



深圳市中洲投资控股股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司年末总股本 478,926,080 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司董事长姚日波、财务总监尹善峰及财务部总经理黄薇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本报告中所涉及的未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项	30
第六节 股份变动及股东情况.....	38
第七节 优先股相关情况.....	44
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	45
第九节 公司治理	51
第十节 内部控制	58
第十一节 财务报告.....	60
第十二节 备查文件目录.....	178

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司
中洲地产	指	深圳市中洲房地产有限公司
中洲集团	指	深圳中洲集团有限公司
远致公司	指	深圳市远致投资有限公司
惠州中洲投资	指	惠州中洲投资有限公司
惠州中洲置业	指	惠州中洲置业有限公司
康威投资	指	惠州市康威投资发展有限公司
昊恒地产	指	惠州市昊恒房地产有限公司
成都银河湾	指	成都市银河湾房地产开发有限公司
香江置业	指	深圳市香江置业有限公司

重大风险提示

本报告中所涉及的未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，
敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	中洲控股	股票代码	000042
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市中洲投资控股股份有限公司		
公司的中文简称	深圳市中洲投资控股股份有限公司		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN CENTRALCON INVESTMENT HOLDING CO., LTD		
公司的法定代表人	姚日波		
注册地址	深圳市福田区百花五路长源楼		
注册地址的邮政编码	518028		
办公地址	深圳市福田区百花五路长源楼		
办公地址的邮政编码	518028		
公司网址	http://www.zztzkg.com		
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	尹善峰	陈颖
联系地址	深圳市福田区百花五路长源楼	深圳市福田区百花五路长源楼
电话	0755-8839 3698	0755-8839 3605
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
--	--------	--------	-----------------	--------	--------

首次注册	1984 年 09 月 17 日	深圳市红岭路 16 号二楼	4403011008906	440304192190768	19219076-8
报告期末注册	2014 年 03 月 07 日	深圳市福田区百花五路长源楼	440301103813177	440304192190768	19219076-8
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1、1994 年，经深圳市证券管理办公室批准，公司发行人民币普通股 56,300,000 股。公司发起人深圳市建设（集团）公司（后更名为“深圳市建设投资控股公司”）以存量净资产折股 40,000,000 股（占公司总股本的 71.05%），成为公司的控股股东。</p> <p>2、2005 年 7 月，由于行政划拨，公司原控股股东深圳市建设投资控股公司持有本公司的国家股全部划归深圳市国资委持有，公司控股股东由深圳市建设投资控股公司变为深圳市国资委。本次国有股权划转后，深圳市国资委持有公司股份 83,333,496 股（占公司总股本的 34.8%），为公司第一大股东。2006 年，公司股权分置改革实施后，深圳市国资委持有的本公司股份由 83,333,496 股（占公司总股本的 34.8%）变为 71,239,307 股（占公司总股本的 29.75%）。</p> <p>3、2013 年 6 月，深圳市国资委将持有的 47,293,950 股本公司股份（占公司总股本的 19.75%）转让给中洲地产。2013 年 7 月，深圳市国资委将其持有的 23,945,357 股本公司股份（占本公司总股本的 10%）无偿划转至远致公司名下。2013 年 8 月，上述股份转让和无偿划转取得国务院国资委同意批复。2013 年 9 月，相关股份过户完成。</p> <p>上述股份变动后，深圳市国资委不再持有本公司股份；加上此前持有公司 4.04% 股份，中洲地产合计持有公司 23.79% 股份，并在《详式权益变动报告书》中承诺拟在未来 12 个月内择机继续增持公司股份并成为公司第一大股东。</p> <p>2013 年 10 月 28 日至 2013 年 11 月 5 日间，中洲地产通过深圳证券交易系统集中竞价和大宗交易方式累计买入 11,212,000 股本公司股份（占公司总股本的 4.68%）。本次增持后，中洲地产合计持有本公司股份 68,182,503 股，占公司总股本的 28.47%，成为公司第一大股东，并发布了《详式权益变动报告书》。</p> <p>截止报告期末，中洲地产持有公司股份 138,082,700 股，占公司总股本的 28.83%。</p>				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 3-9 层
签字会计师姓名	周学春、蔡晓东

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2014 年	2013 年		本年比上年 增减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	3,032,802,715.76	2,212,983,840.34	2,212,983,840.34	37.05%	2,698,263,135.75	2,698,263,135.75
归属于上市公司股东的净利润（元）	305,618,650.68	405,502,224.15	405,502,224.15	-24.63%	411,880,264.43	411,880,264.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	298,664,102.67	314,368,894.28	314,368,894.28	-5.00%	411,476,960.82	411,476,960.82
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,625,124,896.17	165,754,440.62	165,754,440.62	-1,080.44%	363,360,335.02	363,360,335.02
基本每股收益（元/股）	0.6381	0.8467	0.8467	-24.64%	0.8600	0.8600
稀释每股收益（元/股）	0.6381	0.8467	0.8467	-24.64%	0.8600	0.8600
加权平均净资产收益率	9.63%	13.76%	13.76%	降低 4.13 个百分点	14.20%	14.20%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 年末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	16,196,337,801.76	7,998,173,391.93	7,998,173,391.93	102.50%	7,516,712,220.95	7,516,712,220.95
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,299,726,582.45	3,065,887,463.63	3,065,887,463.63	7.63%	2,901,011,666.50	2,901,011,666.50

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	227,577.92	39,379.92	218,167.14	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	74,574.20	18,049.64	21,739.22	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	467,760.20	1,254,059.80	1,054,225.53	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		-35,321,290.66		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		-304,986.96	-1,638,315.12	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	10,023,000.00	157,112,797.76		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		5,493.00	289,361.92	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-705,610.65	-431,007.32	655,673.61	
减：所得税影响额	3,132,753.66	31,239,165.31	197,548.69	
合计	6,954,548.01	91,133,329.87	403,303.61	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

2014年，公司紧紧围绕战略发展规划开展各项工作，完成了年度任务目标，为实现2014--2016三年战略规划目标迈出了坚实的一步。

（一）财务指标完成情况

单位：人民币万元

项 目	本年数	上年同期数	增减率
营业收入	303,280.27	221,298.38	37.05%
利润总额	49,149.01	58,538.82	-16.04%
归属于母公司所有者的净利润	30,561.87	40,550.22	-24.63%

（二）经营管理工作回顾

2014年，公司完成房地产销售面积34.33万平方米，完成年度目标的122.08%，比上年同期增长71.22%；合同销售金额48.51亿元，完成年度目标的104%，比上年同期增长123.04%；完成房地产开发投资58.95亿元，完成年度目标的195.53%，比上年同期增长326.04%。完成了年度计划指标及2014年制定的公司未来三年战略发展规划第一年的战略目标。全年主要经营及管理工作如下：

1、制定企业发展战略，全面梳理业务流程。

公司在2014年初制定了未来三年发展战略规划，三年的战略目标是合同销售额年复合增长率达到50%。围绕发展目标，以“专注区域，深耕城市，多盘联动”为战略布局，专注现有区域发展；以“高周转、扩规模”为发展模式，提高开发、销售速度；以“住宅地产开发为核心业务、精选优质资产持有经营”为业务组合，突出主核，选优持优；以“竞争性、非竞争性、自身拓展和外部资源注入等渠道获取土地资源”为业务模式，两轮驱动，内外结合；提升规划设计、项目管理、资本运作能力为核心能力，保障战略目标实施。

在发展战略规划指导下，公司调整了组织管控体系、职位体系、薪酬体系和考核激励体系，并于2014年6月启动业务流程的全面梳理工作，明确了总部与城市公司之间的管控责权界面划分，强调总部的决策和监管职能，强化城市公司组织施工和组织销售的职能，使更多操作层面职能向城市公司转移。

2、销售与开发工作齐头并进，实现房地产业务逆势增长。

在国家经济增速放缓的背景下，2014年公司通过提前介入项目定位、在深入调研的基础上确定价格策

略、采取适当激励手段等管理措施，实现销售与开发工作协同发展。

公司全年房地产在建面积159万平方米，竣工面积12万平方米，房地产销售面积34.33万平方米，全年合同销售金额48.51亿元，完成年度目标的104%。其中，SCC中洲控股金融中心项目年内顺利完成19亿元的销售目标，大连香悦山、上海珑悦、惠州湾上花园和成都中央城邦等本年新开盘项目均取得了较好的销售业绩。存量物业销售方面，公司年内完成了上海珑湾一期住宅及Mini公馆、中环墅二期清盘；成都半岛城邦住宅基本清盘；大连香樱谷尾盘及车库、东莞长城世家尾盘清盘及二期产权车位整体销售等，完成了存量物业的销售任务。

3、多样化拿地方式并举，新项目获取佳绩频创。

为扩充土地资源储备、支持项目可持续发展，公司采取了灵活拓展方式。公司通过股权收购方式，收购了惠州中洲置业、康威投资、昊恒地产三家公司100%股权和成都银河湾100%股权；公司以参加土地竞拍方式，成功竞得上海浦东新区新场镇地块。

报告期内，公司新增土地储备合计28.34万平米，计容积率面积80.33万平方米；报告期内，公司新增在建项目惠州央筑花园一期（ABCE地块）、湾上花园占地面积合计23.26万平方米，计容积率建筑面积45.5万平方米。

4、尝试多渠道融资，启动资本市场再融资工作。

除银行与信托融资渠道外，公司一直关注资本市场房地产行业融资形势的发展，积极做好推动再融资的前期各项准备工作。2014年11月，公司启动了资本市场再融资工作，确定了向控股股东深圳市中洲房地产有限公司非公开发行A股股票的再融资方案，募集资金20亿元，用于偿还公司向金融机构的借款。2014年11月10日，公司召开第七届董事会第十三次会议，审议通过了本次非公开发行的相关议案。上述非公开发行方案及其他相关议案已经由公司2015年2月2日召开的2015年第一次临时股东大会审议通过，截止目前已将申报材料上报中国证监会并取得《中国证监会行政许可申请受理通知书》。

5、物业经营水平持续提升，资产管理板块业务趋向专业化。

为了优化公司产业结构，提高资产运营效率，增强企业市场竞争能力，公司调整了物业经营业务板块的管理架构，于2014年11月成立了资产管理中心。资产管理中心下设酒店管理部、商业管理部、物业管理部，进一步强化了公司持有型物业的综合管理运营水平。

6、重建组织管控体系，提升人力资源竞争力。

在市场化机制加速的背景下，公司实施了人力资源组织管控体系、职位管理体系、薪酬福利体系的重建；系统梳理和修编人力资源各项关键流程制度，完善现有体系，填补制度空白；组织开展全公司年度人力资源规划和人力编制预算，加强人力资源管理工作。

（三）公司房地产项目基本情况

截至本报告出具之日，公司主要房地产项目基本情况如下：

1、在建项目

(1) 成都“中央城邦”项目（攀成钢3号地），位于成都市锦江区，占地面积54,589平方米，项目计容积率建筑面积112,893平方米，总建筑面积178,236平方米。该项目已于2014年9月开始销售，计划2015年9月竣工。

(2) 上海“珑悦”（“珑湾”二期）住宅项目，位于上海浦东区惠南镇，占地面积32,716平方米，项目计容积率建筑面积72,425平方米，总建筑面积108,090平方米。该项目于2014年6月开始销售，计划2015年6月竣工。

(3) 上海“中洲里程”项目（新场项目），位于上海浦东区新场镇，占地面积45,071平方米，项目计容积率建筑面积88,829平方米，总建筑面积113,318平方米。该项目已开工，计划2015年3月底开始销售。

(4) 上海“珑湾”二期SOHO公寓地块，位于上海浦东区惠南镇，占地面积16,363平方米，计容积率建筑面积47,808平方米，总建筑面积61,352平方米，该项目于2014年5月开工，计划2015年8月开始销售。

(5) 大连瓦房店“香悦山”项目一期（都市阳光五期），位于大连瓦房店钻石街，占地面积42,657平方米，项目计容积率建筑面积68,252平方米，总建筑面积81,345平方米。该项目于2014年6月开始销售，计划2015年8月竣工。

(6) 惠州天御花园住宅项目（天御B地块），位于惠州市惠城区数码园北区，占地面积40,211平方米，项目计容积率建筑面积112,554平方米，总建筑面积156,840平方米。该项目已开工，计划2015年3月底开始销售。

(7) 惠州中央公园央筑花园一期（ABCE地块），位于惠州金山湖片区，占地面积144,377平方米，项目计容积率建筑面积274,537平方米，总建筑面积364,391平方米。A地块已于2014年12月竣工，剩余部分预计2015年5月竣工。

(8) 惠州中央公园湾上花园项目，位于惠州金山湖片区，占地面积88,225平方米，项目计容积率建筑面积174,206平方米，总建筑面积275,385平方米。该项目于2014年9月开始销售，预计2016年4月竣工。

(9) SCC中洲控股金融中心项目，位于深圳市南山商业文化中心区，占地面积25,728平方米，项目计容积率建筑面积161,568平方米，总建筑面积233,274平方米。该项目于2014年6月开始销售，2015年2月底竣工。

(10) 深圳笋岗物流项目，位于深圳市罗湖区泥岗路与宝岗路交界，占地面积66,454平方米，计容积率建筑面积293,900平方米，总建筑面积413,900平方米。其中包括写字楼、创意办公和商务公寓等。该项目目前处于前期土方施工阶段。

2、主要土地储备

(1) 成都“银河湾”项目，位于高新区天府一街和益州大道交汇处，占地面积133,000平方米，计容积率建筑面积399,002平方米。该项目目前处于方案报批阶段。

(2) 上海“珑湾”二期商业项目，位于浦东区惠南镇，占地面积18,580平方米，计容积率建筑面积52,118平方米。该项目目前处于前期规划设计阶段。

(3) 大连瓦房店“香悦山”二期项目，位于大连瓦房店，占地面积7,611平方米，项目计容积率建筑面积17,178平方米，该项目目前处于方案报批阶段。

(4) 深圳宝安黄金台项目，位于深圳火车北站附近，原土地总面积约28.5万平方米。该地块已纳入深圳市2014年度土地整备计划，市规划国土委龙华管理局已拟定了《华电地块A806-0001宗地土地整备实施方案》并经市政府有关会议审议并原则通过，但尚未取得市政府用地批复。该实施方案主要内容为，按等价值原则，在该地块用地范围内及周边调整留用项目用地，剩余用地由政府收回。公司将配合市规划国土委龙华管理局按有关规定推进收地补偿及后续工作。

(5) 惠州天御花园A、C地块，位于惠州市惠城区数码园北区，占地面积分别为36,456平方米、132,757平方米，计容积率建筑面积分别为102,076平方米、371,719平方米，该项目为高层住宅。目前处于前期规划设计阶段。

(6) 惠州中央公园央筑商业项目（央筑花园D区），位于惠州金山湖片区，占地面积105,329平方米，计容积率建筑面积为315,429平方米。该项目目前处于前期规划设计阶段。

二、主营业务分析

1、收入

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2014年	2013年	同比增减
房地产行业	合同销售额	万元	485,086.86	217,508.77	123.02%
	开发投资额	万元	589,497.09	138,367.62	326.04%
	存货	万元	1,347,312.08	551,473.36	144.31%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

(1) 公司合同销售金额为485,086.86万元，较去年同期增加123.02%，主要原因：本报告期开盘项目和存量物业均取得较好的销售业绩。

(2) 公司房地产项目开发投资589,497.09万元，较去年同期增加326.04%，主要原因：本报告期增加土地储备以及加大房地产项目开发规模。

(3) 公司存货1,347,312.08万元,较去年同期增加144.31%,主要原因:本报告期增加土地储备以及加大房地产项目开发规模

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	61,349,088.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.02%

公司前5大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	罗 XX;潘 XX;王 X	14,511,321.00	0.48%
2	李 XX;李 XX	10,664,107.00	0.35%
3	黄 XX	12,872,200.00	0.42%
4	袁 X;李 XX	11,650,730.00	0.38%
5	陈 X	11,650,730.00	0.38%
合计	--	61,349,088.00	2.02%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位:元

行业分类	2014年		2013年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房产销售	1,594,346,057.81	91.76%	984,869,356.92	86.43%	61.88%
租赁及服务	41,343,628.49	2.38%	51,638,773.79	4.53%	-19.94%
酒店餐饮	101,769,346.64	5.86%	103,052,080.85	9.04%	-1.24%
工程施工	71,833.87	0.00%	0.00	0.00%	
合计	1,737,530,866.81	100.00%	1,139,560,211.56	100.00%	52.47%

产品分类

单位:元

产品分类	2014年		2013年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房	1,594,346,057.81	91.76%	984,869,356.92	86.43%	61.88%

租赁及服务	41,343,628.49	2.38%	51,638,773.79	4.53%	-19.94%
酒店餐饮服务	101,769,346.64	5.86%	103,052,080.85	9.04%	-1.24%
工程施工	71,833.87				
合计	1,737,530,866.81	100.00%	1,139,560,211.56	100.00%	52.47%

说明：本报告期的收入和成本已分行业扣除行业间的内部交易抵销数据，上年同期数也已进行相应调整。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,555,227,793.03
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	61.96%

注：属于同一实际控制人控制的供应商应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

公司前 5 名供应商资料

适用 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	633,970,000.00	25.26%
2	中铁建工集团有限公司	336,321,200.00	13.40%
3	深圳市建工集团股份有限公司	282,403,924.80	11.25%
4	深圳市亚泰国际建设股份有限公司	209,255,965.71	8.34%
5	汕头市达濠建筑总公司	93,276,702.52	3.72%
合计	--	1,555,227,793.03	61.96%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

