

中大建设股份有限公司  
公开转让说明书  
(反馈稿)

主办券商



安信证券股份有限公司  
Essence Securities Co., Ltd.

二〇一五年十一月

## 声 明

公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国股份转让系统公司对公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，公司经营与收益的变化，由公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 重大事项提示

公司特别提醒投资者注意公司以下事项和风险：

### 一、宏观经济波动及房地产市场调控风险

公司所属建筑业与国家宏观经济波动呈现较强的正相关性，另外，国家对房地产行业的调控政策将直接影响房地产行业景气周期，从而对公司业务的持续扩大形成制约，可能会导致公司盈利能力下降。

### 二、市场分割导致的省外市场拓展风险

报告期内，公司主要客户群集中于江西、广东二省。公司虽在四川、湖南等地具有一定市场，但相对收入对赣、粤二省相比较少。虽然近年来我国建筑行业市场化程度日益提高，公司也在持续向省外拓展业务，且取得一定的成效，但是原有体制下的地方保护造成的市场分割现象依然较为严重，将会增加公司跨区域拓展业务的难度。

### 三、建筑业市场竞争加剧的风险

我国建筑业属于完全竞争性行业，企业数量众多，行业集中度较低，市场竞争激烈，行业整体利润水平偏低。近年来，国家对建筑业企业资质管理的要求不断强化，对建筑业节能、环保技术大力倡导；国际上建筑行业内信息技术化趋势日益加强，因此建筑业内呈现资源向优势企业集中的趋势，这在一定程度上加剧了市场上优势企业之间的竞争程度。公司将会针对核心业务加强自身竞争力，目前公司已达到房屋建筑工程施工总承包特级资质标准，特级资质升级申请拟向主管部门报送。

### 四、建筑业企业易涉诉讼风险

公司作为建筑施工企业，可能存在因工期延误而导致的相关责任，在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿赔偿责任，因不及时付款而产生的材料及人工费清偿责任以及因业主方拖延付款导致的债务追索权等，上述责任及追偿可能导致潜在诉讼风险，进而影响公司正常的生产经营。

## 五、实际控制人不当控制的风险

公司的实际控制人为彭国禄，持有公司 69.004% 的股份，并担任公司董事长、总经理，对公司经营决策可施予重大影响。若彭国禄利用相关管理权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能损害公司或其他股东利益。

## 六、内部控制的风险

公司在股改后制定并完善了相关的内部控制制度，对涉及施工、运营、销售、采购及日常管理等环节逐步规范，但新的制度执行时间较短，公司及管理层规范运作意识的提高、相关制度切实执行及完善均需要一定的过程。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

## 七、应收账款回收的风险

建筑施工行业，项目工期较长，应收账款回收期较长，公司应收账款占营业收入比重较大，应收账款在回收过程中，不排除会出现债务人破产等情况，导致坏账的产生。甚至直接导致应收账款无法收回，若公司应收账款无法收回，将对公司生产经营造成损失。

## 八、为关联方提供担保的风险

报告期内，公司与平安银行股份有限公司广州金穗路支行于 2014 年 9 月 5 日签订了《最高额保证担保合同》，为广东新东华实业有限公司与平安银行股份有限公司广州金穗路支行签订的《综合授信额度合同》项下的系列借款提供担保，担保金额为 100,000,000.00 元。2014 年 9 月至 2015 年 2 月，广东新东华实业有限公司与平安银行股份有限公司广州金穗路支行签订的《综合授信额度合同》项下共发生三笔借款，三笔借款总金额 6,000 万元。截止本公开转让说明书签订之日，该三笔借款 6,000 万元已由广东新东华实业有限公司偿还，但《最高额保证担保合同》仍未解除，存在可能损害公司利益的风险。

## 目 录

重大事项提示	3
一、宏观经济波动及房地产市场调控风险	3
二、市场分割导致的省外市场拓展风险	3
三、建筑业市场竞争加剧的风险	3
四、建筑业企业易涉诉讼风险	3
五、实际控制人不当控制的风险	4
六、内部控制的风险	4
七、应收账款回收的风险	4
八、为关联方提供担保的风险	4
释 义	7
一、一般术语	7
二、专业术语	8
第一节 基本情况	10
一、公司基本情况	10
二、股份挂牌情况	10
三、公司股东情况	13
四、董事、监事、高级管理人员基本情况	24
五、公司最近两年及一期的主要会计数据和财务指标	26
六、本次挂牌的有关机构	28
第二节 公司业务	31
一、公司主要业务、产品及服务的情况	31
二、公司组织结构、主要生产流程及方式	33
三、关键资源要素	39
四、公司业务具体情况	48
五、公司的商业模式	58
六、公司所处行业情况	61
第三节 公司治理	72
一、最近两年一期股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	72
二、董事会对公司治理机制执行情况的讨论评估	73
三、最近两年一期有关处罚情况	76
四、公司的独立性	77
五、公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等重要事项决策和执行情况	78
六、同业竞争情况	79
七、公司权益是否被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害的说明	81
八、董事、监事、高级管理人员有关情况说明	84
九、近两年董事、监事、高级管理人员的变动情况及其原因	86
十、其他披露事项	87
第四节 公司财务	89
一、最近两年及一期财务报表	89
二、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况	100

三、审计意见.....	100
四、主要会计政策和会计估计.....	100
五、主要财务指标分析.....	128
六、报告期利润形成的有关情况.....	134
七、财务状况分析.....	141
八、关联方关系及关联交易.....	174
九、需提醒投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	187
十、资产评估情况.....	190
十一、股利分配政策和最近两年分配及实施情况.....	190
十二、可能影响公司持续经营的风险因素.....	192
第五节 有关声明.....	195
一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	195
二、主办券商声明.....	196
三、承担审计业务的会计师事务所声明.....	197
四、公司律师声明.....	198
五、承担资产评估业务的评估机构声明.....	199
第六节 附件.....	200

## 释 义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

### 一、一般术语

公司、股份公司、中大股份、中大建设	指	中大建设股份有限公司
有限公司、中大有限	指	中大建设有限公司
本次挂牌	指	公司进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的行为
主办券商、安信证券	指	安信证券股份有限公司
内核委员会	指	安信证券股份有限公司全国中小企业股份转让系统推荐挂牌项目内核委员会
股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
股东大会	指	中大建设股份有限公司股东大会
股东会	指	中大建设有限公司股东会
董事会	指	中大建设股份有限公司董事会
监事会	指	中大建设股份有限公司监事会
三会	指	股东大会（股东会）、董事会、监事会的统称
管理层	指	公司董事、监事、高级管理人员
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
交通部	指	中华人民共和国交通运输部
国务院	指	中华人民共和国国务院
外经证	指	外出经营活动税收管理证明

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《中大建设股份有限公司章程》
中大有限《公司章程》	指	《中大建设有限公司章程》
挂牌公司律师	指	北京中银律师事务所
瑞华会计师	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
关联关系	指	依据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》所确定的公司关联方与公司之间内在联系
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 二、专业术语

专业名词		释义
施工总承包	指	承包商接受业主委托,按照合同约定对工程项目的施工实行承包,并可将其所承包的非主体部分分包给具有相应资质的专业分包企业、将劳务分包给具有相应资质的劳务分包企业,承包商对项目施工全过程负责的承包方式
工法	指	以工程为对象,工艺为核心,运用系统工程原理,把先进技术和科学管理结合起来,经过一定的工程实践形成的综合配套的施工办法
BIM	指	Building Information Model 或 Building Information Modeling,即建筑信息模型.该模型是以三维几何模型为基础的多维信息模型,BIM 技术是继 CAD 技术之后行业信息化最重要的新技术
工程总承包	指	承包商受业主委托,按照合同约定对工程项目的勘察、设计、采购、施工、试运行(竣工验收)等实行全过程或若干阶段的承包方式
项目部	指	具体负责单个项目工程施工及管理的部门
建安发票	指	建筑安装业发票。建筑安装业发票必须是施工地税务机关的发票。由于此类发票牵涉的税额可能比较大,税务机关对这种发票的管理比较严格,开具时需要提供付款单位的付款证明、建筑合同、工程名称、承建者的税务登记证件、外出经营许可证明。
大数据	指	大数据指不用随机分析法(抽样调查)这样的捷径,而采用所有数据进行分析处理。大数据的 4V 特点: Volume(大量)、Velocity(高速)、Variety(多样)、Value(价值)



建造师	指	从事建设工程总承包和施工管理关键岗位的专业人员
土建工程造价	指	工程造价是指建筑安装工程费用，土建工程造价由土建工程的人工费、人工费、材料费、施工机具使用费、管理费、利润、规费、税金组成。
直接费	指	建筑安装工程直接费由直接费和措施费组成，直接工程费是指施工过程中耗费的构成工程实体的各项费用，包括人工费、材料费、施工机具使用费，措施费是指为完成工程项目施工，发生于该工程施工过程中非工程实体项目的费用。
估价	指	建设单位确定某项工作的包干价格，按照计价规定估价一般包含了人工费、材料费、施工机具使用费、管理费、利润、规费等，但应额外记取税金。
价差	指	按照合同约定及省级造价部门发布的人工、材料、施工机具价格，工程结算时与工程预算（投标价）人工、材料、施工机具价格的差异，按照计价规定价差部分还应记取税金。

注：除特别说明外，本转让说明书所有数值保留 2 位小数；若出现各分项数值之和与合计数尾数不符的情况，均为四舍五入造成。

## 第一节 基本情况

### 一、公司基本情况

公司名称：中大建设股份有限公司

英文名称：Zhongda Construction Co., Ltd.

注册资本：32,013 万元

法定代表人：彭国禄

有限公司成立日期：2001 年 10 月 26 日

股份公司成立日期：2015 年 9 月 16 日

营业期限：永续经营

住所：江西省上饶市信州区带湖路 92 号

组织机构代码证：70575118-9

邮编：334000

董事会秘书：曾凡有

所属行业：E47-房屋建筑业（依据《上市公司行业分类指引》（2012））；E4700-房屋建筑业（依据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011））；12101210-建筑与工程（依据《挂牌公司投资型行业分类指引》）；E4700-房屋建筑业（依据《挂牌公司管理型行业分类指引》）

主营业务：公司主营业务为房屋建筑工程施工及土建装修业务

### 二、股份挂牌情况

#### （一）股份简称、股份代码、挂牌日期

1、股份代码：【】

2、股份简称：中大股份

- 3、股票种类：人民币普通股
- 4、每股面值：1.00元/股
- 5、股票总量：**320,130,000股**
- 6、挂牌日期：**【】年【】月【】日**
- 7、拟采取的转让方式：协议转让

## （二）公司股份总额及分批进入全国中小企业股份转让系统转让时间和数量

### 1、股东所持股份的限制性规定

《公司法》第一百四十一条规定，“发起人持有的公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股份总数的百分之二十五；所持公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章第八条规定，“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

公司章程第二十六条规定：“发起人持有的公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。”

### 2、股东所持股份的限售安排

股份公司成立于 2015 年 9 月 16 日，截至本公开转让说明书签署日，股份公司成立未满一年。公司股东持股情况及本次可进行公开转让的股份数量如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	本次可进行转让 股份数量(股)	限售原因
1	彭国禄	220,904,000	69.004	0	股份公司成立未满一年
2	彭金禄	64,026,000	20.000	0	股份公司成立未满一年
3	彭圣慧	24,700,000	7.716	0	股份公司成立未满一年
4	张和国	2,000,000	0.625	0	股份公司成立未满一年
5	修德军	2,000,000	0.625	0	股份公司成立未满一年
6	张鹏彪	2,000,000	0.625	0	股份公司成立未满一年
7	艾保珍	2,000,000	0.625	0	股份公司成立未满一年
8	曾凡有	1,000,000	0.312	0	股份公司成立未满一年
9	肖鸿飞	600,000	0.187	0	股份公司成立未满一年
10	曾云	300,000	0.094	0	股份公司成立未满一年
11	邹向向	300,000	0.094	0	股份公司成立未满一年
12	李淑英	300,000	0.094	0	股份公司成立未满一年
合 计		320,130,000	100%	0	

2015年8月15日彭国禄（甲方）与修德军、张和国、彭圣慧、张鹏彪、艾保珍、曾凡有、肖鸿飞、曾云、邹向向、李淑英10人（乙方）的股权转让协议关于所持股份的限售安排主要约定如下：

（1）乙方自从甲方处受让股权工商登记之日起三年内不得转让其所持目标公司股权。此期间为股权转让的限制期间。

（2）不得设置质押或其他他项权利。

（3）如在股权转让限制期间，不论何种原因乙方与公司解除劳动合同关系，由甲方或其指定的第三人回购乙方的持有股权。

（4）股权转让限制期间届满，乙方可以自由处分所持股权。

### （三）公司股票拟在挂牌后采取的转让方式

《全国中小企业股份转让系统股票转让方式确定及变更指引（试行）》第二条规定“股票可以采取做市转让方式、协议转让方式或竞价转让方式之一进行转让。

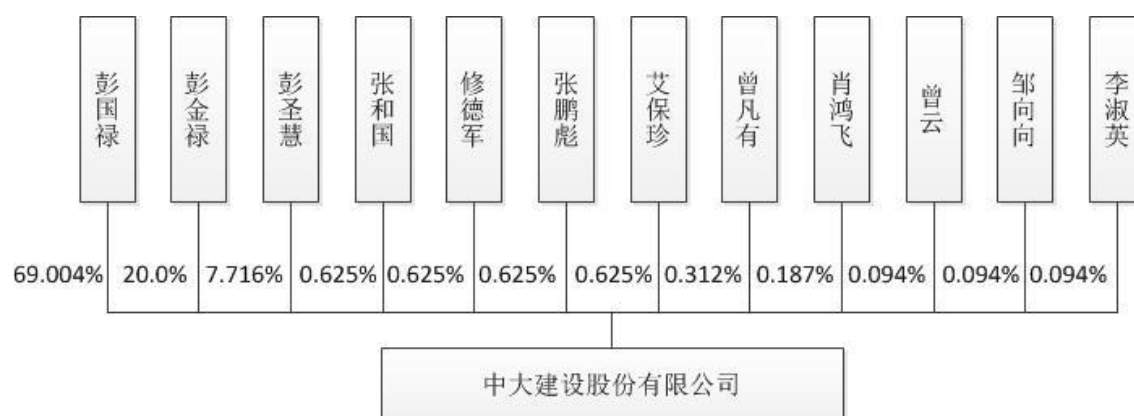
挂牌公司提出申请并经全国中小企业股份转让系统有限责任公司同意,可以变更股票转让方式。”

2015年9月25日,公司2015年第二次股东大会决议公司股票在挂牌后将采取协议转让的方式。

### 三、公司股东情况

#### (一) 公司股权结构图

截至本公开转让说明书签署日,公司的股权结构如下图所示:



#### (二) 控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东持有股份的情况

控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东持有股份的情况,如下表:

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	股东性质	股权质押 情况
1	彭国禄	220,904,000	69.004	境内自然人股	无
2	彭金禄	64,026,000	20.000	境内自然人股	无
3	彭圣慧	24,700,000	7.716	境内自然人股	无
4	张和国	2,000,000	0.625	境内自然人股	无
5	修德军	2,000,000	0.625	境内自然人股	无
6	张鹏彪	2,000,000	0.625	境内自然人股	无
7	艾保珍	2,000,000	0.625	境内自然人股	无

8	曾凡有	1,000,000	0.312	境内自然人股	无
9	肖鸿飞	600,000	0.187	境内自然人股	无
10	曾云	300,000	0.094	境内自然人股	无
11	邹向向	300,000	0.094	境内自然人股	无
12	李淑英	300,000	0.094	境内自然人股	无
合 计		320,130,000	100.00		

### （三）股东之间关联关系

截至本公开转让说明书签署日，股东之间关联关系如下：公司股东彭国禄为股东彭圣慧的父亲，股东彭国禄与股东彭金禄为兄弟关系，彭国禄为彭金禄的弟弟。

### （四）控股股东、实际控制人和持股 5%以上的其他股东基本情况以及实际控制人最近两年内发生变化情况

#### 1、控股股东、实际控制人基本情况

公司控股股东及实际控制人为彭国禄。公司自设立以来彭国禄即为第一大股东，历经多次股份转让及增资，仍持有中大股份 69.004% 的股份。彭国禄自中大股份设立以来一直担任公司董事长、总经理、法定代表人，是中大股份生产经营管理层的领导核心，对股份公司经营产生重大影响；截至本公开转让说明书出具之日，彭国禄为中大股份的控股股东和实际控制人。

彭国禄，男，汉族，1967 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于北京大学光华管理学院，高级管理人员工商管理专业，研究生学历，高级工程师、国家一级注册建造师。1990 年 9 月至 1998 年 2 月，自组工程队，从事建筑承包工作；1998 年 2 月至 2001 年 10 月，任职于江西省余干县第四建筑工程公司，历任施工员、技术员、项目经理、副总经理、总经理。2001 年 10 月创立中大建设有限公司，2001 年 10 月至 2015 年 9 月任中大建设有限公司董事长、总经理。2015 年 9 月至今任股份公司董事长、总经理。

#### 2、其他持股 5%以上股东基本情况

彭金禄，男，汉族，1961 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业

于江西理工大学，工程造价管理专业，大专学历。1990年9月至1998年2月，自组工程队，从事建筑承包工作；1998年2月至2001年10月，任职于江西省余干县第四建筑工程公司，历任施工员、技术员、副总经理。2001年10月至2005年12月任中大建设有限公司副总经理，2006年1月至2008年1月在江西理工大学脱产学习，2008年2月至2015年9月任中大建设有限公司副总经理。2015年9月至今任股份公司董事、副总经理。

彭圣慧，女，汉族，1990年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于深圳大学，法学专业，本科学历。2014年5月至2015年9月任中大建设有限公司财务总监助理。2015年9月至今任股份公司董事、财务总监助理。

### 3、实际控制人最近两年内发生变化情况

股东彭国禄为公司实际控制人，在最近两年内没有发生变化。

## （五）股本的形成及其变化

### 1、2001年10月，有限公司设立

2001年10月26日，彭国禄、彭金禄、彭少剑出资在上饶市工商行政管理局登记设立江西东华建筑工程有限公司。公司设立时住所：江西省上饶市余干县余干镇周桥开发区。法定代表人：彭国禄；注册资本：600万元人民币；经营范围：房屋建筑，市政工程，园林古建筑，地基与基础，幕墙工程施工（以上项目国家有专项规定凭许可证或资质证经营）。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东姓名	持有出资额（元）	占注册资本比例	出资方式
1	彭国禄	3,600,000.00	60%	货币
2	彭金禄	1,200,000.00	20%	实物
3	彭少剑	1,200,000.00	20%	实物
	合 计	6,000,000.00	100%	--

深圳公正会计师事务所为本次公司设立的出资进行了验证，并于2001年8月20日出具深公正验字[2001]第701号验资报告确认：“截止至2001年8月8日，江西省余干县第四建筑工程有限公司已经收到股东投入的注册资本为人民币600

万元，其中货币资金 360 万元，实物资产 240 万元”。

上述验资报告显示，股东将注册资本 600 万元投入“江西省余干县第四建筑工程有限公司”，而本次设立的公司名称为“江西东华建筑工程有限公司”与验资报告不相符。

此外，本次公司设立出资中有实物出资 240 万元，但未查阅到该批实物的清单及评估报告。

经查询公开信息，江西省余干县第四建筑工程有限公司（以下简称“余干四建”）于 1998 年 2 月 4 日在上饶市工商行政管理局登记设立。公司设立时住所：江西省上饶市余干县。法定代表人：彭国禄；注册资本：500 万元人民币；经营范围：建筑工程承包、室内装潢。目前公司处于注销状态。

经访谈两家公司共同的法定代表人彭国禄先生，确认验资报告中的公司名称为验资会计师笔误，由于时间久远，该批实物出资的评估报告已经无法找到。

经主办券商核实，上饶市市场和质量监督管理局已出具《关于中大建设股份有限公司不存在重大违反工商法规的证明》：中大建设股份有限公司系中大建设有限公司整体变更而来，“中大有限”系 2001 年 10 月 26 日，由彭国禄、彭金禄、彭少剑三名自然人出资在本局下辖余干县工商局登记新设的有限责任公司，该公司的设立合法有效。该公司设立时提交的验资报告中笔误一事，中大建设已经向本局汇报，本局已经知晓，本局认为该行为不属于重大违法违规行为，本局对上述事项不予行政处罚。

另，公司控股股东及实际控制人彭国禄就验资报告的瑕疵出具承诺函：中大建设股份有限公司系中大建设有限公司整体变更而来，中大建设有限公司系 2001 年 10 月 26 日设立，公司设立时提交的验资报告中笔误一事，公司已经向所属于工商行政管理机关汇报，现本人承诺如下：

- 1、本人已经另行现金补足公司设立时的出资，不存在虚假出资和抽逃出资。
- 2、如因该次验资事项，公司受到相关行政处罚，一切损失由本人承担。

## **2、2002 年 12 月，有限公司第一次增资**

2002 年 12 月 17 日，公司召开全体股东会，同意注册资金总额由 600 万元变更为 2,000 万元，资金来源为公司净资产和新增股东投入货币资金。新增股东彭加魁。



江西永华和信会计师事务所为本次增资进行了验证，并于 2002 年 12 月 25 日出具永华验字 2002 第 590 号验资报告确认：“截止至 2002 年 12 月 17 日，公司已经收到各股东缴纳的新增实收资本合计人民币 1,400 万元，各股东以净资产出资 1,300 万元，以货币出资 100 万元，累计注册资本实收金额为人民币 2,000 万元；公司净资产经江西永华和信会计师事务所有限公司评估，并于 2002 年 12 月 14 日出具永华评字[2002]207 号评估报告，公司净资产评估价值为 29,554,420.00 元，股东确认价值为 29,554,420.00 元，以其中 13,000,000.00 元用于增资，其中：彭国禄增资人民币 9,800,000.00 元，彭金禄增资人民币 1,600,000.00 元，彭少剑增资人民币 1,600,000.00 元，其余部分作为资本公积。”实际收到股东彭加魁投入货币资金 1,000,000.00 元。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	持有出资额（元）	占注册资本比例	出资方式
1	彭国禄	13,400,000.00	67%	货币及净资产
2	彭金禄	2,800,000.00	14%	实物及净资产
3	彭少剑	2,800,000.00	14%	实物及净资产
4	彭加魁	1,000,000.00	5%	货币
	合计	20,000,000.00	100%	--

### 3、2006 年 3 月，有限公司第一次股权转让、第二次增资，变更公司名称

2006 年 3 月 24 日，公司召开全体股东会，，同意股东彭少剑将其在公司持有的 280 万元出资额，占注册资本的 14%，以 280 万元的价格转让给股东彭国禄；同意股东彭加魁将其在公司持有的 100 万元出资额，占注册资本的 5%，以 100 万元的价格转让给股东彭国禄。同意公司增加注册资本 6,000 万元：（1）净资产配股转增资本 5,000 万元，其中：彭国禄 3,960 万元，彭金禄 1,040 万元；（2）由彭国禄以债权转增资本 100 万元；（3）股东彭国禄以货币资金新增资本 900 万元。同意公司名称由“江西东华建筑工程有限公司”变更为“中大建设有限公司”。

本次股权转让的原因为彭少剑、彭加魁不再参与公司的经营管理，自愿出让其持有的股份，作价依据为按照出资额价格 1：1 转让。

同日，彭少剑、彭加魁分别与彭国禄签订股权转让协议。

公司于 2006 年 3 月 30 日取得了新的《企业法人营业执照》，公司名称：中大建设有限公司；住所：上饶市沿河东路 16 号；法定代表人：彭国禄；注册资本：8,000 万元；经营范围：房屋建筑，市政工程，园林古建筑，地基与基础，幕墙工程施工（以上项目国家有专项规定凭许可证或资质证经营）。

江西永华和信会计师事务所为本次增资进行了验证，并于 2006 年 2 月 20 日出具永华验字 2006 第 43 号验资报告确认：“截止至 2006 年 2 月 20 日，公司已经收到股东投入货币资金 900 万元和将净资产转增资本 5,000 万元及债转股转增实收资本 100 万元。变更后的注册资本为 8000 万元。转增资本的净资产经江西永华和信会计师事务所有限公司出具永华审字 2006 第 047 号审计报告，审计结果净资产为 78,865,076.75 元，本次以其中 50,000,000.00 元用于转增资本，股东彭国禄以 2001 年 10 月至 2006 年 2 月对公司形成的债权 100 万元转为股权。

本次股权转让、增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	持有出资额（元）	占注册资本比例	出资方式
1	彭国禄	66,800,000.00	83.5%	净资产、实物、货币
2	彭金禄	13,200,000.00	16.5%	净资产、实物、货币
	合计	80,000,000.00	100%	--

本次增资是以三种形式实现，（1）“净资产转增”，即对现有净资产进行审计后转增注册资本。经查阅验资报告，该净资产主要来源于“历年来的未分配利润和 2003 年增资时的结余款项转增的资本公积”。（2）债权转股权。（3）货币增资。

**综上，公司设立及设立后的二次增资存在如下瑕疵：**

（1）2001 年 10 月公司设立时，实物出资评估报告丢失，验资报告中公司名称错误。

（2）2002 年 12 月第一次增资，以现有资产评估增值的方式出资。

（3）2006 年 3 月第二次增资，主要以净资产审计转增注册资本的方式实现。

经核查并就上述出资瑕疵对所涉股东访谈，股东表示当年实物出资评估报告虽

已经无法查找，但实际已经将实物投入公司。资产评估增值及净资产审计转增股本的行为系对会计政策的错误理解导致，均不存在主观故意的虚假出资和抽逃资金行为。经中介机构与全体股东协商，为消除历史出资瑕疵，避免出资不实造成本次挂牌障碍，股东彭国禄、彭金禄对截至 2006 年的共计 8,000 万元出资全部以现金补足。

2015 年 6 月 5 日，全体股东召开股东会同意公司股东以货币方式分期补足 8,000 万未到位资金。其中，股东彭国禄需要补足 6,680 万元，股东彭金禄需要补足 1,320 万元。

截至 2015 年 6 月 17 日，公司收到股东彭国禄、彭金禄补足的货币资金共计 8,000 万元人民币。

河南中新会计师事务所有限公司对本次分期补足出资事项进行了验证，并于 2015 年 6 月 11 日出具中新审验字（2015）第 041 号验资报告、2015 年 6 月 17 日出具中新审验字（2015）第 042 号验资报告，确认上述补足出资的资金全部到位。

经挂牌公司律师核查，由于历史资料的丢失以及对会计政策错误理解造成的历史出资瑕疵，未发现有主观故意的虚假出资和抽逃出资行为。截止说明书出具之日，股东已经采取有效措施，历史出资瑕疵已经得到有效解决，该事项未对公司的持续经营造成重大影响，历史出资瑕疵问题不构成本次挂牌的重大法律障碍。

**4、2013 年 5 月，有限公司第三次增资**

2013 年 5 月 13 日，公司召开全体股东会，同意增加注册资本 12,000 万元，股东彭国禄以货币出资 9,320 万元，股东彭金禄以货币出资 2,680 万元。

上饶华信联合会计师事务所为本次增资进行了验证，并于 2013 年 5 月 13 日出具赣饶华信验字 2013 第 456 号验资报告确认：“截止至 2013 年 5 月 13 日，公司已经收到全体股东缴纳的新增实收资本合计人民币 12,000 万元，股东以货币资金出资 12,000 万元，其中彭国禄实际缴纳出资额 9,320 万元，彭金禄实际缴纳出资额 2,680 万元，全体股东累计货币出资金额 20,000 万元。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	持有出资额（元）	占注册资本比例	出资方式
----	------	----------	---------	------

1	彭国禄	160,000,000.00	80%	货币
2	彭金禄	40,000,000.00	20%	货币
	合计	200,000,000.00	100%	--

### 5、2013年5月，有限公司第四次增资

公司因申请房屋建筑工程施工总承包特级资质需要，拟再次进行增资。2013年5月29日，公司召开全体股东会，同意增加注册资本12,013万元，股东彭国禄以货币出资9,610.4万元，股东彭金禄以货币出资2,402.6万元。

上饶华信联合会计师事务所为本次增资进行了验证，并于2013年5月29日出具赣饶华信验字2013第562号验资报告确认：“截止至2013年5月29日，公司已经收到全体股东缴纳的新增实收资本合计人民币12,013万元，股东以货币资金出资12,013万元，其中彭国禄实际缴纳出资额9,610.4万元，彭金禄实际缴纳出资额2,402.6万元，全体股东累计货币出资金额32,013万元。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	持有出资额（元）	占注册资本比例	出资方式
1	彭国禄	256,104,000.00	80%	货币
2	彭金禄	64,026,000.00	20%	净资产、实物、 货币
	合计	320,130,000.00	100%	--

### 6、2015年8月，有限公司第二次股权转让

为对公司员工实行股权激励，2015年8月15日，公司召开全体股东会，同意股东彭国禄将在原公司持有的7.716%股权转让给彭圣慧；同意股东彭国禄将在公司持有的0.625%股权转让给张和国；同意股东彭国禄将在原公司持有的0.625%股权转让给修德军；同意股东彭国禄将在原公司持有的0.625%股权转让给张鹏彪；同意股东彭国禄将在原公司持有的0.625%股权转让给艾保珍；同意股东彭国禄将在原公司持有的0.312%股权转让给曾凡有；同意股东彭国禄将在原公司持有的0.187%股权转让给肖鸿飞；同意股东彭国禄将在原公司持有的0.094%股权转让给邹向向；同意股东彭国禄将在原公司持有的0.094%股权转让给曾云；同意股东彭国禄将在原公司持有的0.094%股权转让给李淑英；公司其他股东放弃优先受

让权。

本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

股东姓名	实缴出资额（元）	占注册资本比例	出资方式
彭国禄	220,904,000.00	69.004%	货币
彭金禄	64,026,000.00	20.000%	货币
彭圣慧	24,700,000.00	7.716%	货币
张和国	2,000,000.00	0.625%	货币
修德军	2,000,000.00	0.625%	货币
张鹏彪	2,000,000.00	0.625%	货币
艾保珍	2,000,000.00	0.625%	货币
曾凡有	1,000,000.00	0.312%	货币
肖鸿飞	600,000.00	0.187%	货币
邹向向	300,000.00	0.094%	货币
曾云	300,000.00	0.094%	货币
李淑英	300,000.00	0.094%	货币
合 计	320,130,000.00	100.00%	--

本次变更公司在工商行政管理机关办理了变更登记手续。

经股东陈述并查验股权转让相关协议文件，彭国禄向修德军等 10 人转让股权系以每股 1 元的价格进行转让，该 10 人系公司董监高人员或骨干员工。

彭国禄（甲方）与修德军等 10 人（乙方）的股权转让协议主要约定如下：

（1）乙方自从甲方处受让股权工商登记之日起三年内不得转让其所持目标公司股权。此期间为股权转让的限制期间。

（2）不得设置质押或其他他项权利。

（3）如在股权转让限制期间，不论何种原因乙方与公司解除劳动合同关系，由甲方或其指定的第三人回购乙方的持有股权。

（4）股权转让限制期间届满，乙方可以自由处分所持股权。

同日，公司股东彭圣慧、张和国、修德军、张鹏彪、艾保珍、曾凡有、邹向向、曾云、肖鸿飞、李淑英出具承诺书。承诺如下：

“本人遵守《股权转让协议》的约定，维护公司利益及股权稳定。”

## 7、2015 年 9 月，有限公司整体变更为股份有限公司

(1) 2015 年 8 月 20 日，瑞华会计师出具《审计报告》（瑞华审字[2015]第 41030036 号）。经审计，中大建设有限公司于基准日 2015 年 6 月 30 日账面净资产值为 382,623,116.96 元。

(2) 2015 年 8 月 21 日，北京亚太联华资产评估有限公司出具《资产评估报告》（亚评报字[2015]第 135 号）。经评估，中大建设有限公司于基准日 2015 年 6 月 30 日净资产评估值为 38,361.78 万元。

(3) 2015 年 8 月 22 日，中大股份 12 名发起人签订《发起人协议》。

(4) 2015 年 8 月 22 日，中大有限召开临时股东会，同意将有限责任公司整体变更为股份有限公司。中大股份以现有的 12 名股东作为共同发起人，各发起人以其在公司的现有出资比例，以经审计的截至 2015 年 6 月 30 日中大建设有限公司净资产 382,623,116.96 元为基础（不高于经评估的净资产值），折为股本 **320,130,000 股**（每股面值 1 元），差额部分计入资本公积金，整体变更设立中大建设股份有限公司，注册资本为人民币 32,013 万元。整体变更后，中大建设有限公司的资产及相关债权债务由变更后的中大建设股份有限公司承继。

(5) 2015 年 8 月 22 日，公司召开职工代表大会，选举曾云出任中大股份的职工代表监事。

(6) 2015 年 9 月 8 日，瑞华出具编号为瑞华验字 [2015] 41030015 号《验资报告》，公司（筹）已经收到全体股东缴纳的注册资本（股本），合计人民币 32,013 万元。

(7) 2015 年 9 月 8 日，公司召开创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会，通过了以下决议：①《关于中大建设有限公司整体变更为中大建设股份有限公司筹办情况的报告》；②《中大建设股份有限公司的设立费用的报告》；③《中大建设股份有限公司章程》及其附件《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》；④选举彭国禄、彭金禄、修德军、张和国、彭圣慧为公司第一届董事会董事；⑤选举艾保珍、邹向向为公司第一届监事会非职工监事，并确认职工代表曾云为公司第一届监事会职工代表监事；⑥根据瑞华会计师出具的《验资报告》，确认各发起人出资到位；⑦《中大建设股份有限公司关联交易决策制度》；⑧《中大建设股份有限公司对外担保管理制度》；⑨《中大建设股份有限公司对外

投资管理制度》；⑩《中大建设股份有限公司投资者关系管理制度》；⑪《中大建设股份有限公司防范大股东及其他关联方资金占用管理制度》；⑫《中大建设股份有限公司信息披露管理制度》；⑬授权中大建设股份有限公司董事会全权办理股份公司变更设立事宜,包括但不限于向工商管理部门申报股份公司变更设立申请文件及根据需要对有关申请文件进行修改、补充等。

(8) 2015年9月8日,公司召开第一届董事会第一次会议,选举彭国禄为公司董事长,聘任彭国禄为总经理兼法定代表人;聘任彭金禄为公司常务副总经理;聘任修德军为公司副总经理兼财务总监;聘任张和国为公司副总经理;聘任曾凡有为公司董事会秘书;审议通过《中大建设股份有限公司总经理工作细则》、《中大建设股份有限公司董事会秘书工作制度》。

(9) 2015年9月8日,公司召开第一届监事会第一次会议,选举艾保珍为监事会主席。

(10) 2015年9月16日,公司办理完毕股份公司的工商变更登记手续,取得江西省上饶市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号:361100210005003)。

中大股份设立时,股本结构如下:

股东姓名	认购股份数(股)	出资比例	出资方式
彭国禄	220,904,000.00	69.004%	净资产折股
彭金禄	64,026,000.00	20.000%	净资产折股
彭圣慧	24,700,000.00	7.716%	净资产折股
张和国	2,000,000.00	0.625%	净资产折股
修德军	2,000,000.00	0.625%	净资产折股
张鹏彪	2,000,000.00	0.625%	净资产折股
艾保珍	2,000,000.00	0.625%	净资产折股
曾凡有	1,000,000.00	0.312%	净资产折股
邹向向	300,000.00	0.094%	净资产折股
曾云	300,000.00	0.094%	净资产折股
肖鸿飞	600,000.00	0.187%	净资产折股
李淑英	300,000.00	0.094%	净资产折股

