛置业有限公司	13,534,861.92	22,490,345.56	利润变动
合计	<b>13,534,861.92</b>	<b>22,490,345.56</b>	/

## (四) 现金流量表补充资料

## 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	17,071,259.31	55,475,391.66
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	415,004.46	712,211.45
无形资产摊销	43,150.02	7,191.67
长期待摊费用摊销	372,121.70	744,243.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-13,534,861.92	-22,490,345.56
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-2,206,773.06
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-20,068,241.87	-49,120,603.48
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-3,661,673.98	50,116,017.26

补充资料	本期金额	上期金额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-19,363,242.28	33,237,333.34
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	448,590.42	479,054.92
减: 现金的期初余额	479,054.92	411,324.47
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-30,464.50	67,730.45

浙江上峰房地产有限公司

2016年7月25日