4、费用

(1) 本报告期销售费用14,689.87万元,比上年同期增加92.99%,主要变化原因是报告期内房地产项目的销售规模增长,相应的费用同步增加所致。

(2) 本报告期财务费用10,263.58万元,比上年同期增加73.64%,主要变化原因是报告期内新增借款增长以及平均借款利率高于上年同期所致。

5、研发支出

不适用

6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,840,924,330.24	2,354,896,357.15	105.57%

经营活动现金流出小计	6,466,049,226.41	2,189,141,916.53	195.37%
经营活动产生的现金流量净额	-1,625,124,896.17	165,754,440.62	-1,080.44%
投资活动现金流入小计	20,210,902.97	234,851,505.86	-91.39%
投资活动现金流出小计	100,172,475.88	27,679,866.29	261.90%
投资活动产生的现金流量净额	-79,961,572.91	207,171,639.57	-138.60%
筹资活动现金流入小计	4,072,059,380.14	809,450,000.00	403.06%
筹资活动现金流出小计	2,605,717,052.88	829,001,458.27	214.32%
筹资活动产生的现金流量净额	1,466,342,327.26	-19,551,458.27	7,599.91%
现金及现金等价物净增加额	-238,706,654.32	353,220,133.51	-167.58%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

(1) 经营活动现金流入 484,092.43 万元, 较去年同期增加 105.57%, 主要原因: 本报告期公司销售规模增长, 销售回款同步增长;

(2) 经营活动现金流出 646,604.62 万元, 较去年同期增加 195.37%, 主要原因: 本报告期公司获取土地资源投资增加, 同时公司加快项目开发速度, 工程投资增加;

(3) 投资活动现金流入 2021.09 万元, 较去年同期减少 91.39%, 主要原因: 上一报告期出售可供出售金融资产—深振业 A 股票收回证券投资款 20,067.01 万元。

(4) 投资活动现金流出 10,017.25 万元, 较去年同期增加 261.9%, 主要原因: 本报告期对深圳市建工集团股份有限公司及深圳市建设监理有限公司增加股权投资;

(5) 筹资活动现金流入 407,205.94 万元, 较去年同期增加 403.06%, 主要原因: 本报告期扩大房地产投资规模, 新增各类银行借款;

(6) 筹资活动现金流出 260,571.71 万元, 较去年同期增加 214.32%, 主要原因: 本报告期归还银行借款增加。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

本报告期公司扩大生产经营规模, 加大土地储备, 经营性现金流出大幅增加, 由于房地产行业建设周期的特性, 报告期内投入的项目未实现相应的经营性现金流入, 导致经营活动的现金流量与净利润存在重大的差异。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房产销售收入	2,745,865,953.89	1,594,346,057.81	41.94%	42.76%	61.88%	-6.86%
租赁及服务收入	133,370,421.08	41,343,628.49	69.00%	-4.91%	-19.94%	5.82%
酒店餐饮收入	153,145,624.52	101,769,346.64	33.55%	2.59%	-1.24%	2.58%
工程施工收入		71,833.87				0.00%
合计	3,032,381,999.49	1,737,530,866.81	42.70%	37.03%	52.47%	-5.80%
分产品						
房产销售收入	2,745,865,953.89	1,594,346,057.81	41.94%	42.76%	61.88%	-6.86%
租赁及服务收入	133,370,421.08	41,343,628.49	69.00%	-4.91%	-19.94%	5.82%
酒店餐饮收入	153,145,624.52	101,769,346.64	33.55%	2.59%	-1.24%	2.58%
工程施工收入		71,833.87				0.00%
合计	3,032,381,999.49	1,737,530,866.81	42.70%	37.03%	52.47%	-5.80%
分地区						
广东地区	1,284,669,558.87	1,003,932,554.82	21.85%	206.91%	316.54%	-20.57%
四川地区	1,284,714,998.56	471,146,708.23	63.33%	-9.19%	-30.63%	11.33%
上海地区	365,173,315.39	203,882,140.03	44.17%	59.26%	67.41%	-2.72%
辽宁地区	97,824,126.67	58,569,463.73	40.13%	-34.94%	-40.00%	5.05%
合计	3,032,381,999.49	1,737,530,866.81	42.70%	37.03%	52.47%	-5.80%

说明：本报告期的收入和成本已分行业扣除行业间的内部交易抵销数据，上年同期数也已进行相应调整。

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,136,611,053.32	7.02%	1,375,317,707.64	17.20%	-10.18%	

应收账款	11,220,300.97	0.07%	8,614,856.81	0.11%	-0.04%	本报告期酒店应收消费款增加
存货	13,485,209,135.78	83.26%	5,530,855,846.40	69.15%	14.11%	本报告期增加土地储备,加大房地产项目开发投资
投资性房地产	478,338,667.24	2.95%	489,087,622.58	6.11%	-3.16%	
长期股权投资	40,770,791.84	0.25%	38,837,838.24	0.49%	-0.24%	
固定资产	81,788,224.58	0.50%	85,297,495.53	1.07%	-0.57%	
在建工程	9,528,913.60	0.06%	1,890,740.00	0.02%	0.04%	本报告期增加办公室装修工程
预付账款	117,193,133.23	0.72%	8,073,734.60	0.10%	0.62%	本报告期预付项目工程备料款增加
其他应收款	37,185,994.47	0.23%	93,490,689.61	1.17%	-0.94%	本报告期收回上年度投标项目保证金
其他流动资产	294,642,183.21	1.82%	22,417,145.17	0.28%	1.54%	本报告期房地产项目预售房款增加导致预缴税费同步增加
可供出售金融资产	126,266,463.67	0.78%	47,290,957.67	0.59%	0.19%	本报告期增加对深圳市建工集团股份有限公司的投资
长期待摊费用	35,260,593.39	0.22%	3,961,022.97	0.05%	0.17%	本报告期新增长期借款融资顾问费

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
短期借款	30,000,000.00	0.19%	5,000,000.00	0.06%	0.13%	本报告期新增流动资金借款
长期借款	3,950,010,000.00	24.39%	1,570,050,000.00	19.63%	4.76%	本报告期扩大房地产投资规模,借款净额增加。
应付账款	1,400,470,142.32	8.65%	504,877,705.10	6.31%	2.34%	本报告期应付工程款增加
预收账款	3,531,520,581.43	21.80%	588,275,375.35	7.36%	14.44%	本报告期房产销售额增长,销售回款同步增长。
应交税费	699,574,770.43	4.32%	366,441,078.95	4.58%	-0.26%	本报告期房地产项目土地增值税清算,将拨备转至应交税费
应付利息	15,658,681.49	0.10%	4,481,419.27	0.06%	0.04%	
其他应付款	2,107,557,109.03	13.01%	1,035,391,778.81	12.95%	0.06%	本报告期收购项目公司增加未达到支付条件的应付股权款

3、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

4、主要境外资产情况

适用 不适用

五、核心竞争力分析

公司始创于 1984 年，历经 30 多年的不懈努力，逐渐发展壮大，已形成了自身的经营发展优势。

公司制定了战略发展规划，完善了组织管控体系、职位体系、薪酬体系和房地产业务流程体系和业务管控体系，强化战略拓展能力、规划设计能力、运营管理能力、营销策划能力、成本管控能力和资本运作能力，形成“高周转、扩规模、严管控、增效益”的发展模式，为公司实现高度市场化运作、进一步扩大经营规模、增强可持续发展力提供了有力支撑。

战略拓展方面，主动拓展项目，多元化获取土地资源。

规划设计方面，推行产品标准化开发，建立产品标准化、设计标准化管理体系。

运营管理方面，构建项目计划运营体系，明确标准项目的开发路径和开发节点，加快项目关键事项的决策效率。

营销策划方面，针对不同项目制定相应的销售策略，扎实做好项目定位和开盘定价等工作，以实现销售业绩增长。

成本招采方面，采取成本精细化管理，强化工程采购管理，建立健全招标采购的各项管理制度，加快招采工作进展以配合项目工程进度。

资本运作方面，制定资本运作规划，通过多元化融资渠道，逐步形成较强的造血机制，支持公司快速扩张。

人才储备方面，公司关键岗位采用与市场接轨、有竞争力的薪酬标准，吸引更多优秀人才加盟，制定保障员工快速成长的人才培养规划，多通道晋升机制给予人才更多发展机会和空间。

品牌管理方面，加强品牌意识，启动公司品牌构建工作，完成了 VI 的延展设计，提炼了“筑有道、智无界”的公司品牌口号及释义，进一步强化了品牌意识。

企业文化方面，提出了“开放、进取、担当、高效”的企业文化核心价值观，通过各项企业文化活动，提升了员工的凝聚力和执行力，促进了员工对公司的认同感和归宿感。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,493,265,043.25	0.00	
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
深圳市建工（集团）股份有限公司	建筑工程施工（须取得相应的资质证书后方可经营）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；	19.90%
深圳市长城建设监理有限公司	房屋建筑工程监理甲级、市政工程乙级	18.67%
惠洲中洲置业	实业投资	100.00%
康威投资	房地产开发	100.00%
昊恒地产	房地产开发	100.00%
成都银河湾	房地产开发	100.00%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期末持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期末持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市长城地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	200000000	162,639,639.17	159,635,626.39	0.00	-3,637,672.66	-3,647,886.21
成都深长城地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50000000	3,757,132,674.08	1,507,469,672.88	1,284,714,998.56	513,346,583.61	385,223,477.95
大连深长城地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50000000	381,841,550.81	85,294,846.94	94,387,043.67	13,086,564.90	9,261,130.51
大连长源房地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50000000	72,208,744.49	48,543,524.04	3,437,083.00	-429,642.34	-411,650.60
深圳市香江置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	10000000	4,714,044,171.54	484,234,979.83	264,000.00	-41,915,510.63	-31,604,491.09
东莞市莞深长城地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50000000	317,953,480.45	210,360,955.03	137,388,625.00	33,026,500.36	24,728,548.16
上海深长城地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	150000000	1,810,943,568.75	401,745,880.05	198,743,270.54	19,165,954.74	12,078,787.68
成都中洲锦江地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	20000000	1,215,510,674.68	424,480,558.85	0.00	-18,667,144.05	-13,901,576.73

深圳市长盛实业发展有限公司	子公司	投资	投资	12000000	54,513,146.95	37,762,327.19	0.00	-1,176,089.13	-1,176,089.13
深圳圣廷苑酒店有限公司	子公司	酒店经营	酒店经营	75000000	191,543,653.94	133,285,719.50	240,994,372.12	12,503,778.08	9,238,065.51
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	子公司	酒店管理	酒店管理	10000000	15,182,916.62	14,020,406.10	8,336,406.68	1,839,622.49	1,228,592.22
深圳市长城物流有限公司	子公司	出租、物流	出租、物流	150000000	889,883,529.44	159,944,054.15	20,618.00	-42,980,327.24	-33,285,245.35
深圳市盈灿工程有限公司	子公司	工程施工	工程施工	60000000	108,081,140.68	70,290,880.53	13,041,199.49	880,778.74	647,802.79
深圳市长城投资控股有限公司	子公司	物业租赁	物业租赁	10000000	60,997,350.02	50,930,276.68	27,129,902.65	18,706,648.63	13,963,757.72
成都长华置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	10000000	2,241,500.00	2,241,500.00			
深圳市华电房地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	19000000	220,086,811.49	-61,392,578.96	300,000.00	-3,008,398.25	-3,009,398.25
上海振川物业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	20000000	318,839,061.63	196,928,465.87	166,417,604.35	85,659,701.85	64,093,398.09
上海温馨港湾物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理	500000	14,324.62	-1,270,706.23	12,440.50	13,260.92	13,260.92
惠州方联房地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	1000000	346,018,596.20	-77,339,350.23		-26,908,641.57	-23,480,116.73
惠州大丰投资有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	1000000	366,516,274.26	-47,651,878.88		-12,679,667.64	-12,748,412.89
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	子公司	广东深圳	物业管理	5000000	6,293,109.14	4,319,814.89	3,508,667.70	-738,467.52	-566,465.30
惠州市康威投资发展有限公司	子公司	广东惠州	房地产开发	10000000	103,794,607.44	-21,517,721.70		-5,221,751.38	-5,221,751.38
惠州中洲置业有限公司	子公司	广东惠州	实业投资	1000000	66,977,800.93	-43,853,852.68		-1,364,015.96	-1,364,015.96
惠州市昊恒房地产开发有限公司	子公司	广东惠州	房地产开发	102000000	2,654,461,264.37	115,987,618.65	850,252,053.00	140,309,752.63	112,846,850.43

成都市银河湾房地产开发有 限公司	子公司	四川成都	房地产开 发	300000000	1,120,721,8 84.74	130,497,57 5.33		-9,507,024. 82	-8,568,706. 11
---------------------	-----	------	-----------	-----------	----------------------	--------------------	--	-------------------	-------------------

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司 目的	报告期内取得和处置子公司 方式	对整体生产和业绩的影响
惠州市昊恒房地产开发有限 公司	获取项目，增加土地储备	股权收购方式取得	报告期内实现净利润 112,846,850.43 元
惠州中洲置业有限公司	获取项目，增加土地储备	股权收购方式取得	报告期内实现净利润 -1,364,015.96 元
惠州市康威投资发展有限公 司	获取项目，增加土地储备	股权收购方式取得	报告期内实现净利润 -5,221,751.38 元
成都市银河湾房地产开发有 限公司	获取项目，增加土地储备	股权收购方式取得	报告期内实现净利润 -8,568,706.11 元

5、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计 实际投入金额	项目进度	项目收益情况
成都半岛城邦三期	103,435	5,807	83,358	已竣工入伙，目前 处于销售阶段	本年结转收入 94788.8 万元，累计 结转收入 193875.7 万元
成都中央城邦项目	152,500	19,424	95,304	施工阶段	尚未结算
大连香悦山项目	31,145	7,444	16,840	施工阶段	尚未结算
大连香樱谷项目	21,417	398	18,623	已竣工入伙，目前 处于销售阶段	本年结转收入 8238.68 万元，累计 结转收入 36735.49 万元
上海珑悦项目	68,265	20,705	39,516	施工阶段	尚未结算
SOHO 办公	45,219	3,972	8,979	施工阶段	尚未结算
珑湾二期商业		175	6,366	前期策划阶段	尚未结算
中洲里程(上海新场)	134,826	79,782	79,782	施工阶段	尚未结算
成都银河湾项目		59,887	59,887	前期策划阶段	尚未结算
深圳笋岗物流项目	511,184	3,852	78,353	施工阶段	尚未结算

SCC 中洲控股金融中心	298,896	104,605	267,700	已竣工尚未入伙	尚未结算
惠州湾上花园项目	175,961	67,249	98,914	施工阶段	尚未结算
惠州央筑花园一期项目	282,707	132,835	240,333	已竣工入伙，目前处于销售阶段	本年结转收入 85025.21 万元，累计结转收入 85025.21 万元
惠州央筑花园二期项目		23,698	52,920	前期策划阶段	尚未结算
惠州天御项目一期 B	61,458	12,257	20,498	施工阶段	尚未结算
惠州天御项目一期 C	183,293	12,570	31,415	前期策划阶段	尚未结算
惠州天御项目四期 A	53,454	2,662	7,670	前期策划阶段	尚未结算
合计	2,123,760	557,322	1,206,458	--	--

七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

业绩预告情况：同向大幅上升

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期		增减变动			
累计净利润的预计数（万元）	38,178	--	49,678	22,999	增长	66.00%	--	116.00%
基本每股收益（元/股）	0.7972	--	1.0373	0.4802	增长	66.00%	--	116.00%
业绩预告的说明	2015 年 2 月，公司中洲控股金融中心项目竣工结算，预计结算收入 18.94 亿元，房地产结算收入大幅增长。							

八、公司控制的特殊目的主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

2015 年，公司将继续围绕三年战略发展目标推进各项工作，强化运营管理，增加经济效益，提升企业核心竞争力，为实现公司发展战略目标创造有利条件。2015 年公司总体经营目标和重点工作如下：

1、总体经营目标

公司计划完成房地产销售面积 43.37 万平方米，完成合同销售金额 48.8 亿元，完成房地产开发投资

61.32亿元。

2、年度重点工作

(1) 坚持发展战略，适应市场需求。

继续坚持“高周转、扩规模”的发展战略，加快项目运转节奏，提高内部协同能力，不断探究市场发展趋势，调整自身以适应市场需求。

(2) 强化预算管理，严控成本费用。

重点提升企业管理精细化水平，强化全面预算管理。业务预算将以项目决策目标为基础，费用预算以“零”为基底，严格审核销售价格、业务成本、费用开支等预算要素的合理性、必要性。

2015年财务预算指标将与经营计划紧密集合，并纳入绩效考核体系，财务预算一经批准，必须严格执行。同时强化财务预算执行分析，及时找出造成差异的因素。做到事前有计划、事中可控制、事后能考评。通过全面预算管理的计划、组织、控制等管理功能，严格控制成本、节约费用，实现组织管控流程落地，向管理要效益。

(3) 提升拓展能力，补充土地资源。

优化投资经济测算、立项报告和投资决策报告模版；开展城市研判工作，制定和完善投资后评价体系；完善总部与城市公司两级联动的拓展模式，搭建城市公司项目拓展交流平台，组织各城市公司的互相交流学习，提升城市公司项目拓展的能力。

(4) 加大销售力度，保障实现目标。

通过深入市场调研及前期定位工作，做好开盘准备及销售定价。加强对阶段性营销费用计划的审核及费效比监控，实施营销管理巡查制度等一系列营销管理措施来提升销售管理水平，确保公司销售目标顺利完成。

(5) 完善运营体系，深化管理水平。

在现有的计划运营体系的基础上进一步完善、扩充项目一二级计划节点，促使管控流程颗粒度更加精细；组织开展工程巡检和交叉互检，确保工程质量满足交付要求；引进计划运营管理系统，便于实时监控项目进展。