合 计	320,130,000.00	100.00%	--
-----	----------------	---------	----

#### （六）公司设立以来的重大资产重组情况

公司设立以来未发生重大资产重组。

### 四、董事、监事、高级管理人员基本情况

#### （一）董事基本情况

彭国禄，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股东情况”之“（四）控股股东、实际控制人和持股 5% 以上的其他股东基本情况以及实际控制人最近两年内发生变化情况”之“1、控股股东、实际控制人基本情况”。2015 年 9 月至今，任公司董事长，任期三年。

彭金禄，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股东情况”之“（四）控股股东、实际控制人和持股 5% 以上的其他股东基本情况以及实际控制人最近两年内发生变化情况”之“2、其他持股 5% 以上股东基本情况”。2015 年 9 月至今，任公司董事，任期三年。

修德军，男，汉族，1970 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于加拿大皇家大学，工商管理专业，研究生学历。1993 年 7 月至 2011 年 5 月在中铁十三局集团有限公司深圳公司任总会计师，2011 年 5 月至 2014 年 8 月在京基矿业集团有限公司任副总经理兼财务总监，2014 年 8 月至 2014 年 12 月在中国燃气控股有限公司任财务总监，2014 年 12 月至 2015 年 9 月任中大建设有限公司副总经理。2015 年 9 月至今任股份公司董事、副总经理兼财务总监。

张和国，男，汉族，1964 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于武汉理工大学，机电专业，大专学历。1993 年 1 月至 1998 年 2 月，自组工程队，从事建筑承包工作；1998 年 2 月至 2001 年 1 月在余干县第四建筑工程有限公司任施工员、技术员，2001 年 2 月至 2006 年 3 月在江西东华建筑工程有限公司任项目副经理，2006 年 4 月至 2015 年 9 月在中大建设有限公司先后任项目经理、副总经理。2015 年 9 月至今任股份公司董事、副总经理。



彭圣慧，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股东情况”之“（四）控股股东、实际控制人和持股 5% 以上的其他股东基本情况以及实际控制人最近两年内发生变化情况”之“2、其他持股 5% 以上股东基本情况”。2015 年 9 月至今，任公司董事，任期三年。

## （二）监事基本情况

艾保珍，女，汉族，1978 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于南京陆军指挥学院，经济与管理专业，大专学历。2001 年 1 月至 2015 年 9 月先后任中大建设有限公司会计、财务主管、财务经理、财务总监助理、总经理助理兼审计监察总监。2015 年 9 月至今任股份公司监事会主席、审计监察中心总监。

曾云，女，汉族，1971 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于北京商学院，企业管理专业，本科学历。1996 年 7 月至 2003 年 7 月在四川通达电气股份有限公司任行政人事部主管，2003 年 8 月至 2007 年 8 月在江门天钺金属工业有限公司任人力资源部经理，2007 年 9 月至 2011 年 10 月在中山瑞德卫生纸品有限公司行政人事部任总监，2011 年 10 月至 2015 年 2 月在江西煌上煌集团食品股份有限公司人力资源中心任总监，2015 年 3 月至 2015 年 9 月任中大建设有限公司人事行政中心副总监。2015 年 9 月至今任股份公司职工监事、人事行政副总监。

邹向向，女，汉族，1987 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于南昌大学，岩土工程专业，研究生学历。2011 年 12 月至 2015 年 9 月先后任中大建设有限公司合同核算部主管、市场管理中心副总监。现任股份公司监事、市场管理中心副总监。

## （三）高级管理人员基本情况

彭国禄，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股东情况”之“（四）控股股东、实际控制人和持股 5% 以上的其他股东基本情况以及实际控制人最近两年内发生变化情况”之“1、控股股东、实际控制人基本情况”。2015 年 9 月至今，任公司总经理。

彭金禄，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股东情况”之

“（四）控股股东、实际控制人和持股 5% 以上的其他股东基本情况以及实际控制人最近两年内发生变化情况”之“2、其他持股 5% 以上股东基本情况”。2015 年 9 月至今，任公司副总经理。

修德军，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“董事基本情况”。2015 年 9 月至今，任公司副总经理、财务总监。

张和国，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“董事基本情况”。2015 年 9 月至今，任公司副总经理。

曾凡有，男，汉族，1982 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于上饶师范学院，计算机科学与技术专业，本科学历。2002 年 6 月至 2005 年 9 月任深圳市康得森电器有限公司财务主管，2005 年 10 月至 2007 年 9 月任深圳市杰和科技发展有限公司税务策划、融资主管，2007 年 10 月至 2011 年 8 月先后任河南新大新材料股份有限公司证券事务代表、监事、证券部经理及总经办主任等主要职务，2011 年 9 月至 2014 年 1 月任安阳市凤凰光伏科技有限公司董事会秘书，2014 年 2 月至 2014 年 12 月任吉林华汽能源有限公司副总经理。2015 年 1 月至 2015 年 4 月任众一控股有限公司董事长秘书、总裁秘书，2015 年 4 月至 2015 年 9 月任中大建设有限公司董事会秘书。2015 年 9 月至今任股份公司董事会秘书。曾凡有先生已取得深圳证券交易所和上海证券交易所颁发的《董事会秘书资格证书》。

## 五、公司最近两年及一期的主要会计数据和财务指标

序号	指标	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1	资产总计（元）	1,289,718,334.53	1,318,699,688.63	1,619,716,020.88
2	股东权益合计（元）	382,623,116.96	290,024,818.85	265,235,127.31
3	归属母公司所有者权益合计（元）	382,623,116.96	290,024,818.85	265,235,127.31
4	每股净资产（元）	1.20	0.91	0.83
5	资产负债率	70.33%	78.01%	83.62%
6	流动比率	1.40	1.28	1.19
7	速动比率	1.31	1.11	0.67
8	权益乘数	3.37	4.55	6.11
序号	指标	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度

1	营业收入（元）	546,196,096.25	1,220,021,505.36	1,067,313,035.55
2	净利润（元）	9,941,458.12	25,032,691.54	3,912,019.74
3	扣除非经常损益后的净利润（元）	10,542,236.38	25,032,691.54	3,912,019.74
4	销售毛利率	10.85%	8.91%	6.43%
5	销售净利率	1.82%	2.05%	0.37%
6	净资产收益率	2.65%	9.01%	1.49%
7	净资产收益率（扣除非经常性损益）	2.81%	9.01%	1.49%
8	基本每股收益（元）	0.03	0.08	0.01
9	稀释每股收益（元）	0.03	0.08	0.01
10	应收账款周转率	0.61	1.52	1.49
11	存货周转率	3.76	2.55	1.11
12	经营活动产生的现金流量净额（元）	13,569,904.16	30,950,906.53	6,229,168.53
13	每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.04	0.10	0.02

注：报告期内每股净资产、基本每股收益、稀释每股收益、每股经营活动产生的现金流量净额均按照折股之后的股本数 **320,130,000 股** 折算。

主要财务指标计算方法如下：

（1）流动比率=流动资产/流动负债、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；

（2）资产负债率=总负债/总资产；

（3）归属于申请挂牌公司股东的每股净资产=归属于公司股东的净资产/期末总股本；

（4）应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均余额；

（5）存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额；

（6）每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末总股本；

（7）净资产收益率和每股收益的计算公式均遵循《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）

的有关规定。

## 六、本次挂牌的有关机构

### （一）主办券商

名称：安信证券股份有限公司

法定代表人：王连志

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

电话：0755-82558269

传真：0755-82825424

项目负责人：孟庆亮

项目小组成员：张勇、李冉、于瀚仑、江旭云、郝继红

### （二）会计师事务所

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：杨剑涛

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

电话：010-88219191

传真：010-88210558

经办注册会计师：郭伟、邵新军

### （三）律师事务所

名称：北京中银律师事务所

负责人：李炬

住所：北京市朝阳区东三环中路 39 号建外 SOHO 东区 A 座 31 层

电 话：010-58698899

传 真：010-58699666

经办律师：李海涛、黄云艳

#### （四）资产评估机构

名 称：北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人：杨钧

住 所：北京市西城区车公庄大街 9 号 B2 座 1401

电 话：010-88312680

传 真：010-88312675

经办注册资产评估师：王明、郭宏

#### （五）证券登记结算机构

名 称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住 所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

电 话：010-58598980

传 真：010-58598977

#### （六）证券交易场所

名 称：全国中小企业股份转让系统

法定代表人：杨晓嘉

住 所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

邮 编：100033

电 话：010-63889512

传 真：010-63889514

## 第二节 公司业务

### 一、公司主要业务、产品及服务的情况

#### （一）主要业务情况

##### （1）经营范围

公司经工商部门核准的经营范围为：房屋建筑、市政工程、园林古建筑、地基与基础、幕墙工程施工(以上项目国家有专项规定凭许可证或资质证经营)

##### （2）公司主营业务

报告期内，公司主营业务为房屋建筑工程施工及土建装修业务。

#### （二）公司主要服务及其用途

公司建筑资质实力优厚，截止到 2015 年 6 月 30 日，公司已经拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质，以及其他多个建筑项目承包一级资质，详情如下：市政公用工程总承包一级资质、建筑装饰装修工程专业承包一级资质、园林古建筑工程专业承包一级资质、体育场地设施工程专业承包一级资质，地基与基础专业施工一级资质、机电安装工程施工总承包一级资质，以及环保工程专业承包二级资质、矿山工程施工总承包三级资质、水利水电工程施工总承包三级资质。公司已达到房屋建筑工程施工总承包特级资质标准，目前公司的特级资质升级申请已向主管部门报送。

报告期内，房屋建筑工程施工为公司核心业务，主要项目工程包括商业住宅小区或建筑群体等房屋建筑工程，以及相应土建装修业务。房屋建筑工程是建筑业最传统的业务，也是最大的组成部分。房屋建筑工程与房地产行业的发展状况息息相关，房地产开发投资、房屋施工竣工面积、商品房成交量等直接影响房屋建筑行业的发展。

公司于 2013 年曾涉及土建装修业务，但该项业务合同发生额较小，且业务收入占合并总收入的比例较低。因装修业务单项金额较小，利润率较低，且公司在商业住宅的市场及技术优势远高于土建装修业务，公司随后确定将商业住宅、建筑群

体等房屋建筑工程施工作为公司未来的主要发展方向,并调配公司关键资源主要发展该项业务,报告期内在相应领域内取得理想的技术研发及业绩成果。

### (三) 公司所获主要荣誉

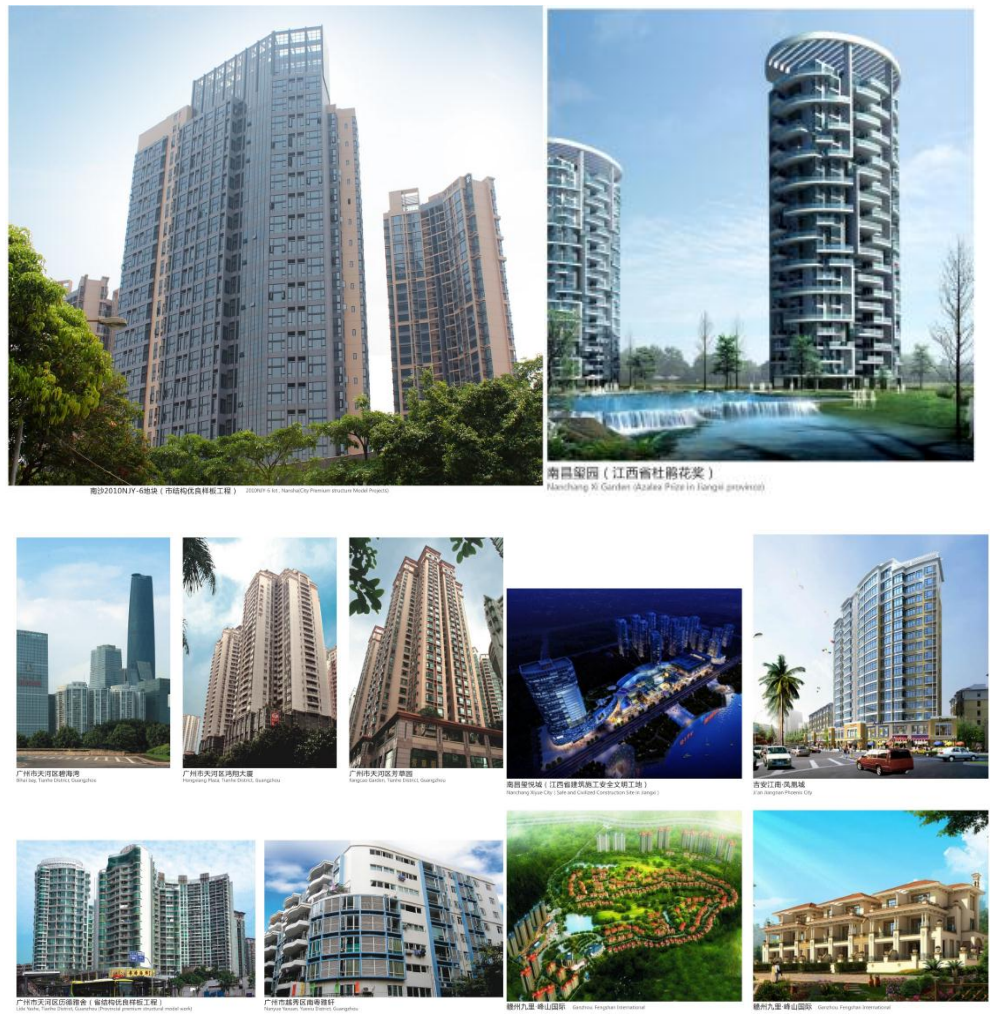
#### (1) 报告期内获得省市级及以上荣誉(部分)

序号	荣誉名称	颁发单位	取得时间	备注
1	2012 年度肇庆市建设工程安全管理工作先进单位	肇庆市住房和城乡建设局	2013.04	--
2	2012 年度广州市安全文明施工样板工地(穗建安文证字 12066-1 号)	广州市城乡建设委员会	2013.05	工程名称: 锦洲花园住宅楼 3 幢(自编 D01-D03 栋)
3	2013 年度广州市建设项目结构优良样板工程(广建联结构样板证字 13024-1 号)	广州市建筑业联合会	2013.06	工程名称: 2010NJY-6 地块
4	2012 年度全省建筑施工安全文明工地	江西省住房和城乡建设厅	2013.07	工程名称: 汇仁阳光花园一期 I 标段
5	2013 年安全生产标准化达标竞赛优秀项目奖	广州市番禺区建设局、广州市番禺区建筑业安全生产管理协会	2013.11	番禺区建筑工程项目
6	2013 年全国“AAA 级安全文明标准化工地”	中国建筑业协会	2013.11	工程名称: 中大城 1-3#楼、5-11#楼及地下室
7	2013 年下半年湖南省建筑施工安全质量标准化示范工地	湖南省质量安全监督管理总站	2014.01	工程名称: 中源国际城 1#、2#、6#、8#、15#栋
8	2013 年度湖南省建筑施工安全质量标准化示范工程	湖南省住房和城乡建设厅	2014.03	工程名称: 中源国际城 1#、2#栋
9	2014 年度广州市建筑工程结构优质奖(广建联结构样板证字 14021-1 号)	广州市建筑业联合会	2014.05	工程名称: 南沙 2010NJY-4 丰田生活区北侧地块
10	2014 年度市优质结构工程奖	南昌市建设工程质量监督站	2014.08	工程名称: 汇仁阳光花园三期 15、16#楼
11	2012-2014 年度全省优质工程奖	江西省住房和城乡建设厅	2014.12	工程名称: 汇仁阳光花园一期 I 标段
12	2012-2014 年度杜鹃花奖	江西省住房和城乡建设厅	2014.12	工程名称: 玺园小区 14#、18#
13	2014 年度新疆建筑工程天山奖(自治区优质工程)	新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅	2014.12	工程名称: 江西阿克陶旅游产业服务中心工程



14	2014 年度广州市安全文明施工样板工地（穗建安文证 14120-1）	广州市住房和城乡建设委员会	2015.06	工程名称：（合富）2010NJY-6 地块
15	2015 年全国工程建设 QC 小组活动优秀企业称号	中国建筑业协会	2015.06	建协质证字第 39 号
16	中国建设银行信用等级 5 级	中国建设银行江西省分行	2015.10	2015 年第 008 号
17	江西民营企业 100 强（第 21 位）	江西省工商业联合会	2015.10	

(2) 公司承建且已完工的标志性工程（部分）



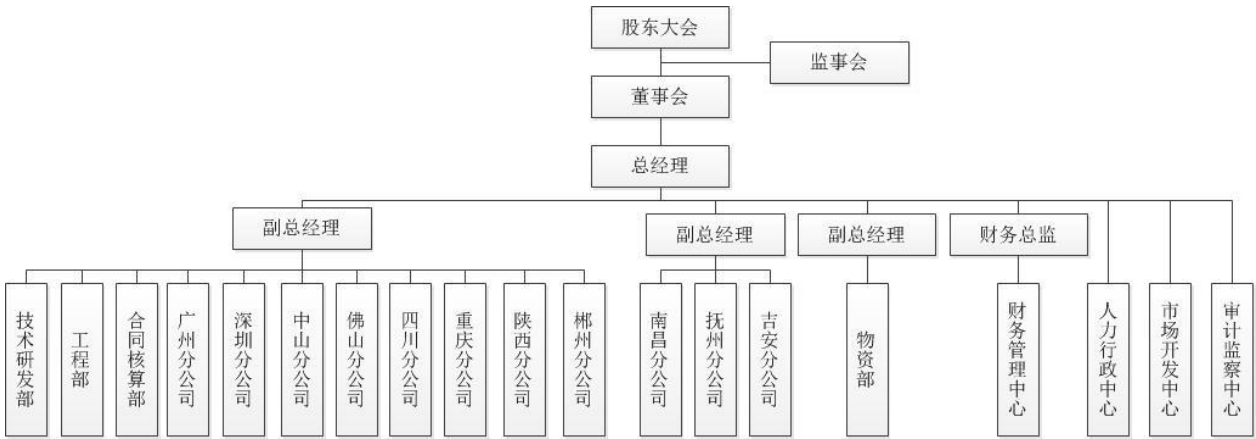
二、公司组织结构、主要生产流程及方式

(一) 组织结构

公司按照《公司法》和《公司章程》的规定，并结合公司业务发展的需要，建立了规范的法人治理结构和健全的内部管理机构，公司共设立了八个职能部门及十

一家分公司。

公司现行组织结构图如下：



其中各分公司是公司在开拓项目中,根据当地政策的要求设立,与总部工程部、各项目部在项目施工过程中承担相同职能。

截至本公开转让说明书签署日,公司下设 11 家分公司,基本信息如下:

序号	分公司名称	经营范围	成立时间	注册地址
1	深圳分公司	房屋建筑、市政工程、园林古建筑、地基与基础、幕墙工程施工（取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）	2006.7.18	广东省深圳市龙华新区龙华办事处三联社区锦绣新村一区 14 栋 503
2	广州分公司	为总公司承接业务	2006.12.5	广州市海珠区荷风街 14 号 1301 房
3	四川分公司	房屋建筑、市政工程、园林古建筑、地基与基础、幕墙工程施工（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）	2008.10.23	成都市青羊区锦里西路 107 号 1-1 幢
4	佛山分公司	受隶属公司委托承接其经营范围内业务（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）	2011.7.15	佛山市祥城区升平路 46 号三层之二、四至七层
5	郴州分公司	为公司承接业务	2012.12.28	湖南省郴州市苏仙区白露塘（郴州出口加工区林邑路祥云公路 206

				房)
6	中山分公司	隶属企业经营范围之内开展相关业务（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）	2013.6.13	中山市黄圃镇马安村兴马路 78 号之四
7	南昌分公司	房屋建筑、市政工程、园林建筑、地基与基础、幕墙工程施工。（以上项目凭资质证经营）	2013.10.21	江西南昌小蓝经济开发区富山三路以北
8	吉安分公司	为总公司承接业务提供服务（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）	2014.9.26	吉安市吉州区韶山路 6 号天一园小区 C 栋 1 单元 701 房
9	重庆分公司	为所隶属的企业法人承接其资质范围内的业务（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）	2014.10.29	重庆市渝北区龙溪街道加州城市花园 10 幢 9-2
10	陕西分公司	房屋建筑、市政工程、园林古建筑、地基与基础、幕墙工程施工（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）	2014.12.11	陕西省渭南市临渭区西一路北段小区办公楼
11	抚州分公司	房屋建筑、市政工程、园林建筑、地基与基础、幕墙工程施工。（以上项目凭资质证经营）	2015.5.28	江西省抚州市环城南路（中联大厦）办公楼

公司各部门职责：

技术研发部：

组织指导、策划、制订公司的技术管理目标；协助总工程师制定技术研发部各项规章制度，做好各项研发战略及年度研发工作计划；负责建立、健全公司技术管理组织机构，推广、运用先进的技术管理办法；组织相关部门制定原材料、产品测试检验标准，确保分析测试工作顺利进行；负责对公司重大施工技术问题的商讨和解决；参与新技术开发的可行性论证，对新技术开发过程实施监督、控制，确保新技术开发工作顺利进行。

工程部：

负责各项在建工程的质量管理和督查工作，健全完善质量管理体系和质量保证体系，积极开展质量创优等评比活动，组织质量检查，参与质量事故处理，检查并

落实各项创优工作目标和实施措施；负责工程招投标期间提供技术支持，协助项目部在工程开工前的各项策划工作并监督实施；负责做好计量管理和各种有关资料、报表的统计工作；负责落实施工项目文明现场管理和验收工作；；参加施工项目的图纸会审、基础验收、中间验收和竣工验收并审核项目的竣工资料，配合项目竣工备案的相关工作；审查施工组织设计和专项施工方案，审查各项目部管理机构成员的资格；及时掌握工程项目形象进度情况，对工程进度目标实施动态管理。

#### 合同核算部：

负责公司各项经营指标的统计、核算管理，组织实施公司年度或单项经济活动分析；负责编制合同核算部管理制度和部门年度工作计划，并组织实施；配合市场开发中心参与工程投标活动，负责投标项目施工成本测算，编制项目投标报价及商务标书；负责工程承包合同的商洽、会审及签订工作，并建档管理；负责组织施工合同和分包合同交底工作，并对各项目部履行合同情况监督指导；根据公司工程项目目标成本和相关制度，编制工程项目施工预算，协助公司与各项目部签订项目管理目标承包责任书，并开展项目实际成本的核算考核工作；负责办理工程项目竣工结算；负责各项目部的工程任务单审批工作；负责公司年度工程项目的施工预算、合同、结算汇总并归档。

#### 物资部：

负责对全公司物资采购工作管理，审查项目物资采购计划；负责对公司生产所需大宗物资计划的编制、招投标及执行；负责按公司生产质量体系要求，制定采购文件，并按采购文件协同合同核算部对物资比质比价采购或招标采购工作；负责物资的出入库管理，对所采购回的物资及仓储物资进行检查、验收、送检、储存、标识与防护等工作；负责建立健全物资账目，定期对物资进行清查盘点；负责采购过程中不合格产品的控制及处理；协助参与材料合同的签订并监督其执行；收集物资信息，掌握物资供需动态，以及公司相关商务对象的资信、业绩及经营状况等资料，记录分析；负责对本部门员工及公司物资采购员仓库员的培训工作。

#### 财务管理中心：

参与制定本公司财务制度及相应的实施细则；参与本公司的工程项目可行性研究和项目评估中的财务分析工作；负责股东大会、董事会及总经理所需的财务数据

资料的整理编报；负责对财务工作有关的外部及政府部门，如税务局、甲方、合营单位、银行、会计事务所等联络、沟通工作；负责资金管理、调度；编制月、季、年度财务情况说明分析，向董事会报告公司经营情况；负责每月记账凭证的编制，汇总所有的记账凭证；负责公司所有明细分类账的记账、结账、核对，每月准时完成会计报表的编制，并及时清理应收、应付款项；负责公司全年的会计报表、帐薄装订及会计资料保管工作；负责银行财务管理，负责支票等有关结算凭证的购买、领用及保管，办理银行收付业务；审核会计原始凭证；负责公司员工工资的发放工作，现金收付工作；负责公司、及合营单位外经证开具资料准备及核销外经证资料准备；负责对各甲方及合营单位建安发票开具。

#### 人力行政中心：

负责建立、完善公司的人事行政方面的相关规章制度；负责公司人力资源需求计划，人才招聘、录用、晋升、调配、考核工作。员工档案管理工作，办理职工劳动合同签订、职工离职、辞退等手续；负责职工的社会保险金的缴纳；工伤、疾病待遇的确定；职工婚丧、有资假审核登记等工作；负责对公司管理人员的绩效考核，岗位能力、员工素质评审等工作；协调落实各部门、各项目部员工的培训工作，按照企业培训需求拟订员工教育培训计划并负责实施；负责员工考勤管理及工资造表；负责公司企业文化建设，组织各类员工活动及节日福利等工作；负责公司文件管理，制定文件处理的程序和制度；负责公司内外会务工作；负责公司的营业登记、变更和年检等工作；负责公司的各种后勤服务工作。

#### 市场开发中心：

负责收集并学习掌握国家、地方建设行政主管部门对建筑市场的有关政策和规定，制定公司经营管理制度，并组织落实、检查和总结；收集、整理、筛选、调查工程信息，分析、研究、初步确定投标项目，制定具体的投标方案并实施组织；负责工程项目招投标的工作；负责公司开标及中标后的相关手续办理工作；；参与合同的评审与合同签约；负责公司所有投标业绩的登记、编号、统计、归档工作；参与公司合同纠纷的处理；管理公司投标活动中所用证件，并进行年检、换证工作；负责公司的营业执照副本、资质证书、诚信手册、安全生产许可证和 IC 卡及有关资料的借、调工作；负责公司资质升级工作。

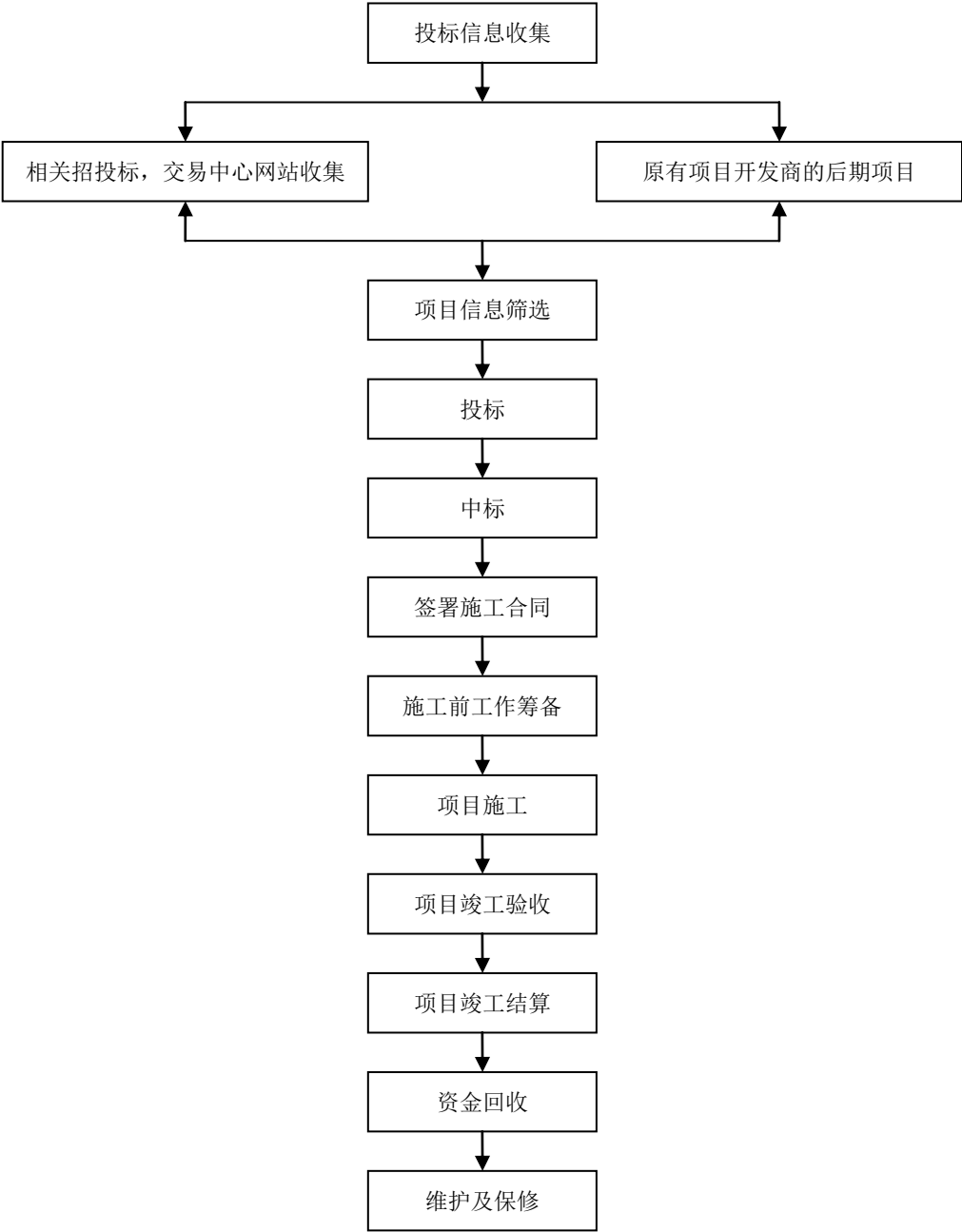
### 审计监察中心：

编制公司年度审计监察工作计划，编制财务预算以及具体的执行情况方案，审计固定资产投资和建设工程项目的立项、招投标以及预算、决算、竣工、开工等；检查公司资产运营、管理情况和内部管理制度、规定和程序；检查公司各部门、各项目遵守财经纪律情况和内部财务控制制度的执行情况，定期、不定期地对公司经济核算和会计报表的真实性、准确性进行综合审计；监督涉及公司经营方针、政策、规章制度、计划和预算的落实及执行情况，完善公司的各项管理制度；受理违规违纪行为投诉、举报，对调查中发现的各部门及下属企业的财务失范问题提出改进管理、提高效益的建议和纠正、处理违反财经法规行为的意见，举报查处职务侵占、商业贿赂、挪用资金、滥用职权，越权渎职等违法犯罪行为；为公司经营决策意向进行法律调研和法律审核；参与起草、修订及完善公司人事管理制度，规范员工的招聘、培训、福利等劳动人事管理行为；建立公司合同管理制度，规范合同的签订、审核、管理和履行等环节；统一办理公司法律授权工作，负责公司的应诉和诉讼事务，处理内部劳务纠纷，管理外聘律师、法律顾问，在内部开展法律培训，对公司员工进行法律培训，提高公司管理层依法管理和各部门员工法律意识；对公司及各部门违反法律法规的行为提出纠正意见，协助有关部门予以整改，促使企业规章制度得到正确贯彻。

此外，根据公司董事会的授权，对以下重大事务形成审计报告并呈报公司董事会：1、对公司重大投资项目的可行性和有效性进行专项审计；2、对公司所属工程项目预算的执行、工程成本的真实性和经济效益进行专项审计；3、对公司有关重大经营方针、资金调配方案、经济合同等重要文件的合法性、有效性及执行情况进行专项审计；4、对公司及下属企业高层管理人员离任、调任和任期目标完成情况进行专项审计；5、对承包、租赁经营的经济责任和负责人离任的经济责任情况进行专项审计；6、负责办理董事会交办的其他审计监察任务。

## （二）主要业务流程及方式

### 1、公司主营业务流程如下：



三、关键资源要素

(一) 主要技术

截至本转让说明书签署日，公司拥有专有技术省级工法 9 项.，具体情况如下：

序号	名称	相关证明文件	取得时间
1	预埋可回收扣件锚固悬挑钢梁	赣建建（2014）20 号江西省省级工法证书	2014.12.30

	施工工法		
2	桩基础锚索预应力复合高挡墙施工工法	赣建建(2014)20号江西省省级工法证书	2014.12.30
3	模袋成孔现浇钢筋混凝土薄壁管桩施工工法	赣建建(2014)20号江西省省级工法证书	2014.12.30
4	带斜拉杆复合多排桩基坑支护施工工法	赣建建(2014)20号江西省省级工法证书	2014.12.30
5	固-支-拉组合式高空大悬挑施工平台安装施工工法	赣建建(2014)20号江西省省级工法证书	2014.12.30
6	抽离式薄钢板定型化模板剪力墙施工工法	赣建建(2014)20号江西省省级工法证书	2014.12.30
7	电梯井整体提升式定型化模板操作平台施工工法	赣建建(2014)20号江西省省级工法证书	2014.12.30
8	立面多维异形曲面石材幕墙施工工法	赣建建(2014)20号江西省省级工法证书	2014.12.30
9	拼装式粗面木纹模板清水混凝土施工工法	赣建建(2014)20号江西省省级工法证书	2014.12.30

## (二) 主要无形资产


公司所拥有的无形资产情况如下：

### 1、商标

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有注册商标4个，具体情况如下：

商标名称 或图样	商标注册 证号	使用类别	指定使用商品服务项目	有效期	备注
	6945796	核定服务项目(第35类)	职业介绍所；人事管理咨询；人员招收；广告；投标报价；进出口代理；计算机录入服务；会计；商业区迁移(提供信息)；商业管理辅助(截止)	2010.08.07-2020.08.06	共有商标人：江西中大地产有限公司
	6945801	核定服务项目(第42类)	工程；研究与开发(替他人)；工程绘图；建筑学；室内装饰设计；建设项目的开发；质量控制；工业品外观设计；测量；托管计算机站(网站)(截止)	2010.12.14-2020.12.13	共有商标人：江西中大地产有限公司
	6945799	核定服务项目(第37类)	采矿；车辆保养和修理；电梯安装和修理；供暖设备的安装和修理；建筑；	2012.04.14-2022.04.13	共有商标人：江西中大地产有限公司



			建筑施工监督；建筑信息；喷涂服务；商品房建造；室内装璜（截止）		
	6945798	核定服务项目（第 36 类）	保险；不动产管理；不动产经纪；代管产业；担保；经纪；募集慈善基金；商品房销售；住房代理；资本投资（截止）	2012.04.28-2022.04.27	共有商标人：江西中大地产有限公司

公司已与江西中大地产有限公司签订《商标共有协议》，约定双方共有上述 4 个商标的所有权，双方均有权使用共有商标。未经对方同意，任何一方不得将共有商标许可给第三方使用，任何一方不得对外转让、质押、抵押共有商标。

## 2、专利技术

截至本转让说明书签署日，公司拥有 9 项专利，全部为实用新型专利，具体情况如下：

序号	专利名称	专利类别	专利号	申请日	专利权人	是否设定质押
1	一种利用碳纤维加固钢筋混凝土柱的结构	实用新型	ZL201420678040.7	2014-11-13	中大建设有限公司	否
2	一种钢筋混凝土墙体贯穿大裂缝修补结构	实用新型	ZL201420684355.2	2014-11-14	中大建设有限公司	否
3	一种钢筋混凝土现浇管柱	实用新型	ZL201420687245.1	2014-11-17	中大建设有限公司	否
4	一种钢筋混凝土柱上接型钢柱连接结构	实用新型	ZL201420687302.6	2014-11-17	中大建设有限公司	否
5	桩基础锚索预应力高挡墙结构	实用新型	ZL201420688249.1	2014-11-17	中大建设有限公司	否
6	一种基础底板后浇带结构	实用新型	ZL201420687628.9	2014-11-17	中大建设有限公司	否
7	悬挑支模平台安装结构	实用新型	ZL201420687931.9	2014-11-18	中大建设有限公司	否
8	一种紧邻已有建筑物基坑维护结构	实用新型	ZL201420693071.X	2014-11-18	中大建设有限公司	否
9	一种桩筏基础抗浮结构	实用新型	ZL201420753240.4	2014-12-05	中大建设有限公司	否