(6) 增值人力资本，提高人工效能。

不断推动人力资本增值，提升人力资源的投产效能。重点通过高效招聘配置、三轮优才加速培养机制、绩效及能力评估体系的建设，让人才链接业务，打造成就中洲控股商业战略的人才团队。规划公司e-HR系统平台建设，逐步实现人力资源管理制度化、制度流程化、流程信息化。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

（1）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

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年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

根据修订后的长期股权投资准则，本公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且其公允价值不能持续、可靠计量的股权投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，不作为长期股权投资核算，并对其采用追溯调整法，对2014年1月1日资产负债表相关项目进行调整，调增可供出售金融资产金额为47,290,957.67元，调减长期股权投资金额为47,290,957.67元。

除上述长期股权投资准则的影响外，其他会计准则对本期财务报告不产生重大影响。

（2）会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本报告期因收购资产而增加的合并主体

1、康威投资

本公司为取得康威投资所拥有的坐落于金山湖（JSH-A02-08）的宗地编号为0090110882、占地面积52,296.6平方米国有建设用地土地使用权，本公司2014年5月10日与本公司实际控制人附属企业惠州中洲投资有限公司（以下简称“中洲投资”）签订《股权转让协议》，本公司实际以人民币53,272,548.47元购买该公司持有康威投资100%股权，股权过户手续已于2014年6月10日完成。

2、惠州中洲置业和昊恒地产

本公司为取得昊恒地产所拥有的座落于金山湖（JSH-A03-05）的宗地编号分别为0090110883和0090110884的地块及座落于金山湖（JSH-A03-04）的宗地编号为0090110043的地块、总占地面积337,824.3平方米的国有建设用地土地使用权，本公司于2014年5月10日分别与中洲地产、中洲投资签订《股权转让协议》，本公司实际以对价人民币986,178,072.05元、51,904,109.06元收购中洲置业95%、5%的股权，从而间接持有昊恒地产股权95%的股权。同日，本公司与中洲投资签订《股权转让协议》，本公司实际以对价人民币60,049,607.67元收购昊恒地产5%的股权。该等股权过户手续已于2014年6月12日完成。

3、成都银河湾

本公司子公司成都深长城地产有限公司为取得成都银河湾拥有的座落于成都高新区大源新世纪西路北侧、站华路西侧宗地编号GX6-7-11、占地面积133,000.35平方米的国有建设用地土地使用权，成都深长城地产有限公司于2014年11月6日与万载县银河湾贸易有限公司《签订股权转让协议》，以对价人民币1,260,284,000.00元收购银河湾地产100%股权，股权过户手续已于2014年11月28日完成。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，根据中国证券监督管理委员会2013年11月30日下发的《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》，结合公司的实际情况，公司对《章程》第一百五十七条公司利润分配的决策、执行及调整机制、第一百五十八条公司的利润分配政策进行了修订。

公司的利润分配政策符合公司《章程》的规定，充分保护中小投资者的合法权益，有明确的利润分配标准和分配比例，利润分配政策调整和变更的条件清晰，需由独立董事发表独立意见，审议程序透明、合理，符合监管部门的规范性要求。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、2014年度利润分配预案

（1）按照母公司净利润的10%提取法定公积金532,194.22元；

（2）以公司年末总股本478,926,080股为基数，每10股派发现金股利1.50元（含税），共派发现金股利71,838,912.00元（含税），占合并报表中归属于上市公司股东的净利润305,618,650.68元的23.51%，剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

2、2013年度利润分配方案

以公司年末总股本239,463,040股为基数，每10股送红股10股、派发现金股利3.00元（含税），共派送239,463,040股，派发现金股利71,838,912.00元，共分配利润311,301,952.00元。送股后总股本478,926,080股，剩余未分配利润结转下年度。

3、2012年度利润分配方案

以公司年末总股本239,463,040股为基数，每10股派发现金红利 5.20元（含税），合计共派现金124,520,780.80元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	71,838,912.00	305,618,650.68	23.51%	0.00	0.00%
2013年	71,838,912.00	405,502,224.15	17.72%	0.00	0.00%
2012年	124,520,780.80	411,880,264.43	30.23%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	1.50
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	478,926,080
现金分红总额 (元) (含税)	71,838,912.00
可分配利润 (元)	355,867,387.38
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
现金分红政策:	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

公司计划年度不派发现金红利, 不送红股, 不以公积金转增股本。

十六、社会责任情况

适用 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014 年 02 月 20 日	公司会议室	实地调研	机构	国金证券、国泰君安	公司的经营现状以及未来的发展方向
2014 年 04 月 04 日	公司会议室	实地调研	机构	民生证券、方正证券	公司项目进展情况和战略发展
2014 年 04 月 24 日	公司会议室	实地调研	个人	个人投资者	投资者关注的问题
2014 年 05 月 23 日	公司会议室	实地调研	个人	个人投资者	投资者关注的问题
2014 年 06 月 18 日	公司会议室	实地调研	机构	民生证券、南方基金	体制改变的影响, 公司项目进展情况还有未来规划
2014 年 07 月 15 日	公司会议室	实地调研	个人	个人投资者	公司项目的销售情况
2014 年 09 月 11 日	公司会议室	实地调研	机构	国泰君安、招商证券	公司土地储备及项目销售情况、公司战略及管理机制的变化

2014年11月13日	公司会议室	实地调研	机构	诺安基金、平安证券、工银瑞信	公司收购新项目和非公开发行的情况
2014年11月19日	公司会议室	实地调研	机构	中银国际、华融证券、华泰证券、方正证券	公司未来发展战略
2014年12月11日	公司会议室	实地调研	机构	国泰君安、光大保德信	体制改革的变化以及非公开发行项目的进展情况
2014年1-12月	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	投资者关注的问题
2014年1-12月	深交所互动易平台	书面问询	个人	个人投资者	公司股东人数等投资者关注的问题
接待次数			11		
接待机构数量			17		
接待个人数量			6		
接待其他对象数量			0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否		

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

1、合资合作开发“长城盛世家园”合同纠纷案

1997年，本公司与深圳市星河房地产开发有限公司（下称星河公司）、深圳市岗厦实业股份有限公司（下称岗厦公司）签订了《合作开发“长城畔山花园”合同书》及补充协议，约定三方合作开发宗地号为B306-18和B306-23两地块的建设项目。《合作开发合同书》及补充协议约定：岗厦公司负责提供本项目开发用地，星河公司负责本项目地块的综合地价、三通一平及三通一平前的工作及费用；星河公司采取包干的形式将本项目的前期费用包干给本公司，本公司负责本项目三通一平后的全部建设工作及资金。星河公司、岗厦公司、本公司分别按9%、9%、82%的比例占有本项目的权益并承担相应比例风险。

2013年8月，深圳市福田区人民法院向本公司送达了（2013）深福法民三初字第1708号传票，岗厦公司以本公司及星河公司未按上述合同全额支付项目收益款为由，要求法院判决：判令本公司及星河公司支付岗厦公司售房款56,555,343元；判令本公司及星河公司负担案件受理费。2013年11月14日，深圳市福田区人民法院出具了（2013）深福法民三初字第1708号《民事判决书》，判决如下：驳回原告岗厦实业的诉讼请求。本案受理费324,577元，由原告岗厦实业负担。本次判决结果对公司的利润未构成影响。

岗厦实业不服上述判决，提出上诉。其上诉请求为：1、撤销（2013）深福法民三初字第1708号《民事判决书》，改判本公司及星河公司支付其售房款56,055,343元。2、本公司及星河公司共同负担一、二审案件受理费。

截至目前，该案二审已开庭审理，尚未判决。

该事项详细内容详见2014年1月22日披露的公司2014-5号公告。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	对公司经营的影响	对公司损益的影响	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
惠州中洲投资	康威投资100%股权	5,327.25	2014年6月10日完成过户手续	增加土地储备,保障公司持续和稳定的发展	自购买日起至报告期末净利润-5221751.38元	-1.71%	是	实际控制人的其他附属企业	2014年05月13日	2014-32号
中洲地产和惠州中洲投资	惠州中洲置业100%股权	103,808.22	2014年6月12日完成过户手续	增加土地储备,保障公司持续和稳定的发展	自购买日起至报告期末净利润-1364015.96元	-0.45%	是	控股股东和实际控制人的其他附属企业	2014年05月13日	2014-32号
惠州中洲投资	昊恒地产5%股权	6,004.96	2014年6月12日完成过户手续	增加土地储备,保障公司持续和稳定的发展	自购买日起至报告期末净利润112846850.43元	36.92%	是	实际控制人的其他附属企业	2014年05月13日	2014-32号
万载县银河湾贸易有限公司	成都银河湾100%股权	126,028.4	2014年11月28日完成在工商部门的股东变更登记手续	增加土地储备,保障公司持续和稳定的发展	自购买日起至报告期末净利润-8568706.11元	-2.80%	否		2014年11月08日	2014-63号

2、出售资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格 (万元)	本期初起 至出售日 该资产为 上市公司 贡献的净 利润(万 元)	出售对公 司的影响 (注3)	资产出售 为上市公 司贡献的 净利润占 净利润总 额的比例	资产出售 定价原则	是否为关 联交易	与交易对 方的关联 关系(适 用关联交 易情形)	所涉及的 资产产权 是否已全 部过户	所涉及的 债权债务 是否已全 部转移
深圳市长 信兴业投 资有限公 司	深圳市特 皓(集团) 股份有限 公司 4.30%股 份	2014.1.27	1,262.42		取得投资 收益 1002.30 万元	2.67%		否		是	

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易 类型	关联交易 内容	关联交易 定价原则	转让资产 的账面价 值(万元)	转让资产 的评估价 值(万元)	转让价格 (万元)	关联交易 结算方式	披露日期	披露索引
中洲房地 产和惠州 中洲投资	控股股东 和实际控 制人的其	购买资产 (房地产 项目公司	惠州中洲 置业 100% 股权	以资产评 估结果为 主要定价	-4,385	110,909.95	103,808	现金支付	2014年05 月13日	2014-32号

	他附属企业	股权)		依据,经交易各方协商确定						
惠州中洲投资	实际控制人的其他附属企业	购买资产(房地产项目公司股权)	康威投资100%股权	以资产评估结果为主要定价依据,经交易各方协商确定	-2,152	5,668	5,327	现金支付	2014年05月13日	2014-32号
惠州中洲投资	实际控制人的其他附属企业	购买资产(房地产项目公司股权)	昊恒地产开5%股权	以资产评估结果为主要定价依据,经交易各方协商确定	11,599	6,413	6,005	现金支付	2014年05月13日	2014-32号
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)			转让价格以资产评估价值为基础,予以6%的风险折扣,并扣除自2014年3月1日至成交日止的期间的损(益)金额。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况			本公司本期末总资产和负债总额较年初大幅增加							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他关联交易

适用 不适用

关联担保情况

①本公司作为担保方

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
深圳中洲集团有限公司	250,000,000.00	2013.09.18	2015.09.18	否
惠州中洲投资有限公司	200,000,000.00	2013.07.08	2015.07.07	是

②本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳中洲集团有限公司	520,000,000.00	2014.08.28	2019.09.28	否
深圳中洲集团有限公司	37,000,000.00	2013.04.23	2016.04.26	否
惠州惠兴房地产有限公司	37,000,000.00	2013.04.23	2016.04.26	否

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳中洲集团有限 公司	2014年05 月13日	25,000	2014年11月 13日	25,000	连带责任保 证;抵押	2013.09.18-2 015.09.18	否	是
惠州中洲投资有限 公司	2014年05 月13日	20,000	2013年07月 05日	10,000	连带责任保 证	2013.07.08-2 015.07.07	是	是
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			45,000	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				35,000
报告期末已审批的对外担保额			45,000	报告期末实际对外担保余额				35,000

度合计 (A3)				合计 (A4)				
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
成都市银河湾房地 产开发有限公司	2014 年 11 月 08 日	80,000	2014 年 11 月 27 日	62,150	连带责任保 证	2014.11.27-2 015.9.28	否	否
成都深长城地产有 限公司	2014 年 11 月 08 日	123,828.40	2014 年 11 月 27 日	123,828.40	连带责任保 证	2014.11.27 至款项支付 完毕后两年	否	否
成都中洲锦江房地 产有限公司	2014 年 08 月 26 日	40,000	2013 年 06 月 20 日	10,345	连带责任保 证	2014.10.15-2 016.06.27	否	否
上海深长城地产有 限公司	2014 年 09 月 25 日	48,000	2014 年 11 月 06 日	48,000	连带责任保 证	2014.11.26-2 016.11.25	否	否
深圳市香江置业有 限公司	2014 年 03 月 24 日	100,000	2014 年 04 月 22 日	65,000	连带责任保 证	2014.04.22-2 016.02.18	否	否
深圳市香江置业有 限公司	2014 年 06 月 04 日	90,000	2014 年 03 月 28 日	90,000	连带责任保 证	2014.03.31-2 016.02.20	否	否
深圳市香江置业有 限公司	2014 年 06 月 04 日	50,000	2014 年 05 月 23 日	50,000	连带责任保 证	2014.05.30-2 016.05.29	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			531,828.4	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				449,323.40
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			531,828.4	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)				449,323.40
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			576,828.40	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)				484,323.40
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)			576,828.40	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				484,323.40
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				146.78%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				35,000				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保金额 (D)				350,150				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				331,029.03				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				484,323.40				

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

2014 年 4 月 1 日，公司全资子公司香江置业与深圳市富龙恒泰投资管理有限公司就有关公司 SCC 中洲控股金融中心 B 座商务公寓销售事宜签署了合作框架协议书。截止报告期末，该合同已履行完毕，本合同详细信息见公司 2014 年 4 月 3 日发布的 2014-24 号公告。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

九、承诺事项履行情况**1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项**

承诺事项	收购报告书或权益变动报告书中所作承诺
承诺方	深圳中洲集团有限公司
承诺内容	(1)除现有业务外,中洲集团及其下属企业不再新增与本公司有同业竞争的业务; (2)中洲集团及其下属企业从任何第三方获得的商业机会与本公司所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争,则中洲集团及其下属企业将立即通知本公司,并将该商业机会让与本公司; (3)对于现有的与本公司存在同业竞争的业务,中洲集团及其下属企业将在法律法规允许的范围内,5年内提出同业竞争的解决方案,通过发行股份购买资产、现金购买等法律法规允许的方式注入上市公司。
承诺时间	2013 年 11 月 07 日
承诺期限	5 年
履行情况	上述承诺正在履行中
承诺是否及时履行	是

2、公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	95
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	周学春、蔡晓东

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	67,712	0.03%		67,712			67,712	135,424	0.03%
境内自然人持股	67,712	0.03%		67,712			67,712	135,424	0.03%
二、无限售条件股份	239,395,328	99.97%		239,395,328			239,395,328	478,790,656	99.97%
1、人民币普通股	239,395,328	99.97%		239,395,328			239,395,328	478,790,656	99.97%
三、股份总数	239,463,040	100.00%		239,463,040			67,712	478,926,080	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

因实施2013年利润分配方案，每10股送10股红股，公司总股本由239,463,040股变为478,926,080股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

2013年度本公司权益分配方案获2014年4月18日召开的公司2013年度股东大会审议通过，2014年6月12日本公司向全体股东派发股利，每10股送10股派人民币3.00元（含税）。分红前本公司总股本为239,463,040股，分红后总股本增至478,926,080股。

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

√ 适用 □ 不适用

本公司于2014年6月12日实施2013年度权益分配方案，以公司现有总股本239,463,040股为基数，向全体股东每10股送红股10股，派3.00元人民币现金，分红前本公司总股本为239,463,040股，分红后总股本增至478,926,080股。股份变动对本期和上年同期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响如下表（单位：元）

股 本		2014年度			2013年度		
		每股收益		每股净资产	每股收益		每股净资产
		基本每股收益	稀释每股收益		基本每股收益	稀释每股收益	
变动前	239,463,040.00	1.2763	1.2763	13.6813	1.6934	1.6934	12.8077
变动后	478,926,080.00	0.6381	0.6381	6.8406	0.8467	0.8467	6.4038

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	21,881			年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	18,310			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	28.83%	138,082,700	69,865,297	0	138,082,700	质押	138,082,700
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	14.11%	67,591,744	33,795,872	0	67,591,744	质押	67,582,600

深圳市远致投资有限公司	国有法人	10.05%	48,137,884	24,068,942	0	48,137,884		
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9.29%	44,507,558	22,253,779	0	44,507,558	质押	44,507,400
黄才智	境内自然人	2.10%	10,046,000	10,046,000	0	10,046,000		
赵毅	境内自然人	1.94%	9,289,800	9,289,800	0	9,289,800		
深圳市英华财富管理投资有限公司	境内非国有法人	1.33%	6,390,630	-2,157,685	0	6,390,630	质押	6,390,586
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	1.04%	4,999,901	4,999,901	0	4,999,901		
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	其他	0.69%	3,315,399	3,315,399	0	3,315,399		
全国社保基金四零四组合	其他	0.63%	2,999,961	2,999,961	0	2,999,961		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市中洲房地产有限公司	138,082,700	人民币普通股	138,082,700					
南昌联泰投资有限公司	67,591,744	人民币普通股	67,591,744					
深圳市远致投资有限公司	48,137,884	人民币普通股	48,137,884					
深圳市联泰房地产开发有限公司	44,507,558	人民币普通股	44,507,558					
黄才智	10,046,000	人民币普通股	10,046,000					
赵毅	9,289,800	人民币普通股	9,289,800					
深圳市英华财富管理投资有限公司	6,390,630	人民币普通股	6,390,630					
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	4,999,901	人民币普通股	4,999,901					
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	3,315,399	人民币普通股	3,315,399					
全国社保基金四零四组合	2,999,961	人民币普通股	2,999,961					

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	股东黄才智、赵毅所持本公司股份是通过融资融券投资者信用账户持有。