上述实用新型专利的有效期为 10 年，自申请日起算。上述专利目前所有权为中大有限，公司正在办理更名手续。

### 3、计算机软件著作权

截至本转让说明书签署日，公司无计算机软件著作权。

### （三）业务许可资格或资质情况

截至本转让说明书签署日，公司获得的资质证书情况如下：

序号	证书名称	证书编号	发证时间	发证部门
1	资质证书（房屋建筑工程施工总承包一级）	A1014036110001	2014.01.20	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	资质证书（市政公用工程施工总承包一级）	A1014036110001	2014.01.20	中华人民共和国住房和城乡建设部
3	资质证书（建筑装饰装修工程专业承包一级）	A1014036110001	2013.05.02	江西省住房和城乡建设厅
4	资质证书（体育场地设施工程专业承包一级）	A1014036110001	2013.11.06	江西省住房和城乡建设厅
5	资质证书（园林古建筑工程专业承包一级）	A1014036110001	2013.05.02	江西省住房和城乡建设厅
6	资质证书（地基与基础工程专业承包一级）	A1014036110001	2014.12.05	江西省住房和城乡建设厅
7	资质证书（机电安装工程施工总承包一级）	A1014036110001	2015.04.17	江西省住房和城乡建设厅
8	资质证书（环保工程专业承包二级）	A1014036110001	2013.11.06	江西省住房和城乡建设厅
9	资质证书（水利水电工程施工总承包三级）	A1014036110001	2007.02.07	江西省住房和城乡建设厅
10	资质证书（矿山工程施工总承包三级）	A1014036110001	2006.05.16	江西省住房和城乡建设厅
11	对外承包工程资格证书	3600201000007 批准文号：赣商外合	2010.07.06	江西省商务厅

		批[2010]120 号		
12	营业执照	361100210005003	2015.09.16	上饶市 工商行政管理局
13	安全生产许可证	(赣) JZ 安许证字 [2005]050028	2014.03.26 有效 期至 2017.04.15	江西省住房 和城乡建设厅

公司建筑业资质满足公司自身业务需求，不存在借用他人资质的情况。公司在报告期内的重大合同均在公司资质和经营范围内，没有超越资质的情况。公司已经通过所有资质证照的历年的年检核查，由于公司的资产、人员、业绩均完全符合资质申请和年检的要求，不存在资格认可证书无法续期的风险。

#### (四) 主要固定资产

公司主要固定资产包括房屋及建筑物、施工机械、运输设备和办公设备等，截至 2015 年 6 月 30 日，公司主要固定资产状况如下：

单位：元

类 别	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	2,647,515.42	3,206,621.75	2,920,130.08
施工机械	3,220,715.44	3,505,386.70	3,690,235.17
运输设备	105,253.46	117,196.41	29,296.40
办公设备	1,228,415.11	1,317,949.78	1,051,059.48
其他	29,841.18	44,370.38	53,015.67
合 计	7,231,740.61	8,191,525.02	7,743,736.80

公司所处行业为建筑业行业，因此房屋建筑物、施工机械等占固定资产的主要份额，公司运输设备多为租赁使用，因此相关资产较轻。

报告期内，公司房屋建筑物全部是项目工地所建造的移动办公用板房，没有办理产权证书。一般情况下，移动板房在使用期满报废时残值不足以支付拆迁费用，从谨慎性原则考虑，其预留残值为零。施工机械为项目工地所用，报告期内无重大变化。报告期内，施工机械和办公设备均无显著变动。

除此之外，公司固定资产主要通过购置所得，不存在纠纷或潜在的纠纷。

## （五）公司租赁的房产、车辆、设备情况

### 1、公司租赁房产情况

截至本转让说明书签署日，公司租赁的房产 2 处，具体情况如下：

序号	出租方	租赁资产位置	面积	租赁期限	年租金额（元）
1	彭国禄	广东省广州市工业大道 381 号保利百合商务中心 13 楼	302 平方米	2012.12.01- 2017.11.30	108,720.00
2	彭金禄	江西省南昌市紫阳大道 2999 号紫阳明珠 C 栋 30 楼	660 平方米	2012.12.01- 2017.11.30	118,800.00

### 2、公司租赁车辆情况

截至本转让说明书签署日，公司租赁车辆情况如下：

序号	车牌号码	车辆类型及品牌型号	所有权人	租赁期限	年租金额（元）
1	粤 A17A71	广本奥德赛	吴友辉	2012.12.01-2017.11.30	12,000.00
2	粤 AR158Q	奔驰	吴友辉	2012.12.01-2017.11.30	18,000.00
3	粤 AIEX79	金杯	吴友辉	2012.12.01-2017.11.30	12,000.00
4	粤 A57Q09	奔驰 S350	吴友辉	2012.12.01-2017.11.30	36,000.00
5	粤 A6677U	奥迪 Q7	吴友辉	2012.12.01-2017.11.30	36,000.00
6	粤 AX558M	宝马 X5	吴友辉	2012.12.01-2017.11.30	18,000.00
7	赣 AD3319	桑塔纳	胡志明	2012.12.01-2017.11.30	6,000.00
8	赣 AD1265	丰田汉兰达 SUV	胡志明	2012.12.01-2017.11.30	12,000.00
9	赣 A7Q218	宝马 5 系	江化明	2012.12.01-2017.11.30	12,000.00
10	川 AV7RB3	福特	管明清	2012.12.01-2017.11.30	12,000.00
11	赣 K0K568	别克	张城卫	2012.12.01-2017.11.30	12,000.00
12	粤 B460Gb	三菱	彭金禄	2012.12.01-2017.11.30	12,000.00
13	赣 EZ7998	奔腾	张和国	2012.12.01-2017.11.30	6,000.00
14	粤 AB0M92	大众朗逸	肖鸿飞	2012.12.01-2017.11.30	12,000.00
15	赣 AN3738	福田皮卡	张挺	2012.12.01-2017.11.30	12,000.00
16	粤 AG4M96	捷达	张志元	2012.12.01-2017.11.30	6,000.00
17	粤 AHIU50	捷达	张志元	2012.12.01-2017.11.30	6,000.00
18	粤 AB0Q68	雪佛兰	张志元	2012.12.01-2017.11.30	12,000.00
19	粤 A746FL	凌志	彭爱建	2012.12.01-2017.11.30	12,000.00
20	粤 ZX702 港	宾利	裕发香港 有限公司	2012.12.01-2017.11.30	60,000.00

存在关联关系的关联方有：吴友辉、江化明、彭爱建、彭金禄、张城卫、张和国、肖鸿飞。公司车辆租赁都签订了协议。关联租赁内容详见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“八、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”之“1、经常性关联交易”之“（2）关联租赁”。

目前公司名下车辆只有两部，不能够满足公司日常用车需求，因此公司租用上述车辆。其中高档轿车主要用于商务接待、商务洽谈等。不存在股东资金占用的情况。

### 3、公司租赁设备情况

序号	出租方	租赁设备	数量	租赁期限	年租金额（元）
1	汪四莲	塔式起重机、施工电梯、井架	具体数量根据项目实际情况确定	2012.12.10 起，租期根据项目实际情况确定	2013 年：2,113,840.00 2014 年：1,770,860.00 2015 年 1-6 月：1,288,750.00
2	汪生德	塔式起重机、施工电梯	具体数量根据项目实际情况确定	2012.12.20 起，租期根据项目实际情况确定	2013 年：8,069,224.00 2014 年：8,302,320.00 2015 年 1-6 月：3,940,400.00

### （六）员工情况

#### 1、员工结构

截至 2015 年 6 月 30 日，公司共有在册职工数 559 人。公司已缴纳社保员工 401 人，缴纳的险种有基本养老保险（包括非本市城镇户籍）、工伤保险、失业保险、基本医疗保险、生育保险。未缴纳社保主要集中在流动性较强的员工部分，由于目前社保尚不能跨省联网，该部分员工缴纳社保的积极性不高。

公司实际控制人彭国禄已签署承诺书，承诺公司挂牌后一年内至全员缴纳社会保险。在此期间，如发生劳动仲裁裁决或者劳动监察行政管理机关要求补缴或罚款，所有损失均由其本人承担，中大建设股份有限公司不会承担任何损失。

根据公司注册地主管的人力资源和社会保障机关出具的证明文件，报告期内，公司不存在因违反有劳动和社保方面的法律法规而受到处罚的情形。

公司员工具体情况如下：

## (1) 员工年龄结构

年龄	人数	占比(%)
30 岁以下	224	40.07%
31-40 岁	110	19.68%
41-50 岁	167	29.87%
51 岁以上	58	10.38%
合计	559	100%

## (2) 员工学历结构

学历	人数	占比(%)
硕士及以上	9	1.61%
本科	90	16.10%
专科	169	30.23%
专科以下	291	52.06%
合计	559	100%

## (3) 员工岗位结构

岗位	人数	占比(%)
管理人员	10	1.79%
财务人员	45	8.05%
研发人员	22	3.94%
工程人员	431	77.10%
其他人员	51	9.12%
合计	559	100%

## 2、核心技术人员情况

姓名	职务	持股比例
彭国禄	董事长、总经理	69.004%
彭金禄	董事、副总经理	20.000%
高文峰	技术总工程师	0%
聂强	技术主管	0%
闫瑞勇	工程部副经理	0%

公司所有核心技术人员均已取得中华人民共和国建筑工程一级建造师注册证书，并担任公司高级管理人员或技术部门核心岗位，且为公司省级专有技术工法的主要完成人，在工法的研究实践当中起到重要作用。

彭国禄，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股东情况”之“（四）控股股东、实际控制人和持股 5% 以上的其他股东基本情况以及实际控制人最近两年内发生变化情况”之“1、控股股东、实际控制人基本情况”。2015 年 9 月至今，任公司总经理。

彭金禄，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股东情况”之“（四）控股股东、实际控制人和持股 5% 以上的其他股东基本情况以及实际控制人最近两年内发生变化情况”之“2、其他持股 5% 以上股东基本情况”。2015 年 9 月至今，任公司副总经理。

高文峰，男，汉族，1975 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于华南建设学院西院，建筑工程专业，本科学历，高级工程师、国家一级注册建造师。1998 年 8 月至 2004 年 6 月任职于广州市第二建筑工程有限公司，历任施工员、项目技术负责人，2004 年 6 月至 2010 年 7 月在广州市第二建筑工程有限公司经营部任技术投标主管；2010 年 7 月至 2015 年 9 月任职于中大建设有限公司，历任常务副总裁助理、技术总工程师，2015 年 9 月至今任股份公司技术总工程师。

聂强，男，汉族，1976 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于同济大学，建筑工程专业，本科学历，工程师。1998 年 9 月至 2002 年 7 月在新建县建筑工程公司任技术员，2002 年 7 月至 2006 年 7 月在江西新一建筑工程公司任质量科科长；，2006 年 7 月至 2015 年 9 月在中大建设有限公司任技术主管，2015 年 9 月至今任股份公司技术主管。

闫瑞勇，男，汉族，1977 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于江西航天科技职业学院，房屋建筑专业，大专学历，工程师。1998 年 7 月至 2000 年 10 月在中铁第十八工程局五公司任技术员，2000 年 10 月至 2004 年 3 月在南昌航天科技园任甲方工程管理代表，2004 年 3 月至 2007 年 1 月任职于江西省恒益房地产有限公司，历任施工员、项目经理助理，2007 年 2 月至 2013 年 5 月任职于江西诚达工程咨询监理有限公司，历任监理工程师、总监，2013 年 5 月至 2015 年 9

月在中大建设有限公司任工程部经理，2015 年 9 月至今任股份公司工程部经理。

## 四、公司业务具体情况

### （一）销售情况

#### 1、营业收入构成

报告期内，公司的业务收入主要来源于主营业务收入，主营业务收入按产品分类情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	金额（元）	比例
商业住宅	546,196,096.25	100%	1,220,019,559.96	100%	1,065,163,035.55	100%
土建装修	-	-	-	-	2,150,000.00	-
合计	546,196,096.25	100%	1,220,019,559.96	100%	1,067,313,035.55	100%

2013 年，公司土建装修收入 215 万元来自室内装修业务，因装修业务单项金额较小，利润率较低，且公司在装修技术上的优势没有商业住宅的优势大，所以公司的未来发展专注于商业住宅业务，后期没有再承接室内装修类似业务。

报告期内，公司商业住宅业务收入占营业收入的主要部分并保持持续增长。

#### 2、主要客户群体

公司的主要服务是房屋建筑工程总承包，主要客户群体为江西、广东等地的房地产公司，公司主要为其提供房屋建筑工程总承包承建业务。

#### 3、报告期内向前五名客户销售情况

2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度，公司向前五名客户建筑工程收入占当期营业收入的比例分别为 47.39%、37.00%、51.60%，具体情况如下：

单位：元

	客户名称		销售金额	占当期主营业务收入比例
2015	1	江西中力地产有限公司	84,254,076.69	15.43%



年 1-6 月	2	赣州市峰山投资开发有限公司	55,590,722.94	10.18%
	3	江西玺园投资有限公司	48,551,158.59	8.89%
	4	江西鹏辉房地产开发有限公司	38,775,485.47	7.10%
	5	新兴县万富投资有限公司	31,649,630.35	5.79%
	合计		258,821,074.04	47.39%
2014 年度	1	广州市万业房地产开发有限公司	132,203,960.10	10.84%
	2	中建四局第六建筑工程有限公司	86,387,853.42	7.08%
	3	江西玺园投资有限公司	82,111,386.69	6.73%
	4	中国建筑第四工程局有限公司	80,846,928.58	6.63%
	5	广州市佳乐房地产有限公司	69,767,446.55	5.72%
	合计		451,317,575.34	37.00%
2013 年度	1	广州市番禺祈福新邨房地产有限公司	170,999,842.18	16.02%
	2	广州市万业房地产开发有限公司	107,893,688.81	10.11%
	3	江西中力地产有限公司	103,385,879.43	9.69%
	4	广州市合富投资有限公司	84,566,451.27	7.92%
	5	中国建筑第四工程局有限公司	83,920,386.57	7.86%
	合计		550,766,248.26	51.60%

公司主要从事房屋建筑工程施工，获取订单的重要途径之一是通过做好精品项目，以旧带新，通过项目示范作用将公司的实力展示给潜在客户及原来的老客户，为未来工程的中标打下坚实的基础。公司前五大客户重合的主要原因是客户对公司信誉的认可，从而实现连续销售，以及部分项目承建期较长的原因。

2015 年以来公司积极开拓新的区域市场，逐步实施多品类工程项目竞争，在服务好老客户的同时，加大对新客户的攻坚力度，最终实现多客户、多品类、多区域的合理竞争格局。

公司在报告期建筑工程客户集中度相对较高。公司主要通过房屋建筑工程项目实现收入，项目大小与营业收入成正比。公司前五大客户的建筑工程项目普遍金额

偏大，而且合作关系较长，集中度相对较高，但公司不存在重大依赖少数客户的情况。

前五大客户中，广州市万业房地产开发有限公司、江西中力地产有限公司为控股股东近亲属控制的企业，相关关联交易详见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“八、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”之“1、经常性关联交易”之“（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易”。除此以外，公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大客户不存在关联关系。

## （二）采购情况

### 1、主要原材料采购情况

公司主要采购钢材、混凝土等建筑业基础材料，以及建筑施工所需劳务。公司的采购由物资部负责，物资部根据各项目的进度、需求，在对工程质量、稳定性、价格等综合评价的基础上，进行比价采购或招标采购。

### 2、报告期内向前五名供应商采购情况

2015年1-6月、2014年度、2013年度，公司向前五大供应商采购额占当期采购总额的比例分别为54.54%、25.36%，20.69%，具体情况如下（不含税）：

单位：元

期间	供应商名称		采购金额	采购物料	占当期采购总额的比例
2015年1-6月	1	广州中实建筑劳务有限公司	55,167,247.52	劳务	31.81%
	2	五矿钢铁广州有限公司	15,410,786.40	钢材	8.89%
	3	广州市杰勤建筑装饰工程有限公司	8,899,386.30	劳务	5.13%
	4	广州市华朋建筑劳务有限公司	8,500,000.00	劳务	4.90%
	5	新兴县胜基混凝土有限公司	6,606,230.00	混凝土	3.81%
	合计		94,583,650.22		54.54%
2014年度	1	五矿钢铁广州有限公司	37,095,585.80	钢材	8.17%
	2	广州千麟晟贸易有限公司	27,041,478.18	钢材	5.96%
	3	江西省高新混凝土有限公司	18,700,000.00	混凝土	4.12%
	4	江西鑫通钢铁贸易有限责任公司	16,145,545.86	钢材	3.56%

	5	广州临海混凝土有限公司	16,112,006.90	混凝土	3.55%
	合计		115,094,616.74		25.36%
2013 年度	1	深圳市宏邦达实业发展有限公司	41,349,010.87	钢材	5.47%
	2	广州天宏混凝土有限公司	34,374,161.00	混凝土	4.54%
	3	广东永德利建材贸易有限公司	28,316,831.00	钢材	3.74%
	4	五矿钢铁广州有限公司	26,467,427.92	钢材	3.50%
	5	广州市鹏兴建材有限公司	25,991,516.00	钢材	3.44%
	合计		156,498,946.79		20.69%

报告期内公司不存在向单个供应商的采购比例超过当期采购总额50%或严重依赖少数供应商的情形。报告期内，广州中实建筑劳务有限公司为公司实际控制人近亲属所控制企业，构成经常性关联交易，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“八、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”之“1、经常性关联交易”。公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员和持有公司5%以上股份的股东不在前五名供应商中占有权益，并且前五名供应商之间也不存在关联关系。

公司在2013年、2014年劳务用工主要采用采购临时工方式，2015年对劳务用工主要采用劳务分包方式。公司与劳务公司签订合同为劳务分包合同，开具发票为建筑业专用发票。

2015年与公司签订劳务分包合同的主要劳务公司有：广州中实建筑劳务有限公司、广州市杰勤建筑装饰工程有限公司、广州市华朋建筑劳务有限公司。

经主办券商核查，上述劳务分包商中广州市杰勤建筑装饰工程有限公司、广州市华朋建筑劳务有限公司尚未取得劳务作业的建筑企业资质，公司的劳务分包存在一定的瑕疵。

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》（建设部令124号）第五条、第八条的规定，房屋建筑和市政基础设施工程施工分包分为专业工程分包和劳务作业分包。办法所称劳务作业分包，是指施工总承包企业或者劳务作业发包人将其承包工程中的劳务作业发包给劳务分包企业完成的活动。

分包工程承包人必须具有相应的资质，并在其资质等级许可的范围内承揽业务。分包工程发包人将劳务作业分包给不具备相应资质条件的分包工程承包人的属

于违法分包。

目前，公司正在与该两家公司协商终止劳务分包合同的履行，同时恰商具有劳务分包资质的新劳务供应商。鉴于公司对该两家劳务公司的采购额占当期总采购额的10%左右，且均为2015年新增供应商，该些合同的终止不会对公司的业务构成重大影响。

公司控股股东、实际控制人出具承诺，如公司在劳务分包过程中涉及相关主管部门的行政处罚或其他民事赔偿责任，由其承担全部责任，公司利益不会受到损失。

### （三）重大合同及履行情况

截至本转让说明书签署日，公司正在履行的对公司生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的重大合同有：

#### 1、重大销售合同（合同金额超过 1.5 亿元）

##### （1）中大股份与主要客户签订的重大销售合同

序号	客户名称	签署日期	项目名称	合同金额（元）	履行情况
1	广州市合富投资有限公司	2011.1.10	南沙 2010NJY-6 地块	305,890,746.81	正在履行
2	广州市番禺祈福新邨房地产有限公司	2012.02.27	番禺祈福名都二期	320,733,354.00	正在履行
3	广州市万业房地产开发有限公司	2011.4.20	南沙 2010NJY-4 地块	556,741,901.65	正在履行
4	佛山市南海合纵房地产开发有限公司	2013.05.15	佛山荟映花园	154,887,358.00	正在履行
5	广州市番禺祈福新邨房地产有限公司	2014.12.9	祈福综合办公楼	150,000,000.00	正在履行
6	吉安市万家房地产开发公司	2014.4.28	江南凤凰城（2014 年）	200,000,000.00	正在履行
7	新兴县万富投资有限公司	2014.11.28	云浮新城市广场	206,512,821.50	正在履行
8	广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司	2015.04.15	逸涛雅苑	645,480,000.00	正在履行

#### 2、重大采购合同（合同金额 2,000 万元以上）

##### （1）中大股份与主要供应商签订的重大采购合同

序号	供应商名称	订单时间	采购物品	订单金额（元）	履行情况
----	-------	------	------	---------	------

1	广州临海混凝土有限公司	2011.08.20	混凝土	38,000,000.00	履行完毕
2	深圳市宏邦达实业发展有限公司	2012.08.20	钢材	56,000,000.00	履行完毕
3	广州挺诚贸易有限公司	2013.03.14	钢材	26,000,000.00	履行完毕
4	江西鑫通钢铁贸易有限责任公司	2013.04.26	钢材	33,000,000.00	正在履行
5	广州千麟晟贸易有限公司	2012.08.15	钢材	80,000,000.00	履行完毕
6	广州天宏混凝土有限公司	2014.10.21	混凝土	20,000,000.00	正在履行
7	五矿钢铁广州有限公司	2014.10.29	钢材	21,000,000.00	正在履行
8	五矿钢铁广州有限公司	2015.02.27	钢材	20,000,000.00	正在履行
9	广州中实建筑劳务有限公司	2015.1.16	劳务（昊天名都项目）	20,000,000.00	正在履行
10	广州中实建筑劳务有限公司	2015.1.29	劳务（江西吉安凤凰城项目）	57,993,700.00	正在履行
11	广州中实建筑劳务有限公司	2014.10.8	劳务（中大城项目）	72,000,000.00	正在履行
12	广州中实建筑劳务有限公司	2014.11.21	劳务（祈福美庐项目）	22,662,100.00	正在履行

### 3、借款、担保及授信合同

#### （一）借款合同

截至 2015 年 6 月 30 日，公司向银行的借款合同具体如下：

合同编号	借款银行	签署日期	借款金额 (万元)	借款期限	借款利率	担保方式
(2014) 洪银贷字 030036 号	中信民德路支行	2014.09.10	9000.00	2014.09.16-2015.09.15	6.60%	最高额保证
云信信 2014-802-8-DK	云南国际信托有限公司	2014.09.19	8770.00	2014.09.19-2015.09.18	6.00%	质押
0244010	北京银行红谷滩支行	2014.10.08	500.00	2014.10.08-2015.10.07	6.90%	保证
建赣铁 HDZDD-JL-2014-03	建行铁路支行	2014.10.27	1000.00	2014.10.27-2015.10.26	6.00%	抵押、保证
建赣铁 HDZDD-JL-2014-04	建行铁路支行	2014.10.27	900.00	2014.10.27-2015.10.26	6.00%	抵押、保证
03615134127	上饶银行	2015.02.10	2000.00	2015.02.10-2016.02.10	5.60%	保证
建赣铁 HDZDD-JL-2015-01	建行铁路支行	2015.04.25	5500.00	2015.04.25-2016.04.24	6.00%	抵押
建赣铁 HDZDD-JL-2015-02	建行铁路支行	2015.06.03	1040.00	2015.06.03-2016.06.02	5.35%	信用

短期借款合计			287,100,000.00 元			
洪银南分利 民流借字 112 号	南昌银行 利民支行	2014.05.30	1000.00	2014.05.30- 2016.03.29	8.61%	保证
长期借款合计			10,000,000.00 元			

### 1、向中信银行的借款

2014 年 9 月 10 日，中大有与中信银行股份有限公司南昌分行签署了合同编号为“（2014）洪银贷字第 030036 号”的《人民币流动资金借款合同》，借款金额为 9,000 万元，约定借款期限为 2014 年 9 月 16 日至 2015 年 9 月 15 日。担保方式为最高额保证。

2014 年 9 月 10 日，中大有董事长彭国禄与中信银行股份有限公司南昌分行签署了合同编号为“（2014）信洪银最保字第 030036 号”的《最高额保证合同》，担保中大有与中信银行股份有限公司南昌分行在 2014 年 9 月 12 日至 2015 年 9 月 11 日期间发生的债务，保证责任限额为 18,000 万元，保证方式为连带责任保证。

### 2、向云南信托的借款

2014 年 9 月 19 日，中大有与云南国际信托有限公司签署了合同编号为“云信信 2014-802-8-DK”的《云信智兴 2014-534 号单一资金信托（第 8 期）借款合同》，借款金额为 8,770 万元，约定借款期限为 2014 年 9 月 19 日至 2015 年 9 月 18 日。担保方式为质押。

2014 年 9 月 19 日，中大有与云南国际信托有限公司签署了合同编号为“云信信 2014-802-8-CDZY”的《存单质押合同》，担保中大有与云南国际信托有限公司签署了合同编号为“云信信 2014-802-8-DK”的《云信智兴 2014-534 号单一资金信托（第 8 期）借款合同》，质物为中大有在中信银行股份有限公司南昌分行开立的单位定期存单（存单账号：7281410184000002972；存款人：中大股份有限公司；起息日 2014 年 9 月 18 日，到期日 2015 年 9 月 18 日；存单号码：3619264），担保债权本金为 8,770 万元。

### 3、向北京银行的借款

2014 年 10 月 8 日，中大有与北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行签署了

合同编号为“0243954”的《综合授信合同》，最高授信额度为 1,500 万元。担保方式为最高额保证。2014 年 10 月 8 日，中大有限与北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行签署了合同编号为“0244010”的《借款合同》，借款金额为 500 万元，约定借款期限为 2014 年 10 月 8 日至 2015 年 10 月 7 日。担保方式为最高额保证。

2014 年 10 月 8 日，中大有限董事长彭国禄、江枫根与北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行签署了合同编号为“0243954-002”的《最高额保证合同》，担保中大有限与北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行在 2014 年 10 月 8 日至 2015 年 1 月 8 日期间发生的债务，保证责任限额为 1,500 万元，保证方式为连带责任保证。

2014 年 10 月 8 日，彭金禄、张四根与北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行签署了合同编号为“0243954-002”的《最高额保证合同》，担保中大有限与北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行在 2014 年 10 月 8 日至 2015 年 1 月 8 日期间发生的债务，保证责任限额为 1,500 万元，保证方式为连带责任保证。

#### 4、向建设银行的借款

2014 年 10 月 27 日，中大有限与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行签署了合同编号为“建赣铁 HDZDD-JL-2014-03”的《人民币流动资金借款合同》，借款金额为 1,000 万元，约定借款期限为 2014 年 10 月 27 日至 2015 年 10 月 26 日。

2014 年 10 月 27 日，中大有限与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行签署了合同编号为“建赣铁 HDZDD-JL-2014-04”的《人民币流动资金借款合同》，借款金额为 900 万元，约定借款期限为 2014 年 10 月 27 日至 2015 年 10 月 26 日。担保方式：保证、抵押。

2015 年 4 月 25 日，中大有限与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行签署了合同编号为“建赣铁 HDZDD-JL-2015-01”的《人民币流动资金借款合同》，借款金额为 5,500 万元，约定借款期限为 2015 年 4 月 25 日至 2016 年 4 月 24 日。

2015 年 6 月 3 日，中大有限与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行签署了合同编号为“建赣铁 HDZDD-JL-2015-02”的《人民币流动资金借款合同》，借款金额为 1,040 万元，约定借款期限为 2015 年 6 月 3 日至 2016 年 6 月 2 日。

上述向建设银行的借款，由以下担保合同担保：

### （1）关联方抵押担保

2013 年 10 月 28 日，江西中大地产有限公司与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行签署了合同编号为“最高抵字 GS-JL-2013-16”的《最高额抵押合同》，担保中大有与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行在 2013 年 10 月 18 日至 2016 年 10 月 17 日期间发生的债务，担保责任限额为 1,000 万元。抵押财产名称：江西中大地产有限公司名下 42 处房产；处所：新余市新欣南大道 1039 号 42 处店面；抵押财产价值 1,782.38 万元；抵押财产无其他担保事项。

### （2）实际控制人提供抵押担保

2013 年 10 月 28 日，中大有限董事长彭国禄与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行签署了合同编号为“抵字 GS-JL-2013-17-1”的《最高额抵押合同》，担保中大有与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行在 2013 年 10 月 16 日至 2018 年 10 月 15 日期间发生的债务，担保责任限额为 550 万元。抵押财产名称：房产 1；权属证书编号：深房地字第 6000038367 号；处所：深圳市龙岗区中心城 10 区城市花园 10#201 室；面积：353.93 平方米；抵押财产价值：624.72 万元；抵押财产无其他担保事项。抵押财产名称：房产 2；权属证书编号：深房地字第 6000038272 号；处所：深圳市龙岗区中心城 10 区城市花园 10#301 室；面积：266.52 平方米；抵押财产价值：361.19 万元；抵押财产无其他担保事项。

### （3）关联自然人提供抵押担保

2013 年 10 月 28 日，江枫根与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行签署了合同编号为“抵字 GS-JL-2013-17-2”的《最高额抵押合同》，担保中大有与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行在 2013 年 10 月 16 日至 2018 年 10 月 15 日期间发生的债务，担保责任限额为 440 万元。抵押财产名称：房产；权属证书编号：深房地字第 6000038383 号；面积：335.48 平方米；抵押财产价值：847.75 万元；抵押财产无其他担保事项。

### （4）实际控制人提供保证担保

2014 年 10 月 27 日，同日，中大有限董事长彭国禄与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行签署了合同编号为“保字建赣铁 HDZDD-JL-2014-04”的《最高额



保证合同（自然人版）》，担保中大有限与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行在 2014 年 10 月 27 日至 2015 年 10 月 26 日期间发生的债务，保证责任限额为 1,900 万元，保证方式为连带责任保证。

#### （5）关联方提供抵押担保

2015 年 4 月 25 日，江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行签署《抵押合同》，担保中大有限与中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行在 2014 年 4 月 25 日签署的合同编号为“HDZDD-JL-2015-01”的《人民币流动资金借款合同》，抵押财产为国有土地使用权（抵押财产所有人：江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司；权属证书编号：进国用（2012）第 0362 号；抵押物处所为江西省南昌市进贤县三阳集乡；面积为 66,667 平方米；抵押物价值为 10,747 万元；抵押物上无其他担保事项）。

### 5、向上饶银行的借款

2015 年 2 月 10 日，中大有限与上饶银行南昌分行签署了合同编号为“03615134127”的《流动资金借款合同》，借款金额为 2000 万元，约定借款期限为 2015 年 2 月 10 日至 2016 年 2 月 10 日。担保方式为保证。

2015 年 2 月 10 日，江西省龙华房地产开发有限公司与上饶银行南昌分行签署了合同编号为“Y2036000249128”的《保证合同》，担保中大有限与上饶南昌分行签署的合同编号为“03615134127”的《流动资金借款合同》，保证责任金额为 2,000 万元，保证方式为连带责任保证。

### 6、向南昌银行的借款

2014 年 5 月 30 日，中大有限与南昌银行股份有限公司利民支行签署了合同编号为“洪银南分利民流借字第 112 号”的《流动资金借款合同》，借款金额为 1,000 万元，约定借款期限为 2014 年 5 月 30 日至 2016 年 3 月 29 日。担保方式为保证。

2014 年 5 月 30 日，江西中力地产有限公司、吴友辉、彭国禄、彭金禄四方与南昌银行股份有限公司利民支行签署了合同编号为“洪银南分利民保字第 112 号”的《保证合同》，担保中大有限与南昌银行股份有限公司利民支行在 2014 年 5 月 30 日签署的《流动资金借款合同》项下的本金 1,000 万元及利息（包括复利和罚息）、

违约金、赔偿金等费用。保证方式为连带责任保证。

## 五、公司的商业模式

公司的业务属于建筑业的子行业房屋建筑业，是国民经济支柱产业。公司的核心业务为房屋建筑工程施工。公司已形成较完善的研发、招标、采购、施工、服务体系，拥有多项专利及工法，不断对技术、施工流程以及服务进行完善优化，提供专业、优质的服务。

### （一）业务承接模式

#### 1、信息搜集、项目筛选

公司市场开发中心负责在江西省公共资源交易中心网、各市级公共资源交易中心网、各市招投标网、江西省发改委、广东省发改委、各市级发改委网等各建筑工程招标投标信息发布网站搜集项目信息。选取合适的项目由市场开发中心、工程部、财务管理中心进行筛选并初步确定可行的项目，报经分公司负责人审批同意，启动投标工作。

#### 2、项目投标

根据项目招标公告的内容，根据要求电子标在网上进行报名，纸质标现场报名。需资格预审项目由市场开发中心编制资格审查文件，资格后审项目由市场开发中心统筹。市场开发中心编制资信文件，工程部编制技术标部分、合同核算部编制商务部分。经区域公司负责人审批，进行投标。

报告期内，公司承接的工程项目 20 个、合同金额 185,335 万元，均采用招标方式取得，没有工程项目通过商务谈判模式取得。公司在招投标的过程中，均能严格依法投标，严格杜绝采用向政府部门和公职人员行贿、向商业主体进行商业贿赂的方式获取项目订单的情形。公司制订了《项目工程招标投标管理办法》，对招投标的程序、方法以及各人员责任均做了明确规定，同时严禁商业贿赂和围标行为。

(二) 采购模式

1、物资采购

公司目前采用项目部小型物资自行采购、大型物资总部集中采购、同步监管的采购模式。项目工程技术人员根据工程需求提出采购计划，工程计划人员根据项目方案、设计施工图复核后由项目经理审批，审批文件报送公司物资部审核。通过审核后，各项目部预算员及材料员根据不同的物资采购规模，小型物资通过比价询价方式自行采购，对大型物资，总部物资部通过招标方式采购，签订购销合同。

为控制原材料采购的质量，保证工程项目的高品质，公司向劳务分包企业仅仅采购人力，所有项目的建筑材料及其他材料采购均由公司统一完成。

自 2014 年以来，公司制订了《物资管理制度》，该制度对物资采购计划、物资采购工作流程、物资采购的方式、验收与付款、物资仓储与账目管理、现场物资管理均做出了详细的规定。其中，为严格控制质量，公司还对验收制作了流程图如下：

流 程	责任部门／岗位	工作内容
<div>现场前期准备</div> <div>↓</div> <div>进场验收</div> <div>质量、数量合格</div> <div>证书手续齐全</div> <div>其他要求满足</div> <div>完成验收工作</div>	<ul style="list-style-type: none"><li>●项目材料部、生产部门/材料人员、施工人员</li><li>●项目材料部、生产部门/验收员、施工人员、机电人员</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 根据施工组织平面布置图，做好物资堆码场地的布置和临时仓库的搭设，做到有利于物资进出和存放，方便施工和避免场内二次搬运。</li><li>● 根据物资计划、送料凭证、产品合格证等进行数量和质量验收，按质量验收规范和计量规定，严格执行“验品种、验型号、验质量、验数量、验证件”制度做好验收记录，办理验收手续。对有复检要求的材料和新材料未经试验鉴定，不得使用。</li><li>● 对不符合计划要求和不合格产品拒绝验收。并上报项目经理及上级部门。</li></ul>

2、劳务采购

2015 年以来，公司劳务采购的主要形式为劳务分包，该等情形符合建筑工程类企业的惯例。公司主要工程项目中劳务分包部分的比例如下：

序号	项目名称	2015 年 1-6 月份工程结算（元）	劳务分包部分（元）	劳务分包部分比例
1	珠江新城 K 地块	2,488,371.49	756,744.02	30.41%
2	南沙 2010NJY-4 地块	450,000.00	125,120.00	27.80%
3	佛山荟映花园	23,000,000.00	6,239,930.00	27.13%
4	南村远通半山国际	15,000,000.00	4,500,000.00	30.00%
5	番禺祈福名都二期	2,000,000.00	553,000.00	27.65%
6	上饶中粮广场	38,775,485.47	11,657,135.93	30.06%
7	赣州峰山国际	55,590,722.94	15,265,402.42	27.46%
8	上饶蓝山国际	13,929,809.76	3,600,346.73	25.85%
9	中大城	84,254,076.69	22,591,141.47	26.81%
10	高要中源明珠二期	15,785,656.20	3,419,983.74	21.67%
11	成都嘉裕 P-4/P-5/P-6 项目	18,677,397.45	5,029,671.29	26.93%
12	玺园四期	48,551,158.59	12,594,324.41	25.94%
13	祈福综合办公楼	27,405,229.81	7,673,464.35	28.00%
14	南沙银丰商业办公楼	7,093,327.29	1,966,131.64	27.72%
15	云浮新城市广场	31,649,630.35	9,861,896.50	31.16%
合计		384,650,866.04	147,225,345.80	38.28%

公司并不直接向农民工采购劳务，而是将劳务分包给劳务分包企业，在与劳务分包企业签订劳务采购合同时，公司会根据合同金额预留相应比例的农民工工资保证金，预防劳务分包企业拖欠农民工工资的情况，同时会根据工程进度核查劳务分包企业向农民工支付工资的情况，然后再决定支付下一笔进度款。

### （三）项目运营模式

#### 1、组建项目部

项目中标并签订施工合同后组建项目部。项目部人员构成一般包括：项目经理、执行经理、生产经理、技术总工、安全员、预算员、资料员、施工员、材料员、财务人员和专业劳务队伍等。

#### 2、项目实施

项目实施阶段，所有施工管理工作均严格按照国家、地方相关法律法规和国家

与行业标准、规范，以及公司施工管理标准、质量控制要求进行。项目部严格按照合同规定的技术标准、安全生产、质量控制、环境保护等相关要求，对施工流程、进度、质量进行管理与控制。

### 3、分包模式

在项目实施过程中，公司劳务用工目前采用劳务分包的方式，劳务分包由劳务发包人与劳务承包人通过劳务分包合同约定，劳务作业承包人必须完成所承包的任务。劳务分包合同中对于双方的责任分担及工程质量控制措施有详细约定，避免潜在纠纷。

### 4、竣工验收、决算

项目工程竣工后，由质量安全控制人员先进行检查、预验收，通过后再交由建设单位、监理单位和质量监督部门验收。工程验收完毕后，由合同核算部制作决算文件。

## 六、公司所处行业情况

### （一）行业概况

根据国家统计局颁布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754--2011）标准，公司属于建筑业中的“房屋建筑业”（行业代码 E4700）；根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于“房屋建筑业”，所属行业代码为 E47。根据全国股份转让系统《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业分类为“12101210-建筑与工程”；根据全国股份转让系统《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业分类为“E4700-房屋建筑业”。

#### 1、行业主管部门

国家住房和城乡建设部、各地方的建设厅、建设委员会（或建筑业管理局）是我国建筑行业的主管部门，负责制定、颁布我国建筑行业的管理制度，监督管理建筑市场，规范市场各方主体行为。公司注册地在江西省，江西省住房和城乡建设厅为公司直接主管部门。

中国建筑业协会是全国各地区、各产业部门从事土木工程、建筑工程、线路管

道和设备安装工程及装修工程活动的企事业单位、教育科研机构、地区建筑业协会、产业部门建设协会，以及有关专业人士自愿参加组成的全国性行业组织。

## 2、相关产业政策和法律法规

名称	发布单位	实施时间
《中华人民共和国水污染防治法》	国务院	1984-11-1
《中华人民共和国环境保护法》	国务院	1989-12-26
《中华人民共和国建筑法》	国务院	1998-3-1
《建设项目环境保护管理条例》	国务院	1998-11-29
《中华人民共和国招标投标法》	国务院	2000-1-1
《水上水下施工作业通航安全管理规定》	交通部	2000-1-1
《建设工程质量管理条例》	国务院	2000-1-30
《中华人民共和国海洋环境保护法》	国务院	2000-4-1
《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》	住建部	2000-4-4
《房屋建筑工程质量保修办法》	住建部	2000-6-26
《建设工程设计招标投标管理办法》	住建部	2000-10-8
《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》	住建部	2001-5-31
《民用建筑工程室内环境污染控制规范》	住建部	2001-11-26
《建设工程施工发包与承包计价管理办法》	住建部	2001-12-1
《中华人民共和国安全生产法》	国务院	2002-11-1
《外商投资建筑业企业管理规定》	住建部	2002-12-1
《关于培育发展工程总承包和工程项目管理企业的指导意见》	住建部	2003-2-13
《安全生产许可证条例》	国务院	2004-1-13
《建设工程安全生产管理条例》	国务院	2004-2-1
《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》	住建部	2004-7-5
《工程咨询单位资格认定办法》	发改委	2005-3-4
《建设工程质量检测管理办法》	住建部	2005-11-1
《注册建造师管理规定》	住建部	2007-3-1
《注册造价工程师管理办法》	住建部	2007-3-1
《生产安全事故报告与调查处理条例》	国务院	2007-4-21
《建筑业企业资质管理规定》	住建部	2007-9-1
《建设工程勘察设计资质管理规定》	住建部	2007-9-1
《民用建筑节能条例》	国务院	2008-10-1
《我国国民经济和社会发展“十二五”规划纲要》	发改委	2011-3-17
《中国建筑业发展“十二五”规划》	住建部	2011-7-6

## 3、行业发展概况

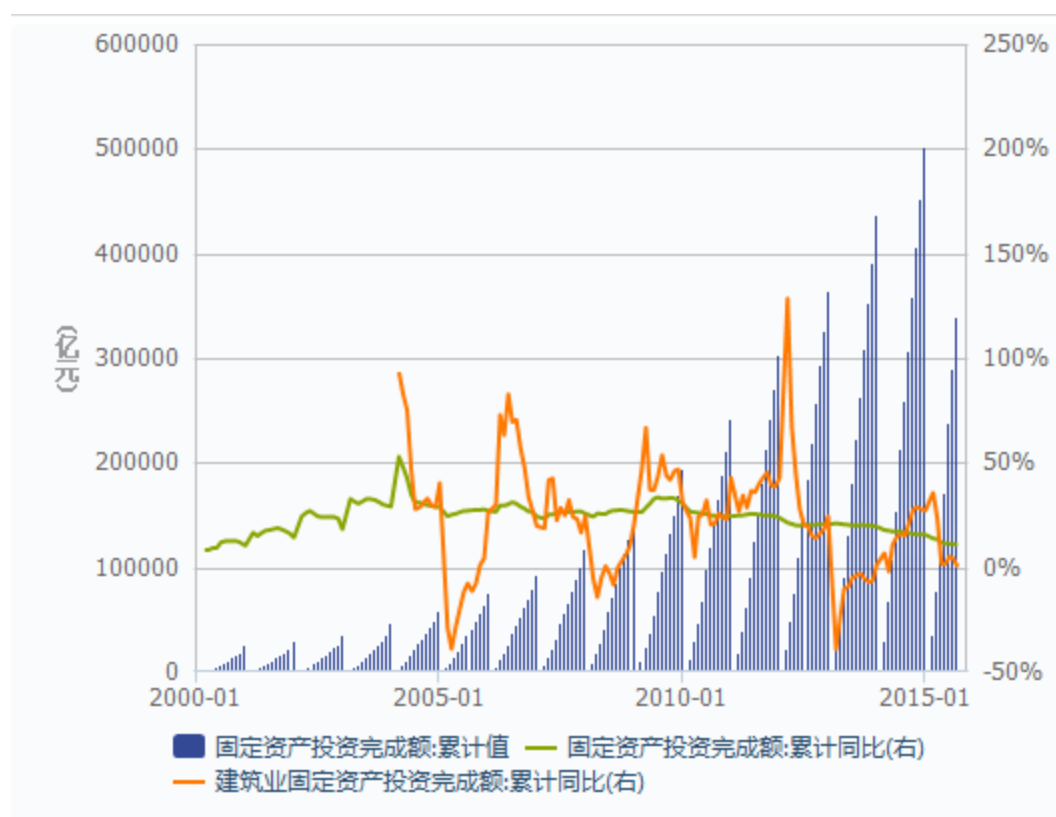
### (1) 国内建筑业市场发展现状

建筑业是我国国民经济的支柱产业，近二十年来，为推动国民经济增长和社会全面发展发挥了不可或缺的作用。城市建设处于快速发展趋势中，中国建筑业飞速发展，建筑数量迅速增加，满足了大多数城市居民的基本需求。

根据国家统计局数据，截至 2014 年底，全国建筑业企业数量为 81,118 个，增长 2.82%；数据显示，2014 年全国建筑业总产值达 176,713 亿元，比上年增长 10.2%；2014 年全国建筑业房屋建筑施工面积 125 亿平方米，比上年增长 10.4%；新开工项目 415,482 个，比上年增加 53,199 个；签订合同额 323,613.77 亿元，同比增长 5.56%；实现总收入 5,575 亿元，增长 16.7%。

建筑业的发展态势与国家的固定资产投资规模息息相关，住建部是落实固定资产投资的主要部门，该部门颁布的《建筑业“十二五”发展规划》中，建筑业发展定位是“积极推动建筑工业化，改造和提升传统建筑产业，加快产业结构转型升级”，各地出台的建筑业“十二五”规划中，建筑工业化均被列为重要发展方向，拓宽了建筑业的市场需求空间。

2000年-2015年全社会固定资产投资完成额增长情况

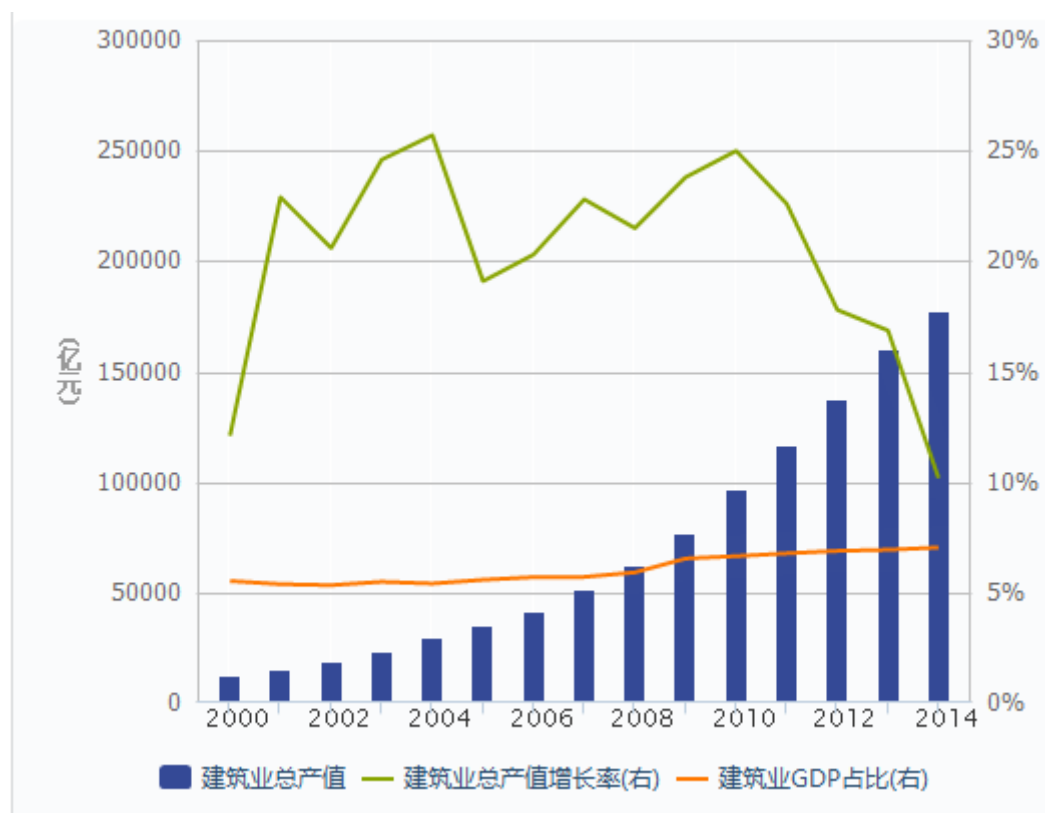


数据来源：Wind资讯

2004 年以来，建筑业总产值持续上升。2014 年建筑业总产值 176,713.50 亿元。

但自 2011 年以来，增长态势有下滑趋势，2013 年总产值增长率为 16.87%，2014 年为 10.19%。

2000年-2014年全社会建筑业总产值



数据来源：Wind资讯

## (2) 行业特点

### ①周期性

建筑行业的发展状况由建设项目的投资需求决定，而投资需求受到宏观环境的显著影响，因而建筑行业是典型的周期性行业。根据规模大小，建筑工程项目一般需要数月至多年的建设施工周期，因此存在建筑工程和装饰园林两类不同周期特点的子行业。基建、房地产或者工业投资的景气度，将会直接对建筑工程行业的订单承接、施工进展造成影响；而装饰园林等子行业进场施工的时间相对较晚，对于下游需求的变动有更长的反应时间。

### ②季节性

季节性上主要是体现在冬季和雨季上，冬季施工中，尤其我国北方长时间的持



续低温、降雪等容易造成建筑施工的质量事故，而且当时出现的质量问题具有滞后性，一般冬季结束以后才会发现相应情况，增加了处理质量事故的难度；雨季施工具有突击性，雨水对建筑结构和地基基础的冲刷或浸泡具有严重的破坏性，必须及时提供相应的防护才能避免给工程造成损失，雨季如果时间较长还会阻碍工程的进展，拖延工期。

### ③区域性

建筑业的发展还与所处区域的经济发展和城市化水平相关，中国建筑市场最大的地区为长江三角洲、环渤海地区和珠江三角洲三大区域，华东地区和中南地区占比较大，加之各地的地方性保护政策，导致市场分割较为严重，建筑行业的区域性比较明显。

### （3）展望未来发展趋势

住房和城乡建设部在《建筑业发展“十二五”规划》中明确提出，“十二五”期间，“全国建筑业总产值、建筑业增加值年均增长 15% 以上；全国工程勘察设计企业营业收入年均增长 15% 以上；全国工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年均增长 20% 以上；全国建筑企业对外承包工程营业额年均增长 20% 以上”，进一步巩固了建筑业支柱产业的地位。

中央经济工作会议提出城镇化是中国未来发展的动力，城镇化进程将使得大量农村人口转为城市居民；同时，国务院批复同意西部大开发“十二五”规划、东北振兴“十二五”规划、陕甘宁革命老区振兴、黔中经济区、广州南沙新区、中原经济区发展规划等重点区域规划，将促进城镇住宅、城市商业、市政交通、环保等在内的大量工程建设。

#### ① 新型城镇化进程和新农村建设为建筑业带来机遇

党的十八大和十八届三中全会明确了新一轮中国政治经济文化等改革发展大方向，新型城镇化建设成为中国经济发展的重要驱动力。

“新型城镇化”将协调工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，是较高水平的城镇化，主要体现在以县域城镇为主要载体的城乡一体化协调发展。我国广大农村基础设施和房屋条件要达到“新农村”的要求，许多建筑项目需要完成，

从产业发展、基础设施建设，到医疗、卫生、教育、文化、社会保障等项目建设，很多都离不开建筑业。

“新型城镇化”已成为我国未来经济发展新的巨大“引擎”，每一个百分点的城镇化率，对应的都是上千万人口以及数以万亿元计的投资和消费，伴随着我国城镇化进程的加快推进，必然导致对住宅、办公楼、体育场馆等城市基础设施产生大量需求，尤其对以房建和基建为主业的建筑企业发展带来有力的支撑。

就建筑行业本身而言，除现有的老城镇改造以外，“新型城镇化”所要避免的交通拥堵、环境恶化、设施短缺等问题，会衍生出巨大的新兴市场，这必将为建筑企业提供巨大的市场空间。

## ②建筑业企业合同金额持续增长

近年来，我国建筑业企业合同金额持续增长。根据 Wind 资讯建筑业数据显示，2014 年，新开工项目 415,482 个，比上年增加 53,199 个；签订合同额 323,613.77 亿元，同比增长 5.56%；实现总收入 5,575 亿元，增长 16.7%。合同总额的增长为建筑业企业的经营能力增长创造了有利条件。

## ③全社会房屋施工面积继续维持高位

根据 Wind 资讯建筑业数据显示，2014 年全国建筑业总产值达 176,713 亿元，比上年增长 10.2%；2014 年全国建筑业房屋建筑施工面积 125 亿平方米，比上年增长 10.4%。

## ④建筑企业信息化发展

企业信息化是企业利用现代信息技术，通过深入开发和广泛利用信息资源，不断提高企业的生产、经营、管理、决策的效率和水平，进而提高企业经济效益和竞争力的过程。我国建筑业企业上世纪 90 年代初期将信息技术应用于项目管理，本世纪初，已有建筑业企业应用了 ERP 系统，建筑业企业信息化上了一个台阶。2007 年原建设部对特级施工总承包企业实施信息化要求以来，建筑业企业信息化发展异常迅速。2012 年特级施工总承包企业信息化完成后，建筑业企业信息化发展进入了新的阶段。

建筑业代表性信息技术为 BIM。BIM 代表 Building Information Model 或

**Building Information Modeling**，即建筑信息模型，该模型是以三维几何模型为基础的多维信息模型，**BIM** 技术是继 **CAD** 技术之后行业信息化最重要的新技术。**BIM** 技术的应用价值包括：它提供直观的展示，便于包括业主、设计方、施工方等在内的项目各参与方的沟通；它使各参与方使用同一种语言来讨论，使协同工作生根，可显著改善项目交付；它使建筑业赶上其他工业行业。

在国外的一些先进的建筑业企业，企业信息化早已经实施，其信息化发展实际上是应用热点信息技术对企业信息化进行持续改进的过程。

#### （4）影响行业发展的有利和不利因素

##### ①有利因素

##### A、经济持续增长与投资推动促进建筑业发展

中国目前处于城市化加速推进时期，投资是推动中国经济增长的重要因素之一。受益于固定资产投资的持续快速增长、城市化进程加快以及新农村建设的推进，中国建筑业将在未来较长时期内持续发展。

##### B、国家产业政策将继续鼓励和大力支持建筑业的发展

从美国、日本等发达国家的发展历程看，建筑业是经济起飞阶段的主导产业之一。此外，建筑业由于其产业关联度高、就业容量大，对解决劳动力就业，促进社会稳定也有重要作用。《建筑业“十二五”发展规划》的发布给予了建筑业政策上的指导。

##### C、建筑市场日益规范

随着市场化程度越来越高，中国建筑市场透明度也越来越高，原来固有的经营领域和行业保护被逐步打破，施工企业开始跨地区、跨行业开展业务活动，市场竞争更加充分。

2007 年，《建筑市场诚信行为息管理办法》发布，建设部通过对建筑市场招标投标环节中的违规问题，工程承包中的转包、违法分包、资质挂靠、不执行工程建设强制性标准问题，以及拖欠工程款等问题的专项治理，建筑市场秩序得到进一步好转，招标投标制度得到普遍执行。

##### ②不利因素

### A、房地产调控

房地产建设在基础设施建设中的比重较大,房屋建筑投资增速与房地产市场的发展趋势显著相关,国家在政策上对房地产建设的干涉程度较大,政策的变动会在一定程度上影响行业的发展,存在不确定性因素。

### B、市场分割比较严重

我国房地产建设的竞争程度很高,但是在区域上和技术上存在较大的分隔现象,企业在跨地区和跨行业招标,承接项目方面存在较大困难,影响了企业的进一步发展。中国建筑业的市场化程度越来越高,但仍存在区域性地方保护主义,很多地方部门分割、地区封锁现象依然严重,企业在跨地区和跨行业招标,承接项目方面存在较大困难,影响了企业的进一步发展。

### C、企业融资能力

建筑行业的企业在取得资质时需要符合规定的注册资本和净资产建筑业属于天然的资金饥渴型行业,资金实力很大程度上决定其业务规模。但由于工程保证金、垫资、工程尾款等资金占用的存在,建筑行业公司的资产负债率普遍较高,资金往往成为公司进一步发展的瓶颈。

## (5) 进入本行业的主要障碍

### ①从业资质的限制

基于建筑行业的特殊性,我国对进入建筑行业的企业实施了严格的市场准入和资质审批制度,只有取得相应资质才能在资质等级许可的范围内从事建筑活动。2007年9月1日实施的《建筑企业资质管理规定》,从注册资本、净资产、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等方面对建筑业企业申请从业资质作了明确规定。建筑企业须先行获取较低资质并经过一定时间后,方可累进获得更高级资质。

### ②资金规模限制

首先,建筑行业的企业在取得资质时需要符合规定的注册资本和净资产。根据相关规定,申请房屋建筑工程施工总承包企业特级资质标准必须注册资本金和净资产分别达到3亿元和3.6亿元。其次,在项目投标过程和合同履行过程中都需要交纳一定数量的保证金,在项目建设过程中还需要经常垫付用于购置租赁工程机械、

原材料、人员工资的资金等，工程竣工后还要占用一定比例的质量保证金。行业特点使企业在项目承揽、设备采购、施工和竣工验收等环节都需要支付和占用大量的资金。资金实力和融资能力是进入本行业的一个主要障碍。

### ③从业经验和专业技术人员限制

一定数量的专业技术人才和相对丰富的施工经验，不仅是建筑企业申请资质时必须考量的一个重要指标，同时也是业主在招标时重点关注的一个因素。技术人员的专业技术水平、管理经验和数量，决定着企业在同一时间可以进行施工工程的数量、难度和利润水平。

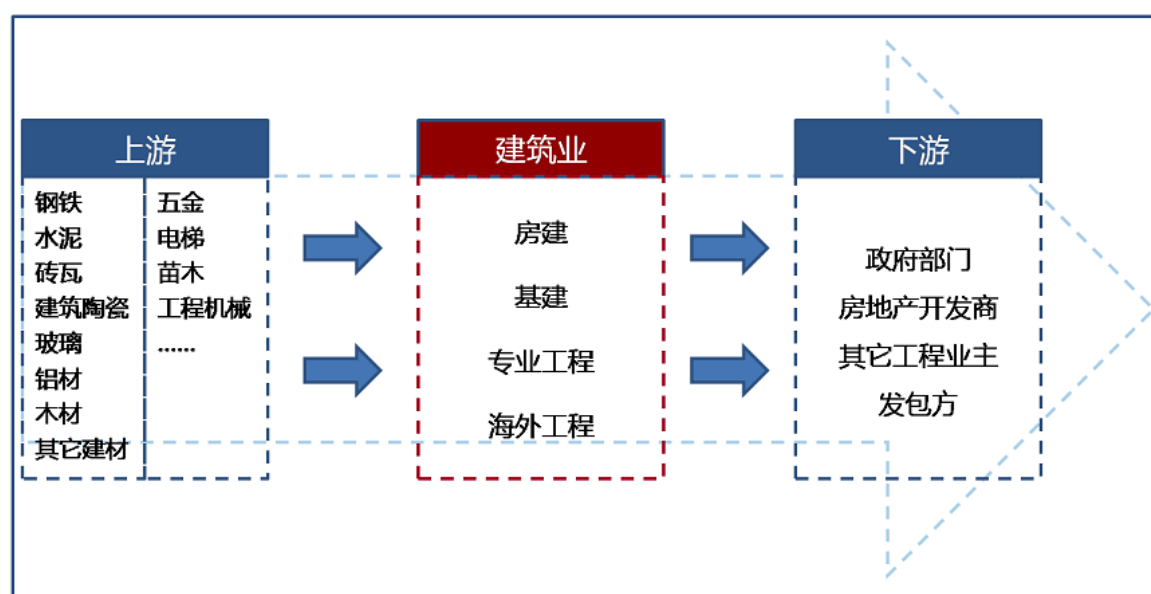
### （6）上下游发展对行业的影响

建筑业上游行业的企业主要从事建设工程的勘察、设计、招标、项目管理、工程监理、工程咨询、原材料和建筑构配件供应等，其中，原材料和建筑构配件供应变动对建筑业影响较大，例如钢铁产量和价格的变动，水泥产量和价格的变动以及运输距离等都会成为工程施工方的影响因素。

建筑业下游行业主要面对房地产开发、市政基础设施建设、交通设施建设、工业建设等，近年来国家对固定资产投资规模的增加将会拓宽建筑业的下游市场，各种政策和规划的出台也对建筑业的发展起到了指导性的作用。

公司主要从事房屋建筑工程施工业务，处于行业产业链中游。

建筑业产业链



## （二）行业竞争情况

建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多、从业人数逐年递增，随着建筑行业整体市场化程度的提高，建筑业已处于完全竞争状态。建筑业区域性特征极为明显，且地区发展不均衡。

前瞻产业研究院发布的《2013-2017 年中国工程承包行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》指出，我国建筑业地区发展不均衡问题依然存在，华东地区和华北地区建筑业总产值保持稳定增长，而西北地区的内蒙古、西藏等地建筑业产值依旧增长缓慢。

总体看来，中国建筑工程市场上占据较大优势市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程项目。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

## （三）公司的竞争优势

### 1、行业人才优势

公司耕耘于房屋建筑工程行业 15 年，拥有一只具有丰富经验的工程技术、工程管理团队。公司管理团队成员绝大部分职业生涯均在建筑行业内，具有多年的建筑工程施工和企业管理经验。

### 2、区域市场内资质及客户资源优势

公司在江西和广东地区拥有较高业内声誉，及较好的客户资源。目前，在江西省内一级以上资质的企业不超过 10 家，另外，公司正在申请特级资质，在江西地区，优越性显著；公司进入广东地区经营已有 15 年的历史，此过程中积累了丰富的资源。报告期内公司承建项目获得多项省市级荣誉，获得多项样板工程称号，保证了公司对外承建声誉。另外，公司作为中国建筑第四工程局有限公司的前五名优质客户之一，一直保持同中国建筑第四工程局有限公司的良好合作，获得良好的口碑。

#### （四）公司的竞争劣势

##### 1、公司资质尚未达到最高标准

公司尚未具备房屋建筑工程施工总承包特级资质，在项目投标上有一定的限制。公司目前在注册资本、资质人员等指标上均已达到特级资质标准，目前正在向上级主管部门申请特级资质。

##### 2、业务类型较为单一

公司的业务类型较为单一，报告期内主要承接业务为房屋建筑工程中的商业住宅建设，除此以外，土建装修业务承接较少。报告期内，市政工程、园林建设、体育场地等其他工程类型未有承接。公司具有相应一级资质，将在未来拓展相应业务类型。

### 第三节 公司治理

#### 一、最近两年一期股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

##### （一）最近两年一期股东大会、董事会、监事会的建立健全情况

有限公司阶段，公司依据《公司法》的规定制定了公司章程，构建了适应有限公司发展的组织结构。股东会由全体股东组成，是有限公司的权力机构，行使《公司法》及有限公司《公司章程》规定的职权。为提高经营效率，有限公司不设董事会，由股东会选举执行董事，负责召集股东会，并向股东会报告工作；执行股东会决定；决定公司的经营计划和投资方案等。有限公司不设监事会，设监事一名，由股东会选举产生，负责检查公司财务；对执行董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督等。有限公司设总经理一名，主持公司的日常生产经营管理工作。

股份公司成立以来，公司建立健全了组织机构，按照《公司法》等相关法律法规的要求，建立健全了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司治理结构。公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易管理制度》、《规范与关联方资金往来管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《董事会秘书工作制度》、《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《投资者关系管理制度》等规章制度。股份公司创立大会暨 2015 年第一次股东大会选举产生了董事会、监事会成员，公司职工代表大会选举产生了一名职工代表监事。股份公司第一届董事会第一次会议选举产生了董事长；聘任了总经理、财务总监、董事会秘书。股份公司第一届监事会第一次会议选举产生了监事会主席。

公司建立了与生产经营相适应的组织机构，公司设置了技术研发部、工程部、合同核算部、物资部、财务管理中心、人力行政中心、市场开发中心、审计监察中心八个职能部门。建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内控管理制度，比较科学的划分了每个部门的职责权限，形成了相互配合、相互制衡的机制。设置了股东大会、董事会、监事会、高级管理人员以及与生产经营及规模相适应的组织结



构。建立健全了投资者关系管理制度，公司章程中规定了纠纷解决机制，建立了表决权回避制度，董事会对公司治理机制进行了讨论评估。

## （二）最近两年一期内股东大会、董事会、监事会的运行情况

有限公司的设立、历次股权转让、增加注册资本、变更经营范围、有限公司整体变更以及其他生产经营活动等均通过了执行董事决议并召开了股东会并通过了股东会决议，三会文件基本完整。股份公司成立后，公司能够按照《公司法》和《公司章程》的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议，三会文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议决议及会议记录均能够正常签署，三会文件均保存完整；三会决议均能够得到顺利执行。

公司上述机构的相关人员均符合《公司法》的任职要求，并能够按照《公司章程》及“三会”议事规则的要求独立、勤勉、诚信的履行其权利和义务。股份公司成立以来，共召开股东大会 2 次，董事会会议 2 次，监事会会议 1 次。公司管理层增强了三会的规范运作意识，并注重公司各项管理制度的执行情况，加强了内部控制制度的完整性和制度执行的有效性，依照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则等规章制度规范运行，未发生损害股东、债权人及第三人合法权益的情形。

## 二、董事会对公司治理机制执行情况的讨论评估

2015 年 9 月 8 日，公司召开第一届董事会第一次会议，讨论通过了《关于公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的议案》等议案。经公司全体董事对公司治理机制进行讨论评估，全体董事认为，公司依照《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立了股东大会、董事会、监事会和经理层“三会一层”的法人治理结构，制定了三会议事规则、总经理工作细则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会对董事会在公司投资、融资、资产的收购处置、担保等方面有了明确的授权，董事会对董事长及总经理在日常经营业务中也都具有具体明确的授权。公司为了保证经营目标的实现而建立的政策和控制程序，在经营管理中起到至关重要的作用。公司关联交易管理制度的建立为保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益提供了有效的保障，并在一定程度上起

到了控制经营风险的作用，进一步完善了公司的法人治理结构。切实保障了股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利。并从股东权利的保障、投资者管理关系、纠纷解决机制、累积投票制、关联股东和董事回避制度和财务管理、风险控制等内部管理制度建设等方面进行了充分讨论评估：

1、在股东权利保障方面，公司根据《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，建立了相对健全的股东保障机制，给股东提供了合适的保护，并保证股东能充分行使知情权、参与权、质询权与表决权。

#### （1）知情权

股东有权查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报告。股东提出查阅前条所述有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

#### （2）参与权

股东通过股东大会行使重大决策参与权。股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应于上一会计年度结束后的6个月内举行。临时股东大会不定期召开。

#### （3）质询权

《公司章程》明确规定，股东有权对公司的经营进行监督，提出建议或质询。

#### （4）表决权

股东通过股东大会行使表决权，普通决议是指对于股东大会的一般表决事项，仅需出席会议的股东所持表决权的半数即可通过的决议。特别决议是指对于股东大会的特殊表决事项，如公司增加或者减少注册资本，公司的分立、合并、解散和清算，公司章程的修改，公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产的30%，股权激励计划，法律、行政法规或公司章程规定的以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项等，必须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上才可以通过。

## 2、投资者关系管理机制建设情况

公司重视投资者关系管理工作，制订了《投资者关系管理制度》，公司董事长为投资者关系管理事务的第一责任人，信息披露负责人负责投资者关系工作。公司与投资者沟通的方式包括但不限于：（1）公告（包括定期报告和临时报告）；（2）股东大会；（3）说明会；（4）一对一沟通；（5）电话咨询；（6）邮寄材料；（7）广告、媒体、报刊或其他宣传资料；（8）路演；（9）现场参观；（10）公司网站。公司在合法合规的前提下尽可能地回答投资者的问询，并在公司网站上披露公司信息，方便投资者查询和咨询。

## 3、纠纷解决机制建设情况

《公司章程》第一百九十五条规定：公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决。协商不成的，通过诉讼方式解决。

## 4、累积投票制建设情况

《公司章程》第七十九条规定：股东大会就选举董事、监事进行表决时，可以根据章程的规定及股东大会的决议，实行累积投票制。累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

## 5、关联股东、董事回避制度建设情况

《公司章程》第七十六条规定：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

## 6、财务管理及风险控制机制建设情况

在财务管理方面，公司设置了独立的会计机构，在财务管理方面和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，并配备了相应的人员以保证财务工作的顺利进行。会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，各岗位能够起到相互牵制的作用，批准、执行和记录职能分开。

在风险控制方面,公司已按现代企业管理制度的要求并针对自身特点建立了一整套规范合理的内部控制制度,包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易决策管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》等内部控制制度,相应风险控制程序涉及业务、技术、财务等多方面,体现了公司风险控制的完整性、合理性和有效性。

公司现有的一整套公司治理制度能够有效地提高公司治理水平、提高决策科学性、保护公司及股东利益,能够有效地识别和控制经营中的重大风险,能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利,便于接受未来机构投资者及社会公众的监督,推动公司经营效率的提高和经营目标的实现,符合公司发展的要求,公司现有的一整套公司治理制度在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷。

公司设立了完善的公司治理制度,但由于公司设立时间不长,在实际运作中,管理层还需不断深化公司法人治理理念,加深相关知识的学习,提高规范运作的意识。公司将对管理层在公司治理和规范运作方面进行培训,进一步发挥监事会的作用,督促股东、董事和高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》等相关规定履行职责,以确保有效地实施《对外担保管理制度》、《关联交易决策管理制度》、《投资者关系管理制度》等制度,切实有效地保证中小股东的利益。

### 三、最近两年一期有关处罚情况

#### (一) 公司最近两年一期存在的违法违规及受处罚情况

公司最近两年一期没有发生重大因违反国家法律、行政法规、部门规章而受到工商、税务、环保等部门处罚的情况。

#### (二) 最近两年一期控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

公司最近两年一期没有发生控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况。

## 四、公司的独立性

### （一）业务独立性

公司业务具有独立性，公司已经取得《企业法人营业执照》核定的经营范围中业务所必需的相应资质、许可或授权，拥有完整且独立的采购和销售业务体系，具有直接面对市场独立经营的能力，独立开展业务不存在障碍。公司的主营业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。公司拥有独立的经营决策权和实施权。

### （二）资产独立性

自有限公司设立以来，公司的历次实缴注册资本均经过中介机构出具的验资报告验证，并通过了工商行政管理部门的变更登记确认。公司完整拥有车辆、专利、机器设备等资产的所有权。主要财产权属明晰。公司不存在为控股股东提供担保、资金被控股股东占用的情形。公司资产独立。

### （三）人员独立性

公司现有股东 12 名，公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，高级管理人员不存在兼职情况。公司共有员工 559 人，与员工均签订劳动合同。公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理，公司人员独立。

### （四）财务独立性

公司有独立的财务部门，专门处理公司有关的财务事项，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立在银行开户，不存在与其他单位共用银行账户的情况；公司依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司拥有一套完整独立的财务核算制度和体系，公司财务独立。

## （五）机构独立性

公司各部门均已建立了较为完备的规章制度；公司的组织机构代码为：70575118-9，公司与控股股东完全分开并独立运行，公司完全拥有机构设置自主权；公司不存在合署办公、混合经营的情形。公司机构独立。