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
深圳市中洲房地产有限公司	尹彦华	1997 年 01 月 17 日	27930841-5	20,000 万元	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务
未来发展战略	依托公司的市场影响力、经济实力及业务特点等，本着“向社会负责”的态度，秉承“前瞻、互信、共创、共享”的核心理念，坚持以“培育核心竞争力”为战略方针，以中洲控股为业务平台进行房地产开发，将公司打造成为国内知名的跨区域发展的房地产企业。				
经营成果、财务状况、现金流等	截止 2013 年 12 月 31 日，公司总资产为 1,230,474.67 万元，净资产为 44,626.30 万元，营业收入为 92,883.22 万元，净利润为 16,723.18 万元。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

自然人

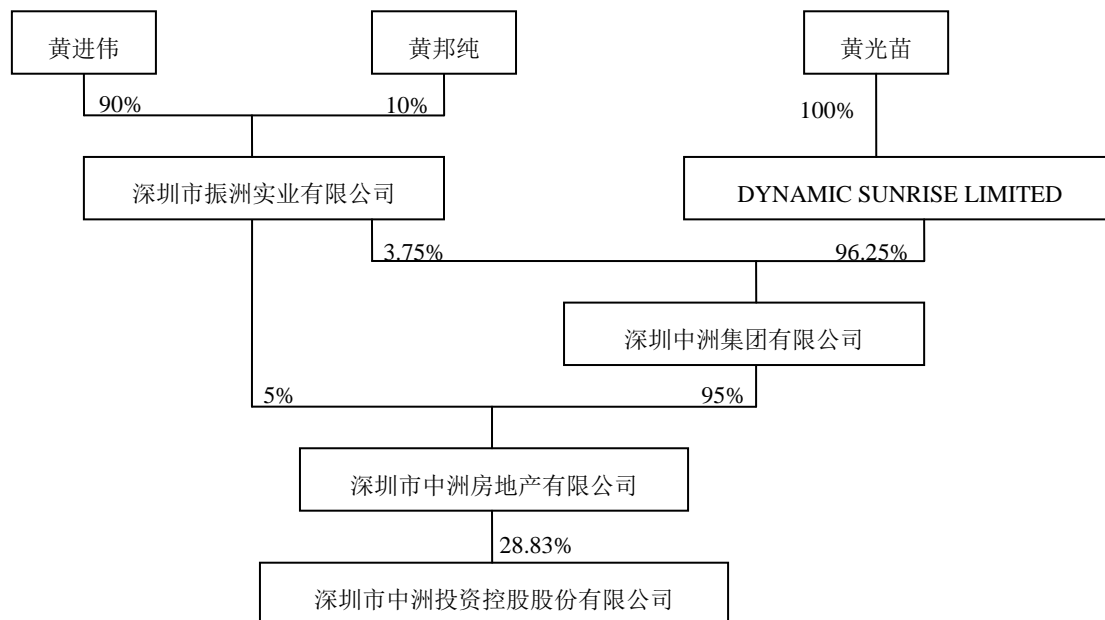
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄光苗	中国香港	否
最近 5 年内的职业及职务	中洲集团创始人，自 1993 年起至今担任中洲（集团）投资有限公司董事长。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理 活动
南昌联泰投资有限公司	黄建勳	2007 年 12 月 25 日	66977624-9	1,000 万元	实业投资（国家有专项 规定的除外）
深圳市远致投资有限公司	陈志升	2007 年 06 月 22 日	66418717-0	525,000 万元	投资兴办实业（具体项 目另行申报）；对投资 及其相关的资产提供 管理（法律、行政法规、 国务院决定禁止的项 目除外，限制的项目须 取得许可后方可经 营）。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

1、公司控股股东中洲地产在2013年11月7日出具的《详式权益变动报告书》中表述，在未来12个月内

将根据自身战略发展需要决定是否继续增持本公司股份。

在本报告期内，中洲地产所持本公司股份增加69,865,297股，其中因实施2013年度利润分配方案，送红股68,581,247股，股东增持1,284,050股，增持部分占公司总股本的0.27%。

2、报告期内，公司拟向中洲地产非公开发行A股普通股，2014年11月10日，中洲地产与公司签订了附生效条件的《深圳市中洲投资控股股份有限公司非公开发行A股股票之股份认购协议》，在协议生效的条件下，以11.46元/股的价格认购174,520,070股本公司股份。该交易已经公司董事会及股东大会审议通过，尚需经中国证监会核准后生效。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
宋炳新	副总经理	现任	男	58	2013年10月		37,537	37,537		75,074
楼锡锋	监事	现任	男	57	2004年12月		52,745	52,745		105,490

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

姚日波： 2008年1月至2011年5月任中信房地产股份有限公司常务副总裁、党委委员，其中2008年1月至2009年10月兼任中信华南（集团）有限公司董事长；2011年5月至2013年1月任中信房地产股份有限公司副董事长、总裁、党委副书记；2013年1月至10月任中信集团总部大楼指挥部常务副总指挥、中信和业投资有限公司董事长、中信房地产股份有限公司副董事长、党委委员；2013年10月25日起任本公司董事长。

谭华森： 2007年4月起任中信(深圳)惠州控股公司董事长、中信惠州城建总经理等职务；2009年10月至2011年3月任本公司常务副总经理；2011年4月至2012年5月任本公司总经理；2011年4月起任本公司董事，2014年1月起任公司副董事长。

王道海： 2007年至今在深圳市远致投资有限公司任副总经理；2013年10月起兼任本公司董事。

申成文： 2005年1月至2011年6月就职于深圳市金力投资管理咨询有限公司，任投资总监；2011年7月至今，任中洲集团副总裁；2013年10月起兼任本公司董事。

吴天洲： 2006年6月起任广东省联泰集团有限公司董事长助理；2013年10月起兼任本公司董事。

贾帅： 2009年1月至今，任中洲集团财务总监，2014年4月起兼任本公司董事。

张立民： 2000年1月至2009年4月在中山大学管理学院任会计学教授、博士生导师；2009年5月至今在北京交通大学任会计学教授、博士生导师；2013年10月至今任公司独立董事。

李东明： 2008年2月至2010年8月在北京鑫恒投资管理有限公司任执行总裁；2010年8月至2013年5月在国开金融有限责任公司任子公司总经理、规划合作部总经理；2013年5月至今在深圳市同心投资基金股份公司任总经理；2013年10月起兼任本公司独立董事。

曹叠云： 2009年7月至2012年11月任广东华商律师事务所律师兼广东深田律师事务所法律顾问；2012年11月至2014年2月任广东深田律师事务所专职律师；2014年2月至今任上海市君悦（深圳）律师事务所律师

师；2011年4月起兼任本公司独立董事。

魏洁生： 2004年12月至2013年10月任本公司副总经理；2013年10月起任本公司监事会主席。

赵春扬： 2007年6月至今在广东省联泰集团有限公司财务管理部工作，历任会计主管、财务副经理、财务经理；2013年7月起任广东省联泰集团有限公司监事；2013年10月起兼任本公司监事。

陈晔东： 2007年10月至2014年10月，在深圳市远致投资有限公司战略研究部历任经理、高级经理、副部长；2014年11月至今在深圳市远致投资有限公司任资产管理部部长。2014年11月起兼任本公司监事。

楼锡锋： 2009年12月起任本公司工会副主席、总部工会主席。2004年12月起任本公司职工监事。

梁晓斌： 2008年1月至2009年12月任中国安防技术有限公司内部审计师；2010年1月至2013年11月任中洲集团审计稽核部副总经理、总经理；2013年12月至今，任公司审计与风险管理部总经理，2014年3月起任公司职工监事。

宋炳新： 1998年8月至2013年4月任本公司副总经理，其中2011年4月至2013年10月兼任本公司董事；2013年4月至10月任本公司董事长；2013年10月起任本公司副总经理。

许斌： 2007年8月起任本公司副总经理。

张跃千： 2007年1月至2012年8月，任合生创展房地产集团有限公司、广东珠江投资集团有限公司工程招标与预算管理中心总经理；2012年9月至2013年7月，任广东珠江投资集团有限公司风控委员会副主任兼集团工程管理中心总经理；2013年10月起任本公司副总经理。

刘继周： 2008年10月至2010年7月在美国RT规划设计事务所任设计董事、负责人；2010年7月至2014年1月在中洲集团任集团设计总监、集团副总裁兼惠州中洲投资有限公司董事长；2014年1月起任本公司副总经理。

尹善峰： 2004年12月起任公司财务总监，2007年9月起兼任公司董事会秘书，2014年1月起兼任公司副总经理；

林长青： 2009年9月至2010年9月在中信保利达地产（佛山）有限公司任副总经理；2010年9月至2014年4月在中信地产南昌投资有限公司历任总经理、董事长兼总经理。2014年4月起任公司副总经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王道海	深圳市远致投资有限公司	副总经理	2007年01月		是
申成文	深圳市中洲集团有限公司	副总裁	2011年07月		是
贾帅	深圳市中洲集团有限公司	财务总监	2009年01月		是
陈晔东	深圳市远致投资有限公司	资产管理部部长	2007年10月		是

吴天洲	广东省联泰集团有限公司	董事长助理	2006 年 06 月		是
赵春扬	广东省联泰集团有限公司	财务经理、监事	2007 年 06 月		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
张立民	北京交通大学	会计学教授、博士生导师	2009 年 05 月		是
李东明	深圳市同心投资基金股份公司	总经理	2013 年 05 月		是
曹叠云	上海市君悦（深圳）律师事务所	律师	2014 年 02 月		是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事津贴的发放标准由股东大会审议决定，在公司任职的董事、监事根据其任职岗位领取相应的薪酬。根据公司《独立董事工作细则》，独立董事不适用公司薪酬制度，领取独立董事津贴，独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。高级管理人员薪酬按公司第七届董事会第七次会议审议通过的公司组织管控及薪酬体系执行。公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额
姚日波	董事长	男	47	现任	156.24
谭华森	副董事长	男	52	现任	90.11
王道海	董事	男	49	现任	3.65
申成文	董事	男	53	现任	3.65
吴天洲	董事	男	43	现任	3.65
贾帅	董事	男	40	现任	1.64
张立民	独立董事	男	60	现任	10.42
李东明	独立董事	男	40	现任	10.42
曹叠云	独立董事	男	52	现任	20.83
魏洁生	监事会主席	男	53	现任	109.91
赵春扬	监事	男	35	现任	3.65
楼锡锋	监事	男	57	现任	95.35
梁晓斌	监事	男	39	现任	44.69

陈晔东	监事	男	42	现任	0
宋炳新	副总经理	男	58	现任	109.71
许斌	副总经理	男	47	现任	117.01
张跃千	副总经理	男	52	现任	83.79
尹善峰	副总经理、财务总监、董事会秘书	男	49	现任	116.53
刘继周	副总经理	男	50	现任	81.2
林长青	副总经理	男	46	现任	55.87
吴见斌	董事、总经理	男	40	离任	37.41
陆生全	监事	男	51	离任	1.64
刘天亮	副总经理	男	53	离任	0
合计	--	--	--	--	1,157.37

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

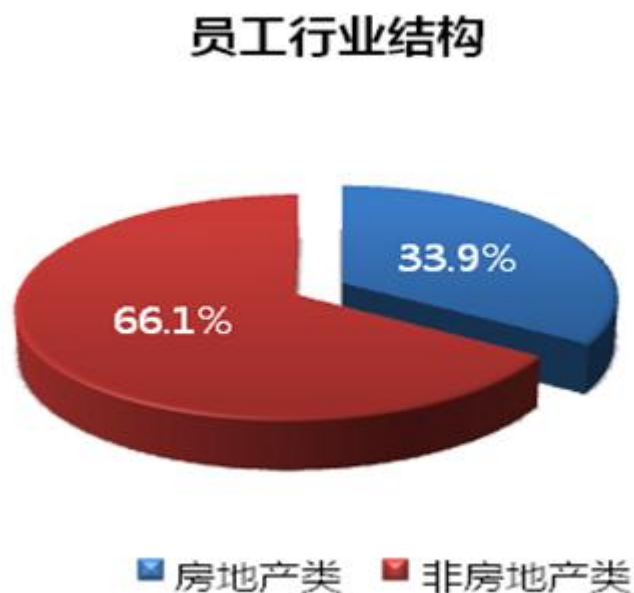
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
谭华森	副董事长	被选举	2014年01月23日	董事会选举
贾帅	董事	被选举	2014年04月18日	股东大会选举
梁晓斌	监事	被选举	2014年03月25日	职工代表大会选举
陆生全	监事	被选举	2014年04月18日	股东大会选举
吴见斌	总经理	离任	2014年01月23日	个人原因
刘继周	副总经理	聘任	2014年01月23日	董事会聘任
尹善峰	副总经理	聘任	2014年01月23日	董事会聘任
林长青	副总经理	聘任	2014年04月23日	董事会聘任
刘天亮	副总经理	解聘	2014年01月23日	无法到任履职，董事会解聘
陆生全	监事	离任	2014年11月14日	个人原因
陈晔东	监事	被选举	2014年11月26日	股东大会选举

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内公司关键人才流失数量58人，占关键人才总人数355人的16.3%，公司处于改制初期阶段，关键人才流失率在可控范围之内，未对公司经营及竞争力产生重大影响。

六、公司员工情况

1、公司员工行业结构：如图1所示，本公司在职员工总数1217人。其中房地产业务在职员工为412人，占全体人数的33.9%；非房地产业务在职人员总数为805，占总人数的66.1%。

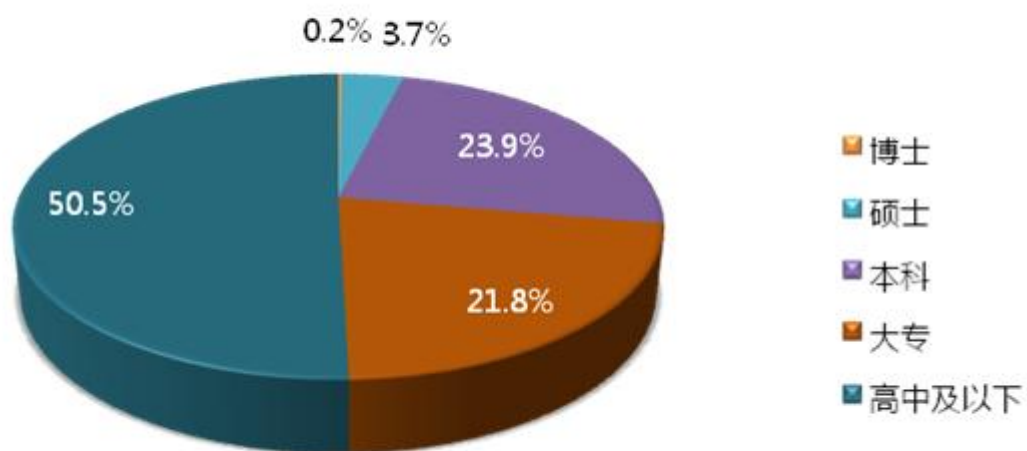


2、员工岗位结构：如图2所示，根据公司行业性质，将员工的岗位结构划分为：经营班子、建筑设计工程类、销售策划类、财务管理类、企业管理类和生活服务餐饮及其他类。

公司整体员工岗位结构		
构成类别	构成人数	所占总人数百分比
经营班子	11	0.9%
建筑设计工程类	252	20.7%
销售、策划类	91	7.5%
财务管理类	101	8.3%
企业管理类	217	17.8%
生活服务、餐饮及其他	545	44.8%

3、员工教育程度：如图3所示，公司全体员工中，博士2人，占全体员工总数的0.2%；硕士45人，占3.7%；本科291人，占23.9%；大专265人，占21.8%；高中及以下614人，占50.5%。

公司整体员工学历结构



第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司一直严格按照法律法规和规范性文件的要求完善公司法人治理结构，提高公司规范化运作水平。公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。自2008年以来，公司董事会秘书尹善峰先生已经第六次被深圳证监局评为积极推动公司治理工作的优秀董秘。2014年开展的主要公司治理工作如下：

1、制度建设

2014年度，经董事会审议，公司制定了《委托理财管理制度》并下发执行。2014年11月10日公司召开第七届董事会第十三次会议，对《章程》中有关公司利润分配政策的相关内容进行了修订，公司《章程》修订案已经由2014年11月26日召开的2014年第五次临时股东大会审议通过。

2、内幕信息规范管理工作

公司先后开展了收购惠州项目的重大关联交易、非公开发行A股股票、银河湾项目的收购等重点工作，在项目开展过程中严格控制内幕信息，建立内幕信息知情人名单，与相关人员强调内幕信息的保密工作。报告期内，公司无因内幕信息泄露导致公司股票价格产生波动而影响业务正常进展的情况发生，未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票，以及受监管部门查处和整改的情况。

3、投资者关系管理工作

报告期内，公司决策并披露多项重大事项，投资者对公司的关注度比较高，因此公司更加注重维护投资者关系和公共媒体关系。报告期内，公司积极进行舆情监控，落实投资者调研登记备案制度，及时回复投资者网上及电话咨询，及时上传现场调研记录等，保证投资者关系融洽，维护公司在资本市场品牌形象。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年度股东大会	2014 年 04 月 18 日	1、《2013 年度董事会工作报告》； 2、《2013 年度监事会工作报告》； 3、《关于 2013 年度经审计财务报告的议案》； 4、《关于 2013 年年度报告摘要及正文的议案》； 5、《关于 2013 年度利润分配及分红的议	全部审议通过	2014 年 04 月 19 日	2014-25 号

		案》；6、《关于聘请 2014 年度会计师事务所的议案》；7、《关于选举董事的议案》；8、《关于选举监事的议案》；9、《关于为子公司深圳市香江置业有限公司开发贷款提供连带责任担保的议案》；10、《关于为子公司深圳市香江置业有限公司信托贷款提供连带责任担保和股权质押担保的议案》。			
--	--	---	--	--	--