## 五、公司对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等重要事项决策和执行情况

### （一）公司重要事项决策制度

公司在《公司章程》中规定了关联交易、对外担保、重大投资事项的决策程序，制定了《关联交易决策管理制度》、《规范与关联方资金往来管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等规章制度，构建了较为完善的内控制度，使决策管理更具有操作性。公司对有关重大投资、委托理财、关联交易等重要事项决策程序的规定符合股东大会、董事会的职责分工。

### （二）公司重要事项决策和执行情况

#### 1、公司对外担保事项的决策和执行情况

参见本节“七、公司权益是否被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害的说明”之“（二）为关联方担保情况”。

#### 2、公司委托理财事项的决策和执行情况

最近两年一期，并截至本公开转让说明书签署之日，公司无委托理财事项。

#### 3、公司重大投资事项的决策和执行情况

最近两年一期，并截至本公开转让说明书签署之日，公司无重大投资事项。

#### 4、公司关联交易事项的决策和执行情况

最近两年一期，公司存在关联交易事项，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务调查”之“八、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”的相关内容。近两

年一期，公司存在的关联交易主要为关联往来、接受关联方担保情况，在有限公司阶段，未履行关联交易决策程序。但关联交易发生频率较低，没有损害公司的利益。股份公司阶段的关联交易已履行了公司决策程序。

### （三）公司管理层对公司重要事项决策和执行的承诺

公司董事、监事及高级管理人员出具了《中大建设股份有限公司关于对外担保、重大投资、委托理财、关联交易等事项是否符合法律法规和公司章程及其对公司影响的书面声明》，公司《公司章程》中对关联交易和重大投资进行了相关规定，为了使决策管理落实到实处，更具有操作性，股东制定《关联交易决策管理制度》、《规范与关联方资金往来管理制度》、《对外担保管理制度》和《对外投资管理制度》，从制度上不断规范完善公司的重大生产经营事项。公司管理层在日常管理中将严格遵守《公司章程》、《关联交易决策管理制度》、《规范与关联方资金往来管理制度》、《对外担保管理制度》和《对外投资管理制度》等有关规定进行决策和执行，履行相应程序。

## 六、同业竞争情况

### （一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争情况

公司的经营范围为：房屋建筑、市政工程、园林古建筑、地基与基础、幕墙工程施工（以上项目国家有专项规定凭许可证或资质证经营）。

公司的主营业务为房屋建筑工程施工及土建装修业务。

公司的控股股东、实际控制人控制的企业的主营业务：

企业名称	主营业务	控股股东、实际控制人持股比例（%）
广东新东华实业有限公司	房地产及科技项目投资	83.50
江西中大物业管理有限公司	房地产开发经营，物业管理	83.50
广东鑫建装饰设计有限公司	室内装饰设计；销售建筑材料	80.00
江西中大南昌物业管	小区物业管理	40.915

企业名称	主营业务	控股股东、实际控制人持股比例（%）
理有限公司		
江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司	房地产开发，物业管理	55.70
江西中大劳务有限公司	建筑工程分包	83.50
四川中大矿业有限公司	大理石矿开采、加工销售	83.50
江西中大地产有限公司	房地产项目投资开发经营	64.00
中大建设控股有限公司	投资管理；资产管理；企业管理	80.00

实际控制人控制的企业的主营业务与公司的主营业务、经营范围不同，实际控制人控制的企业的营业收入与公司的营业收入来源不同。实际控制人控制的企业与公司的业务模式、业务的性质、业务的客户对象、产品或服务均存在重大差异，与公司不存在同业竞争的情况。

## （二）公司与控股股东、实际控制人的近亲属控制的其他企业的同业竞争情况

公司的控股股东、实际控制人的近亲属控制的企业的主营业务：

企业名称	主营业务	与公司的关系
江西中力地产有限公司	房地产开发经营	实际控制人近亲属控制的企业
广州市万业房地产开发有限公司	房地产开发经营	实际控制人近亲属控制的企业
广州中实建筑劳务有限公司	建筑劳务分包	实际控制人近亲属控制的企业
南昌市中路地产有限公司	房地产开发经营	实际控制人近亲属控制的企业
江西中家地产有限公司	房地产开发经营	实际控制人近亲属控制的企业
江西鹏辉高科粮业有限公司	大米加工、粮油及其制品加工、销售；粮食收购；农副产品收购；畜禽养殖、种猪饲养	实际控制人近亲属控制的企业



控股股东、实际控制人近亲属控制的企业的主营业务与公司的主营业务、经营范围不同，与公司不存在同业竞争的情况。

### （三）控股股东、实际控制人参股的其他企业的同业竞争情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司控股股东、实际控制人参股的其他企业不存在与公司同业竞争的情况。

### （四）关于避免同业竞争的承诺

公司全体股东、董事、监事及高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》，表示目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的行为；并承诺如下：

将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经营实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权，或在该经营实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。如本人违反上述保证与承诺而给公司造成损失的，本人将予以赔偿。本承诺函自本人签章之日起生效，在公司申请挂牌交易后仍然有效，直至本人将所持有的公司股份全部依法转让完毕且本人同公司无任何关联关系起终止。

## 七、公司权益是否被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业损害的说明

### （一）控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占款的情况

报告期内，公司与关联方之间发生过其他应收、其他应付等关联方资金往来情形，报告期内公司与关联方的资金往来情况如下：

#### （1）应收项目（单位：元）

项目名称	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
应收账款：			
江西中力地产有限公司	66,290,331.18	2,092,554.49	40,196,921.75

项目名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
广州市万业房地产开发有限公司	111,252,454.00	134,774,878.00	61,129,200.02
合计	177,542,785.18	136,867,432.49	101,326,121.77
<b>预付账款</b>			
广州中实建筑劳务有限公司	1,578,687.63		
合计	1,578,687.63		
<b>其他应收款:</b>			
广州中实建筑劳务有限公司	476,404.00		
广州市万业房地产开发有限公司	8,334,908.33		
彭海生		2,000,000.0	
彭圣慧		3,164,870.99	
江茶根	158,490.42		
江福明	37,762.20		
江化明	137,974.10		
彭爱建、何峥嵘	9,931.59		
彭海生、祝姗姗	4,215,064.79		
彭金禄	306,216.72		
彭仁爱	943,110.53		
合计	14,619,862.68	5,164,870.99	

## (2) 应付项目（单位：元）

项目名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>应付账款</b>			
广东新东华实业有限公司		106,730.38	156,730.38
合计		106,730.38	156,730.38
<b>预收账款</b>			
南昌市中路地产有限公司	202,488.00	202,488.00	202,488.00
合计	202,488.00	202,488.00	202,488.00
<b>其他应付款</b>			
江西中力地产有限公司	151,250.00		8,708,902.80
广州市万业房地产开发有限公司			27,160,585.54
广州中实建筑劳务有限公司			5,484,896.38
广东新东华实业有限公司	5,365,150.83	38,348,816.36	
彭国禄	1,576,934.70	17,055,505.33	33,555,505.33

项目名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
彭金禄		2,879,400.00	
彭爱建			84,741,790.49
江茶根			35,194,414.55
江化明		14,936,244.76	1,936,244.76
吴友辉	4,000,000.00	18,000,000.00	4,000,000.00
张城卫		3,000,000.00	5,796,175.00
江枫根	557,227.94	1,142,405.48	1,210,318.48
彭海生		8,000,000.00	
祝姗姗	5,896.60		
合计	11,656,460.07	103,362,371.93	207,788,833.33

截至本公开转让说明书签署之日，除正常业务往来、缴纳业务保证金及员工借用项目备用金以外，其他关联方占款均已完成清理，归还公司。公司目前不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司款项的情况。

## （二）为关联方担保情况

报告期内，公司存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或其他关联方担保的情况如下：

公司作为担保方（单位：元）

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广东新东华实业有限公司	100,000,000.00	2014.9.6	2016.9.5	否

2014 年 9 月，中大建设有限公司为广东新东华实业有限公司向平安银行贷款提供连带责任保证，并签订《最高额保证合同》，最高保证额度为 1 亿元。合同签订后，广东新东华实业有限公司共向平安银行贷款 6,000 万元。为避免公司为广东新东华实业有限公司提供担保损害公司利益，公司与广东新东华实业有限公司的实际控制人彭国禄、主要股东彭金禄于 2015 年 9 月 10 日签署了《反担保保证合同》，明确约定：反担保人彭国禄与彭金禄共同对中大股份代广东新东华实业有限公司向平安银行股份有限公司广州金穗路支行清偿的借款本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用以及中大建设股份代广东新东华实业有限公司偿

还上述款项所发生的其他费用承担连带保证责任。

## 八、董事、监事、高级管理人员有关情况说明

### （一）董事、监事、高级管理人员持股情况见下表：

姓名	职务	持股数量（股）	持股比例
彭国禄	董事长、总经理	220,904,000	69.004%
彭金禄	董事、副总经理	64,026,000	20.000%
彭圣慧	董事	24,700,000	7.716%
修德军	董事、副总经理、财务总监	2,000,000	0.625%
张和国	董事、副总经理	2,000,000	0.625%
曾凡有	董事会秘书	1,000,000	0.312%
艾保珍	监事会主席	2,000,000	0.625%
邹向向	监事	300,000	0.094%
曾云	监事	300,000	0.094%
合 计		317,230,000	99.095%

### （二）相互之间存在亲属关系情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董、监、高之间存在亲属关系如下：公司董事长、兼总经理彭国禄为董事彭圣慧的父亲，公司董事长兼总经理彭国禄与董事兼副总经理彭金禄为兄弟关系。

### （三）与申请挂牌公司签订重要协议或作出重要承诺情况

在公司任职的董事、监事、高级管理人员与公司签订了劳动合同、保密协议，全体董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺书》、《关于规范与减少关联交易的承诺函》，并按照全国中小企业股份转让系统要求出具了《董事（监事、高级管理人员）声明及承诺书》，持有公司股份的董事、监事、高级管理人员出具了《股份锁定承诺》。除此之外，董事、监事、高级管理人员本人及其直系亲属没有与公司签订重要协议或作出重要承诺的情况。

#### （四）在其他单位兼职情况

截至本公开转让说明书出具之日，公司的董事、监事、高级管理人员兼职情况如下表：

姓名	在公司职务	兼职单位	兼职单位职务	兼职单位与公司的关系
彭国禄	董事长、总经理	广东新东华实业有限公司	执行董事	关联关系
		江西中力地产有限公司	监事	关联关系
		广东鑫建装饰设计有限公司	执行董事	关联关系
		江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司	执行董事	关联关系
		江西中大劳务有限公司	执行董事	关联关系
		四川中大矿业有限公司	执行董事	关联关系
		江西中大地产有限公司	董事长	关联关系
		中大建设控股有限公司	执行董事	关联关系
彭金禄	董事、副总经理	江西中大物业管理有限公司	监事	关联关系
		江西中大南昌物业管理有限公司	监事	关联关系
		江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司	董事	关联关系
		江西中大地产有限公司	副董事长	关联关系
		中大建设控股有限公司	监事	关联关系
		江西中大劳务有限公司	董事	关联关系
彭圣慧	董事			
修德军	董事、副总经理、财务总监			
张和国	董事、副总经理	江西中大地产有限公司	董事	关联关系
曾凡有	董事会秘书			
艾保珍	监事会主席			
邹向向	监事			
曾云	监事			

#### （五）对外投资与存在利益冲突的情况

最近两年及一期，除董事长彭国禄，董事彭金禄外，公司董事、监事和高级管

理人员及其近亲属没有对外投资公司，董事长彭国禄对外投资具体情况详见本说明书“第三节 公司治理”之“六、同业竞争情况”相关内容，董事彭金禄对外投资具体情况如下：

姓名	在公司职务	对外投资单位	出资额（万元）	出资比例（%）
彭金禄	董事、副总经理	广东新东华实业有限公司	165.00	16.50
		江西中大物业管理有限公司	8.25	16.50
		广州中实建筑劳务有限公司	160.00	80.00
		江西中大南昌物业管理有限公司	16.17	8.085
		江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司	220.00	11.00
		江西中大劳务有限公司	49.50	16.50
		四川中大矿业有限公司	49.50	16.50
		江西中大地产有限公司	2,249.60	16.00
		中大建设控股有限公司	2,000.00	20.00

最近两年及一期，公司董事、监事和高级管理人员及其近亲属不存在对外投资与公司存在利益冲突的情况。

#### （六）最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况

最近两年，公司董事、监事和高级管理人员不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况。

### 九、近两年董事、监事、高级管理人员的变动情况及其原因

近两年以来，公司董事、监事和高级管理人员变动情况及原因如下：

1、股份公司成立之前，公司不设董事会，设执行董事一名，由彭国禄担任。2015年9月8日，公司召开创立大会暨第一次股东大会并作出决议，选举彭国禄、彭金禄、修德军、张和国、彭圣慧为公司第一届董事会董事。2015年9月8日，公司召开第一届董事会第一次会议并作出决议，选举彭国禄为公司董事长。

除上述情况外，截至本公开转让说明书签署之日，公司董事任职情况未发生变化。

2、股份公司成立之前，公司不设监事会，由彭金禄担任监事。2015年8月22日，公司召开职工代表大会并作出决议，选举曾云为职工代表监事；2015年9月8日，公司召开第一次股东大会暨创立大会并作出决议，选举艾保珍、邹向向为公司第一届监事会股东代表监事，与职工代表监事曾云组成公司监事会。2015年9月8日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举艾保珍为监事会主席。

除上述情况外，截至本公开转让说明书签署之日，公司监事任职情况未发生过其他变化。

3、股份公司成立之前，由彭国禄担任总经理。2015年9月8日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任彭国禄为公司总经理，聘任彭金禄为公司常务副总经理，聘任修德军为公司副总经理兼财务总监，聘任张和国为公司副总经理，聘任曾凡有为公司董事会秘书。

除上述情形外，截至本公开转让说明书签署之日，公司高级管理人员任职情况在报告期内未发生其他变化。

综上，公司董事、监事和高级管理人员的任职符合现行法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，公司董事、监事、高级管理人员的变动皆因《公司章程》规定、经营管理需要等正常原因而发生，其在报告期内所发生的变化情况符合有关法律法规、规范性文件和《公司章程》的规定，并履行了必要的法律程序。

## 十、其他披露事项

报告期内，公司曾为设立企业集团而计划收购过6家子公司，但由于该时点公司战略规划尚未最终确定，股权转让协议中将支付股权转让款做为协议生效的条件。之后，由于公司战略规划的改变，不再设立企业集团，公司未支付股权转让款，经各方协商，全部股权转让协议解除，具体如下：

序号	目标公司名称	股权转让协议签署时间	出让方	股权转让协议解除时间
1	四川中大矿业有限公司	2013年2月17日	彭国禄、彭金禄	2015年6月20日

2	江西中大地产有限公司	2010年3月1日	彭国禄、彭金禄、 广东新东华实业有限公司	2015年6月1日
3	江西中大物业管理有限公司	2013年12月20日	彭国禄、彭金禄	2015年6月23日
4	江西中大劳务有限公司	2013年5月8日	彭国禄	2015年6月1日
5	广东新东华实业有限公司	2014年1月31日	彭国禄、彭金禄	2015年6月16日
6	广州中实建筑劳务有限公司	2014年3月24日	彭金禄、吴友辉	2015年5月28日

公司与转让方签署的股权转让协议及其补充协议将股权转让款的支付做为股权转让协议生效的条件，且约定在款项支付前目标股权对应的股东权利不转移，因此，由于公司未支付股权转让款，公司并未取得目标公司的控制权或股东权利。公司为本次挂牌，已经与原出让方协商一致，解除所有股权转让协议，该解除行为符合协议约定，合法有效，无潜在争议。



## 第四节 公司财务

### 一、最近两年及一期财务报表

#### 1、资产负债表

单位：元

项 目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	165,028,452.98	172,610,951.90	67,714,631.43
应收票据	-	-	-
应收账款	891,221,733.84	898,035,545.72	706,171,573.15
预付款项	50,315,682.42	12,423,786.39	35,820,327.60
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	70,263,637.61	46,690,150.06	48,238,071.19
存货	85,808,586.00	173,345,924.87	699,340,979.19
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	10,000,000.00	-	50,000,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>1,272,638,092.85</b>	<b>1,303,106,358.94</b>	<b>1,607,285,582.56</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	7,231,740.61	8,191,525.02	7,743,736.80
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	1,058,003.66	1,084,984.66	56,100.29
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	639,999.98	-	-
递延所得税资产	8,150,497.43	6,316,820.01	4,630,601.23

其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>17,080,241.68</b>	<b>15,593,329.69</b>	<b>12,430,438.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,289,718,334.53</b>	<b>1,318,699,688.63</b>	<b>1,619,716,020.88</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	287,100,000.00	256,700,000.00	79,000,000.00
应付票据	-	10,000,000.00	-
应付账款	318,246,413.37	345,529,134.61	499,828,819.62
预收款项	104,780,677.96	88,177,835.15	20,215,283.34
应付职工薪酬	10,949,022.47	16,687,141.50	19,923,248.72
应交税费	35,972,860.19	28,665,322.33	17,130,606.23
应付利息	-	1,304,412.39	1,304,412.39
应付股利	-	-	-
其他应付款	140,046,243.58	271,611,023.80	717,078,523.27
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>907,095,217.57</b>	<b>1,018,674,869.78</b>	<b>1,354,480,893.57</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	10,000,000.00	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>907,095,217.57</b>	<b>1,028,674,869.78</b>	<b>1,354,480,893.57</b>
<b>股东权益：</b>			
实收资本	320,130,000.00	240,130,000.00	240,130,000.00
资本公积	-	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	2,656,839.99	-	243,000.00
盈余公积	4,989,481.88	4,989,481.88	2,486,212.73
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	54,846,795.09	44,905,336.97	22,375,914.58
<b>股东权益合计</b>	<b>382,623,116.96</b>	<b>290,024,818.85</b>	<b>265,235,127.31</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>1,289,718,334.53</b>	<b>1,318,699,688.63</b>	<b>1,619,716,020.88</b>

## 2、利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	546,196,096.25	1,220,021,505.36	1,067,313,035.55
减： 营业成本	486,948,928.88	1,111,267,724.73	998,702,233.97
营业税金及附加	16,871,557.26	42,423,572.96	37,444,637.65
销售费用	936,466.42	651,278.46	766,737.86
管理费用	10,658,946.46	16,937,679.59	11,316,999.49
财务费用	8,930,149.35	9,837,178.96	5,538,062.37
资产减值损失	6,607,315.20	5,578,449.56	8,532,702.07
加： 公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	168,724.43	-
二、营业利润	15,242,732.68	33,494,345.53	5,011,662.14
加： 营业外收入	-	-	-
其中：非流动资产处 置利得	-	-	-
减： 营业外支出	600,778.26	-	-
其中：非流动资产处 置损失	-	-	-
三、利润总额	14,641,954.42	33,494,345.53	5,011,662.14
减： 所得税费用	4,700,496.30	8,461,653.99	1,099,642.40
四、净利润	9,941,458.12	25,032,691.54	3,912,019.74
五、其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	9,941,458.12	25,032,691.54	3,912,019.74

## 3、现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 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	564,016,543.08	1,089,273,379.18	1,098,094,016.27
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,627,172.09	2,130,734.76	4,528,284.28
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>567,643,715.17</b>	<b>1,091,404,113.94</b>	<b>1,102,622,300.55</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	461,696,647.82	684,880,234.77	747,948,863.29
支付给职工以及为职工支付的现金	21,831,080.38	29,217,164.29	25,201,216.82
支付的各项税费	19,231,895.46	47,924,883.58	38,886,770.48
支付其他与经营活动有关的现金	51,314,187.35	298,430,924.77	284,356,281.43
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>554,073,811.01</b>	<b>1,060,453,207.41</b>	<b>1,096,393,132.02</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>13,569,904.16</b>	<b>30,950,906.53</b>	<b>6,229,168.53</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	50,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	168,724.43	-
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	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>50,168,724.43</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,220,405.06	3,975,595.50	3,492,697.52
投资支付的现金	10,000,000.00	-	50,000,000.00
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	-	-	-

投资活动现金流出小计	11,220,405.06	3,975,595.50	53,492,697.52
投资活动产生的现金流量净额	-11,220,405.06	46,193,128.93	-53,492,697.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	80,000,000.00	-	240,130,000.00
取得借款收到的现金	287,100,000.00	266,700,000.00	79,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	367,100,000.00	266,700,000.00	319,130,000.00
偿还债务支付的现金	366,700,000.00	229,000,000.00	217,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,352,650.90	8,046,225.05	4,265,544.09
支付其他与筹资活动有关的现金	979,347.12	91,901,489.94	-
筹资活动现金流出小计	377,031,998.02	328,947,714.99	222,165,544.09
筹资活动产生的现金流量净额	-9,931,998.02	-62,247,714.99	96,964,455.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-7,582,498.92	14,896,320.47	49,700,926.92
加：期初现金及现金等价物余额	82,610,951.90	67,714,631.43	18,013,704.51
六、期末现金及现金等价物余额	75,028,452.98	82,610,951.90	67,714,631.43

## 4、所有者权益变动表

## (1) 2015 年度 1-6 月所有者权益变动表

单位：元

项目	2015 年 1-6 月					
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	240,130,000.00	-	-	4,989,481.88	44,905,336.97	290,024,818.85
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	240,130,000.00	-	-	4,989,481.88	44,905,336.97	290,024,818.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	80,000,000.00	-	2,656,839.99	-	9,941,458.12	92,598,298.11
（一）综合收益总额		-	-	-	9,941,458.12	9,941,458.12
（二）股东投入和减少资本	80,000,000.00	-	-	-	-	80,000,000.00
1、股东投入的普通股	80,000,000.00	-	-	-	-	80,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-

2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
<b>（五）股东权益内部结转</b>	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
<b>（六）专项储备</b>	-	-	<b>2,656,839.99</b>	-	-	<b>2,656,839.99</b>
1.本期提取	-	-	10,179,999.59	-	-	10,179,999.59
2.本期使用	-	-	7,523,159.60	-	-	7,523,159.60
<b>（七）其他</b>	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>320,130,000.00</b>	-	<b>2,656,839.99</b>	<b>4,989,481.88</b>	<b>54,846,795.09</b>	<b>382,623,116.96</b>

## (2) 2014 年度所有者权益变动表

单位：元

项目	2014 年度					
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	240,130,000.00	-	243,000.00	2,486,212.73	22,375,914.58	265,235,127.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	240,130,000.00	-	243,000.00	2,486,212.73	22,375,914.58	265,235,127.31
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-243,000.00	2,503,269.15	22,529,422.39	24,789,691.54
（一）综合收益总额	-	-	-	-	25,032,691.54	25,032,691.54
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	2,503,269.15	-2,503,269.15	-
1.提取盈余公积	-	-	-	2,503,269.15	-2,503,269.15	-



2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
<b>（五）所有者权益内部结转</b>	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
<b>（六）专项储备</b>	-	-	<b>-243,000.00</b>	-	-	<b>-243,000.00</b>
1.本期提取	-	-	24,400,391.20	-	-	24,400,391.20
2.本期使用	-	-	24,643,391.20	-	-	24,643,391.20
<b>（七）其他</b>	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>240,130,000.00</b>	-	-	<b>4,989,481.88</b>	<b>44,905,336.97</b>	<b>290,024,818.85</b>

## (3) 2013 年度所有者权益变动表

单位：元

项目	2013 年度					
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	-	-	220,000.00		20,950,107.57	21,170,107.57
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	-	-	220,000.00		20,950,107.57	21,170,107.57
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	240,130,000.00		23,000.00	2,486,212.73	1,425,807.01	244,065,019.74
（一）综合收益总额	-	-	-	-	3,912,019.74	3,912,019.74
（二）股东投入和减少资本	240,130,000.00	-	-	-	-	240,130,000.00
1、股东投入的普通股	240,130,000.00	-	-	-	-	240,130,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	2,486,212.73	-2,486,212.73	-
1.提取盈余公积	-	-	-	2,486,212.73	-2,486,212.73	-

2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
<b>（五）所有者权益内部结转</b>	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
<b>（六）专项储备</b>	-	-	<b>23,000.00</b>	-	-	<b>23,000.00</b>
1.本期提取	-	-	21,346,260.71	-	-	21,346,260.71
2.本期使用	-	-	21,323,260.71	-	-	21,323,260.71
<b>（七）其他</b>	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>240,130,000.00</b>	-	<b>243,000.00</b>	<b>2,486,212.73</b>	<b>22,375,914.58</b>	<b>265,235,127.31</b>

## 二、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

### （一）财务报表的编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照 2007 年 1 月 1 日起执行的《企业会计准则》及其相关规定进行确认和计量，在此基础上编制 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月（以下简称报告期）财务报表。

### （二）合并范围及变化情况

报告期，公司无需纳入合并财务报表范围的子公司。

## 三、审计意见

公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月份财务会计报告经具有证券期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字【2015】41030036 号的标准无保留意见《审计报告》。

## 四、主要会计政策和会计估计

### （一）主要会计政策、会计估计

#### 1、会计期间

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

#### 2、记账本位币

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

#### 3、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### （1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### （2）非同一控制下企业合并

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

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

允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，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”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，在财务报表中，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）。

#### 4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 5、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。

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。

### ③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

### （6）金融负债的终止确认

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

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

### （7）衍生工具及嵌入衍生工具

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

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

### （8）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。

#### （9）权益工具

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

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

### 6、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款、预付账款等。

#### （1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

#### （2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 3000 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

## ②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

### A. 信用风险特征组合的确定依据

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

项目	确定组合的依据
组合 1	除组合 2 以外的应收账款
组合 2	关联方、内部备用金等认定信用风险不重大的应收账款

不同组合的确定依据：

### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

项目	计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

不同组合计提坏账准备的计提方法：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收款项计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0.00
1-2 年	5.00
2-3 年	10.00
3-4 年	20.00
4-5 年	50.00
5 年以上	100.00

## ③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，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，计提坏账准备：如：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等。

### （3）坏账准备的转回

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

## 7、存货

### （1）存货的分类

存货主要包括原材料、工程施工、工程结算。

### （2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、施工成本和其他成本。原材料领用和发出时按加权平均法计价。

### （3）建造合同形成的存货

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

### （4）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

对于建造合同形成的存货，期末对其进行减值测试，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。合同完工时，将已提取的损失准备冲减合同费用。

（5）存货的盘存制度为永续盘存制。

（6）低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## 8、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

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



类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	20	0	5
机器设备	平均年限法	10	5	9.5
电子设备	平均年限法	3	5	31.67
运输设备	平均年限法	3	5	31.67
板房及其他	平均年限法	3	5	31.67

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

### （3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“四、主要会计政策和会计估计”之“（一）主要会计政策、会计估计”之“12、长期资产减值”。

### （4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### （5）其他说明

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

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行

复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 9、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“四、主要会计政策和会计估计”之“（一）主要会计政策、会计估计”之“12、长期资产减值”。

## 10、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 11、无形资产

### （1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

### （2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用

性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### （3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“四、主要会计政策和会计估计”之“（一）主要会计政策、会计估计”之“12、长期资产减值”。

#### 12、长期资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 13、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括保函手续费（按合同期 30 个月摊销）。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

### 14、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

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

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

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止

提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

## 15、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，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计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

## 16、收入

### （1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠

地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

## （2）提供劳务收入

本公司在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

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

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

## （3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但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；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。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

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。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

#### （4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### （5）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。

### 17、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定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，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（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。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的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和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

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

## 18、递延所得税资产和递延所得税负债

### （1）当期所得税

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

### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

#### （4）所得税的抵销

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

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

### 19、租赁

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

#### （1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

#### （2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

#### （3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值

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

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

#### （4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

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

## 20、安全生产费

根据财政部、国家安全生产监督管理总局《关于印发<企业安全生产费用提取和使用管理办法>的通知》及《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的规定，建筑工程企业应计提安全生产费用。安全生产费用专门用于完善和改进企业安全生产条件。

本公司按照营业收入的 2% 计提安全生产费。

本公司提取的安全生产费计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备。使用提取的安全生产费用属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过在建工程归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产，同时按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

## （二）重大会计政策或会计估计变更情况

### 1、重大会计判断和估计

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

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

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

#### （1）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本节“四、主要会计政策和会计估计”之“（一）主要会计政策、会计估计”之“16、收入”中所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

#### （2）租赁的归类

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

### （3）坏账准备计提

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

### （4）存货跌价准备

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

### （5）持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日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归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

### （6）持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影

响。

#### （7）非金融非流动资产减值准备

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

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

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

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

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### （8）折旧和摊销

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

#### （9）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用

的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### （10）所得税

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

### 2、重要会计政策的变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度以及 2015 年 1-6 月份财务报告时开始执行金融工具列报准则，经检查，未对当期和列报前期财务报表项目及金额产生重大影响。

## 五、主要财务指标分析

报告期内，公司主要财务数据和财务指标情况如下：

单位：元



序号	指标	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
1	资产总计（元）	1,289,718,334.53	1,318,699,688.63	1,619,716,020.88
2	股东权益合计（元）	382,623,116.96	290,024,818.85	265,235,127.31
3	归属母公司所有者权益合计（元）	382,623,116.96	290,024,818.85	265,235,127.31
4	每股净资产（元）	1.20	0.91	0.83
5	资产负债率	70.33%	78.01%	83.62%
6	流动比率	1.40	1.28	1.19
7	速动比率	1.31	1.11	0.67
8	权益乘数	3.37	4.55	6.11
序号	指标	2015年1-6月	2014年度	2013年度
1	营业收入（元）	546,196,096.25	1,220,021,505.36	1,067,313,035.55
2	净利润（元）	9,941,458.12	25,032,691.54	3,912,019.74
3	扣除非经常损益后的净利润（元）	10,542,236.38	25,032,691.54	3,912,019.74
4	销售毛利率	10.85%	8.91%	6.43%
5	销售净利率	1.82%	2.05%	0.37%
6	净资产收益率	2.65%	9.01%	1.49%
7	净资产收益率（扣除非经常性损益）	2.81%	9.01%	1.49%
8	基本每股收益（元）	0.03	0.08	0.01
9	稀释每股收益（元）	0.03	0.08	0.01
10	应收账款周转率	0.61	1.52	1.49
11	存货周转率	3.76	2.55	1.11
12	经营活动产生的现金流量净额（元）	13,569,904.16	30,950,906.53	6,229,168.53
13	每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.04	0.10	0.02

注：报告期内每股净资产、基本每股收益、稀释每股收益、每股经营活动产生的现金流量净额均按照折股之后的股本数 **320,130,000 股** 计算。

主要财务指标计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；
- （2）资产负债率=总负债/总资产；
- （3）归属于申请挂牌公司股东的每股净资产=归属于公司股东的净资产/期末总股本；
- （4）应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均余额；

(5) 存货周转率 = 营业成本 / 存货期初期末平均余额;

(6) 每股经营活动产生的现金流量 = 经营活动产生的现金流量净额 / 期末总股本;

(7) 净资产收益率和每股收益的计算公式均遵循《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的有关规定。

## (一) 盈利能力分析

### 1、毛利率分析

公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月的建筑工程施工业务的毛利率分别为 6.43%、8.91%和 10.85%，呈现出逐步上升趋势，其主要原因为，原材料价格持续下降，另外，随着公司业务经验的丰富，成本控制加强；2013 年毛利率偏低，主要源于原材料价格膨胀，材料成本上涨；2014 年，原材料价格有所下降，使得毛利率有所提高；2015 年 1-6 月毛利率相对 2014 年偏高的原因是主要是因为原材料的价格持续下降，材料成本降低。

公司各类产品毛利率情况如下表：

货币单位：元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	营业收入（元）	毛利率	营业收入（元）	毛利率	营业收入（元）	毛利率
商业住宅	546,196,096.25	10.85%	1,220,019,559.96	8.91%	1,065,163,035.55	6.43%
土建装修	-	-	-	-	2,150,000.00	3.39%
合计	546,196,096.25	10.85%	1,220,019,559.96	8.91%	1,067,313,035.55	6.43%

公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月总体业务毛利率分别为 6.43%、8.91%和 10.85%，呈现出逐步上升趋势。

报告期内，公司毛利率波动较大主要是受到原材料价格波动影响。2012 年至 2015 年 6 月，建筑用主要钢材详细价格变动如下：线材价格下跌了 20.36%、螺纹钢价格下跌了 21.23%。中大建设股份有限公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月施工成本中的材料成本占总施工成本的比例分别为 53.20%、52.67%、52.86%，其中钢材成本 2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月占总施工成本的比例分别为 25.95%、25.93%、26.44%，折算后钢材价格下降对毛利率的影响 2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月分别约为 3.16%、2.39%、4.93%。

**同行业 2013 年-2015 年 1-6 月毛利率情况：**

年度	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
环宇建工	7.749%	9.452%	9.58%
龙建路桥	7.78%	8.00%	9.82%
龙元建设	8.58%	8.42%	8.76%
宁波建工	8.83%	8.97%	9.61%
中国建筑合并	11.85%	12.58%	12.27%
中大股份	6.43%	8.91%	10.85%

对比同行业其他上市或挂牌公司，公司毛利率波动符合行业趋势。

公司在工程施工中不断加大科技投入，深入总结实践中各项工艺，取得了 9 项工法，可以提升工程施工的质量和效率，公司会在以后的工程施工中继续加大科技投入，为保障合理的持续盈利水平提供技术保障。

公司已建立规范的物资管理制度、招投标制度、工程质量控制制度等，并在生产经营中得到有效落实，使工程质量得到保障的同时提升了工程效率，有效地降低了施工成本，可以保证公司持续盈利能力。2015 年公司加大了经营力度，公司正在努力拓展市政工程及园林绿化等领域项目，并取得了一定的成绩，公司规模在不断扩大，营业收入在逐年递增，毛利率及净利润处于上升趋势。公司目前正在准备申报建筑企业总承包特级资质申请，为以后接更大更优质的项目提供保障。

## 2、净利率分析

公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月的建筑工程施工业务的净利率分别为 0.37%，2.05%和 1.82%，呈现出一定的波动性；在报告期内，公司综合毛利率水平呈现出上升趋势。而随着公司业务规模的扩大，报告期内公司期间费用率逐年上升。2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月，公司期间费用率分别为 1.65%、2.25%和 3.76%。较 2014 年，2015 年 1-6 月公司期间费用增长较大，净利率降低。在上述因素的综合作用下，公司的销售净利率呈现波动性。

## 3、净资产收益率及每股收益分析

公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月净资产收益率分别是 1.49%、9.01%、2.65%，每股收益分别为 0.01 元、0.08 元、0.03 元，报告期内公司净资产收益率

与每股收益的变化趋势是一致的。2014 年净利润较 2013 年增加较大，净资产收益率和每股收益均有较大幅度提高；2015 年 1-6 月由于公司增加了 8,000 万元的注册资本，致使净资产增幅较大，造成每股收益偏低。

#### 4、扣除非经常性损益后的净资产收益率分析

公司 2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月扣除非经常性损益后的净资产收益率分别为 1.47%、8.63%、2.81%。公司扣除非经常性损益后的净资产收益率与净资产收益率差异非常小。公司利润主要源于主营业务收入，因此扣除非经常性损益后的净资产收益率变化的主要原因与前述净资产收益率的变化原因一致。

综上所述，报告期内，公司盈利能力指标波动合理，公司具备一定的盈利能力。

### （二）营运能力分析

1、从公司报告期的营运指标来看，2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月公司应收账款周转率分别为 1.49、1.52、0.61。整体较为稳定，原因是公司在报告期内建筑施工业务模式较为稳定，项目类型未发生较大变化。

2、2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月公司存货周转率分别为 1.11、2.55、3.76。2013 年存货周转率偏低，主要是由于 2013 年存货中建造合同形成的已完工未结算资产数额和原材料数额较大；2014 年和 2015 年 1-6 月大部分工程基本完工，另外，随着公司原材料采购制度的完善，库存挤压降低，导致公司存货周转率上升。

### （三）偿债能力分析

1、从报告期的偿债能力指标来看，公司 2013 年、2014 年、2015 年 6 月 30 日资产负债率分别为 83.62%、78.01%、70.33%，流动比率分别为 1.19、1.28、1.40，速动比率分别为 0.67、1.11、1.31。

2、公司负债主要为流动负债，主要是短期借款、应付账款、其他应付款。2013 年的资产负债率偏高，是因为 2012 年，公司为承接更多项目，部分项目需

要公司垫资，公司决定向股东、各工程项目主要负责人（基本为公司股东关联方）无偿募集资金 4.67 亿元，用于采购建筑材料，待以后公司现金流好转时，逐渐向各位债权人偿还。报告期内，随着募集资金的偿还和应付账款的降低，资产负债率逐渐下降。

3、报告期内公司流动比率在报告期内逐渐上升主要是由于其他应付款和应付账款减少所致，公司短期偿债风险较小。

4、2013 年速动比率偏低，主要源于期末存货数额较大，流动资产扣除存货的净额较小。但随着项目竣工和采购管理制度的完善，原材料库存减少，存货降低，速动比率逐渐上升。

综上所述，随着业务的发展，公司负债结构趋于合理，公司偿债风险较小。

#### （四）现金流量分析

公司近两年及一期的经营活动、筹资活动、投资活动所产生的现金流量净额如下：

货币单位：元

项目	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
经营活动	6,229,168.53	30,950,906.53	13,569,904.16
筹资活动	96,964,455.91	-62,247,714.99	-9,931,998.02
投资活动	-53,492,697.52	46,193,128.93	-11,220,405.06
合计	49,700,926.92	14,896,320.47	-7,582,498.92

2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月，公司经营活动现金流量净额均高于净利润，主要原因是非付现成本折旧、摊销及因计提坏账准备形成的资产减值损失所致。2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月非付现成本折旧分别为 2,089,194.50 元，2,470,127.28 元，1,354,189.47 元；摊销分别为 3,219.71 元，28,795.63 元，52,981.00 元；计提的资产减值损失分别为：8,532,702.07 元，5,578,449.56 元，6,607,315.20 元。另外，报告期内，预收账款逐年增加，正向影响了经营活动现金流量大于净利润。

从公司投资活动产生的现金流情况来看，2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月投资活动产生的现金流量净额分别为 -53,492,697.52 元、46,193,128.93 元、-11,220,405.06 元。2013 年造成投资活动现金流为负数的原因主要是 2013 年末公司购买了银行理财产品 5,000 万元；2014 年投资活动现金流为正数主要因为本年收回了 2013 年购买的 5,000 万元的理财产品，并且当年购入了部分固定资产；2015 年 1-6 月投资活动产生的现金流为负数是因为本期购买了 1,000 万元的银行理财产品和固定资产投入等。

从公司筹资活动产生的现金流情况来看，2013 年、2014 年、2015 年 1-6 月筹资活动产生的现金流量净额分别为 96,964,455.91 元、-62,247,714.99 元、-9,931,998.02 元。2013 年为正数的原因主要是收到股东的投资款及银行短期借款，2014 年和 2015 年 1-6 月为负数的原因主要是支付了银行借款及偿还了之前募集的股东和项目负责人的欠款。

## 六、报告期利润形成的有关情况

### （一）营业收入及毛利率分析

#### 1、收入具体确认方法

公司的盈利目前主要通过商业住宅业务实现。公司考虑到报告期内承接的建筑项目金额较大，工期较长，根据实际完工进度百分比法确认收入，工程到达预算节点时，首先，由合同核算部及财务管理中心共同测算出项目的毛利率，并由预算部门出具工程完工进度报表，然后，公司核算人员按施工进度比例乘以合同造价确定营业收入，毛利金额按营业收入金额乘以毛利率确定，营业成本按施工进度比例乘以预计合同总成本确定。每年年末，建设方会对公司项目的完工进度进行测算并出具项目完工进度盖章确认书。

#### 2、营业收入分析

报告期内，公司营业收入构成如下：

货币单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
----	--------------	---------	---------

	金额（元）	比例	金额（元）	比例	金额（元）	比例
主营业务收入	546,196,096.25	100%	1,220,019,559.96	100%	1,067,313,035.55	100%
其他业务收入	-	-	1,945.40	-	-	-
营业收入合计	546,196,096.25	100.00%	1,220,021,505.36	100%	1,067,313,035.55	100%

报告期内，公司营业收入持续增长。其他业务收入金额占营业收入比例很小，主营业务收入占比约为 100%，公司主营业务突出。

#### （1）主营业务收入产品分部

公司的主要业务可分为商业住宅业务和土建装修业务。报告期内主营业务收入按产品种类分部如下：

货币单位：元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	金额（元）	比例
商业住宅	546,196,096.25	100%	1,220,019,559.96	100%	1,065,163,035.55	100%
土建装修	-	-	-	-	2,150,000.00	-
合计	546,196,096.25	100%	1,220,019,559.96	100%	1,067,313,035.55	100%

报告期内，公司商业住宅业务收入占营业收入的主要部分，自成立以来，公司注重项目质量，通过不懈努力，取得多个建筑承包项目的一级资质，已经完成的项目也得到了客户的认可，这为公司业务的进一步扩展奠定了良好的基础。

2014年，公司主营业务收入较上年增长14.31%，2015年1-6月半年期营业收入为5.46亿元，2015年上半年公司已经成功签订合同项目9.61亿元。

2013年，公司土建装修收入215万元来自室内装修业务，因装修业务单项金额较小，利润率较低，且公司在装修技术上的优势没有商业住宅大，所以公司专注于商业住宅业务，后期没有再承接室内装修；、类似业务。

#### （2）主营业务收入地区分部

货币单位：元

地区名称	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	金额（元）	比例
江西省内	301,290,007.01	55.16%	314,557,926.60	25.78%	376,385,213.43	35.26%
广东省内	225,134,060.04	41.22%	756,940,399.94	62.04%	610,782,009.52	57.23%

其他省份	19,772,029.20	3.62%	148,521,233.42	12.17%	80,145,812.60	7.51%
合计	546,196,096.25	100.00%	1,220,019,559.96	100.00%	1,067,313,035.55	100.00%

报告期内，公司主营业务收入主要集中在江西省和广东省。目前，江西省内拥有总承包壹级资质的企业不超过 10 家，在江西地区，公司优势显著；另外，公司进入广东地区经营已有 15 年的历史，此过程中积累了丰富的经验。

### 3、毛利率分析

货币单位：元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	毛利（元）	毛利率	毛利（元）	毛利率	毛利（元）	毛利率
商业住宅	59,247,167.37	10.85%	108,751,835.23	8.91%	68,537,944.71	6.43%
土建装修	-	-	-	-	72,856.87	3.39%
合计	59,247,167.37	10.85%	108,751,835.23	8.91%	68,610,801.58	6.43%

公司商业住宅业务 2013 年毛利率较低，主要归结以下两个原因：首先，2013 年整个建筑行业经营情况不佳，公司为承揽项目存在部分工程项目让利情况，如祈福房地产项目，公司按照广东省土建业务定额标准，在标准价格的基础上让利 2%。其次，2012 年到 2013 年上半年钢材、水泥等建筑材料的价格仍处于较高价位；

2014 年毛利率有所提高主要因为钢材、水泥等建筑材料的价格有所降低。

2015 年 1-6 月商业住宅毛利较高，是由于第一，钢材、水泥等建筑材料价格持续下跌。第二，本期六个项目完成决算，项目业主给予按期竣工奖，共计 350 万元，致使毛利上升。

公司 2013 年的土建装修业务的毛利率分别为 3.39%，考虑到土建装修业务利润率较低，公司以后没有再承接此类项目。

在同行业上市公司中，如宁波建工、环宇建工及中国建筑等，近两年相关业务毛利率水平在 6%到 10%之间。公司毛利率水平与同行业上市公司相比，属于行业平均水平。

### 4、成本构成情况

（1）报告期内，公司商业住宅业务施工成本明细如下表：



单位：元

项目	成本构成项目	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
施工成本	直接材料	3,192,314,620.33	3,661,914,041.59	3,820,686,127.64
	直接人工	1,496,978,603.52	1,611,800,982.54	1,747,970,053.89
	机械使用费	82,132,366.45	96,044,478.92	99,022,934.09
	其他直接费	55,788,022.49	64,611,740.36	68,270,470.08
	间接费	338,344,025.29	386,506,266.67	414,543,214.75
	成本合计	5,165,557,638.08	5,820,877,510.07	6,150,492,800.45

(2) 报告期内，公司商业住宅业务施工成本构成比例如下表：

单位：元

项目	成本构成项目	2013 年度 (%)	2014 年度 (%)	2015 年 1-6 月 (%)
施工成本	直接材料	61.80	62.91	62.12
	直接人工	28.98	27.69	28.42
	机械使用费	1.59	1.65	1.61
	其他直接费	1.08	1.11	1.11
	间接费	6.55	6.64	6.74
	成本合计	100.00	100.00	100.00

公司工程施工成本分项按实际成本确定，分别列入人工费、材料费、机械使用费在发生时直接计入工程施工下的直接人工、直接材料、机械使用费二级科目，工程发生的管理费、折旧费、资金利息等在发生时计入“工程施工-间接费用”下的明细科目。

## (二) 期间费用分析

单位：元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年	
	金额（元）	占营业收入比例	金额（元）	占营业收入比例	金额（元）	占营业收入比例
销售费用	936,466.42	0.17%	651,278.46	0.05%	766,737.86	0.07%
管理费用	10,658,946.46	1.95%	16,937,679.59	1.39%	11,316,999.49	1.06%
财务费用	8,930,149.35	1.63%	9,837,178.96	0.81%	5,538,062.37	0.52%
合计	20,525,562.23	3.76%	27,426,137.01	2.25%	17,621,799.72	1.65%

2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月，公司期间费用总额分别为 17,621,799.72 元、27,426,137.01 元、20,525,562.23 元，其占营业收入比例分别为 1.65%、2.25%、

3.76%。

## 1、销售费用

最近两年及一期，公司销售费用明细及其占比如下：

单位：元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	金额（元）	比例
员工薪酬	220,479.00	23.54%	427,422.10	65.63%	364,431.20	47.53%
业务招待费	401,190.26	42.84%	44,088.24	6.77%	175,181.15	22.85%
差旅费	225,870.16	24.12%	179,768.12	27.60%	227,125.51	29.62%
广告费	88,927.00	9.50%	-	-	-	-
合计	936,466.42	100.00%	651,278.46	100.00%	766,737.86	100.00%

公司销售费用主要包括职工薪酬、业务招待费及差旅费等。2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月，公司销售费用占营业收入的比重分别为 0.07%、0.05% 和 0.17%。

2015 年 1-6 月份销售费用合计为 936,466.42 元，同比 2014 年销售费用上涨 43.79%。主要是因为业务招待费大幅度提升，公司计划在 2015 年新增合同 25 亿元，公司为招揽项目，加大了营销力度，业务招待费相应增加。

报告期内，员工薪酬和差旅费金额波动不大。

## 2、管理费用

最近两年及一期，公司管理费用明细及其占比如下：

单位：元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	金额（元）	比例
职工工资	3,088,562.45	28.98%	11,584,197.77	68.39%	6,812,441.67	60.20%
职工福利费	520,904.78	4.89%	78,556.30	0.46%	83,276.59	0.74%
社会保险费	1,675,424.70	15.72%	288,833.85	1.71%	91,279.00	0.81%
办公费	852,638.71	8.00%	531,935.86	3.14%	439,671.24	3.89%
车辆管理费	832,781.22	7.81%	1,171,451.79	6.92%	1,445,376.58	12.77%

折旧及摊销费	196,880.63	1.85%	422,001.73	2.49%	324,840.14	2.87%
董事会费		0.00%	68,878.25	0.41%	92,324.94	0.82%
差旅费	531,214.87	4.98%	419,458.95	2.48%	525,775.02	4.65%
租赁费	400,348.00	3.76%	551,520.00	3.26%	551,520.00	4.87%
水电费	266,236.96	2.50%	142,434.32	0.84%	116,274.77	1.03%
员工电话费	84,296.86	0.79%	16,109.81	0.10%	154.00	0.00%
市内交通费	35,367.00	0.33%	12,561.30	0.07%	18,510.71	0.16%
证书使用费	125,520.00	1.18%	900.00	0.01%	2,780.00	0.02%
培训费	11,740.00	0.11%	64,656.00	0.38%	291,942.00	2.58%
印花税	154,081.88	1.45%	269,734.22	1.59%	193,887.10	1.71%
工会经费	110,406.01	1.04%	151,441.73	0.89%	61,884.00	0.55%
科技活动经费	694,500.00	6.52%	911,300.00	5.38%	-	0.00%
中介机构费	404,578.00	3.80%	-	-	-	0.00%
诉讼费	70,704.00	0.66%	-	-	-	0.00%
业务招待费	601,785.39	5.65%	66,132.36	0.39%	262,771.73	2.32%
其他费用	975.00	0.01%	185,575.35	1.10%	2,290.00	0.02%
合计	10,658,946.46	100.00%	16,937,679.59	100.00%	11,316,999.49	100.00%

公司管理费用主要包括职工工资、办公费、车辆管理费、租赁费、科技活动经费、折旧费等。

2014 年，职工工资大幅度增长的原因是 2014 年机关管理人员有所调薪，同时在 2014 年新招聘了 41 个管理人员，增加了 430.05 万元的工资。

报告期内，租赁费系公司租用股东及员工名下的房屋和车辆产生，此租赁行为涉及到关联方交易，公司同出租方签订租赁协议，协议价格按照市场价格进行。（详见本节之“八、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”）

2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月，公司管理费用占营业收入的比重分别为 1.06%、1.39%、1.95%，管理费用占营业收入比重呈上升趋势。

### 3、财务费用

最近两年及一期，公司财务费用明细情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
利息支出	8,048,238.51	8,046,225.05	5,569,956.48
减：利息收入	209,500.09	247,734.76	199,522.18

利息净支出	7,838,738.42	7,798,490.29	5,370,434.30
筹资服务费	979,347.12	1,901,489.94	-
银行手续费	112,063.81	137,198.73	167,628.07
合计	8,930,149.35	9,837,178.96	5,538,062.37

公司财务费用主要为短期借款产生的利息支出，2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月，公司财务费用占营业收入的比重分别为 0.52%、0.81%和 1.63%，财务费用占营业收入比重较小。

### （三）重大投资收益情况

最近两年及一期，公司投资收益明细情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
基金赎回款	-	10,039.12	-
处置银行理财产品	-	158,685.31	-
合计	-	168,724.43	-

公司投资收益主要来源于处置 2013 年 12 月份购买的 5,000 万元的建行理财产品，投资收益占净利润的影响很小。

### （四）非经常性损益情况

报告期内，公司非经常性损益如下表：

货币单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年	2013 年
非流动性资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	-	-
税收滞纳金	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-600,778.26	-	-
非经常性损益合计	-600,778.26	-	-
减：所得税影响额	-	-	-
非经常性损益净额	-600,778.26	-	-

归属于公司普通股股东的净利润	9,941,458.12	25,032,691.54	3,912,019.74
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	10,542,236.38	25,032,691.54	3,912,019.74
非经常性损益净额占归属于普通股股东的净利润的比例	-6.04%	-	-

1、公司非经常损益主要为非公益性捐赠支出和违约金支出（详情请参考本节之“七、财务状况分析”之“（一）资产分析”之“13、营业外支出”）。

2、报告期内，公司非经常性损益占净利润的比例较小，公司净利润主要来自主营业务收入。

### （五）公司主要税项及相关税收优惠政策

#### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	3%
城市维护建设税	实缴流转税额	5%、7%
教育费附加	实缴流转税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

城市维护建设税为 5% 和 7%，因为项目所在地不同，城市维护建设税税率也有所不同。

#### 2、税收优惠及批文

报告期内，公司无相关税收优惠。

## 七、财务状况分析

### （一）资产分析

#### 1、资产结构总体分析

报告期内各期末，公司各类资产金额及占资产总额的比例如下：

货币单位：元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31
----	-----------	------------	------------

	金额（元）	比例	金额（元）	比例	金额（元）	比例
流动资产	1,272,638,092.85	98.68%	1,303,106,358.94	98.82%	1,607,285,582.56	99.23%
非流动资产	17,080,241.68	1.32%	15,593,329.69	1.18%	12,430,438.32	0.77%
资产总额	1,289,718,334.53	100%	1,318,699,688.63	100%	1,619,716,020.88	100%

报告期内，公司业务稳定发展，资产规模相对稳定。

从资产构成看，报告期内公司资产以流动资产为主，各期末流动资产占资产总额的比例分别为 99.23%、98.82%、98.68%。非流动资产占资产总额的比例分别为 0.77%、1.18%、1.32%。公司非流动资产逐年提升，原因主要是递延所得税资产逐年递增。另外，2014 年非流动资产增加还源于办公用软件的购置。

#### （1）流动资产的构成情况

公司流动资产主要为与主营业务活动密切相关的货币资金、应收账款、存货、其他应收款等，报告期内各期末，公司流动资产构成情况具体如下：

货币单位：元

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	金额（元）	比例
货币资金	165,028,452.98	12.97%	172,610,951.90	13.25%	67,714,631.43	4.21%
应收账款	891,221,733.84	70.03%	898,035,545.72	68.91%	706,171,573.15	43.94%
预付款项	50,315,682.42	3.95%	12,423,786.39	0.95%	35,820,327.60	2.23%
其他应收款	70,263,637.61	5.52%	46,690,150.06	3.58%	48,238,071.19	3.00%
存货	85,808,586.00	6.74%	173,345,924.87	13.30%	699,340,979.19	43.51%
其他流动资产	10,000,000.00	0.79%	0.00	0.00%	50,000,000.00	3.11%
流动资产合计	1,272,638,092.85	100%	1,303,106,358.94	100%	1,607,285,582.56	100%

#### （2）非流动资产构成情况

报告期内各期末，公司非流动资产构成情况具体如下：

货币单位：元

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	金额（元）	比例
固定资产	7,231,740.61	42.34%	8,191,525.02	52.53%	7,743,736.80	62.30%

无形资产	1,058,003.66	6.19%	1,084,984.66	6.96%	56,100.29	0.45%
长期待摊费用	639,999.98	3.75%	-	-	-	-
递延所得税资产	8,150,497.43	47.72%	6,316,820.01	40.51%	4,630,601.23	37.25%
非流动资产合计	17,080,241.68	100%	15,593,329.69	100%	12,430,438.32	100%

报告期内，公司非流动资产逐年增加。公司非流动资产主要为固定资产和递延所得税资产。

2013 年、2014 年及 2015 年 6 月，公司固定资产占非流动资产的比例分别为 62.30%、52.53%、42.34%。报告期内，公司固定资产占比逐年下降，主要源于每年固定资产的增幅小于除固定资产外的非流动资产(无形资产和递延所得税资产等)的增幅。

2013 年、2014 年及 2015 年 6 月，公司递延所得税资产占非流动资产的比例分别为 37.25%、40.51%、47.72%。报告期内，纳税影响会计法下产生可抵扣暂时性差异逐年增加，由此差异形成的递延所得税资产占比逐年上升。

递延所得税资产形成的原因是：（1）计提的各项坏账准备（应收账款、其他应收款、预付账款等）（2）会计上对板房计提折旧年限 3 年与税法规定的折旧年限 20 年不同。

2015 年 1-6 月，公司长期待摊费用系祈福办公楼项目需银行开具工程履约保函费用产生。（详见本节之“七、财务状况分析”之“（一）资产分析”之“9、长期待摊费用”）

## 2、货币资金

公司的货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。具体构成如下：

货币单位：元

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
现金	253,348.15	0.15%	22,321,883.64	12.93%	21,778,054.83	32.16%
银行存款	74,775,104.83	45.31%	60,289,068.26	34.93%	45,936,576.60	67.84%
其他货币资金	90,000,000.00	54.54%	90,000,000.00	52.14%	-	0%
合计	165,028,452.98	100%	172,610,951.90	100%	67,714,631.43	100%

公司货币资金主要包括银行存款和其他货币资金。

2014 年和 2015 年其他货币资金金额 9,000 万，为存放于中信银行南昌明德路支行的一年期存单，到期日为 2015 年 9 月 18 日。该存单已用于公司在云南国际信托有限公司 8,770.00 万元一年期短期借款的质押。短期借款的到期日为 2015 年 9 月 18 日，截至本公开转让说明书出具之日已偿还完毕。

报告期各期末，公司货币资金余额保持在安全且合理的范围内，符合公司的经营模式，与业务规模相匹配。

### 3、应收账款

#### (1) 应收账款分类

货币单位：元

项 目	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项		-		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	918,202,128.08	100.00%	26,980,394.24	891,221,733.84
其中组合 1	740,659,342.90	80.66%	26,980,394.24	713,678,948.66
组合 2	177,542,785.18	19.34%		177,542,785.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项				
合 计	918,202,128.08	100.00%	26,980,394.24	891,221,733.84

货币单位：元

项 目	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项		-		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	919,419,732.10	100.00%	21,384,186.38	898,035,545.72
其中组合 1	782,552,299.61	85.11%	21,384,186.38	761,168,113.23
组合 2	136,867,432.49	14.89%		136,867,432.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项				



合 计	919,419,732.10	100.00%	21,384,186.38	898,035,545.72
-----	----------------	---------	---------------	----------------

货币单位：元

项 目	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	720,709,054.11	100.00%	14,537,480.96	706,171,573.15
其中组合 1	619,382,932.34	85.94%	14,537,480.96	604,845,451.38
组合 2	101,326,121.77	14.06%		101,326,121.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项				
合 计	720,709,054.11	100.00%	14,537,480.96	706,171,573.15

注：组合 1、组合 2 详细解释见本节之“四、主要会计政策和会计估计”之“（一）主要会计政策、会计估计”之“6、应收款项”。

## （2）账龄分析

货币单位：元

账 龄	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	712,291,167.12	77.57%	-	712,291,167.12
1 至 2 年	92,146,617.46	10.04%	4,607,330.87	87,539,286.59
2 至 3 年	2,144,785.38	0.23%	49,151.75	2,095,633.63
3 至 4 年	111,619,558.12	12.16%	22,323,911.62	89,295,646.50
合 计	918,202,128.08	100%	26,980,394.24	891,221,733.84
货币单位：元				
账 龄	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	647,014,688.31	70.37%	-	647,014,688.31
1 至 2 年	117,126,360.01	12.74%	5,856,318.00	111,270,042.01
2 至 3 年	155,278,683.78	16.89%	15,527,868.38	139,750,815.40
3 至 4 年	-	-	-	-
合 计	919,419,732.10	100%	21,384,186.38	898,035,545.72
货币单位：元				
账 龄	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	429,959,434.84	59.66%	-	429,959,434.84

1 至 2 年	290,749,619.27	40.34%	14,537,480.96	276,212,138.31
2 至 3 年	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-
合 计	720,709,054.11	100%	14,537,480.96	706,171,573.15

## (3) 应收账款前五名情况

## 2015 年 6 月 30 日公司应收账款前五名单位情况

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	中国建筑第四工程局有限公司	非关联方	248,760,786.93	注 1	27.09%	工程款
2	广州市万业房地产开发有限公司	关联方	111,252,454.00	1 年以内	12.12%	工程款
3	江西中力地产有限公司	关联方	66,290,331.18	注 2	7.22%	工程款
4	赣州市峰山投资开发有限公司	非关联方	44,252,419.40	1 年以内	4.82%	工程款
5	广州市万地房地产有限公司	非关联方	43,544,009.52	1 年以内	4.74%	工程款
	合计		514,100,001.03		55.99%	

注 1：中国建筑第四工程局有限公司，其中为 94,350,008.78 元为一年内，59,751,284.19 元为 1-2 年，98,001.72 元为 2-3 年，94,561,492.24 元为 3-4 年；注 2：江西中力地产有限公司，其中 64,637,063.34 元为一年内，1,653,267.84 元为 2-3 年。

## 2014 年 12 月 31 日公司应收账款前五名单位情况

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	中国建筑第四工程局有限公司	非关联方	269,823,050.34	注 1	31.72%	工程款
2	广州市万业房地产开发有限公司	关联方	134,774,878.00	注 2	16.21%	工程款
3	上饶市长鑫房地产发展有限公司	非关联方	52,140,544.15	1 年以内	6.27%	工程款
4	江西玺园投资有限公司	非关联方	46,167,525.72	0-2 年	5.22%	工程款
5	广州市万地房地产有限公司	非关联方	43,376,623.08	1 年以内	5.05%	工程款
	合计		546,282,621.29		59.42%	

注 1：中国建筑第四工程局有限公司，其中 80,846,928.58 元为 1 年以内，64,823,870.5 元为 1-2 年，98,001.72 元为 2-3 年，124,054,249.54 元为 3-4 年；注 2：广州市万业房地产开发有限公司，其中 132,203,960.10 元为一年内，2,570,917.90 元为 1-2 年；注 4：江西玺园投资有限公司，其中 24,527,368.69 元为 1 年以内，21,640,157.03 元为 1-2 年。

## 2013 年 12 月 31 日公司应收账款前五名单位情况

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	中国建筑第四工程局有限公司	非关联方	263,100,798.76	注 1	36.51%	工程款
2	广州市万业房地产开发有限公司	关联方	61,129,200.02	1 年以内	8.48%	工程款
3	江西玺园投资有限公司	非关联方	40,352,256.03	0-2 年	5.60%	工程款
4	江西中力地产有限公司	关联方	40,196,921.75	1 年以内	5.58%	工程款
5	广州市益鹏房地产开发有限公司	非关联方	39,108,164.40	1-2 年	5.43%	工程款
	合计		443,887,340.96		61.59%	

注 1: 中国建筑第四工程局有限公司, 其中 67,943,347.79 元为 1 年以内, 98001.72 元为 1-2 年, 195,059,449.25 元为 2-3 年; 序号 3 中, 其中 37,542,685.76 元为 1 年以内, 2,809,570.27 元为 1-2 年。

(4) 截至 2015 年 6 月 30 日, 应收账款期末余额中有持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及其它关联方款项。(详见本说明书本节之“八、关联方关系及关联交易”之“(三) 关联交易”。)

(5) 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 6 月 30 日公司应收账款余额为 706,171,573.15 元、898,035,545.72 元、891,221,733.84 元, 应收账款周转率分别为 0.61、1.52、1.49。2015 年 1-6 月新增应收账款 5.46 亿元, 同期应收账款回收 5.63 亿元, 同 2014 年相比, 应收账款余额略有下降。

(6) 截止 2015 年 6 月 30 日, 公司应收账款账龄在一年期内的比例为 77.57%。从房屋建筑行业角度分析, 因项目合同金额较大, 工期较长, 造成应收账款数额较大, 所以公司应收账款余额较大符合行业特点。

(7) 截至 2015 年 6 月 30 日, 公司不存在应收账款质押情况。

#### 4、预付款项

##### (1) 预付账款账龄分析

单位: 元

账龄	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	47,398,808.78	93.72%	10,740,341.26	85.30%	8,403,615.81	22.55%
1 至 2 年	2,406,915.24	4.76%	354,561.06	2.82%	28,859,696.62	77.45%

2至3年	152,805.60	0.30%	1,496,235.69	11.88%	-	-
3年以上	615,973.90	1.22%	-	-	-	-
合计	50,574,503.52	100.00%	12,591,138.01	100.00%	37,263,312.43	100.00%

2013年、2014年和2015年预付账款金额分别为35,820,327.60元、12,423,786.39元、50,315,682.42元。

报告期内，2014年预付账款余额较2013年有所下降，主要由于供应商市场环境较好，多数供货商供货后及时提供了发票。

2015年1-6月预付账款余额较2014年增多，主要因为2015年1-6月，多数供应商要求企业预付款后发货。另外，部分供应商在公司付了采购款项后，未能在2015年6月之前提供发票。

## （2）预付账款前五名欠款情况

2015年6月30日，公司预付款项金额的前五名单位情况如下：

单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	南昌市青山湖区英达建材经销部	非关联方	5,623,984.47	1年以内	11.12%	材料款
2	广州市杰勤建筑装饰工程有限公司	非关联方	3,514,763.10	1年以内	6.95%	劳务款
3	广州中瀚建筑劳务有限公司	非关联方	3,088,020.00	1年以内	6.11%	劳务款
4	赵建龙	非关联方	2,696,315.79	1年以内	5.33%	材料款
5	郴州东华混凝土有限公司	非关联方	2,500,000.00	1年以内	4.94%	材料款
	合计		17,423,083.36		34.45%	

2014年12月31日，公司预付款项金额的前五名单位情况如下：

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	陈建汉	非关联方	4,656,874.06	1年以内	36.99%	劳务款
2	广州市嘉裕房地产发展有限公司	非关联方	3,000,000.00	1年以内	23.83%	材料款
3	预存水电费（广州市供电局有限公司）	非关联方	2,093,745.90	1年以内	16.63%	材料款

4	江军生	非关联方	1,131,017.25	1 年以内	8.98%	材料款
5	广东广铝集团有限公司	非关联方	375,143.20	1 年以内	2.98%	材料款
	合计		11,256,780.41		89.40%	

2013 年 12 月 31 日，公司预付款项金额的前五名单位情况如下：

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	广州市羊城地下工程有限公司	非关联方	1,067,000.00	1 年以内	2.86%	劳务款
2	南昌市远星建材有限公司	非关联方	1,012,459.50	1 年以内	2.72%	材料款
3	江西省新宏泰建材有限公司	非关联方	1,011,753.60	1 年以内	2.72%	材料款
4	南昌九源物资有限公司	非关联方	1,000,141.50	1 年以内	2.68%	材料款
5	信丰县恒丰钢材贸易有限公司	非关联方	1,000,001.20	1 年以内	2.68%	材料款
	合计		5,091,355.80		13.66%	

（3）截至 2015 年 6 月 30 日，预付账款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位和其它关联方款项。

## 5、其他应收款

### （1）其他应收款分类

货币单位：元

项 目	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	账面价值
1.单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	71,651,487.10	100%	1,387,849.49	70,263,637.61
其中 组合 1	60,222,118.20	84.05%	1,387,849.49	58,834,268.71
组合 2	11,429,368.90	15.95%		11,429,368.90
3.单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-

合 计	71,651,487.10	100%	1,387,849.49	70,263,637.61
-----	---------------	------	--------------	---------------

货币单位：元

项 目	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	账面价值
1.单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	47,158,361.69	100%	468,211.63	46,690,150.06
其中 组合 1	38,740,294.20	82.15%	468,211.63	38,272,082.57
组合 2	8,418,067.49	17.85%	-	8,418,067.49
3.单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	47,158,361.69	100%	468,211.63	46,690,150.06

货币单位：元

项 目	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	账面价值
1.单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	48,698,905.47	100%	460,834.28	48,238,071.19
其中 组合 1	38,332,260.46	78.71%	460,834.28	37,871,426.18
组合 2	10,366,645.01	21.29%	-	10,366,645.01
3.单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	48,698,905.47	100%	460,834.28	48,238,071.19

注：由于其他应收款坏账准备政策同应收账款一致，故组合 1、组合 2 详细解释见本节之“四、主要会计政策和会计估计”之“（一）主要会计政策、会计估计”之“6、应收款项”。

## （2）账龄分析

货币单位：元

账 龄	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1 年以内	55,875,037.24	77.98%	-	55,875,037.24
1 至 2 年	10,441,154.10	14.57%	487,725.72	9,953,428.38
2 至 3 年	1,021,761.16	1.43%	96,816.85	924,944.31

3 至 4 年	4,311,534.60	6.02%	802,306.92	3,509,227.68
4 至 5 年	2,000.00	-	1,000.00	1,000.00
合 计	71,651,487.10	100%	1,387,849.49	70,263,637.61
货币单位：元				
账 龄	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1 年以内	37,287,910.65	79.07%	-	37,287,910.65
1 至 2 年	1,971,308.56	4.18%	53,985.8	1,917,322.76
2 至 3 年	7,897,142.48	16.75%	413,825.83	7,483,316.65
3 至 4 年	2,000.00	0.01%	400.00	1,600.00
4 至 5 年	-	-	-	-
合 计	47,158,361.69	100.00%	468,211.63	46,690,150.06
货币单位：元				
账 龄	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
1 年以内	30,751,237.61	63.15%	-	30,751,237.61
1 至 2 年	17,915,667.86	36.79%	457,634.28	17,458,033.58
2 至 3 年	32,000.00	0.07%	3,200.00	28,800.00
3 至 4 年	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-
合 计	48,698,905.47	100.00%	460,834.28	48,238,071.19

## (3) 其他应收款前五名情况

2015 年 6 月 30 日公司其他应收款前五名单位情况

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	广州市万业房地产开发有限公司	关联方	8,334,908.33	1 年以内	11.63%	工程保证金
2	樊旗鸿	非关联方	6,920,000.00	注 1	9.66%	工程保证金
3	彭海生、祝姗姗	关联方	4,215,064.79	1 年以内	5.88%	项目备用金
4	江西泽盛投资有限公司	非关联方	3,000,000.00	1 年以内	4.19%	往来款
5	张琪	非关联方	2,774,182.15	1 年以内	3.87%	备用金
合 计			25,244,155.27		35.23%	

注 1：樊旗鸿，其中 3,418,540.95 元为 1 年以内， 3,501,459.05 元为 1-2 年。

2014 年 12 月 31 日公司其他应收款前五名单位情况

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	樊旗鸿	非关联方	6,920,000.00	1 年以内	14.67%	保证金
2	吴小琴	非关联方	3,846,943.00	注 1	8.16%	保证金
3	彭圣慧	关联方	3,164,870.99	1 年以内	6.71%	个人借款
4	广州公共资源交易中心	非关联方	3,130,000.00	1 年以内	6.64%	保证金
5	盛岚	非关联方	2,749,281.90	0-2 年	5.83%	投标保证金
合 计			19,811,095.89		42.01%	

注 1：吴小琴，其中 1,617,918.58 元为 1 年以内，2,229,024.42 元为 2-3 年；序号 5 中，其中 2,640,000.00 元为 1 年以内，109,281.90 元为 1-2 年。

## 2013 年 12 月 31 日公司其他应收款前五名单位情况

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	樊旗鸿	非关联方	8,797,933.56	1 年以内	18.07%	保证金
2	广州市佳乐房地产有限公司	非关联方	8,269,725.69	1 年以内	16.98%	保证金
3	江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司	关联方	5,015,000.00	注 1	10.30%	往来款
4	吴小琴	非关联方	3,846,943.00	1-2 年	7.90%	保证金
5	广州中旻装饰工程有限公司	非关联方	2,066,400.00	1 年以内	4.24%	保证金
合 计			27,996,002.25		57.49%	

注 1，江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司，其中 1,400,070.00 元为 1 年以内，3,614,930.00 元为 1-2 年。

## (4) 其他应收款按款项性质分类情况

货币单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年度 12 月 31 日	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	金额（元）	比例
工程保证金	27,215,801.45	37.98%	24,014,677.07	50.92%	13,351,225.77	27.42%
项目备用金	14,203,551.05	19.82%	9,823,586.35	20.83%	5,351,645.01	10.99%
员工借款	10,956,239.57	15.29%	9,369,644.65	19.87%	4,077,029.40	8.37%
民工工资保障金	5,553,122.00	7.75%	3,786,293.00	8.03%	3,200,000.00	6.57%
单位往来款	12,631,383.43	0.00%	-	0.00%	9,269,725.69	19.03%