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 01 月 14 日	1、《关于修订公司<章程>的议案》；2、《关于修订公司<股东大会议事规则>的议案》；3、《关于修订公司<董事会议事规则>的议案》；4、《关于修订公司<监事会议事规则>的议案》。	全部审议通过	2014 年 01 月 15 日	2014-2 号
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 03 月 04 日	1、《关于变更公司名称的议案》；2、《关于修订公司<章程>的议案》。	全部审议通过	2014 年 03 月 05 日	2014-12 号
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 05 月 28 日	1、《关于收购股权项目暨关联交易的议案》；2、《关于追加 2013 年度利润分配方案的议案》。	全部审议通过	2014 年 05 月 29 日	2014-36 号
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 10 月 15 日	1、审议通过了《关于为子公司成都中洲锦江房地产有限公司开发贷款提供连带责任担保的议案》；2、审议通过了《关于为子公司上海深长城地产有限公司委托贷款提供连带责任担保的议案》。	全部审议通过	2014 年 10 月 16 日	2014-59 号
2014 年第五次临时股东大会	2014 年 11 月 26 日	1、《关于修订公司〈章程〉的议案》；2、《关于公司未来三年（2014-2016 年）股东分红回报规划的议案》；3、《关于收购股权项目的议案》；4、《关于为成都市银河湾房地产开发有限公司提供担保的议案》；5、《关于为子公司成都深长城地产有限公司提供担保的议案》；6、《关于选举监事的议案》	全部审议通过	2014 年 11 月 27 日	2014-79 号

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
张立民	11	8	3	0	0	否

李东明	11	8	3	0	0	否
曹叠云	11	8	3	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						0

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司及时将公司生产经营、项目进展、公司主要财务状况进行汇报，并及时转达监管部门的相关文件精神，使独立董事能够及时了解公司的日常经营状况和重大事项，以便在董事会上发表专业的独立意见，行使独立董事职权。报告期内，公司独立董事发挥自身专业特长，对公司战略发展、财务管理、关联交易、制度建设等问题提出了众多专业性的意见和建议。

独立董事张立民、李东明作为战略委员会委员，对公司未来三年战略发展规划提出了专业性的意见。

独立董事张立民、李东明作为公司审计与风险管理委员会委员，认真审阅了公司历次定期报告，对审计机构的工作做出了客观的评价，对公司内部审计工作提出了指导意见，同时在公司内部控制建设方面也提出了很多专业性的意见。在公司年度内部控制自我评价报告的内部控制缺陷指标设定、认定标准等方面提出了合理的建议，在公司完善内部控制建设方面发挥了积极作用。

独立董事李东明、曹叠云作为薪酬与考核委员会委员，针对公司制定的组织机构与薪酬体系发表了各自的专业意见，对公司定期报告中披露的董事监事高级管理人员薪酬相关事宜进行了认真的审核，还对报告期内公司高级管理人员的履职情况进行了考核。

独立董事曹叠云、李东明作为提名委员会委员，在董事会聘任高级管理人员之前，对拟聘任人员的任职资格、聘任程序进行了事前审核和认可，切实履行了提名委员会的职责。

为全面了解公司经营情况，切实履行独立董事职责，公司独立董事利用参加会议期间，及时了解公司经营情况，听取公司管理层对于经营状况、规范运作、财务管理及风险控制方面的汇报，并专程前往公司房地产项目所在地进行考察，对项目公司经营情况进行了调研，在新项目获取方面提出了宝贵意见。报

告期内，独立董事亲自到公司惠州、成都地区对公司项目进行了两次实地考察。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

2014年度、董事会各专门委员会按照公司《章程》和专门委员会实施细则的要求认真履行了职责，全年共召开董事会各专门委员会会议累计11次，各专门委员会履职情况如下：

1、董事会战略委员会履职情况

报告期内，战略委员会召开了一次会议，审议通过了《关于公司未来三年战略发展规划的议案》和《关于收购股权项目暨关联交易的预案》。

2、董事会审计与风险委员会履职情况

报告期内，董事会审计与风险管理委员会共召开5次会议，主要审议了2013年年度报告、2014年一季度报、半年报、三季度报及关联交易等事项。

为确保2013年度报告审计工作的进度与质量，审计与风险管理委员会两次召开2013年年度报告工作协调会，就会计师重点关注内容、年报工作总体安排进行沟通。报告期内，审计与风险管理委员会对公司聘请的审计机构瑞华会计师事务所进行了评价，在聘请会计师事务所时也起到了预审及监督作用。

审计与风险管理委员会严格按照监管部门的要求，审核了公司2014年度对外公开披露的定期财务报告和内部控制自我评价报告的合规性和真实性，在公司的信息披露工作方面也履行了有效的监督职责。

3、董事会提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会共召开会议3次，审议了董事候选人任职资格审查和拟聘任高级管理人员资格审查等事项。

公司董事会提名委员会在董事候选人任职资格审查程序和公司高级管理人员的聘任程序及合规性上履行了监督职权，确认董事和高级管理人员变动符合深交所《股票上市规则》、公司《章程》等有关规定的要求，切实履行了董事会提名委员会的提名和监督职责。

4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会共召开2次会议，对2013年度报告中披露的公司董事、监事、高管的年度薪酬情况进行了审核，保证年度报告中披露的公司董事、监事、高管人员年度薪酬情况与实际情况相符；审议通过了关于公司组织管控及薪酬体系设计方案的预案。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

2014年度监事会工作报告

（一）监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了六次会议，有关会议召开及决议情况如下：

1、2014年3月26日召开了第七届监事会第三次会议，审议并通过了公司《2013年度监事会工作报告》，审核并确认了公司2013年年度报告摘要及正文，审核并确认了《2013年度内部控制评价报告》，审议通过了公司《关于推荐第七届监事会监事候选人的议案》；

2、2014年4月23日召开了第七届监事会第四次会议审议通过了公司《关于确认公司2014年第一季度报告的议案》；

3、2014年5月10日召开了第七届监事会第五次会议，审议通过了公司《监事会关于公司2014年关联交易事项的的意见的议案》；

4、2014年8月25日召开了第七届监事会第六次会议，审核并确认了公司《2014年半年度报告》；

5、2014年10月27日召开了第七届监事会第七次会议，审核并确认了公司《2014年第三季度报告》；

6、2014年11月10日召开了第七届监事会第八次会议，审议并通过了《关于修订公司〈章程〉的议案》、《关于公司未来三年（2014-2016年）股东分红回报规划的议案》、《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票预案的议案》、《关于审议公司本次非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告的议案》、《关于公司本次非公开发行A股股票涉及关联交易的议案》。

（二）监事会对公司有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况。报告期内监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司决策程序合法，董事会和经营班子严格遵守上市公司相关治理规定，遵守重大事项审议程序，有较完善的内部控制制度，运作规范；未发现公司董事和高级管理人员在履行公司职务时存在违反法律、法规和《公司章程》的情况，也未发现其有滥用职权、损害公司利益的行为。

2、公司财务情况。报告期内，监事会认真检查公司财务，并认真审核了各定期报告。监事会认为，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）按会计标准出具的2013年度审计报告是客观、公允的。

3、报告期内公司非公开发行A股股票事项，审批程序符合相关法律法规及公司《章程》的规定，没有内幕交易，没有损害公司和投资者利益，也没有造成公司资产的损失，符合《公司法》《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律法规和规范性文件的要求和公司《章程》的规定。

4、报告期内公司的有关收购、出售资产事项交易价格合理，没有内幕交易，没有损害公司和投资者

利益，也没有造成公司资产的损失。

5、关联交易情况。报告期内，公司关联交易严格按照国家法律、法规进行，公平合理，监事会未发现有损害公司和投资者利益的情形。

6、内部控制的评价情况。监事会认真审阅了董事会出具的《内部控制评价报告》。监事会认为，该报告较为客观、完整地反映了公司内部控制的实际情况，公司现有的内部控制制度是比较健全和完善的，能够合理保证公司业务正常进行，保护公司资产的安全和完整，执行效果也基本达到预期。

7、报告期的审计情况。报告期公司财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全独立，严格做到“五分开”：1. 在业务方面，公司具有独立完整的业务体系及自主经营的能力；2. 在人员方面，公司独立聘用员工，公司劳动、人事及工资管理完全独立，公司没有高级管理人员在大股东担任职务；3. 在资产方面，公司资产所有权独立，产权明晰；4. 在机构方面，公司有独立办公场所，公司董事会、监事会以及公司内部机构独立运作；5. 在财务方面，公司实行严格的独立核算，具有独立的财务部门，建立了独立的财务会计制度、财务管理制度和财务核算体系，公司银行账户独立。

七、同业竞争情况

适用 不适用

2013年11月7日，公司控股股东中洲地产之控股股东中洲集团在详式权益变动报告书中就解决中洲地产与本公司之间同业竞争情况时作出如下承诺：

（1）除现有业务外，中洲集团及其下属企业不再新增与本公司有同业竞争的业务；

（2）中洲集团及其下属企业从任何第三方获得的商业机会与本公司所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则中洲集团及其下属企业将立即通知本公司，并将该商业机会让与本公司；

（3）对于现有的与本公司存在同业竞争的业务，中洲集团及其下属企业将在法律法规允许的范围内，5年内提出同业竞争的解决方案，通过发行股份购买资产、现金购买等法律法规允许的方式注入上市公司。

目前仍在承诺期限内，中洲地产及其控股股东中洲集团按照承诺逐步解决与公司存在的同业竞争问题。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为了实现公司战略发展目标，保证公司持续健康发展的内在动力，推进公司建立与企业制度相适应的激励约束机制，公司于报告期内通过聘请国际知名咨询机构，建立起市场化导向的考核激励体系。对于高级管理人员，实行以“业绩为主、能力态度为辅”的综合考核机制，考核结果与高级管理人员的年度绩效奖金直接挂钩。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司按照《公司法》、《证券法》、深圳证券交易所《股票上市规则》等规定，结合行业及公司业务结构特点，建立了规范且行之有效的内部控制体系。公司作为深圳辖区内部控制规范建设试点单位之一，持续积极推进内控规范实施工作方案的落实。报告期内，公司完成了制度流程的全面梳理并正式颁布。修订后公司共有44项制度、12大业务流程及43项业务操作指引。各项制度流程衔接顺畅，运行有序，有效提高了整体运营效率。10月份公司颁布《管理文件汇编》（2014年版）对公司现有业务流程控制文件和制度进行了收录。公司还根据经营范围、行业特点、项目开发全过程的不同阶段等，对现有内控制度进行梳理，总共梳理出122个风险点，其中有21个列为重要及优先控制的风险点。公司现有的制度流程基本涵盖了公司生产经营发展的各个方面和相关业务的所有重要环节。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。管理层负责企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展目标。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据相关法律法规和《企业会计准则》、《内部控制基本规范》以及财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性及公司自身生产经营特点，建立了一套完整且执行有效的会计核算和财务管理制度体系。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位，规定了相应的职责权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了财务管理工作的合规有序。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
<p>1.财务报告内部控制缺陷认定及整改情况</p> <p>根据公司财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司不存在财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷，达到了公司内部控制的目標。</p> <p>2.非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况</p> <p>根据公司非财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内未发现公司非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷，达到了公司内部控制的目標。</p>	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 03 月 21 日
内部控制评价报告全文披露索引	2015-22 号公告

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>我们认为，中洲控股公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 03 月 21 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

据中国证监会和深圳证监局的监管要求，公司第五届董事会第二十一次会议审议通过了公司《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了出现年报信息披露重大差错的情形、认定标准、处理程序和责任追究机制，落实年报信息披露的责任人，加大问责力度，提高公司年报信息编制与披露质量和透明度。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 3 月 19 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字【2015】48330002 号
注册会计师姓名	蔡晓东、周学春

审计报告正文

深圳市中洲投资控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股公司”）的财务报表，包括2014年12月31日合并及公司的资产负债表，2014年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中洲控股公司2014年12月31日合并及公司的财务状况以及2014年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释六	2014.12.31	2013.12.31
流动资产：			
货币资金	1	1,136,611,053.32	1,375,317,707.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	11,220,300.97	8,614,856.81
预付款项	3	117,193,133.23	8,073,734.60
应收利息	4	257,782.61	
应收股利	5	16,102,779.40	16,102,779.40
其他应收款	6	37,185,994.47	93,490,689.61
存货	7	13,485,209,135.78	5,530,855,846.40
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	8	294,642,183.21	22,417,145.17
流动资产合计		15,098,422,362.99	7,054,872,759.63
非流动资产：			
可供出售金融资产	9	126,266,463.67	47,290,957.67
持有至到期投资			
长期应收款	10	6,365,056.51	6,365,056.51
长期股权投资	11	40,770,791.84	38,837,838.24
投资性房地产	12	478,338,667.24	489,087,622.58
固定资产	13	81,788,224.58	85,297,495.53
在建工程	14	9,528,913.60	1,890,740.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	15	6,234,052.25	6,608,826.74
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	16	35,260,593.39	3,961,022.97
递延所得税资产	17	313,362,675.69	263,961,072.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,097,915,438.77	943,300,632.30
资产总计		16,196,337,801.76	7,998,173,391.93
流动负债：			
短期借款	19	30,000,000.00	5,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	20	20,000,000.00	
应付账款	21	1,400,470,142.32	504,877,705.10
预收款项	22	3,531,520,581.43	588,275,375.35
应付职工薪酬	23	71,464,014.61	72,292,650.82
应交税费	24	699,574,770.43	366,441,078.95
应付利息	25	15,658,681.49	4,481,419.27
应付股利			
其他应付款	26	2,107,557,109.03	1,035,391,778.81
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	27	1,068,100,000.00	784,400,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,944,345,299.31	3,361,160,008.30
非流动负债：			
长期借款	28	3,950,010,000.00	1,570,050,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	29	1,180,000.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,951,190,000.00	1,570,050,000.00
负债合计		12,895,535,299.31	4,931,210,008.30
股东权益：			
股本	30	478,926,080.00	239,463,040.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	31	584,888,185.62	584,828,805.48
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	32	424,620,678.83	424,088,484.61
一般风险准备			
未分配利润	33	1,811,291,638.00	1,817,507,133.54
归属于母公司股东权益合计		3,299,726,582.45	3,065,887,463.63
少数股东权益		1,075,920.00	1,075,920.00
股东权益合计		3,300,802,502.45	3,066,963,383.63
负债和股东权益总计		16,196,337,801.76	7,998,173,391.93

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

2、合并利润表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释六	本年数	上年数
一、营业总收入	34	3,032,802,715.76	2,212,983,840.34
其中：营业收入	34	3,032,802,715.76	2,212,983,840.34
二、营业总成本		2,560,363,303.61	1,804,059,000.17
其中：营业成本	34	1,737,530,866.81	1,139,560,211.56
营业税金及附加	35	422,836,825.77	364,353,787.12
销售费用	36	146,898,674.05	76,118,731.40
管理费用	37	155,113,185.15	165,423,292.98
财务费用	38	102,635,821.02	59,107,048.20
资产减值损失	39	-4,652,069.19	-504,071.09
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	40	19,434,119.17	177,141,972.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,235,913.60	9,837,562.01
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		491,873,531.32	586,066,813.14
加：营业外收入	41	2,695,749.07	2,562,273.78

其中：非流动资产处置利得		371,495.38	134,880.00
减：营业外支出	42	3,079,207.60	3,240,838.50
其中：非流动资产处置损失		123,917.46	95,500.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		491,490,072.79	585,388,248.42
减：所得税费用	43	185,871,422.11	179,886,024.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		305,618,650.68	405,502,224.15
归属于母公司股东的净利润		305,618,650.68	405,502,224.15
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			-125,503,521.00
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			-125,503,521.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			-125,503,521.00
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			-125,503,521.00
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		305,618,650.68	279,998,703.15
归属于母公司股东的综合收益总额		305,618,650.68	279,998,703.15
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.6381	0.8467
（二）稀释每股收益		0.6381	0.8467

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

3、合并现金流量表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释六	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,652,781,366.57	2,327,930,044.47
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	44	188,142,963.67	26,966,312.68
经营活动现金流入小计		4,840,924,330.24	2,354,896,357.15
购买商品、接受劳务支付的现金		5,155,480,517.52	1,431,414,408.95
支付给职工以及为职工支付的现金		183,740,277.50	160,677,293.55
支付的各项税费		907,325,040.95	413,902,748.70
支付其他与经营活动有关的现金	44	219,503,390.44	183,147,465.33
经营活动现金流出小计		6,466,049,226.41	2,189,141,916.53
经营活动产生的现金流量净额		-1,625,124,896.17	165,754,440.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		12,624,200.00	200,670,143.46
取得投资收益收到的现金		7,478,165.57	34,051,827.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		108,537.40	129,535.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		20,210,902.97	234,851,505.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,595,769.88	27,679,866.29
投资支付的现金		81,576,706.00	
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		100,172,475.88	27,679,866.29
投资活动产生的现金流量净额		-79,961,572.91	207,171,639.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			21,000,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,072,000,000.00	608,450,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	44	59,380.14	180,000,000.00
筹资活动现金流入小计		4,072,059,380.14	809,450,000.00
偿还债务支付的现金		2,171,340,000.00	532,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		379,945,052.88	294,951,458.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	44	54,432,000.00	2,050,000.00
筹资活动现金流出小计		2,605,717,052.88	829,001,458.27
筹资活动产生的现金流量净额		1,466,342,327.26	-19,551,458.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		37,487.50	-154,488.41
五、现金及现金等价物净增加额	45	-238,706,654.32	353,220,133.51
加：期初现金及现金等价物余额		1,375,317,707.64	1,022,097,574.13
六、期末现金及现金等价物余额		1,136,611,053.32	1,375,317,707.64