押金	108,594.38	0.15%	108,594.38	0.23%	1,085,228.78	2.23%
其他	982,795.22	1.37%	55,566.24	0.12%	12,364,050.82	25.39%
合计	71,651,487.10	100%	47,158,361.69	100%	48,698,905.47	100.00%

(5) 截至 2015 年 6 月 30 日，其他应收款期末余额中有持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其它关联方款项。（详见本说明书本节之“八、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”。）

## 6、存货

(1) 报告期存货情况如下：

货币单位：元

项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
原材料	7,101,191.09	15,681,110.89	17,117,510.89
建造合同形成的已完工未结算资产	78,707,394.91	157,664,813.98	682,223,468.30
跌价准备	-	-	-
合 计	85,808,586.00	173,345,924.87	699,340,979.19

(2) 报告期建造合同形成的已完工未结算资产情况如下：

货币单位：元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
累计已发生成本	5,718,357,732.83	5,476,657,587.40	4,889,948,516.99
累计已确认毛利	491,382,234.99	452,971,757.90	344,219,922.67
减：预计损失	-	-	-
已办理结算的金额	6,131,032,572.91	577,196,4531.32	4,551,944,971.36
建造合同形成的已完工未结算资产	78,707,394.91	157,664,813.98	682,223,468.30

(3) 公司存货主要包括原材料、工程施工、工程结算。

原材料是公司为施工项目采购的设备、材料等，主要包括钢材、水泥、大沙等建筑一次性投入耗用。

建造合同形成的已完工未结算资产是指在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分，此部分作为存货列示。

公司截至 2015 年 6 月 30 日主要未完工的项目名称、金额、施工期间、完工进度及对应的存货金额明细如下表：

序号	项目名称	2015 年 6 月 30 日工程施工余额	施工期间	截至 2015 年 6 月 30 日完工进度	2015 年 6 月 30 日存货余额
1	南州路	107,266,929.55	2011 年 11 月 -2015 年 12 月	98.00%	6,722,764.67
2	南沙 2010NJY-4 地块	402,121,204.43	2011 年 9 月 -2015 年 5 月	98.00%	3,492,424.19
3	佛山荟映花园	77,874,692.74	2013 年 3 月 -2015 年 12 月	75.00%	2,611,591.63
4	南村远通半山国际	185,320,255.54	2012 年 7 月 -2016 年 3 月	82.00%	242,779.34
5	番禺祈福新邨一期	132,329,301.48	2011 年 4 月 -2013 年 2 月	100.00%	285,692.12
6	番禺祈福名都二期	274,879,244.39	2012 年 4 月 -2014 年 12 月	85.00%	1,667,700.87
7	活力花园	110,804,729.45	2013 年 10 月 -2016 年 3 月	87.00%	22,901.62
8	花都祈福黄金海岸	77,703,616.95	2012 年 1 月 -2015 年 12 月	90.00%	461,353.45
9	成都嘉裕酒店项目	120,756,404.74	2009 年 8 月 -2014 年 12 月	100.00%	325,204.74
10	汇仁阳光花园	69,572,404.13	2012 年 9 月 -2015 年 9 月	93.00%	4,775,769.72
11	吉安医药仓储物流工程	10,438,858.96	2012 年 11 月 -2015 年 2 月	84.00%	55,045.18
12	上饶中粮广场	39,679,766.86	2012 年 7 月 -2015 年 12 月	48.00%	904,281.39
13	赣州峰山国际	124,911,332.45	2014 年 5 月 -2016 年 4 月	85.00%	465,839.95
14	江西祈福美庐维修工程	52,978,314.17	2014 年 1 月 -2016 年 3 月	52.00%	3,141,982.11
15	上饶蓝山国际	82,435,692.65	2014 年 2 月 -2016 年 5 月	78.00%	1,865,338.74
16	江西吉安凤凰城	32,141,232.73	2014 年 6 月 -2015 年 11 月	69.00%	1,872,237.85
17	信丰体育馆	48,389,062.74	2012 年 2 月 -2015 年 7 月	95.00%	0.01
18	南昌国际商贸博览中心	71,729,376.68	2011 年 7 月 -2015 年 8 月	95.00%	106,860.52
19	高安中源绿湖城	151,147,412.21	2011 年 3 月	95.00%	702,075.81

			-2015 年 9 月		
20	中山花海湾	77,310,755.70	2013 年 6 月 -2016 年 4 月	81.00%	185,918.73
21	汇仁二期	94,115,457.34	2012 年 4 月 -2014 年 12 月	100.00%	573,657.34
22	湖南郴州项目	323,432,663.50	2012 年 5 月 -2016 年 8 月	56.00%	4,387,491.18
23	肇庆中源名苑	471,613,733.13	2009 年 12 月 -2014 年 12 月	100.00%	1,613,733.13
24	高要中源明珠	212,385,947.04	2010 年 3 月 -2014 年 2 月	100.00%	1,385,947.04
25	高要中源明珠二期	232,796,368.09	2012 年 12 月 -2015 年 9 月	84.00%	1,396,232.51
26	佛山华夏新中源	142,120,000.00	2010 年月 -2013 年 2 月	100.00%	120,000.00
27	成都嘉裕 P-4/P-5/P-6 项目	145,277,529.52	2013 年 11 月 -2016 年 3 月	62.00%	505,960.53
28	万地雅涛湾	103,594,966.12	2013 年 6 月 -2015 年 12 月	89.00%	111,255.56
29	高要祈福住宅楼	36,127,098.58	2012 年 12 月 -2014 年 12 月	100.00%	1,631,022.69
30	景峰家园	110,262,516.56	2012 年 12 月 -2015 年 9 月	94.00%	7,898,352.34
31	汇仁三期	65,300,650.87	2012 年 9 月 -2015 年 9 月	88.00%	5,788,150.87
32	云浮英东体育馆	16,102,844.13	2014 年 4 月 -2016 年 3 月	48.00%	60,558.58
33	番禺祈福精装修项目	21,919,331.56	2013 年 4 月 -2015 年 9 月	97.00%	1,080,668.44
34	新疆阿克陶项目	56,558,904.15	2009 年 11 月 -2012 年 4 月	100.00%	73,904.15
35	萍乡金水湾	15,611,765.68	2015 年 2 月 -2016 年 8 月	38.00%	352,683.84
36	祈福综合办公楼	26,453,709.62	2015 年 1 月 -2017 年 2 月	29.00%	951,520.19
37	高安中源明珠酒店	118,316,900.58	2011 年 11 月 -2014 年 12 月	100.00%	2,609,224.18
38	南沙银丰商业办公楼	7,251,884.76	2015 年 2 月 -2017 年 3 月	8.00%	158,557.47
39	云浮新城市广场	31,718,541.45	2015 年 3 月 -2017 年 8 月	18.00%	68,911.10
40	赣县体育场	5,814,377.41	2015 年 5 月 -2015 年 12 月	68.00%	188,210.63

41	卫东花园	11,040,318.19	2015年3月 -2016年6月	35.00%	263,446.57
42	景德镇德兴中医院	5,603,327.55	2015年3月 -2015年12月	78.00%	221,440.76
	合计	4,503,209,424.38			56,272,393.42

注：工程项目的存货余额=工程项目累计发生的工程施工余额-工程项目累计发生的工程结算款

(4) 2013年及2014年原材料库存基本持平。公司自2015年开始加强了原材料的采购管理，减少库存积压，另外，2015年由于部分工程项目接近完工，主要原材料已经被领用，导致原材料库存下降。

2013年、2014年及2015年1-6月，建造合同形成的已完工未结算资产682,223,468.30元、157,664,813.98元、78,707,394.91元。随着项目完工程度的增加，建造合同形成的已完工未结算资产逐年下降。

(5) 截至2015年6月30日，公司存货不存在毁损及可变现净值低于成本的现象，未计提存货跌价准备。

## 7、其他流动资产

(1) 报告期内，其他流动资产情况如下：

货币单位：元

项 目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31
其他流动资产	10,000,000.00	-	50,000,000.00
合 计	10,000,000.00	-	50,000,000.00

(2) 2015年1-6月，其他流动资产1,000万元为建行理财产品。

(3) 2013年12月31日，其他流动资产5,000万元为建行理财产品。

## 8、固定资产

(1) 固定资产的分类及折旧方法

公司按年限平均法计提固定资产折旧。公司对各类固定资产的预计使用年限、残值率和年折旧率所采用的会计政策请参见本节“四、主要会计政策和会计估计”之“（一）主要会计政策、会计估计”之“8、固定资产”相关内容。

## (2) 固定资产原值

货币单位：元

类 别	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 6 月 30 日
房屋及建筑物	7,129,237.72	282,711.06	-	7,411,948.78
施工机械	6,436,572.50	-	-	6,436,572.50
运输设备	328,015.00	-	-	328,015.00
办公设备	2,666,406.34	111,694.00	-	2,778,100.34
其他	92,680.00	-	-	92,680.00
合 计	16,652,911.56	394,405.06	-	17,047,316.62
类 别	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	5398910.72	1,730,327.00	-	7,129,237.72
施工机械	6032360.00	404,212.50	-	6,436,572.50
运输设备	222515.00	105,500.00	-	328,015.00
办公设备	2006310.34	660,096.00	-	2,666,406.34
其他	74900.00	17,780.00	-	92,680.00
合 计	13734996.06	2,917,915.50	-	16,652,911.56
类 别	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	3,049,619.20	2,349,291.52	-	5,398,910.72
施工机械	5,411,210.00	621,150.00	-	6,032,360.00
运输设备	203,815.00	18,700.00	-	222,515.00
办公设备	1,606,874.34	399,436.00	-	2,006,310.34
其他	30,100.00	44,800.00	-	74,900.00
合 计	10,301,618.54	3,433,377.52	-	13,734,996.06

## (3) 累计折旧

货币单位：元

类 别	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 6 月 30 日
房屋及建筑物	3,922,615.97	841,817.39	-	4,764,433.36
施工机械	2,931,185.80	284,671.26	-	3,215,857.06
运输设备	210,818.59	11,942.95	-	222,761.54
办公设备	1,348,456.56	201,228.67	-	1,549,685.23
其他	48,309.62	14,529.20	-	62,838.82
合 计	8,461,386.54	1,354,189.47	-	9,815,576.01
类 别	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	2,478,780.64	1,443,835.33	-	3,922,615.97
施工机械	2,342,124.83	589,060.97	-	2,931,185.80
运输设备	193,218.60	17,599.99	-	210,818.59
办公设备	955,250.86	393,205.70	-	1,348,456.56

其他	21,884.33	26,425.29	-	48,309.62
合 计	5,991,259.26	2,470,127.28	-	8,461,386.54
类 别	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	1,284,881.93	1,193,898.71	-	2,478,780.64
施工机械	1,779,064.99	563,059.84	-	2,342,124.83
运输设备	190,000.00	3,218.60	-	193,218.60
办公设备	644,626.60	310,624.26	-	955,250.86
其他	3,491.24	18,393.09	-	21,884.33
合 计	3,902,064.76	2,089,194.50	-	5,991,259.26

## (4) 固定资产净值

货币单位：元

类 别	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	2,647,515.42	3,206,621.75	2,920,130.08
施工机械	3,220,715.44	3,505,386.70	3,690,235.17
运输设备	105,253.46	117,196.41	29,296.40
办公设备	1,228,415.11	1,317,949.78	1,051,059.48
其他	29,841.18	44,370.38	53,015.67
合 计	7,231,740.61	8,191,525.02	7,743,736.80

(5) 在报告期公司固定资产主要包括房屋及建筑物、施工机械和办公设备。

报告期内，公司房屋建筑物全部是项目工地所建造的移动办公用板房，没有办理产权证书。一般情况下，移动板房在使用期满报废时残值不足以支付拆迁费用，从谨慎性原则考虑，其预留残值为零。施工机械为项目工地所用，报告期内无重大变化。

报告期内，施工机械和办公设备均无显著波动。

(6) 截至 2015 年 6 月 30 日，公司无用于抵押、担保或准备处置的固定资产。

(7) 截至 2015 年 6 月 30 日，公司固定资产没有发生减值迹象。

## 9、长期待摊费用

货币单位：元

项目名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
------	-----------------	------------------	------------------

履约保函费	639,999.98	-	-
合 计	639,999.98	-	-

(1) 2015 年 1-6 月，公司长期待摊费用系祈福办公楼项目需银行开具工程履约保函费用产生，总费用为 80 万元。此项担保内容主要是祈福办公楼项目工人工资的发放、材料款的支付等，总担保金额为 1,500 万元，担保期限是 30 个月。

(2) 摊销方法按照保函期限直线摊销。

## 10、无形资产

(1) 报告期内，无形资产原值情况如下：

货币单位：元

类 别	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 6 月 30 日
软件	1,117,000.00	26,000.00	-	1,143,000.00
合 计	1,117,000.00	26,000.00	-	1,143,000.00
类 别	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
软件	59,320.00	1,057,680.00	-	1,117,000.00
合 计	59,320.00	1,057,680.00	-	1,117,000.00
类 别	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
软件	-	59,320.00	-	59,320.00
合 计	-	59,320.00	-	59,320.00

公司无形资产主要为办公软件。

(2) 摊销情况如下：

货币单位：元

类 别	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 6 月 30 日
软件	32,015.34	52,981.00	-	84,996.34
合 计	32,015.34	52,981.00	-	84,996.34
类 别	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
软件	3,219.71	28,795.63	-	32,015.34
合 计	3,219.71	28,795.63	-	32,015.34
类 别	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
软件	-	3,219.71	-	3,219.71
合 计	-	3,219.71	-	3,219.71

(3) 无形资产净值

货币单位：元

类 别	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
软件	1,058,003.66	1,084,984.66	56,100.29

## 11、递延所得税资产

(1) 报告期内各期末，已确认的递延所得税资产情况如下：

单位：元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31
资产减值准备差异形成	7,156,766.20	5,504,937.41	4,110,325.02
会计折旧和税法差异形成	993,731.23	811,882.60	520,276.21
递延所得税资产合计	8,150,497.43	6,316,820.01	4,630,601.23

公司按既定会计政策计提减值准备，按税法规定不得税前抵扣，形成可抵扣的暂时性差异并产生递延所得税资产。

(2) 报告期内各期末公司递延所得税资产余额主要随可抵扣暂时性差异余额变动而变动，递延所得税资产随着应收账款余额相应计提坏账准备及会计税法计提折旧差异的增长而增长。

(3) 报告期内各期末，公司递延所得税资产在资产总额中所占比例较小，对公司财务状况影响较小。

## 12、资产减值准备

### (1) 资产减值准备计提政策

公司按照谨慎性原则，对各类资产的减值情况进行了核查，并足额提取了减值准备。报告期内，公司仅对应收款项提取减值准备，其他资产不存在重大资产减值迹象，因此未计提资产减值准备。

公司具体计提政策请参见本节“四、主要会计政策和会计估计”之“（一）主要会计政策、会计估计”之“6、应收款项”相关内容。

### (2) 资产减值准备计提情况

货币单位：元

项 目	2014-12-31	本期计提额	本期减少额	2015-6-30
-----	------------	-------	-------	-----------



			转回	转销	
坏账准备	22,019,749.63	6,607,315.20	-	-	28,627,064.83
合 计	22,019,749.63	6,607,315.20	-	-	28,627,064.83
项 目	2013-12-31	本期计提额	本期减少额		2014-12-31
			转回	转销	
坏账准备	16,441,300.07	5578449.56	-	-	22,019,749.63
合 计	16,441,300.07	5578449.56	-	-	22,019,749.63
项目	2012-12-31	本期计提额	本期减少额		2013-12-31
			转回	转销	
坏账准备	7,908,598.00	8,532,702.07	-	-	16,441,300.07
合计	7,908,598.00	8,532,702.07	-	-	16,441,300.07

### 13、营业外支出

#### (1) 报告期内，营业外支出明细：

货币单位：元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
1.非公益性捐赠支出	550,000.00	550,000.00	-	-	-	-
2.违约金支出	50,778.26	50,778.26	-	-	-	-
合计	600,778.26	600,778.26	-	-	-	-

(2) 2015 年 1-6 月，非公益性捐赠支出 550,000.00 元，其中 50,000.00 元为捐赠彭家村道路维修费，500,000.00 元为捐赠中国建筑标准设计研究院款项；

(3) 2015 年 1-6 月，50,778.26 元为向南昌中实装饰有限公司支付的关于紫阳明珠办公楼的装修违约金。

### (二) 负债分析

#### 1、负债构成分析

##### (1) 报告期内各期末，公司负债构成及其比例如下：

货币单位：元

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31	
	金额（元）	占比	金额（元）	占比	金额（元）	占比
流动负债	907,095,217.57	100%	1,018,674,869.78	99.03%	1,354,480,893.57	100%
非流动负债	-	-	10,000,000.00	0.97%	-	-
负债合计	907,095,217.57	100%	1,028,674,869.78	100%	1,354,480,893.57	100%

报告期内，公司债务结构中，流动负债比重较大。

## （2）流动负债构成情况

公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项和其他应付款，截至2015年6月30日，短期借款、应付账款、预收款项和其他应付款占公司流动负债的比例分别为31.65%、35.08%、11.55%和15.44%。

报告期内各期末，公司流动负债构成情况具体如下：

货币单位：元

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31	
	金额（元）	占比	金额（元）	占比	金额（元）	占比
短期借款	287,100,000.00	31.65%	256,700,000.00	25.20%	79,000,000.00	5.83%
应付票据	-	-	10,000,000.00	0.98%	-	-
应付账款	318,246,413.37	35.08%	345,529,134.61	33.92%	499,828,819.62	36.90%
预收款项	104,780,677.96	11.55%	88,177,835.15	8.66%	20,215,283.34	1.49%
应付职工薪酬	10,949,022.47	1.21%	16,687,141.50	1.64%	19,923,248.72	1.47%
应交税费	35,972,860.19	3.97%	28,665,322.33	2.81%	17,130,606.23	1.26%
应付利息	-	-	1,304,412.39	0.13%	1,304,412.39	0.10%
其他应付款	140,046,243.58	15.44%	271,611,023.80	26.66%	717,078,523.27	52.94%
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	1.10%	-	-	-	-
流动负债	907,095,217.57	100.00%	1,018,674,869.78	100.00%	1,354,480,893.57	100.00%

## 2、短期借款

（1）报告期，公司短期借款情况如下：

货币单位：元

序号	借款银行	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	担保情况
1	云南国际信托有限公司	87,700,000.00	87,700,000.00	-	质押

2	中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行	74,000,000.00	74,000,000.00	79,000,000.00	抵押、保证
3	中信银行股份有限公司南昌分行	90,000,000.00	90,000,000.00	-	保证
4	北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行	5,000,000.00	5,000,000.00	-	保证
5	上饶银行南昌分行	20,000,000.00	-	-	保证
6	中国建设银行股份有限公司南昌铁路支行	10,400,000.00	-	-	信用
合计		287,100,000.00	256,700,000.00	79,000,000.00	

(2) 短期借款分类的说明：

①2015 年 6 月 30 日

8,770 万元的质押借款系公司于 2014 年 9 月 19 日以 9,000 万元定期存单质押于云南国际信托有限公司取得。

7,400 万元的抵押借款中，其中 5,500 万元系江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司以国有土地使用权抵押取得。另外 1,900 万元系江西中大地产有限公司以名下 42 处房地产抵押取得，抵押资产处所：江西省新余市新欣南大道 1039 号 42 处房产；

9,000 万元的保证借款系公司股东彭国禄提供担保取得；

500 万元的保证借款系公司股东彭金禄、彭国禄和宏盛建业投资集团有限公司提供担保取得；

2,000 万元的保证借款系江西龙华房地产开发有限公司提供担保取得；

1,040 万元的信用借款取得依据为公司自 2015 年 3 月 27 日取得的中国建设银行股份有限公司的信用额度，额度金额 35,000 万元。

②2014 年 12 月 31 日：

8,770 万元的质押借款和 7,400 万元的抵押借款取得参考上述 2015 年 6 月 30 日借款情况说明。

9,500 万元的保证借款中，9,000 万元系公司股东彭国禄提供担保取得；500

万元系公司股东彭金禄、彭国禄和宏盛建业投资集团有限公司提供担保取得。

③2013 年 12 月 31 日：

7,900 万元的抵押借款中 6,000 万元系江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司以国有土地使用权抵押取得，抵押处所：江西省南昌市进贤县三阳集乡；1000 万元系公司股东彭国禄以其个人名下及配偶名下的房地产抵押取得，抵押资产处所：深圳市龙岗区中心城 10 区城市花园；剩余 900 万元系江西中大地产有限公司以名下 42 处房地产抵押取得，抵押资产处所：江西省新余市新欣南大道 1039 号。

### 3、应付票据

货币单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
银行承兑汇票	-	10,000,000.00	-
合计	-	10,000,000.00	-

公司 2014 年的银行承兑汇票，用于支付原材料采购。

### 4、应付账款

(1) 应付账款账龄分析：

货币单位：元

项 目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	104,018,983.14	33%	159,214,728.49	46%	27,312,574.67	5.46%
1 至 2 年	98,497,932.14	31%	17,555,108.82	5%	471,617,238.04	94.36%
2 至 3 年	7,185,223.03	2%	168,585,977.12	49%	899,006.91	0.18%
3 年以上	108,544,275.06	34%	173,320.18	-	-	-
合 计	318,246,413.37	100%	345,529,134.61	100%	499,828,819.62	100.00%

(2) 应付账款金额前五名情况

2015 年 6 月 30 日公司应付账款金额前五名单位情况

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
----	----------	-------	-------	----	-------	---------

1	广州千麟晟贸易有限公司	非关联方	25,041,478.18	1-2 年内	7.87%	采购货款
2	汪生德、汪四莲	非关联方	10,745,052.69	注 1	3.38%	机械租赁 款
3	南昌宇帆贸易有限公司	非关联方	9,460,000.00	1-2 年内	2.97%	采购货款
4	南昌市金牛贸易物资有限公司	非关联方	8,627,589.16	1-2 年内	2.71%	采购货款
5	广州市白云区天励建材经营部	非关联方	7,535,955.00	1-2 年内	2.37%	采购货款
合计			61,410,075.03		19.30%	

注 1：汪生德、汪四莲，10,128,880.00 元为 1-2 年，616,172.69 元为 2-3 年。

#### 2014 年 12 月 31 日公司应付账款金额前五名单位情况

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额 比例	款项性质 及原因
1	广州千麟晟贸易有限公司	非关联方	27,041,478.18	1 年以内	7.83%	采购货款
2	汪生德、汪四莲	非关联方	20,311,944.00	1-2 年内	5.88%	机械租赁 款
3	广州临海混凝土有限公司	非关联方	16,112,006.90	1 年以内	4.66%	采购货款
4	广州天宏混凝土有限公司	非关联方	12,241,222.59	1 年以内	3.54%	采购货款
5	南昌市金牛贸易物资有限公司	非关联方	10,677,589.16	1 年以内	3.09%	采购货款
合 计			86,384,240.83		25.00%	

#### 2013 年 12 月 31 日公司应付账款金额前五名单位情况

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额 比例	款项性质 及原因
1	广州市白云区吉鸿贸易商行	非关联方	14,700,000.00	1 年以内	2.94%	采购货款
2	南昌市青山湖区英达建材经销部	非关联方	13,873,094.60	1 年以内	2.78%	采购货款
3	深圳市宏邦达实业发展有限公司	非关联方	12,381,479.13	1 年以内	2.48%	采购货款
4	汪生德、汪四莲	非关联方	10,183,064.00	1 年以内	2.04%	机械租赁 款
5	广州市白云区浩晟建材	非关联方	9,024,780.78	1 年以内	1.81%	采购货款

经营部					
合 计		60,162,418.51		12.04%	

(3) 截至 2015 年 6 月 30 日, 应付账款期末余额中无含持公司 5% (含 5%) 以上表决权的股东及其他关联方的款项。

(4) 公司应付账款 2013 年为 49,982.88 万元, 2014 年为 34,552.91 万元, 2015 年 1-6 月份为 31,824.64 万元, 报告期内呈下降趋势, 主要原因是 2013 年处在一个扩大生产投资的阶段, 资金相对紧张, 银行贷款较少, 为了保证资金运转, 公司适当延长了对供应商的付款期限, 使得应付账款金额较大, 2014 年及 2015 年一些项目逐步完工, 采购总金额同比减少, 应付账款呈下降趋势。

## 5、预收款项

### (1) 预收账款账龄分析

货币单位: 元

项目	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31	
	金额 (元)	占比	金额 (元)	占比	金额 (元)	占比
1 年以内	21,923,716.72	20.92%	82,405,347.15	93.45%	20,215,283.34	100.00%
1 至 2 年	77,084,473.24	73.57%	5,772,488.00	6.55%	-	-
2 至 3 年	5,772,488.00	5.51%	-	-	-	-
合计	104,780,677.96	100%	88,177,835.15	100%	20,215,283.34	100.00%

### (2) 预收账款前五名单位

2015 年 6 月 30 日公司预收账款金额前五名单位情况

货币单位: 元

序号	公司 (个人) 名称	与公司关系	金额 (元)	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	汇仁集团有限公司南昌县房地产分公司	非关联方	52,816,554.66	2-3 年	50.41%	预收工程款
2	广州市富晟房地产开发有限公司	非关联方	11,360,000.00	2-3 年	10.84%	预收工程款
3	成都嘉裕房地产发展有限公司	非关联方	6,255,574.87	2-3 年	5.97%	预收工程款
4	中国建筑第四工程局有限公司华南分公司	非关联方	6,182,064.93	1-2 年	5.90%	预收工程款

5	信丰县体育局	非关联方	5,570,000.00	2-3 年	5.32%	预收工程款
合计			82,184,194.46		78.43%	

## 2014 年 12 月 31 日公司预收账款金额前五名单位情况

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	汇仁集团有限公司南昌县房地产分公司	非关联方	52,816,554.66	1 年以内	59.90%	预收工程款
2	广州市富晟房地产开发有限公司	非关联方	11,360,000.00	1 年以内	12.88%	预收工程款
3	中国建筑第四工程局有限公司华南分公司	非关联方	6,182,064.93	1 年以内	7.01%	预收工程款
4	信丰县体育局	非关联方	5,570,000.00	1-2 年	6.32%	预收工程款
5	佛山市南海合纵房地产开发有限公司	非关联方	4,377,054.81	1 年以内	4.96%	预收工程款
合计			80,305,674.40		91.07%	

## 2013 年 12 月 31 日公司预收账款金额前五名单位情况

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	广州市番禺祈福新邨房地产有限公司	非关联方	12,000,000.00	1 年以内	59.36%	预收工程款
2	信丰县体育局	非关联方	5,570,000.00	1 年以内	27.55%	预收工程款
3	成都嘉裕房地产发展有限公司	非关联方	2,442,795.34	1 年以内	12.08%	预收工程款
4	南昌市中路地产有限公司	关联方	202,488.00	1 年以内	1.00%	预收工程款
合计			20,215,283.34		100.00%	

（3）截止 2015 年 6 月 30 日，公司预收账款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

（4）较 2013 年，2014 年预收账款金额增长较大，主要由于祈福名都二期和南村远通半山国际项目的业主向中大有限支付款项后尚未进行工程结算。同 2014 年相比，2015 年 6 月 30 日预收账款金额有所增加，原因来自于汇仁二期及

汇仁三期项目尚未进行工程结算。

## 6、应付职工薪酬

单位：元

项目	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31
一、短期薪酬	10,949,022.47	16,687,141.50	19,923,248.72
其中：1. 工资、奖金、津贴和补贴	10,947,152.07	16,687,141.50	19,923,248.72
2. 职工福利费	--	--	--
3. 社会保险费	1,870.40	--	--
其中：（1）医疗保险费	--	--	--
（2）工伤保险费	--	--	--
（3）生育保险费	1,870.40	--	--
4. 住房公积金	--	--	--
5. 工会经费和职工教育经费	--	--	--
6、短期带薪缺勤	--	--	--
7、短期利润分享计划	--	--	--
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	10,949,022.47	16,687,141.50	19,923,248.72

报告期内，公司应付职工薪酬与公司的薪酬管理及实际经营情况相符，不存在拖欠职工薪酬的情况。自 2015 年 1 月 1 日起，公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、医疗保险、工伤保险。上述费用支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

## 7、应交税费

公司应交税费主要包括营业税和企业所得税等。报告期内，应交税费具体情况如下：

货币单位：元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31
营业税	23,742,384.46	20,096,243.72	11,871,067.49
资源税	711,007.59	671,798.09	-
企业所得税	3,980,076.65	899,732.67	412,212.13
城市维护建设税	1,431,562.06	1,290,986.63	1,000,878.58



个人所得税	4,021,412.35	3,652,267.71	2,709,108.93
教育费附加	691,211.88	601,678.27	354,922.99
地方教育费附加	496,526.95	402,564.27	238,635.31
堤围费/防洪费	898,678.25	1,049,950.28	543,780.80
水利建设基金	-	100.69	-
合计	35,972,860.19	28,665,322.33	17,130,606.23

## 8、应付利息

货币单位：元

项 目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31
短期借款应付利息	-	1,304,412.39	1,304,412.39
合计	-	1,304,412.39	1,304,412.39

## 9、其他应付款

## (1) 其他应付款账龄分析

货币单位：元

账龄	2015-6-30		2014-12-31		2013-12-31	
	金额(元)	比例	金额(元)	比例	金额(元)	比例
1 年以内	16,506,875.72	12%	191,636,628.66	71%	146,629,897.7	20%
1-2 年	3,782,504.40	3%	13,142,405.48	5%	570,448,625.6	80%
2-3 年	557,227.94	0%	66,831,989.66	25%	-	-
3 年以上	119,199,635.52	85%	-	-	-	-
合计	140,046,243.58	100%	271,611,023.80	100%	717,078,523.27	100%

## (2) 按款项性质列示其他应付款

货币单位：元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31
保证金	8,334,801.50	9,108,266.34	62,046,190.56
借款	15,733,659.22	110,070,019.81	282,164,777.99
公司往来款	49,080,686.37	80,277,053.26	253,399,773.91
押金	56,357,422.66	62,214,640.33	113,377,421.15
其他	10,539,673.83	9,941,044.06	6,090,359.66
合计	140,046,243.58	271,611,023.80	717,078,523.27

## (3) 其他应付款前五名单位情况

## 2015年6月30日公司其他应付款金额前五名单位（个人）情况

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	高安市瑞兴投资发展有限公司	非关联方	38,200,000.00	2-3 年以内	27.28%	往来款
2	贾华进	非关联方	5,484,896.38	3 年以上	3.92%	押金
3	广东新东华实业有限公司	关联方	5,365,150.83	1 年以内	3.83%	往来款
4	罗明昌	非关联方	5,373,396.56	3 年以上	3.84%	押金
5	吴友辉	关联方	4,000,000.00	1-2 年以内	2.86%	往来款
合计			58,423,443.77		40.33%	

## 2014年12月31日公司其他应付款金额前五名单位（个人）情况

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	广东新东华实业有限公司	关联方	38,348,816.36	1-2 年以内	14.12%	往来款
2	高安市瑞兴投资发展有限公司	非关联方	38,200,000.00	1-2 年以内	14.06%	往来款
3	吴友辉	关联方	18,000,000.00	1 年以内	6.63%	拆借款
4	彭国禄	关联方	17,055,505.33	1 年以内	6.28%	拆借款
5	江化明	关联方	14,936,244.76	1 年以内	5.50%	拆借款
合计			126,540,566.45		46.59%	

## 2013年12月31日公司其他应付款金额前五名单位（个人）情况

货币单位：元

序号	公司（个人）名称	与公司关系	金额（元）	账龄	占总额比例	款项性质及原因
1	彭爱建	关联方	84,741,790.49	1-2 年以内	11.82%	拆借款
2	陈绿英	非关联方	44,714,423.11	1 年以内	6.24%	拆借款
3	江桂香	非关联方	43,478,156.26	1 年以内	6.06%	拆借款
4	高安市瑞兴投资发展有限公司	非关联方	38,200,000.00	1 年以内	5.33%	往来款

5	江茶根	关联方	35,194,414.55	1 年以内	4.91%	拆借款
合计			246,328,784.41		34.35%	

(5) 截止到 2015 年 6 月 30 日, 公司其他应付款余额中有持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。(详见本说明书本节之“八、关联方关系及关联交易”之“(三) 关联交易”。)

(6) 报告期内, 2013 年其他应付款余额较大, 2014 年及 2015 年 1-6 月逐渐下降原因如下:

2013 年其他应付款中包含 2012 年公司为购买材料向股东和项目负责人的借款, 金额为 2.67 亿元。另外, 2013 年开工项目较多, 公司向供应商收取质保金及押金达 1.7 亿元。再者, 由于项目开展需要, 公司同其他公司产生 2.5 亿元的公司往来款。

2014 年和 2015 年 6 月 30 日, 应付账款余额逐年下降, 是因为 2014 年及 2015 年 1-6 月分别偿还股东和项目负责人借款 1.5 亿元、1.1 亿元。

#### 10、一年内到期的非流动负债

##### (1) 一年内到期的非流动负债明细

单位: 元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31
1 年以内到期的长期借款	10,000,000.00	-	-
合计	10,000,000.00	-	-

#### 11、长期借款

##### (1) 长期借款明细

单位: 元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31
质押借款	-	-	-
抵押借款	-	-	-
保证借款	10,000,000.00	10,000,000.00	-
信用借款	-	-	-
减: 一年内到期的长期借款	10,000,000.00	-	-

合计	-	10,000,000.00	-
----	---	---------------	---

(2) 2015 年 6 月 30 日，一年内到期的长期借款系公司于 2014 年 5 月 30 日从南昌银行股份有限公司利民支行取得，借款期限为 22 个月，自 2014 年 5 月 30 日至 2016 年 3 月 29 日，合同利率为 8.61%，合同期内不调整；取得方式：系公司股东彭国禄、彭金禄，吴友辉和公司关联方江西中力地产有限公司提供保证。

### (三) 股东权益分析

报告期内，公司各期末股本、资本公积、盈余公积及未分配利润明细情况如下：

货币单位：元

项目	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
股本	320,130,000.00	240,130,000.00	240,130,000.00
资本公积	-	-	-
专项储备	2,656,839.99	-	243,000.00
盈余公积	4,989,481.88	4,989,481.88	2,486,212.73
未分配利润	54,846,795.09	44,905,336.97	22,375,914.58
归属于母公司股东的所有者权益合计	382,623,116.96	290,024,818.85	265,235,127.31
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	382,623,116.96	290,024,818.85	265,235,127.31

#### 1、股本

2015 年 9 月 8 日，中大建设开立创立大会并通过决议，同意以中大建设截至 2015 年 6 月 30 日经审计的净资产为基础，整体变更为股份有限公司，将其中的 32,013 万元折合为股份公司的注册资本，余额 62,493,116.96 元计入资本公积。

有关公司的股本演变情况具体情况详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“四、公司股本变更及重大资产重组情况”相关内容。

#### 2、盈余公积

报告期内，公司根据《公司章程》，每年按净利润的 10%提取法定盈余公

积金。

### 3、专项储备

(1) 报告期内安全生产费用余额如下：

单位：元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31
安全生产费	2,656,839.99	-	243,000.00
合计	2,656,839.99	-	243,000.00

报告期内，本公司按照营业收入的 2% 合理计提安全生产费。

(2) 报告期内，安全生产费用使用情况如下：

单位：元

序号	生产费用项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
1	安全设施支出	15,467,876.39	17,322,009.37	5,083,653.73
2	安全防护用品支出	2,676,382.08	3,876,383.03	1,189,309.75
3	安全生产检查、评价支出	1,029,734.30	1,492,834.43	738,272.30
4	安全生产宣传支出	320,230.21	487,322.29	299,828.07
5	新技术推广支出	389,239.38	653,876.73	376,283.18
6	安全生产培训支出	37,462.09	46,538.89	277,734.74
7	其他与安全生产	1,402,336.26	764,426.46	302,000.17
合 计		21,323,260.71	24,643,391.20	8,267,081.94