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

4、合并所有者权益变动表

本期金额

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	239,463,040.00				584,828,805.48				424,088,484.61		1,817,507,133.54	1,075,920.00	3,066,963,383.63
加：会计政策变更													
前期差错更正													

同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	239,463,040.00			584,828,805.48			424,088,484.61		1,817,507,133.54	1,075,920.00		3,066,963,383.63	
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	239,463,040.00			59,380.14			532,194.22		-6,215,495.54			233,839,118.82	
(一)综合收益总额									305,618,650.68			305,618,650.68	
(二)所有者投入和减少资本				59,380.14								59,380.14	
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他				59,380.14								59,380.14	
(三)利润分配	239,463,040.00						532,194.22		-311,834,146.22			-71,838,912.00	
1. 提取盈余公积							532,194.22		-532,194.22				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配	239,463,040.00								-311,301,952.00			-71,838,912.00	
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													

4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	478,926,080.00				584,888,185.62				424,620,678.83		1,811,291,638.00	1,075,920.00	3,300,802,502.45

上期金额

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	239,463,040.00				700,934,451.70				424,088,484.61		1,536,525,690.19	1,075,920.00	2,902,087,586.50
加：会计政策变更					-125,503,521.00		125,503,521.00						
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	239,463,040.00				575,430,930.70		125,503,521.00		424,088,484.61		1,536,525,690.19	1,075,920.00	2,902,087,586.50
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					9,397,874.78		-125,503,521.00				280,981,443.35		164,875,797.13
（一）综合收益总额							-125,503,521.00				405,502,224.15		279,998,703.15
（二）所有者投入和减少资本					9,397,874.78								9,397,874.78
1. 股东投入的普通股					21,000,000.00								21,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-11,602,125.22								-11,602,125.22
(三) 利润分配												-124,520,780.80	-124,520,780.80
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												-124,520,780.80	-124,520,780.80
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	239,463,040.00				584,828,805.48			424,088,484.61			1,817,507,133.54	1,075,920.00	3,066,963,383.63

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

5、母公司资产负债表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释十三	2014.12.31	2013.12.31
流动资产：			
货币资金		170,820,183.43	736,447,139.94

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1	0.00	0.00
预付款项		12,280,297.00	4,903,027.00
应收利息			
应收股利		16,102,779.40	16,102,779.40
其他应收款	2	3,305,083,504.07	2,525,025,911.08
存货		28,312,029.61	70,158,401.25
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		41,466.05	
流动资产合计		3,532,640,259.56	3,352,637,258.67
非流动资产：			
可供出售金融资产		125,292,963.67	46,690,957.67
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	2,898,431,907.67	1,536,095,547.82
投资性房地产		373,566,250.88	381,805,868.32
固定资产		14,041,113.23	14,701,569.60
在建工程		6,482,703.60	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,980,562.77	6,529,157.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		20,916,700.00	2,634,849.06
递延所得税资产		16,409,781.06	15,303,304.04
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,461,121,982.88	2,003,761,253.61
资产总计		6,993,762,242.44	5,356,398,512.28
流动负债：			

短期借款		30,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		47,579,049.87	51,918,669.60
预收款项		1,858,787.00	5,559,366.00
应付职工薪酬		28,405,384.71	24,719,304.53
应交税费		9,640,006.75	10,173,933.38
应付利息		4,233,822.78	1,480,590.83
应付股利			
其他应付款		3,093,467,167.62	2,131,511,034.60
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		80,000,000.00	524,400,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,295,184,218.73	2,749,762,898.94
非流动负债：			
长期借款		1,810,000,000.00	651,600,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,810,000,000.00	651,600,000.00
负债合计		5,105,184,218.73	3,401,362,898.94
股东权益：			
股本		478,926,080.00	239,463,040.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		629,696,071.72	629,636,691.58

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		424,620,678.83	424,088,484.61
一般风险准备			
未分配利润		355,335,193.16	661,847,397.15
股东权益合计		1,888,578,023.71	1,955,035,613.34
负债和股东权益总计		6,993,762,242.44	5,356,398,512.28

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

6、母公司利润表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释十三	本年数	上年数
一、营业收入	4	100,097,436.32	112,482,127.80
减：营业成本	4	40,323,265.89	68,580,677.51
营业税金及附加		13,535,062.18	13,488,605.51
销售费用		674,380.00	1,145,097.64
管理费用		67,097,709.77	68,175,129.25
财务费用		-1,760,261.25	-9,000,595.98
资产减值损失		-4,953,069.01	406,039.37
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	5	19,031,182.60	176,869,812.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,008,182.60	9,565,402.01
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,211,531.34	146,556,987.47
加：营业外收入		110.81	51.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		25,940.51	313,247.26
其中：非流动资产处置损失		25,550.00	1,472.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,185,701.64	146,243,791.21
减：所得税费用		-1,136,240.59	33,327,302.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,321,942.23	112,916,488.75

五、其他综合收益的税后净额			-125,503,521.00
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			-125,503,521.00
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			-125,503,521.00
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		5,321,942.23	-12,587,032.25

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

7、母公司现金流量表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		94,795,657.32	117,157,954.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,133,270,801.29	798,104,644.81
经营活动现金流入小计		1,228,066,458.61	915,262,599.61
购买商品、接受劳务支付的现金		1,894,587.28	23,810,087.51
支付给职工以及为职工支付的现金		44,173,360.16	44,322,149.04
支付的各项税费		14,968,580.02	31,379,644.16
支付其他与经营活动有关的现金		1,425,061,571.14	169,572,632.87
经营活动现金流出小计		1,486,098,098.60	269,084,513.58
经营活动产生的现金流量净额		-258,031,639.99	646,178,086.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		12,624,200.00	200,670,143.46
取得投资收益收到的现金		7,076,160.00	32,994,939.40

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		32,500.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		19,732,860.00	233,665,082.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,594,868.60	4,247,893.00
投资支付的现金		880,708,402.68	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		888,303,271.28	4,247,893.00
投资活动产生的现金流量净额		-868,570,411.28	229,417,189.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			21,000,000.00
取得借款收到的现金		1,950,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		59,380.14	
筹资活动现金流入小计		1,950,059,380.14	21,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,206,000,000.00	412,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		155,461,066.37	214,672,580.64
支付其他与筹资活动有关的现金		27,630,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,389,091,066.37	626,672,580.64
筹资活动产生的现金流量净额		560,968,313.77	-605,672,580.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,780.99	-62,041.14
五、现金及现金等价物净增加额		-565,626,956.51	269,860,654.11
加：期初现金及现金等价物余额		736,447,139.94	466,586,485.83
六、期末现金及现金等价物余额		170,820,183.43	736,447,139.94

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	239,463,040.00				629,636,691.58				424,088,484.61	661,847,397.15	1,955,035,613.34
加：会计政策											

变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	239,463,040.00				629,636,691.58				424,088,484.61	661,847,397.15	1,955,035,613.34
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	239,463,040.00				59,380.14				532,194.22	-306,512,203.99	-66,457,589.63
(一)综合收益总额										5,321,942.23	5,321,942.23
(二)所有者投入和减少资本					59,380.14						59,380.14
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					59,380.14						59,380.14
(三)利润分配	239,463,040.00								532,194.22	-311,834,146.22	-71,838,912.00
1. 提取盈余公积									532,194.22	-532,194.22	
2. 对所有者(或股东)的分配	239,463,040.00									-311,301,952.00	-71,838,912.00
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	478,926,080.00				629,696,071.72				424,620,678.83	355,335,193.16	1,888,578,023.71

上期金额

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	239,463,040.00				734,140,212.58				424,088,484.61	673,451,689.20	2,071,143,426.39
加：会计政策变更					-125,503,521.00		125,503,521.00				
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	239,463,040.00				608,636,691.58		125,503,521.00		424,088,484.61	673,451,689.20	2,071,143,426.39
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					21,000,000.00		-125,503,521.00			-11,604,292.05	-116,107,813.05
（一）综合收益总额							-125,503,521.00			112,916,488.75	-12,587,032.25
（二）所有者投入和减少资本					21,000,000.00						21,000,000.00
1. 股东投入的普通股					21,000,000.00						21,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-124,520,780.80	-124,520,780.80
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										124,520,780.80	-124,520,780.80
3. 其他										0.00	

(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	239,463,040.00				629,636,691.58				424,088,484.61	661,847,397.15	1,955,035,613.34

董事长：姚日波

财务总监：尹善峰

财务部总经理：黄薇

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2014 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司简介

公司的法定中文名称: 深圳市中洲投资控股股份有限公司

公司的法定英文名称:

SHENZHEN CENTRALCON INVESTMENT HOLDING CO., LTD

公司注册地址: 深圳市福田区百花五路长源楼

公司办公地址: 深圳市福田区百花五路长源楼

公司股票上市地: 深圳证券交易所

公司股票简称和代码: 中洲控股 (000042)

注册资本: 47,892.608 万元

法定代表人: 姚日波

2、公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

本公司的行业性质: 房地产业。

本公司的经营范围: 房地产开发及商品房的销售、管理; 承接建筑安装工程; 自有物业租赁。

本公司主要产品或提供的劳务: 房地产开发和经营、物业租赁、酒店经营等。

3、公司历史沿革

本公司系经深圳市人民政府以深府函(1994)18 号文批准, 由深圳市长城房地产发展公司于 1994 年 9 月改组为深圳市长城地产股份有限公司 (现名“深圳市中洲投资控股股份有限公司”)。

企业法人营业执照注册号为 440301103813177 号, 现注册资本为人民币 478,926,080.00 元, 经营范围为房地产开发及商品房的销售、管理; 承接建筑安装工程; 自有物业租赁。

1994 年, 经深圳市证券管理办公室以深证办复 (1994) 128 号文批准, 本公司发行人民币普通股 56,300,000 股, 每股面值为人民币 1.00 元, 计人民币 56,300,000.00 元。其中: 发起人深圳市建设 (集团) 公司 (后更名为“深圳市建设投资控股公司”) 以存量净资产折股 40,000,000 股, 占股份总额的 71.05%; 向境内社会公众发行

13,000,000 股，占股份总额的 23.09%；向公司内部职工发行 3,300,000 股，占股份总额的 5.86%。

1995 年 5 月 24 日，本公司经深圳市证券管理办公室以深证办复（1995）20 号文批准，按每 10 股送 9 股的比例向股东派送红股计 50,670,000 股。至此，本公司总股份为 106,970,000 股，总股本为人民币 106,970,000.00 元。1996 年 1 月 18 日，经深圳市证券管理办公室深证办复（1996）1 号文批准，本公司发起人股东深圳市建设（集团）公司将其持有本公司法人股部分红股 8,822,680 股转让给深圳市振业股份有限公司，转让后深圳市建设（集团）公司和深圳市振业（集团）股份有限公司分别持有本公司股权 62.8%和 8.25%。

1996 年 6 月 30 日，本公司经深圳市证券管理办公室深证办复(1996)34 号文批准，按每 10 股送 3 股的比例向股东派送红股计 32,091,000 股。至此，本公司总股份为 139,061,000 股，总股本为人民币 139,061,000.00 元。

1997 年 2 月 13 日，本公司经中国证券监督管理委员会证监上字(1997)4 号文批准，同意本公司向全体股东配售 31,984,030 股普通股，其中向发起人股股东配售 20,086,019 股，向法人股股东配售 2,637,981 股，向社会公众股股东（含高级管理人员）配售 9,260,030 股。至此，本公司总股份为 171,045,030 股，总股本为人民币 171,045,030.00 元。

1997 年 6 月 23 日，本公司经深圳市证券监督管理办公室深证办复(1997)61 号文批准按每 10 股送 4 股红股的比例向股东派送红股计 68,418,010 股。至此，本公司总股份为 239,463,040 股，总股本为人民币 239,463,040.00 元。

1996 年 12 月 16 日，经深圳市国有资产管理办公室以深国资办(1996)150 号文批准，本公司完成了对深圳市金众(集团)股份有限公司(现更名为“深圳市建工集团股份有限公司”)和深圳市第四建筑工程公司(现更名为“深圳市越众(集团)股份有限公司”)的资产重组和收购，并经深国资办(1997)197 号文批准成立长城地产企业集团，本公司更名为深圳市长城地产(集团)股份有限公司，并于 1997 年 10 月 23 日经深圳市工商行政管理局批准变更登记。

2004 年 4 月 30 日，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司将其持有的本公司 67,049,651 股国有股（占本公司总股本 28%）分别转让给江西联泰实业有限公司 44,795,872 股国有股（占本公司总股本 18.71%）和深圳市联泰房地产开发有限公司 22,253,779 股国有股（占本公司总股本 9.29%）；2004 年 11 月 1 日，经国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2004）991 号文批复同意本次转让并于 2004 年 12 月 15 日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。

2004 年 10 月 13 日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委(2004) 223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司控股股东深圳市建设投资

控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。2004 年 10 月 26 日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以深国资委（2004）254 号《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定，将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳市国资委持有，由深圳市国资委直接监管，履行出资人的职责。划转后，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司 83,333,496 股国有股（占本公司总股本 34.80%）。2005 年 7 月 11 日，国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2005）689 号《关于深圳市农产品股份有限公司等 18 家上市公司国有股划转的批复》同意深圳市人民政府批准的本次国有股权划转方案。2005 年 10 月 11 日，中国证券监督管理委员会以证监公司字（2005）102 号《关于同意深圳市人民政府国有资产监督管理委员会公告〈深圳市长城地产（集团）股份有限公司收购报告书〉并豁免其要约收购义务的批复》批准本次收购并豁免要约收购义务。2006 年 8 月 14 日，上述国有股划转手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

2005 年 6 月 30 日，本公司出售了深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市越众(集团)股份有限公司，成功完成主辅分离。2005 年 9 月 28 日，经深圳市工商行政管理局批准，公司更名为深圳市长城投资控股股份有限公司。

2006 年 7 月 24 日，经本公司股权分置改革相关股东会议决议，表决通过了《深圳市长城投资控股股份有限公司股权分置改革方案》，该改革方案要点为：（1）以方案实施股权登记日（2006 年 7 月 13 日）的公司总股本为基础，由本公司非流通股股东深圳市建设投资控股公司、深圳市振业（集团）股份有限公司向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例支付其所持有的 14,960,573 股公司股份，使流通股股东每 10 股获送 2.158 股股份；（2）由本公司非流通股股东江西联泰实业有限公司和深圳市联泰房地产开发有限公司向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例支付人民币 61,295,303 元现金，使流通股股东每 10 股获送人民币 8.841 元。综合以上对价安排，以进入股改程序停牌前最后一个交易日（2006 年 6 月 16 日）的收盘价人民币 10.50 元折算，流通股股东每 10 股相当于获送 3 股股份。自股权分置改革方案实施后首个交易日（2006 年 9 月 1 日）起，本公司非流通股股东持有的非流通股份即获得上市流通权。

2008 年 12 月 31 日，由于江西联泰进行公司分立，其持有本公司的股份已全部过户到南昌联泰投资有限公司（以下简称“南昌联泰”）名下，江西联泰不再持有本公司股份。

2013 年 6 月 9 日，深圳市国资委与深圳市中洲房地产有限公司(以下简称“中洲地产”)签署了《股份转让协议》，由中洲地产以人民币 28.80 元/股受让深圳市国资委持有的本公司 47,293,950 股股份(占公司总股本的 19.75%)(以下简称“本次转让”)。本次转

让完成后，深圳市国资委持有公司 10.00%股份，不再是公司第一大股东；南昌联泰投资有限公司及其一致行动人深圳市联泰房地产开发有限公司合计持有公司 28%股份，为公司第一大股东。中洲地产此前持有本公司 4.04%股份，本次转让完成后中洲地产持有本公司 23.79%股份，成为公司第二大股东。

2013 年 7 月 9 日，深圳市远致投资有限公司与深圳市国资委签订了《国有产权无偿划转协议》，根据协议，深圳市国资委拟将其持有的 23,945,357 股本公司股份（占本公司总股本的 10%）无偿划转至深圳市远致投资有限公司名下。

2013 年 8 月 16 日，深圳市国资委收到国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2013）780 号《关于深圳市长城投资控股股份有限公司股份转让及无偿划转有关问题的批复》，同意深圳市国资委将所持有的 47,293,950 股本公司股份（占总股本的 19.75%）转让给中洲地产；同意深圳市国资委将所持有的 23,945,357 股本公司股份（占总股本的 10%）无偿划转给深圳市远致投资有限公司。中洲地产及深圳市远致投资有限公司于 2013 年 9 月 18 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股份转让过户手续。本次股份过户完成后，深圳市国资委不再直接持有本公司股份，中洲地产累计持有本公司股份 56,970,503 股，占公司总股本的 23.79%；深圳市远致投资有限公司累计持有本公司股份 24,068,942 股，占公司总股本的 10.05%。

2013 年 10 月 28 日至 2013 年 11 月 5 日间，中洲地产通过深圳证券交易系统集中竞价和大宗交易方式累计买入 11,212,000 股公司股份（占公司股份总额的 4.68%）。截至 2013 年 12 月 31 日，中洲地产合计持有本公司股份 68,217,403 股，占公司股份总额的 28.49%，为公司第一大股东。

2013 年 12 月 9 日，公司股东南昌联泰投资有限公司过深圳证券交易所以大宗交易的方式减持其所持有的 11,000,000 股本公司股份转让给三位自然人股东。本次减持后南昌联泰投资有限公司与其一致行动人深圳市联泰房地产开发有限公司合计持有本公司股份 56,049,651 股，占公司股本总额的 23.41%。

2014 年 3 月 4 日，公司股东大会通过公司名称变更为深圳市中洲投资控股股份有限公司的股东会决议，并于 2014 年 3 月 7 日完成工商变更登记。

2014 年 6 月 12 日，本公司实施经 2014 年 4 月 18 日召开的 2013 年度股东大会及 2014 年 5 月 28 日召开的 2014 年第三次临时股东大会审议通过的公司 2013 年年度权益分派方案，以每 10 股送红股 10 股的比例向股东送红股计 239,463,040 股。至此，本公司总股份为 478,926,080 股，总股本为 478,926,080.00 元。

2014 年 12 月 31 日，本公司第一大股东中洲地产持有本公司股份 138,082,700 股，占公司总股本 28.83%，在本报告期内，其所持本公司股份增加 69,865,297 股，其中因实施 2013 年度利润分配方案送红股 68,581,247 股，通过二级市场增持股份 1,284,050 股。

4、本公司本年度合并范围情况

本公司 2014 年度纳入合并范围的子公司共 25 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 4 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

5、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司董事会于 2015 年 3 月 19 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

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

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

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况及 2014 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，确定具体会计政策和会计估计。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、31“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

本公司的子公司深圳圣廷苑酒店有限公司、深圳市圣廷苑酒店管理有限公司、上

海温馨港湾物业管理有限公司、深圳市长城投资控股有限公司、深圳市长盛实业发展有限公司主要从事酒店经营管理、物业租赁管理等业务，以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。本公司及其他子公司主要从事房地产开发或建筑施工行业，正常营业周期超过一年，以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。构成企业合并至少满足：一是取得对另一个或多个企业（或业务）的控制权；二是所合并的企业必须构成业务。如果购买方取得了对另一个或多个企业的控制权，而被购买方并不构成业务，则该交易不形成企业合并。

购买方取得了不形成业务的一组资产或净资产时，将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配。当一组资产或净资产中存在占据绝对比重的具有不可替代性的特定可辨认资产且被购买方的未来现金流量也高度依赖于该特定可辨认资产时，将购买成本扣除其他可辨认资产的公允价值后的剩余金额，全部计入该项特定的可辨认资产。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益

法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资

相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8

号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利

润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、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财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，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。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余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。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司单项金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	对经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	对经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

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	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	1	1
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3年以上	50	50

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的应收款项是指期末余额在 100 万元以下，账龄在 1 年以上的应收账款和其他应收款。

单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：资产负债表日，公司对单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

（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。

11、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货取得和发出的计价方法

①已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发土地当中。

②房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本；公共配套设施费按实际完工成本计入在建开发产品，如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可销售面积按比例分摊；质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

③各类存货的购入与入库按实际成本计价；非开发产品的发出按加权平均法计价，开发产品的发出按个别认定法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。确定存货的可变现净值时，以资产负债表日取得最可靠的证据估计的售价为基础并考虑持有存货的目的，资产负债表日至财务报告批准报出日之间存货售价发生波动的，如有确凿证据表明其对资产负债表日存货已经存在的情况提供了新的或进一步的证据，作为调整事项进行处理；否则，作为非调整事项。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销。

12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，

且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

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

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

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

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽

子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

③收购少数股权

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

调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

15、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	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	15-30	5	3.2-6.3
房屋装修	3-6	0	16.7-33.3
机器设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	5-10	5	9.5-31.67
电子设备	3-10	5	9.5-19

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“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。

16、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。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附注四、20“长期资产减值”。

17、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。

18、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、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。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

20、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。

21、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、辞退福利以及其他长期职工福利。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及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，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。本公司聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本公司将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

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。

22、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。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

23、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可

靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

24、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入计入当期损益。

（1）开发产品销售收入确认

销售合同已经签订，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取或取得了收款

的凭据，该项销售的成本能可靠地计量时，确认为营业收入的实现。实务操作中，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下五项具体条件：

A、销售合同已经签订并合法生效；**B、**房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案收文回执和/或住宅交付使用许可证等类似文件；**C、**向业主发出入伙通知和/或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满；**D、**根据合同约定公司已收讫房款，或首期款收讫的同时办好按揭手续；**E、**公司根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于项目竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

（2）开发产品租赁收入确认

本公司采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收入；或有租金在其实际发生时确认为收入。

（3）工程施工收入确认

提供的劳务在同一年度开始并完成的，在完成劳务时确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠计量、与交易相关的价款能够流入公司、劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法，确认劳务收入的实现。

完工百分比以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如果提供劳务的结果不能可靠地估计，区别以下情况处理：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加以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为费用，不确认收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，将预计损失立即确认为当期费用。

（4）商品销售确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，与销售该商品的有关成本能可靠地计量，确认营业收入的实现。

（5）让渡资产使用权收入确认

让渡资产使用权在相关经济利益很可能流入企业且收入金额能够可靠计量时确认收入。

让渡资产使用权收入金额的确定：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

26、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。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度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。

28、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。

29、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业

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

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“划分为持有待售资产”相关描述。

（2）回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

（3）资产证券化

本公司将部分资产（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

- 当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司予以终止确认该金融资产；

- 当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；

- 如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

30、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

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 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

根据修订后的长期股权投资准则，本公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且其公允价值不能持续、可靠计量的股权投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，不作为长期股权投资核算，并对其采用追溯调整法，对 2014 年 1 月 1 日资产负债表相关项目进行调整，调增可供出售金融资产金额为 47,290,957.67 元，调减长期股权投资金额为 47,290,957.67 元。

除上述长期股权投资准则的影响外，其他会计准则对本期财务报告不产生重大影响。

（2）会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

31、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）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。

（2）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。

（3）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（4）可供出售金融资产减值

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

（5）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。

（6）折旧和摊销

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

（7）递延所得税资产

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

（8）所得税

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

（9）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(10) 土地增值税

本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税销售商品收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	按开发产品销售收入、物业租赁收入、酒店餐饮收入、仓储租金收入和物业管理收入5%计缴营业税；按工程施工收入3%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的1%~7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	房产原值的70%余值的1.2%计缴。
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额30-60%计缴。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2014 年 1 月 1 日，年末指 2014 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	935,926.58	681,090.32
银行存款	1,097,389,557.17	1,351,508,335.50
其他货币资金	38,285,569.57	23,128,281.82
合计	1,136,611,053.32	1,375,317,707.64

注：其他货币资金主要是银行承兑汇票保证金存款，金额为人民币 2,000 万元。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,587,388.13	94.73	367,087.16	3.17	11,220,300.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	644,248.91	5.27	644,248.91	100.00	--
合计	12,231,637.04	100.00	1,011,336.07	8.27	11,220,300.97

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,050,347.20	93.35	435,490.39	4.81	8,614,856.81
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	644,248.91	6.65	644,248.91	100.00	--
合计	9,694,596.11	100.00	1,079,739.30	11.14	8,614,856.81

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,074,707.97	110,747.08	1.00
1 至 2 年	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--
3 年以上	512,680.16	256,340.08	50.00
合计	11,587,388.13	367,087.16	3.17

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本公司本年收回应收账款而转回坏账准备 68,403.23 元。

(3) 本年实际核销的应收账款情况

本公司本年无核销应收账款的情况。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 5,822,162.25 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 47.60%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 58,221.62 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款的情况。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	112,290,106.23	95.82	5,320,707.60	65.90
1 至 2 年	2,150,000.00	1.83	--	--
2 至 3 年	--	--	2,000,000.00	24.77
3 年以上	2,753,027.00	2.35	753,027.00	9.33
合计	117,193,133.23	100.00	8,073,734.60	100.00

注：账龄超过 1 年且金额重要的预付款项 4,903,027.00 元，至今尚未到结算期，作为预付款项列报。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 112,295,320.00 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 95.82%。

4、应收利息

项目	年末余额	年初余额
保证金存款利息	257,782.61	--
合计	257,782.61	--

5、应收股利

(1) 应收股利情况

被投资单位	年末余额	年初余额
深圳市建工集团股份有限公司	16,102,779.40	16,102,779.40
合计	16,102,779.40	16,102,779.40

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市建工集团股份有限公司	16,102,779.40	2 至 3 年	收回中	否
合计	16,102,779.40			

6、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	27,589,863.08	35.79	27,589,863.08	100.00	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	46,070,903.64	59.77	8,884,909.17	19.29	37,185,994.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,422,544.57	4.44	3,422,544.57	100.00	--
合计	77,083,311.29	100.00	39,897,316.82	51.76	37,185,994.47

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	27,589,863.08	20.15	27,589,863.08	100.00	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	105,896,119.97	77.35	12,405,430.36	11.71	93,490,689.61

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,422,544.57	2.50	3,422,544.57	100.00	--
合计	136,908,527.62	100.00	43,417,838.01	31.71	93,490,689.61

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市华电房地产有限公司原股东	8,564,193.68	8,564,193.68	100.00	股权已转让, 预计无法收回
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100.00	合作终止, 预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
成都市高新区管委会	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	履约保证金已逾期, 无法收回
合计	27,589,863.08	27,589,863.08	100.00	—

②组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	21,759,391.28	217,896.43	1.00
1 至 2 年	6,061,413.36	606,141.34	10.00
2 至 3 年	5,320,890.53	1,596,267.16	30.00
3 年以上	12,929,208.47	6,464,604.24	50.00
合计	46,070,903.64	8,884,909.17	19.29

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 965,891.89 元; 本年收回或转回坏账准备金额 5,549,557.85 元。

其中: 本年坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款:

单位名称	转回或收回金额	收回方式
上海市规划和国土资源管理局	55,050,000.00	现金收回
长城物业集团股份有限公司	20,639,128.75	现金收回、抵消互负债务
上海临港泥城经济发展有限公司	5,000,000.00	现金收回
合计	80,689,128.75	

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

本公司本年度无其他应收款核销的情况

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	32,953,904.52	51,829,874.36
押金保证金等	43,420,223.48	83,546,724.79
备用金	709,183.29	1,531,928.47
合计	77,083,311.29	136,908,527.62

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
深圳市华电房地产有限公司原股东	垫款	8,564,193.68	3 年以上	11.11	8,564,193.68
惠州市墙材革新与建筑节能办公室	保证金	6,796,000.00	1 至 3 年	8.82	1,397,087.30
深圳新世纪酒店有限公司	往来款	6,280,000.00	3 年以上	8.15	6,280,000.00
深圳市华明辉置业有限公司	往来款	6,000,000.00	3 年以上	7.78	3,000,000.00
深圳市建设集团投资公司	往来款	5,065,654.05	3 年以上	6.57	5,065,654.05
合计	—	32,705,847.73	—	42.43	24,306,935.03

(6) 涉及政府补助的其他应收款

本公司本年末无涉及政府补助的其他应收款。

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司本年度无因金融资产转移而终止确认其他应收款的情况。

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成资产、负债金额

本公司本年度无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

7、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	620,369,580.85	--	620,369,580.85
在建开发产品	9,101,422,739.91	--	9,101,422,739.91
拟开发土地	3,751,328,488.52	--	3,751,328,488.52
商品、材料	12,088,326.50	--	12,088,326.50
合计	13,485,209,135.78	--	13,485,209,135.78

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	1,423,783,296.84	--	1,423,783,296.84
在建开发产品	2,738,988,338.01	--	2,738,988,338.01
拟开发土地	1,351,961,929.42	--	1,351,961,929.42
商品、材料	16,122,282.13	--	16,122,282.13
合计	5,530,855,846.40	--	5,530,855,846.40

(2) 完工开发产品

项目	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末数
天府长城 1 期南熙里	2006.12	6,720,539.21	217,451.61	--	6,937,990.82
天府长城 2 期嘉南地	2007.12	1,440,196.55	--	419,755.10	1,020,441.45
天府长城 3 期柏南郡	2008.12	7,639,833.05	--	3,708,156.92	3,931,676.13
天府长城 3 期图南多	2009.05	2,889,117.07	--	1,306,039.24	1,583,077.83
天府长城南熙里 2 期	2013.10	130,085,742.93	--	20,494,452.98	109,591,289.95
成都半岛城邦 1 期	2010.12	46,555,419.49	--	15,865,083.50	30,690,335.99
成都半岛城邦 2 期	2011.12	91,477,601.96	--	50,915,267.23	40,562,334.73
成都半岛城邦 3 期	2013.10	500,618,951.00	--	458,076,177.17	42,542,773.83
大连都市阳光 2 期	2008.05	4,050,898.44	--	4,002,904.17	47,994.27

项目	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末数
大连都市阳光 3 期	2010.03	10,119,751.25	--	71,315.90	10,048,435.35
大连都市阳光 4 期	2012.04	61,279,146.98	--	49,370,758.99	11,908,387.99
大连海印长城	2009.12	39,264,163.86	--	2,597,728.30	36,666,435.56
东莞长城世家 1 期	2008.12	5,368,818.18	--	2,937,826.51	2,430,991.67
东莞长城世家 2 期	2011.07	83,705,474.52	--	70,558,639.00	13,146,835.52
上海珑湾 1 期	2012.08	249,334,422.18	--	133,662,046.46	115,672,375.70
上海中环墅 1 期	2009.06	52,487,231.92	--	12,513,704.79	39,973,527.13
上海中环墅 2 期	2012.03	67,021,215.26	--	57,353,053.90	9,668,161.36
深圳里程家园	2011.08	59,869,640.71	--	34,462,354.54	25,407,286.17
惠州央筑花园 1 期 A 区	2014.12	--	888,964,760.59	774,038,614.73	114,926,145.86
其他零星楼盘		3,855,132.28	--	242,048.74	3,613,083.54
合计		1,423,783,296.84	889,182,212.20	1,692,595,928.19	620,369,580.85

(3) 在建开发产品

项目	开工时间	预计竣工时间	年初数	本期增加	其中：利息资本化金额	本期减少	年末数
中洲控股金融中心	2008.05	2015.02	1,630,945,029.31	1,180,479,306.48	180,595,195.43	--	2,811,424,335.79
成都中央城邦	2013.04	2015.09	766,831,049.35	302,379,169.20	6,462,189.69	--	1,069,210,218.55
大连香悦山一段	2013.05	2015.08	97,447,292.81	102,037,980.51	--	--	199,485,273.32
上海珑湾 2 期住宅	2012.12	2015.06	193,703,756.07	291,884,997.78	6,914,081.96	--	485,588,753.85
上海珑湾 2 期 Soho	2013.12	2015.11	50,061,210.47	123,249,775.85	--	--	173,310,986.32
惠州天御花园 1 期	2014.05	2016.04	--	234,256,079.56	--	--	234,256,079.56
深圳笋岗物流园	2014.11	2018.12	--	847,562,585.15	3,554,006.04	--	847,562,585.15
惠州央筑花园 1 期	2012.08	2015.06	--	2,262,703,357.17	8,645,395.57	888,964,760.59	1,373,738,596.58
惠州湾上花园	2011.11	2016.03	--	1,093,875,776.50	--	--	1,093,875,776.50
上海中洲里程	2014.10	2016.04	--	812,970,134.29	5,640,000.00	--	812,970,134.29
合计			2,738,988,338.01	7,251,399,162.49	211,810,868.69	888,964,760.59	9,101,422,739.91

(4) 拟开发土地

项目	使用权年限	年初数	本期增加	本期减少	年末数
深圳龙华黄金台项目	1995.10-2045.10	215,533,414.90	11,500,000.00	--	227,033,414.90
大连都市阳光项目	2004.03-2074.03	2,850,407.86	1,027,434.5	--	3,877,842.36
惠州大丰天御项目	2007.09-2077.09	132,487,367.91	66,457,106.87	107,987,049.97	90,957,424.81
惠州方联天御项目	2007.09-2077.09	188,454,815.55	133,993,623.51	--	322,448,439.06
深圳笋岗物流园项目	2010.12-2060.12	750,731,647.33	--	750,731,647.33	--

上海珑湾 2 期商业	2007.12-2077.12	61,904,275.87	1,754,723.25	--	63,658,999.12
惠州央筑花园 2 期	2011.12-2081.12	--	663,550,655.08	--	663,550,655.08
惠州康威项目	2010.06-2050.06	--	174,660,438.63	--	174,660,438.63
成都银河湾项目	2011.03-2081.03	--	2,205,141,274.56	--	2,205,141,274.56
合计		1,351,961,929.42	3,258,085,256.40	858,718,697.30	3,751,328,488.52

(5) 本公司所有权受限制的存货详见附注七、46。

8、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预交税费	294,642,183.21	22,417,145.17
合计	294,642,183.22	22,417,145.17

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67	67,908,512.40	20,617,554.73	47,290,957.67
其中：按成本计量的	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67	67,908,512.40	20,617,554.73	47,290,957.67
合计	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67	67,908,512.40	20,617,554.73	47,290,957.67

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
深圳市建工(集团)股份有限公司	43,486,830.05	81,203,206.00	--	124,690,036.05	--	--	--	--	19.90	
深圳市特皓股份有限公司	2,601,200.00	--	2,601,200.00	--	--	--	--	--	--	--
东方帆影(烟台)有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	10.00	--
深圳市粤银投资有限公司	2,794,900.00	--	--	2,794,900.00	2,794,900.00	--	--	2,794,900.00	20.51	--
深圳骏宝实业股份有限公司	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	12.50	--
湖北宜昌花城水泥有限公司	2,092,834.85	--	--	2,092,834.85	2,092,834.85	--	--	2,092,834.85	39.00	--
贵阳房地产公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	合作	--
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50	800,174.88	--	--	800,174.88	19.06	--
深圳市长城货运市场管理有限公司	40,000.00	--	--	40,000.00	--	--	--	--	8.00	--
深圳实验(盛世)幼儿园	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	90.00	--
深圳市长城建设监理有限公司	560,000.00	373,500.00	--	933,500.00	--	--	--	--	18.67	175,205.57
合计	67,908,512.40	81,576,706.00	2,601,200.00	146,884,018.40	20,617,554.73	--	--	20,617,554.73	--	175,205.57