### 4、未分配利润

报告期各期末，公司未分配利润的变化情况如下表所示：

单位：元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
年初未分配利润	44,905,336.97	22,375,914.58	20,950,107.57
加：本年归属于母公司所有者	9,941,458.12	25,032,691.54	3,912,019.74

的净利润			
减：提取法定盈余公积	-	2,503,269.15	2,486,212.73
净资产折股	-	-	-
年末未分配利润	54,846,795.09	44,905,336.97	22,375,914.58

报告期内，公司未分配利润变动主要受当期累积的净利润的影响发生变动。

## 八、关联方关系及关联交易

### （一）关联方的认定标准

根据《企业会计准则第 36 号-关联方披露》和中国证券监督管理委员会第 40 号《上市公司信息披露管理办法》，公司关联方认定标准以是否存在控制、共同控制或重大影响为前提条件，并遵循实质重于形式的原则，即判断一方有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，及按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，或对一个企业的财务和经营决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，均构成关联方。关联方包括关联法人和关联自然人。

### （二）公司主要关联方

#### 1、存在控制关系的关联方

股东姓名	持股比例	与公司关系
彭国禄	69.004%	控股股东、实际控制人、董事长
合计	69.004%	-

#### 2、不存在控制关系的关联方

股东姓名	持股比例	与公司关系
彭金禄	20.000%	董事、副总经理
彭圣慧	7.716%	董事
张和国	0.625%	董事、副总经理
修德军	0.625%	董事、副总经理、财务总监

股东姓名	持股比例	与公司关系
张鹏彪	0.625%	公司员工
艾保珍	0.625%	监事会主席
曾凡有	0.312%	董事会秘书
邹向向	0.094%	监事
曾云	0.094%	职工代表监事
肖鸿飞	0.187%	公司员工
李淑英	0.094%	公司员工
合计	31.00%	-

### 3、其他关联方

#### (1) 公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	经济性质或类型
广东新东华实业有限公司	控股股东控制	有限责任公司
江西中大物业管理有限公司	控股股东控制	有限责任公司
广东鑫建装饰设计有限公司	控股股东控制	有限责任公司
江西中大南昌物业管理有限公司	控股股东控制	有限责任公司
江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司	控股股东控制	有限责任公司
江西中大劳务有限公司	控股股东控制	有限责任公司
四川中大矿业有限公司	控股股东控制	有限责任公司
江西中大地产有限公司	控股股东控制	有限责任公司
中大建设控股有限公司	控股股东控制	有限责任公司
广州中实建筑劳务有限公司	控股股东近亲属控制	有限责任公司
广州市万业房地产开发有限公司	控股股东近亲属控制	有限责任公司
南昌市中路地产有限公司	控股股东近亲属控制	有限责任公司
江西中家地产有限公司	控股股东近亲属控制	有限责任公司
江西中力地产有限公司	控股股东近亲属控制	有限责任公司
江西鹏辉高科粮业有限公司	控股股东近亲属控制	有限责任公司

#### (2) 自然人

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
彭爱建	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄妹妹
彭仁爱	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄妹妹
彭圣慧	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄女儿
彭少剑	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄弟弟
彭加魁	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄父亲

祝姗姗	公司股东关系密切的家庭成员	彭金禄儿媳
彭海生	公司股东关系密切的家庭成员	彭金禄儿子
江化明	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄妹夫
吴友辉	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄妹夫
江枫根	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄配偶
江茶根	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄配偶妹妹
张城卫	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄配偶妹夫
江福明	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄配偶弟弟
江万明	公司股东关系密切的家庭成员	彭国禄配偶弟弟

### （三）关联交易

#### 1、经常性关联交易

##### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### ①采购商品/接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		定价方式
		金额	占同类交易的比例	金额	占同类交易的比例	金额	占同类交易的比例	
广州中实建筑劳务有限公司	采购劳务	55,167,247.52	31.81%	-	-	-	-	合同定价

A：2014 年 10 月以后，中大有限与广州中实建筑劳务有限公司陆续签订的合同主要有：佛山荟映花园 1,500 万元；昊天名都项目 2,000 万元；赣州峰山国际 A 地块二期二标工程 765.25 万元；赣州峰山国际 A 地块二期二标 95#-97#，99#，100#，105#-112#工程 463.39 万元；赣州峰山国际 A 地块二期一标工程 589.69 万元；赣州峰山国际三期 601 万元；江西吉安凤凰城项目 5,799.37 万元；祈福美庐项目 2,266.21 万元；玺园项目 1,500 万元；中大城项目 7,200 万元。

B：以上项目的合同定价依据详情如下：

广东地区劳务定价以广东省住房和城乡建设厅的现行政策性文件为依据，并按照建设单位审定的工作量以及工日数量进行评定。劳务定价依据性文件如下：《广东省建筑与安装工程综合定额（2010 年）》、《广东省安装工程综合定额



（2010 年）》、《广东省市政工程综合定额》等。

江西地区劳务定价以江西省住房和城乡建设厅的现行政策性文件为依据，并按照建设单位审定的工作量以及套用定额的子目计算工日数量进行评定。劳务定价依据性文件如下：《江西省建筑工程消耗量定额及统一基价表》（上、下册 2014 年）、《江西省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》、《江西省安装工程消耗量定额及单位估价表》、《江西省建筑安装工程费用定额》、《全国统一施工机械台班费用定额（江西省预算价格 2004 年）》、2006 年《江西省市政工程消耗量定额及单位估价表》（上、下册）、《江西省市政工程及园林工程费用定额》等。

在 2015 年以前，公司项目用工主要采用采购零工方式，2015 年后，按照市场价格，公司从关联方广州中实建筑劳务有限公司采购劳务，该项交易占同类交易比例为 31.81%，价格公允合理。

## ②出售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度	
		金额	占同类交易的比例	金额	占同类交易的比例	金额	占同类交易的比例
江西中力地产有限公司	提供劳务	84,254,076.69	15.43%	-	-	103,385,879.43	9.69%
广州市万业房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	132,203,960.10	10.84%	107,893,688.81	10.11%

A：2012 年 7 月 16 日，中大有限与江西中力地产有限公司签订项目协议书，项目名称为中大城 1-3、5-11 楼及地下室工程，合同价款 183,896,276.79 元，合同工期截止到 2015 年 1 月 15 日，后期签订了补充协议，金额为 9,000 万元。中大有限对本合同承包范围内的工程实行总承包，即包人工、包材料、包机械、包

质量、包工期、包进度、包安全、包文明施工、包竣工验收。

合同价款计价方式具体如下：

土建工程造价=直接费 $\times$ (1+16%)+(估价+价差) $\times$ (1+税金)；

装饰、安装工程按照《费用定额》中的三类取费标准计费；

定额人工按赣建价[2009]19 号文人工价差调整，土建、安装、机械人工按 36.5 元/工日、装饰人工按 45 元/工日；

商品混凝土，钢筋按实际数量根据当时的市场价格确定。商品混凝土浇筑综合单价按 20 元/m<sup>3</sup>，钢筋制作安装地下室按 400 元/吨、地上部分按 600 元/吨（含电焊条，电渣压力焊费用及辅材等费用），土建定额中垂直运输费及超高增加费按定额乘以系数（0.7）确定，装修定额中的垂直运输费及超高费不计。

B：2010 年 12 月，中大有限与广州市万业房地产开发有限公司签订南沙 2010NJY-4 地块项目，合同金额及补充协议金额为 28,530 万元。在签订此项目时，广州万业房地产开发有限公司不是中大有限的关联方，合同参照市场价格定价。本合同定价标准具体如下：

工程量结算方式为预结算制，按竣工图纸及有效现场签证结算工程量；

人工、材料、机械价格根据施工期间广州市建设工程造价管理站所发布广东省定额配套信息的平均价进行调整。定价的依据性文件主要包括 2006 年《广东省建筑工程综合定额》、《广东省装饰装修工程综合定额》、《广东省安装工程综合定额》、《广东省市政工程综合定额》等。

中大有限同关联方广州市万业房地产开发有限公司和江西中力地产有限公司签订的所有项目都采用招投标方式，经过交易中心备案且有中标通知书，合同价格公允。

## （2）关联租赁

出租方 名称	租赁资 产种类	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		定价方式
		金额	占同类交 易的比例	金额	占同类 交易的 比例	金额	占同类交 易的比例	

彭国禄	房屋	54,360.00	13.58%	108,720.00	19.71%	108,720.00	19.71%	合同定价
彭金禄	房屋	59,400.00	14.84%	118,800.00	21.54%	118,800.00	21.54%	合同定价
彭金禄	车辆	6,000.00	1.50%	12,000.00	2.18%	12,000.00	2.18%	合同定价
吴友辉	车辆	66,000.00	16.49%	132,000.00	23.93%	132,000.00	23.93%	合同定价
江化明	车辆	6,000.00	1.50%	12,000.00	2.18%	12,000.00	2.18%	合同定价
张城卫	车辆	6,000.00	1.50%	12,000.00	2.18%	12,000.00	2.18%	合同定价
彭爱建	车辆	6,000.00	1.50%	12,000.00	2.18%	12,000.00	2.18%	合同定价

①公司租赁关联方车辆数量为 10 辆，租赁费用根据车辆的成新率，参照市场价格定价，公司每年的车辆租赁费为 18 万元；

②租赁房屋南昌市紫阳大道紫阳明珠 30 楼毛坯房、总面积为 660 平方米，每月 15 元/平方米，同地段毛坯房的租赁价格在每平方 12 元-18 元之间。另外租赁房屋广州市海珠区保利百合商务中心 13 楼毛坯房，总面积为 302 平方米，每月 30 元/平方米，同地段毛坯房的租赁价格在每平方 28 元-32 元之间.；

③本公司作为承租人，按照租赁资产的市场价格，确认、支付租赁费用。

### （3）关联方往来

#### ①应收账款

关联单位名称	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
江西中力地产有限公司	66,290,331.18	-	2,092,554.49	-	40,196,921.75	-
广州市万业房地产开发有限公司	111,252,454.00	-	134,774,878.00	-	61,129,200.02	-
合计	177,542,785.18	-	136,867,432.49	-	101,326,121.77	-

2012 年 7 月 16 日，中大有限与江西中力地产有限公司签订项目协议书（协议书内容详见本节之“八、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”之“1、经常性关联交易”）。较之 2014 年，2015 年公司对江西中力地产有限公司的应收账款增幅较大，主要原因是 2015 年 1-6 月增加了工程结算 8,425.41 万元。

中大有限与广州市万业房地产开发有限公司签订的南沙 2010NJY-4 地块项目（合同内容详见本节之“八、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”之“1、经常性关联交易”），2014 年应收账款较 2013 年增长较大是因为南沙 2010NJY-4

地块项目尚未进行工程结算。2015 年该项目进行了部分结算，公司应收账款余额有所下降。

## ②预付账款

关联单位名称	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广州中实建筑劳务有限公司	1,578,687.63		-	-	-	-
合计	1,578,687.63		-	-	-	-

2014 年 12 月中大有限与广州中实建筑劳务有限公司签订佛山荟映花园项目，合同金额 1,500 万元，合同工期 500 天，由于广州中实建筑劳务有限公司未能在 2015 年 6 月 30 日前及时提供发票，使得预付账款余额为 1,578,687.63 万元。

## ③其它应收款

关联单位名称	2015/6/30		2014/12/31		2013/12/31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广州中实建筑劳务有限公司	476,404.00	-	-	-	-	-
广州市万业房地产开发有限公司	8,334,908.33	-	-	-	-	-
彭海生		-	2,000,000.00		-	-
彭圣慧		-	3,164,870.99		-	-
江茶根	158,490.42	-	-	-	-	-
江福明	37,762.20	-	-	-	-	-
江化明	137,974.10	-	-	-	-	-
彭爱建、何峥嵘	9,931.59	-	-	-	-	-
彭海生、祝姗姗	4,215,064.79	-	-	-	-	-
彭金禄	306,216.72	-	-	-	-	-
彭仁爱	943,110.53	-	-	-	-	-
合计	14,619,862.68	-	5,164,870.99		-	-

中大有限对广州市万业房地产开发有限公司的其他应收款 8,334,908.33 元的款项性质是项目保证金，比例为合同金额的 3%。

中大有限对其他应收款中彭海生、祝姗姗的 4,215,064.79 元主要用于祈福办公楼项目的日常开支，此款项截至本公开转让说明书出具之日全部归还。

报告期内，公司的其他应收款性质及发生原因如下：

关联单位名称	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	性质	用途	原因	是否 商业行为
	账面余额	账面余额	账面余额				
广州中实建筑劳务有限公司	476,404.00	--	--	拆借	拆借	短期拆借	否
广州市万业房地产开发有限公司	8,334,908.33	--	--	保证金	保证金	履行合同	是
江茶根	158,490.42	--	--	备用金	备用金	备用金	否
江福明	37,762.20	--	--	备用金	备用金	保证金	否
江化明	137,974.10	--	--	备用金	备用金	备用金	否
彭爱建 何峥嵘	9,931.59	--	--	备用金	备用金	备用金	否
彭海生 祝姗姗	4,215,064.79	--	--	备用金	备用金	备用金	否
彭金禄	306,216.72	--	--	备用金	备用金	备用金	否
彭仁爱	943,110.53	--	--	备用金	备用金	备用金	否
彭海生	--	2,000,000.00	--	备用金	备用金	备用金	否
彭圣慧	--	3,164,870.99	--	备用金	备用金	备用金	否
合计	14,619,862.68	5,164,870.99	--	--	--	--	--

根据上表，仅有广州中实建筑劳务有限公司向公司短期拆借资金，该拆借行为构成对公司资金的占用，不符合《贷款通则》的规定。

中实劳务向公司拆借资金的金额较小，公司未履行内部程序，拆借双方签署了借款合同并按银行同期贷款利息约定了资金使用费，截至本公开转让说明书签署日，中实劳务已经向公司偿还全部本金和资金使用费，该笔资金占用费对公司财务状况的基本没有影响；

资金拆借行为发生时，公司尚处于有限公司阶段，未制订相关的内控制度，导致了占用资金的情况发生。股份公司设立后，公司一方面制订了《对外担保管理制度》、《防范大股东及其关联方占用公司资金的管理制度》及《备用金管理制度》，另一方面严格执行制度，采取有效措施，积极清欠占款和超额使用备用金，截至本公开转让说明书签署日，已经将所有占款、拆借资金本息和

超额备用金清理完毕，公司的资金控制制度得到有效的实施。

股份公司设立以后，公司在《公司章程》、《关联交易决策制度》、《董事会议事规则》等相关内控制度中，对关联方、关联方的回避、关联交易的决策程序、关联交易的内部控制和披露均进行了有效的规制，从制度层面规范了关联交易的合理性、公允性和必要性。

公司的控股股东、主要股东、董事、监事、高级管理人员分别已向公司出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》。

根据上述制度和承诺，公司对所有的关联资金往来已经清理完毕，减少和规范关联交易的具体措施和具体安排的均得到了有效的执行。

#### ④应付账款

关联关系名称	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
广东新华实业有限公司	-	106,730.38	156,730.38
合计	-	106,730.38	156,730.38

#### ⑤预收账款

项目名称	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
南昌市中路地产有限公司	202,488.00	202,488.00	202,488.00
合计	202,488.00	202,488.00	202,488.00

因公司与南昌市中路地产有限公司的合作项目未结算使得预收账款账面余额为 202,488.00 元。

#### ⑥其他应付款

项目名称	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
江西中力地产有限公司	151,250.00	-	8,708,902.80

广州市万业房地产开发有限公司	-	-	27,160,585.54
广州中实建筑劳务有限公司	-	-	5,484,896.38
广东新东华实业有限公司	5,365,150.83	38,348,816.36	-
彭国禄	1,576,934.70	17,055,505.33	33,555,505.33
彭金禄		2,879,400.00	
彭爱建	-	-	84,741,790.49
江茶根	-	-	35,194,414.55
江化明	-	14,936,244.76	1,936,244.76
吴友辉	4,000,000.00	18,000,000.00	4,000,000.00
张城卫	-	3,000,000.00	5,796,175.00
江枫根	557,227.94	1,142,405.48	1,210,318.48
彭海生	-	8,000,000.00	-
祝姗姗	5,896.60	-	-
合计	11,656,460.07	103,362,371.93	207,788,833.33

截止 2015 年 6 月 30 日，关联方往来款中其他应付款余额为 11,656,460.07 元，其中主要为来自广东新东华实业有限公司、吴友辉及彭国禄。其他应付款主要用于中大股份建筑工程材料采购及其他项目垫款。

## 2、偶发性关联交易

### (1) 本公司作为被担保方

序号	担保方	担保方式	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	江西中大鄱阳湖旅游投资有限公司	抵押	55,000,000.00	2013 年 4 月 25 日	2016 年 4 月 24 日	否
2	江西中大地产	抵押	19,000,000.00	2013 年 10 月 18	2016 年 10 月 17	否

	有限公司			日	日	
3	彭国禄	保证	105,000,000.00	2014年9月12日	2015年9月11日	否
4	彭金禄	保证	15,000,000.00	2014年5月30日	2016年3月29日	否
5	江西中力地产有限公司	保证	10,000,000.00	2014年5月30日	2016年3月29日	否

①从中国建设银行股份有限公司铁路支行取得的 5,500 万元贷款，由江西鄱阳湖旅游投资有限公司以进贤县三阳乡国有土地使用权提供抵押担保。

②从中国建设银行股份有限公司铁路支行取得的 1,900 万元贷款，由江西中大地产有限公司以名下 42 处房地产提供抵押担保。

③从中信银行南昌民德路支行取得的 9,000 万元由彭国禄提供保证担保。

④从北京银行红谷滩支行取得 500 万元由彭国禄、彭金禄提供保证担保。

⑤从南昌银行利民支行取得 1,000 万元由彭国禄、彭金禄、江西中力地产有限公司提供保证担保。

## (2) 本公司作为担保方

序号	被担保方	担保方式	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	担保方式
1	广东新东华实业有限公司	保证	100,000,000.00	2014年9月6日	2016年9月5日	否	保证

2014 年 9 月，中大建设有限公司为广东新东华实业有限公司向平安银行贷款提供连带责任保证，并签订《最高额保证合同》，最高保证额度为 1 亿元。合同签订后，广东新东华实业有限公司共向平安银行贷款 6,000 万元。为避免公司为广东新东华实业有限公司提供担保损害公司利益，公司与广东新东华实业有限公司的实际控制人彭国禄、主要股东彭金禄于 2015 年 9 月 10 日签署了《反担保保证合同》，明确约定：反担保人彭国禄与彭金禄共同对中大股份代广东新东华实业有限公司向平安银行股份有限公司广州金穗路支行清偿的借款本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用以及中大建设股份代广东新



东华实业有限公司偿还上述款项所发生的其他费用承担连带保证责任。

截至本公开转让说明书出具之日，广东新东华实业有限公司 6,000 万元贷款全部偿还。

### 3、关联交易定价机制及定价公允性

报告期，公司与关联方存在劳务采购、劳务提供、关联租赁、资金往来、关联担保等关联交易情况。

公司与关联方之间的关联交易，双方当事人均在平等自愿、公平合理、等价有偿的原则下签署了对应的合同，系正常商业交易行为，内容合法有效，其价格均按市场价协议确定，价格公允，不存在损害公司利益的行为。

公司股东、关联方与公司之间的资金往来未签订合同，也未支付利息。同时，股东、关联方为公司担保未收取报酬。

### 4、关联交易决策权限及决策程序

由于有限公司阶段，公司管理层规范治理意识薄弱，存在关联交易和关联方资金往来。有限公司阶段，公司也未制定相应的关联交易管理制度，相关交易也未经董事会和股东大会审批。

为此，为了完善公司治理，规范公司关联交易，在中介机构的辅导下，公司修订了《公司章程》，并制定了《关联交易决策管理制度》、《规范与关联方资金往来管理制度》等，就关联方及关联事项明确了具体的交易审批权限、审批程序、回避表决制度等事项，从制度上规范公司关联交易。首先，公司从《公司章程》明确了股东大会、董事会、高级管理人员对关联交易的权限，并建立了严格的审查和决策程序。其次，公司制定了《关联交易决策管理制度》，明确公司在处理与关联方之间的关联交易时的基本原则，对关联方、关联交易的界定、关联方回避制度以及关联交易的审批决策权限进行了具体规定。

此外，公司的实际控制人彭国禄先生、持有公司 5% 以上股份的股东及董事、监事、高级管理人员均已出具《关于规范和减少关联交易的承诺函》，就避免发生关联交易作出了相应承诺。

## 5、关联交易的合规性

2015年9月25日,公司股东大会审议了报告期发生的内关联交易,并认为:

经对2013年、2014年、2015年1-6月期间的关联交易的合法性和公允性进行审查,认为公司2013年、2014年、2015年1-6月期间的关联交易价格公允、合法,没有损害公司及其他股东的利益;上述期间内重大关联交易合同的签订均遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则,合同条款是公允的、合理的,关联交易价格未偏离市场独立第三方的交易价格,由交易双方根据市场情况及变化协商确定,不存在损害其他股东利益的情形。

公司律师认为,报告期公司与关联方之间发生关联交易均签署了对应的合同,系正常商业交易行为,当事人在平等自愿、公平合理、等价有偿的原则下签订,内容合法有效;价格公允,不存在损害公司利益的行为。

## 6、关联交易对财务状况和经营成果的影响

### (1) 经常性关联交易

报告期,公司向关联方租赁办公场所及车辆,租金金额较小,且定价公允合理,对财务状况和经营成果不构成实质影响。

报告期,公司采购关联方劳务,定价公允合理,对财务状况和经营成果不构成实质影响。

报告期,公司为关联方提供劳务,合同金额占同类交易比例较小,且定价公允合理,对公司的主营业务收入不构成实质影响。

### (2) 偶发性关联交易

报告期,股东为公司担保提供无偿反担保,降低了公司的风险,缓解了公司资金压力。

报告期,公司向关联方拆入资金,未影响公司的正常经营,未损害其他股东利益。

## 7、减少和规范关联交易的具体安排

为了完善公司治理，规范公司与关联方之间的关联交易，维护公司股东特别是中小股东的合法权益，保证公司与关联方之间的关联交易公允、合理，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《规范与关联方资金往来管理制度》等议事规则、内部制度中对关联方及关联交易的认定、关联交易定价原则、关联方对关联交易的回避、关联交易的披露等事宜进行了严格规定，明确了关联交易公允决策的程序。

同时，为规范关联方与公司之间的潜在关联交易，公司的控股股东、主要股东、董事、监事、高级管理人员分别已向公司出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》。内容如下：

“本人作为中大建设股份有限公司（以下简称“中大股份”或“公司”）的股东/董事/监事/高级管理人员，为保障中大股份及其股东的利益，确保中大股份业务持续发展，现就规范和减少关联交易情形，承诺如下：

一、在本人与中大股份构成关联方的期间内，本人将尽量避免与中大股份发生关联交易，如该等关联交易不可避免，本人保证按照市场公允的作价原则和方式，并严格遵守中大股份的公司章程及相关管理制度的要求，履行相应程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护，避免损害中大股份及其他股东的利益。

二、上述承诺为不可撤销之承诺，本人严格履行上述承诺内容，如有违反，本人将承担由此产生的一切法律责任。”

## 九、需提醒投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）期后事项

1、本公司于 2015 年 8 月 15 日召开股东会，变更了股权结构（详情请参考本转让说明书之“第一节基本情况”之“三、公司股东情况”之“（五）股本的形成及其变化”之“6、2015 年 8 月，有限公司第二次股权转让”）。

2、本公司于 2015 年 8 月 19 日，已在上饶市工商行政管理局办理了投资人

（股权）变更手续。

## （二）承诺事项

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司无重大承诺事项。

## （三）或有事项

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司存在未决诉讼（仲裁），其中：

案件号	原告（申请人）	被告（被申请人）	受理机构	立案时间	起诉标的	案由
（2015）洪仲字第 72 号	南昌市鑫祥装饰工程有限公司	中大建设有限公司	南昌仲裁委员会	2015.5.8	974,938.00	工程合同纠纷
（2015）洪仲字第 97 号	江西鑫通钢铁贸易有限责任公司	中大建设有限公司	南昌仲裁委员会	2015.6.18	815,000.00	买卖合同纠纷

### 1、（2015）洪仲字第 72 号商事仲裁

2015 年 3 月，申请人南昌市鑫祥装饰工程有限公司以中大建设有限公司为被申请人就双方工程合同纠纷向南昌仲裁委员会提请仲裁。申请人仲裁请求为：裁决被申请人支付申请人 650,753.42 元工程款；裁决被申请人支付申请人 50,000.00 元违约金；本案仲裁费由被申请人承担。被申请人于 2015 年 4 月 24 日接到南昌仲裁委员会答辩通知书、举证通知书、当事人注意事项。被申请人接到上述通知后在合法期间内向南昌仲裁委员会提交了仲裁答辩状并提出反请求。

南昌仲裁委员会于 2015 年 5 月 8 日受理了反申请人中大建设有限公司以南昌市鑫祥装饰工程有限公司为被反申请人的工程合同纠纷仲裁一案。反申请人的反请求事项为：裁决被反申请人偿付申请人偿付反申请人垫付的工亡赔偿款 95 万元；裁决被反申请人偿付反申请人垫付的处理工亡事故发生的食宿、交通费等 24938 元；裁决本案反请求申请费由被反申请人承担。

仲裁双方当事人于 2015 年 7 月 17 日在南昌仲裁委员会仲裁庭参加仲裁。目前该案正在审理中。

### 2、（2015）洪仲字第 97 号商事仲裁

2015年5月，申请人江西鑫通钢铁贸易有限责任公司以中大建设有限公司为被申请人就双方买卖合同纠纷向南昌仲裁委员会提请仲裁。申请人仲裁请求为：裁决被申请人向申请人支付剩余货款2,389,734.63元及违约金；本案仲裁费用全部由被申请人承担。被申请人于2015年6月1日接到南昌仲裁委员会答辩通知书、举证通知书、当事人注意事项。被申请人接到上述通知后在合法期间内向南昌仲裁委员会提交了仲裁答辩状并提出反请求。

南昌仲裁委员会于2015年6月18日受理了反申请人中大建设有限公司以江西鑫通钢铁贸易有限责任公司为被反申请人的买卖合同纠纷仲裁一案。反申请人的反请求事项为：请求判令被反申请人赔偿反申请人逾期供货违约金、停工损失违约金等各项损失815,000.00元；本案全部诉讼费用由被反申请人承担。反申请人于2015年7月22日向南昌仲裁委员会提出对被反申请人提交的证据（《对账函》）上的所盖“中大建设有限公司汇仁 阳光花园三期一标段项目部技术专业章（签合同无效）”公章的真实性进行鉴定的申请。南昌仲裁委员会于2015年7月31日作出（2015）洪仲决字第97号南昌仲裁委员会决定书，仲裁决定如下：一、同意被申请人提出的鉴定申请。鉴定的事项为：对申请人提交的《对账函》上加盖的“中大建设有限公司汇仁、阳光花园三期一标段项目部技术专业章（签合同无效）”的真实性进行鉴定；二、双方应自本决定送达之日起三日内，向仲裁庭提交与鉴定有关的鉴定材料。逾期不提交的一方，视为无鉴定材料，并将承担由此产生的不利后果；三、仲裁庭收到鉴定材料后，将主持双方对鉴定材料进行质证，质证时间另行通知。当事人不按时出席质证活动的，视为对对方提交的鉴定材料无异议；四、双方当事人应在收到本决定书之日起三日内共同选定鉴定机构，并在此期限内共同将选定的鉴定机构书面提交仲裁庭。逾期不提交的，仲裁庭将依法指定鉴定机构；五、由被申请人预交鉴定费用。鉴定费用的具体数额待与鉴定机构商定后另行通知。被申请人逾期预交鉴定费用的，视为撤回鉴定申请，并将承担由此产生的不利后果。目前该案正在审理中。

根据律师职业判断书，公司败诉可能性小，起诉标的1,789,938.00元，金额较小，对净利润不构成实质影响且对公司的持续经营不构成重大影响，不构成公司挂牌的障碍。

## 十、资产评估情况

公司自设立时以来，资产评估情况如下：

### （一）中大股份整体变更设立时的资产评估

中大有限整体变更为股份有限公司时，北京亚太联华资产评估有限公司以2015年6月30日为基准日对中大有限净资产价值进行评估，出具了“亚评报字【2015】135号”《资产评估报告》。评估结论如下：

截至评估基准日2015年6月30日，被评估单位经审计确认的资产总额为128,971.83万元，负债总额为90,709.52万元，净资产38,262.31万元。经采用成本法进行评估，符合《公司法》规定的全部出资资产评估值为129,071.30万元，总负债的评估值为90,709.52万元，符合《公司法》规定的出资条件的净资产评估值为38,361.78万元，与经审计后账面值比较，总资产评估增值99.47万元，增值率为0.08%，净资产评估增值99.47万元，增值率为0.26%。

## 十一、股利分配政策和最近两年分配及实施情况

### （一）股利分配的政策

根据《公司法》及《公司章程》规定，公司股利分配政策如下：

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配

利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司利润分配原则为：

（1）公司实行积极、持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证应当充分考虑公众投资者的利益。除需补充公司流动资金和项目投资需求外，公司的未分配利润原则上应回报股东。

（2）公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式进行的利润分配，利润分配不得超过累积可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（3）公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后二个月内完成股利（或股份）的派发事项。

（4）公司利润分配采取现金或者股票方式分配股利。公司可以进行中期现金分红。股东违规占有公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

## （二）最近两年股利分配情况

报告期内公司未分配股利。

### （三）公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后股利分配政策将按照《公司章程》中的有关内容执行。具体实施计划将由董事会根据《公司章程》提出预案，并经股东大会审议后决定。

## 十二、可能影响公司持续经营的风险因素

### （一）宏观经济波动及房地产市场调控风险

公司所属建筑业与国家宏观经济波动呈现较强的正相关性，另外，国家对房地产行业的调控政策将直接影响房地产行业景气周期，从而对公司业务的持续扩大形成制约，可能会导致公司盈利能力下降。

### （二）市场分割导致的省外市场拓展风险

报告期内，公司主要客户群集中于江西、广东二省，省外收入占比较小。虽然近年来我国建筑行业市场化程度日益提高，公司也在持续向省外拓展业务，且取得一定的成效，但是原有体制下的地方保护造成的市场分割现象依然较为严重，将会增加公司跨区域拓展业务的难度。

### （三）建筑业市场竞争加剧的风险

我国建筑业属于完全竞争性行业，企业数量众多，行业集中度较低，市场竞争激烈，行业整体利润水平偏低。近年来，随着国家对建筑业企业资质管理的要求不断强化，以及国家对建筑业节能、环保技术的大力倡导；，以及国际上建筑行业信息技术化趋势日益加强，因此建筑业内行业内呈现资源向优势企业集中的趋势，这在一定程度上加剧了市场上优势企业之间的竞争程度。公司将会针对核心业务加强自身竞争力，目前公司已达到房屋建筑工程施工总承包特级资质标准，特级资质升级申请已向主管部门报送。

### （四）建筑业企业易涉诉讼风险

公司作为建筑施工企业，可能存在因工期延误而导致的相关责任，在生产过



程中发生的人身及财产损害赔偿赔偿责任,因不及时付款而产生的材料及人工费清偿责任以及因业主方拖延付款导致的债务追索权等,上述责任及追偿可能导致潜在诉讼风险,进而影响公司正常的生产经营。

#### **(五) 实际控制人不当控制的风险**

公司的实际控制人为彭国禄,持有公司 69.004%的股份,并担任公司董事长、总经理,对公司经营决策可施予重大影响。若彭国禄利用相关管理权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制,可能损害公司或其他股东利益。

#### **(六) 内部控制的风险**

公司在股改后制定并完善了相关的内部控制制度,对涉及施工、运营、销售、采购及日常管理等环节逐步规范,但新的制度执行时间较短,公司及管理层规范运作意识的提高、相关制度切实执行及完善均需要一定的过程。因此,公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

#### **(七) 应收账款回收的风险**

建筑施工行业,项目工期较长,应收账款回收期较长,公司应收账款占营业收入额比重较大,应收账款在回收过程中,不排除会出现债务人破产等情况,导致坏账的产生,甚至直接导致应收账款无法收回,若公司应收账款无法收回,将对公司生产经营造成损失。

#### **(八) 为关联方提供担保的风险**

报告期内,公司与平安银行股份有限公司广州金穗路支行于 2014 年 9 月 5 日签订了《最高额保证担保合同》,为广东新东华实业有限公司与平安银行股份有限公司广州金穗路支行签订的《综合授信额度合同》项下的系列借款提供担保,担保金额为 100,000,000.00 元。2014 年 9 月至 2105 年 2 月,广东新东华实业有限公司与平安银行股份有限公司广州金穗路支行签订的《综合授信额度合同》项下共发生三笔借款,三笔借款总金额 6,000 万元。截止本公开转让说明书签订之

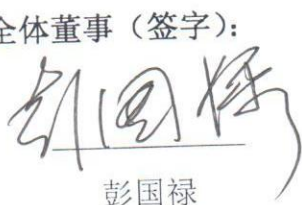
日，该三笔借款 6,000 万元已由广东新东华实业有限公司偿还，但《最高额保证担保合同》仍未解除，存在可能损害公司利益的风险。

## 第五节有关声明

## 一、申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

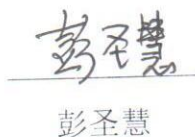
公司全体董事（签字）：

  
彭国禄

  
彭金禄


  
修德军

  
张和国

  
彭圣慧

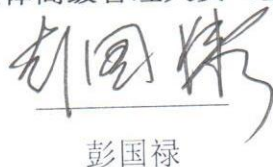
公司全体监事（签字）：

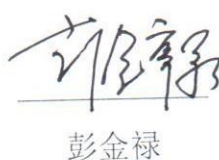
  
艾保珍

  
曾云

  
邹向向

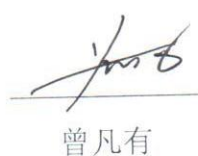
公司全体高级管理人员（签字）：

  
彭国禄

  
彭金禄

  
修德军

  
张和国

  
曾凡有

中大建设股份有限公司

2015年 11月 26日

## 二、主办券商声明

公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：



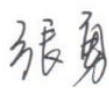
王连志

项目负责人：



孟庆亮

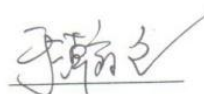
项目组成员：



张勇



李冉



于瀚仑



江旭云



郝继红




安信证券股份有限公司


2015年11月26日

### 三、承担审计业务的会计师事务所声明

本机构及经办签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

机构负责人：   
杨剑涛

签字注册会计师：

  
邵新军

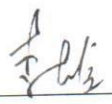
  
郭伟

  
瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)  
2015年11月26日

#### 四、公司律师声明

本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

机构负责人：



李 炬

经办律师：



李海涛



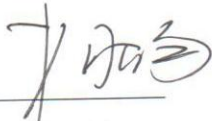
黄云艳



## 五、承担资产评估业务的评估机构声明


本机构及经办签字的注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的评估报告无矛盾之处。本机构及经办签字的注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

  
杨 钧

签字注册资产评估师：

  
王 明

  
郭 宏

北京亚太联华资产评估有限公司



## 第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告；
- 二、财务报表及审计报告；
- 三、法律意见书；
- 四、公司章程；
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见。