(3) 本年可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
年初已计提减值余额	20,617,554.73	20,617,554.73
本年计提	--	--
其中：从其他综合收益转入	--	--
本年减少	--	--
其中：期后公允价值回升转回	--	--
年末已计提减值余额	20,617,554.73	20,617,554.73

10、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额			年初余额			折现率区 间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
应收利息	7,394,929.52	3,697,464.76	3,697,464.76	7,394,929.52	3,697,464.76	3,697,464.76	--
应收物业保修金	5,335,183.50	2,667,591.75	2,667,591.75	5,335,183.50	2,667,591.75	2,667,591.75	--
合计	12,730,113.02	6,365,056.51	6,365,056.51	12,730,113.02	6,365,056.51	6,365,056.51	--

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

本公司报告期无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司报告期无转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

11、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动		年末余额	减值准备 年末余额
		权益法下确认的 投资损益	宣告发放现金股 利或利润		
一、合营企业	--	--	--	--	--
二、联营企业					
长城物业集团股份有限公司	38,837,838.24	9,235,913.60	7,302,960.00	40,770,791.84	--
小计	38,837,838.24	9,235,913.60	7,302,960.00	40,770,791.84	--
合计	38,837,838.24	9,235,913.60	7,302,960.00	40,770,791.84	--

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1、年初余额	820,720,631.21	--	--	820,720,631.21
2、本年增加金额	17,255,264.22	--	--	17,255,264.22
其中：存货转入	17,255,264.22	--	--	17,255,264.22
3、本年减少金额	--	--	--	--
4、年末余额	837,975,895.43	--	--	837,975,895.43
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	331,633,008.63	--	--	331,633,008.63
2、本年增加金额	28,004,219.56	--	--	28,004,219.56
其中：计提或摊销	28,004,219.56	--	--	28,004,219.56
3、本年减少金额	--	--	--	--
4、年末余额	359,637,228.19	--	--	359,637,228.19
三、减值准备				
1、年初余额	--	--	--	--
2、本年增加金额	--	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--	--
4、年末余额	--	--	--	--
四、账面价值				
1、年末账面价值	478,338,667.24	--	--	478,338,667.24
2、年初账面价值	489,087,622.58	--	--	489,087,622.58

注：①本年折旧和摊销额 28,004,219.56 元。

②截止 2014 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产项目中未发现有减值事项发生，故无需计提相应的资产减值准备。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司账面价值 283,111,702.94 元的投资性房地产由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

(3) 本公司所有权受限制的投资性房地产详见附注七、46。

13、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及 建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设 备	固定资产 装修	合计
一、账面原值						
1、年初余额	47,003,983.27	45,059,098.20	34,000,769.72	63,859,212.35	321,925,746.62	511,848,810.16
2、本年增加金额	247,594.60	--	9,826,718.17	5,574,708.02	2,339,169.64	17,988,190.43
(1) 购置	--	--	9,170,433.17	4,643,511.02	683,936.52	14,497,880.71
(2) 在建工程存货转入	247,594.60	--	--	--	1,655,233.12	1,902,827.72
(3) 企业合并增加	--	--	656,285.00	931,197.00	--	1,587,482.00
3、本年减少金额	--	124,180.00	4,194,497.00	1,923,943.32	56,000.00	6,298,620.32
(1) 处置或报废	--	124,180.00	4,194,497.00	1,923,943.32	56,000.00	6,298,620.32
4、年末余额	47,251,577.87	44,934,918.20	39,632,990.89	67,509,977.05	324,208,916.26	523,538,380.27
二、累计折旧						
1、年初余额	23,085,321.71	42,690,050.74	25,466,728.58	54,713,745.81	280,595,467.79	426,551,314.63
2、本年增加金额	1,969,007.11	890,252.46	3,846,277.75	3,661,923.70	10,660,981.44	21,028,442.46
(1) 计提	1,969,007.11	890,252.46	3,511,308.95	3,291,223.39	10,660,981.44	20,322,773.35
(2) 企业合并增加	--	--	334,968.80	370,700.31	--	705,669.11
3、本年减少金额	--	124,180.00	3,941,946.38	1,763,475.02	--	5,829,601.40
(1) 处置或报废	--	124,180.00	3,941,946.38	1,763,475.02	--	5,829,601.40
4、年末余额	25,054,328.82	43,456,123.20	25,371,059.95	56,612,194.49	291,256,449.23	441,750,155.69
三、减值准备						
1、年初余额	--	--	--	--	--	--
2、本年增加金额	--	--	--	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--	--	--	--
4、年末余额	--	--	--	--	--	--
四、账面价值						
1、年末账面价值	22,197,249.05	1,478,795.00	14,261,930.94	10,897,782.56	32,952,467.03	81,788,224.58
2、年初账面价值	23,918,661.56	2,369,047.46	8,534,041.14	9,145,466.54	41,330,278.83	85,297,495.53

注：本年折旧额为 20,322,773.35 元。本年由在建工程转入固定资产原值为

1,655,233.12 元。

(2) 所有权受到限制的固定资产情况

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无所有权受到限制的固定资产。

(3) 暂时闲置的固定资产

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无重大固定资产闲置的情况。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司账面价值 14,722,458.79 元的固定资产尚未办妥产权证明。

14、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
千人宴会厅改造工程	800,000.00	--	800,000.00	800,000.00	--	800,000.00
酒店 A 座 6-29 层给水管道改造工程	1,929,210.00	--	1,929,210.00	1,090,740.00	--	1,090,740.00
中洲控股金融中心办公室装修	6,482,703.60	--	6,482,703.60	--	--	--
酒店主楼东区楼梯改造工程	140,000.00	--	140,000.00	--	--	--
酒店世纪楼换热器更换工程	177,000.00	--	177,000.00	--	--	--
合计	9,528,913.60	--	9,528,913.60	1,890,740.00	--	1,890,740.00

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数 (万元)	年初余额	本年增加 金额	本年转入固 定资产金额	本年其他 减少金额	年末余额
千人宴会厅改造工程	2,335.67	800,000.00	--	--	--	800,000.00
酒店 A 座 6-29 层给水管道改造工程	270.77	1,090,740.00	838,470.00	--	--	1,929,210.00
中洲控股金融中心办公室装修	2,661.38	--	6,482,703.60	--	--	6,482,703.60
酒店主楼东区楼梯改造工程	20.73	--	140,000.00	--	--	140,000.00
酒店世纪楼换热器更换工程	29.50	--	177,000.00	--	--	177,000.00
世纪楼外墙改造工程	85.63	--	856,277.00	856,277.00	--	--
酒店 B 座写字楼公共洗手间装修工	25.08	--	250,825.95	250,825.95	--	--

程						
酒店主楼东区原欢唱一佰入口大厅改造工程	36.72	--	367,225.78	367,225.78	--	--
酒店其他零星改造工程	18.09	--	180,904.39	180,904.39	--	--
合计		1,890,740.00	9,293,406.72	1,655,233.12	--	9,528,913.60

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
千人宴会厅改造工程	--	--	--	--	--	自有资金
酒店 A 座 6-29 层给水管道改造工程	71.25	71.25	--	--	--	自有资金
中洲控股金融中心办公室装修	24.36	24.36	--	--	--	自有资金
酒店主楼东区楼梯改造工程	67.53	67.53	--	--	--	自有资金
酒店世纪楼换热器更换工程	60.00	60.00	--	--	--	自有资金
世纪楼外墙改造工程	100	100	--	--	--	自有资金
酒店 B 座写字楼公共洗手间装修工程	100	100	--	--	--	自有资金
酒店主楼东区原欢唱一佰入口大厅改造工程	100	100	--	--	--	自有资金
酒店其他零星改造工程	100	100	--	--	--	自有资金
合计			--	--		

(3) 本年计提在建工程减值准备情况

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司在建工程不存在减值迹象。

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	6,997,400.00	6,812,425.00	13,809,825.00
2、本年增加金额	--	281,346.00	281,346.00
(1) 购置	--	183,526.00	183,526.00
(2) 企业合并增加	--	97,820.00	97,820.00

项目	土地使用权	计算机软件	合计
3、本年减少金额	--	--	--
4、年末余额	6,997,400.00	7,093,771.00	14,091,171.00
二、累计摊销			
1、年初余额	1,107,921.61	6,093,076.65	7,200,998.26
2、本年增加金额	221,584.32	434,536.17	656,120.49
(1) 计提	221,584.32	431,818.95	653,403.27
(2) 企业合并增加	--	2,717.22	2,717.22
3、本年减少金额	--	--	--
4、年末余额	1,329,505.93	6,527,612.82	7,857,118.75
三、减值准备			
1、年初余额	--	--	--
2、本年增加金额	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--
4、年末余额	--	--	--
四、账面价值			
1、年末账面价值	5,667,894.07	566,158.18	6,234,052.25
2、年初账面价值	5,889,478.39	719,348.35	6,608,826.74

注：本年摊销金额为 653,403.27 元。

(2) 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无因担保或其他原因造成所有权或使用权受到限制的无形资产。

(3) 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

16、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
房屋装修	506,173.91	1,425,307.24	991,925.02	--	939,556.13
融资顾问费	3,454,849.06	53,052,000.00	22,808,034.04	--	33,698,815.02
律师顾问费	--	700,000.00	77,777.76	--	622,222.24
合计	3,961,022.97	55,177,307.24	23,877,736.82	--	35,260,593.39

17、递延所得税资产

(1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
减值准备	12,840,672.16	3,210,168.04	16,431,652.20	4,107,913.05
长期资产	103,800,744.72	25,950,186.18	98,289,081.08	24,572,270.27
可弥补亏损或费用	463,601,897.44	115,900,474.36	313,285,031.00	78,321,257.75
预计土地增值税	295,303,291.08	73,825,822.77	567,064,740.88	141,766,185.22
预收楼款	377,904,097.36	94,476,024.34	60,773,783.08	15,193,445.77
合计	1,253,450,702.76	313,362,675.69	1,055,844,288.24	263,961,072.06

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	13,592,273.03	12,656,490.78
可抵扣亏损	21,923,840.89	10,249,522.18
合计	35,516,113.92	22,906,012.96

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2014 年	--	49,504.35	
2015 年	706,647.87	744,703.76	
2016 年	5,839,298.78	5,974,701.53	
2017 年	701,609.96	1,268,459.92	
2018 年	11,678,287.67	2,212,152.62	
2019 年	2,997,996.61	--	
合计	21,923,840.89	10,249,522.18	

18、资产减值准备明细

项目	年初数	合并增加	本年计提	本年减少		年末数
				转回数	转销数	
一、坏账准备	50,862,633.82	1,063,144.77	965,891.89	5,617,961.08	--	47,273,709.40

项目	年初数	合并增加	本年计提	本年减少		年末数
				转回数	转销数	
二、可供出售金融资产减值准备	20,617,554.73	--	--	--	--	20,617,554.73
合计	71,480,188.55	1,063,144.77	965,891.89	5,617,961.08	--	67,891,264.13

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
保证借款	30,000,000.00	5,000,000.00
合计	30,000,000.00	5,000,000.00

(2) 本公司无逾期未偿还的短期借款。

20、应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	--	--
银行承兑汇票	20,000,000.00	--
合计	20,000,000.00	--

21、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付账款	1,400,470,142.32	504,877,705.10
合计	1,400,470,142.32	504,877,705.10

(2) 报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 应付关联方款项详见附注九、6。

22、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	3,427,436,577.87	505,145,159.47
1 至 2 年	101,970,745.29	76,635,816.88

项目	年末余额	年初余额
2至3年	2,065,221.27	6,365,497.00
3年以上	48,037.00	128,902.00
合计	3,531,520,581.43	588,275,375.35

(2) 报告期预收款项中无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(4) 本公司期末预收房款主要明细项目列示如下：

项目	年末数	年初数	预计竣工时间	预售比例
中洲控股金融中心	1,900,000,000.00	--	2015-02	100%
惠州央筑 1 期	945,476,059.00	--	2015-06	65%
成都中央城邦	172,458,528.00	--	2015-09	17%
上海珑湾项目	262,516,437.00	114,840,884.61	2015-11	31%
大连都市阳光	162,362,623.00	14,334,584.00	2015-06	36%
成都半岛城邦	47,877,918.19	416,333,709.36	2013-10	现楼
上海中环墅	35,599,683.20	10,154,787.30	2012-03	现楼
东莞长城世家	1,287,086.00	23,207,188.00	2011-07	现楼
合计	3,527,578,334.39	578,871,153.27		

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	59,319,139.62	171,697,438.44	163,379,405.94	67,637,172.12
二、离职后福利-设定提存计划	1,728,495.70	10,210,251.58	11,772,082.29	166,664.99
三、辞退福利	11,245,015.50	1,003,951.27	8,588,789.27	3,660,177.50
四、一年内到期的其他福利	--	--	--	--
合计	72,292,650.82	182,911,641.29	183,740,277.50	71,464,014.61

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
----	------	------	------	------

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	57,465,102.60	143,740,831.30	135,937,576.31	65,268,357.59
2、职工福利费	--	12,068,865.80	12,068,865.80	--
3、社会保险费	19,709.37	3,483,563.36	3,503,272.73	--
其中：医疗保险费	17,291.33	2,964,985.32	2,982,276.65	--
工伤保险费	1,072.75	245,700.02	246,772.77	--
生育保险费	1,345.29	224,807.86	226,153.15	--
其他	--	48,070.16	48,070.16	--
4、住房公积金	39,452.80	7,069,260.19	7,013,319.99	95,393.00
5、工会经费和职工教育经费	1,638,017.75	2,699,664.26	2,352,132.36	1,985,549.65
6、短期带薪缺勤	156,857.10	2,635,253.53	2,504,238.75	287,871.88
7、短期利润分享计划	--	--	--	--
合计	59,319,139.62	171,697,438.44	163,379,405.94	67,637,172.12

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	37,483.71	10,475,139.12	10,407,622.83	105,000.00
2、失业保险费	1,424.00	521,946.46	523,370.46	--
3、企业年金缴费	1,689,587.99	-786,834.00	841,089.00	61,664.99
合计	1,728,495.70	10,210,251.58	11,772,082.29	166,664.99

24、应交税费

项目	年末余额	年初余额
营业税	20,693,314.29	3,561,864.86
土地增值税	394,192,353.45	2,045,587.30
企业所得税	266,803,375.34	345,271,612.64
个人所得税	2,317,196.25	3,739,013.84
城市维护建设税	685,276.65	246,452.55
房产税	5,608,359.22	5,601,773.05
印花税	2,078,311.39	525,245.81
教育费附加	1,032,015.40	165,832.85

项目	年末余额	年初余额
堤围防护费	242,681.39	143,552.43
价格调节基金	4,671,571.74	3,769,296.37
增值税	-1,865.20	10,843.76
其他税费	1,252,180.52	1,360,003.49
合计	699,574,770.43	366,441,078.95

25、应付利息

项目	年末余额	年初余额
短期借款应付利息	37,500.00	--
长期借款应付利息	15,621,181.49	4,481,419.27
合计	15,658,681.49	4,481,419.27

26、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付股权购买款	1,599,223,140.57	40,000.00
土地增值税准备金	391,083,916.45	836,209,163.62
押金保证金等	117,250,052.01	199,142,615.19
合计	2,107,557,109.03	1,035,391,778.81

(2) 本报告期末其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项详见附注九、6。

(3) 本报告期末其他应付款中应付关联方款项详见附注九、6。

(4) 账龄超过一年的其他应付款主要为土地增值税清算准备金、押金保证金等。

27、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	1,068,100,000.00	784,400,000.00
合计	1,068,100,000.00	784,400,000.00

28、长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	2,123,610,000.00	2,354,450,000.00

项目	年末余额	年初余额
担保借款	1,474,500,000.00	--
抵押、担保并质押借款	520,000,000.00	--
质押并担保借款	900,000,000.00	--
减：一年内到期的长期借款	1,068,100,000.00	784,400,000.00
合计	3,950,010,000.00	1,570,050,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额,详见附注七、46。

29、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	--	1,180,000.00	--	1,180,000.00	尚未使用
合计	--	1,180,000.00	--	1,180,000.00	

30、股本

项目	年初数		本年增减变动(+ -)					年末数	
	金额	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例(%)
一、有限售条件股份									
1.国家持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.国有法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3.其他内资持股	67,712	0.03	--	67,712	--	--	67,712	135,424	0.03
其中：境内法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
境内自然人持股	67,712	0.03	--	67,712	--	--	67,712	135,424	0.03
4.外资持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其中：境外法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
境外自然人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
有限售条件股份合计	67,712	0.03	--	67,712	--	--	67,712	135,424	0.03
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	239,395,328	99.97	--	239,395,328	--	--	239,395,328	478,790,656	99.97
2.境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--

项目	年初数		本年增减变动 (+ -)					年末数	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
3.境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	239,395,328	99.97	--	239,395,328	--	--	239,395,328	478,790,656	99.97
三、股份总数	239,463,040	100.00	--	239,463,040	--	--	239,463,040	478,926,080	100.00

(1) 2014 年 6 月 12 日本公司向全体股东派发股利，每 10 股送 10 股，派人民币 3 元 (含税)，分红前本公司总股本为 239,463,040 股，分红后总股本增至 478,926,080 股，并经瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 以瑞华验字【2014】48330004 号验资报告验证。

(2) 股权质押情况：

①南昌联泰投资有限公司和深圳市联泰房地产开发有限公司于 2014 年 1 月 17 日将其各自所持有的本公司股份 19,391,300 股 (因 2014 年 6 月 12 日实施 2013 年度权益分配方案股份增至 38,782,600 股) 和 22,253,700 股 (因 2014 年 6 月 12 日实施 2013 年度权益分配方案股份增至 44,507,400 股) 质押给中国银行股份有限公司深圳南头支行，用于深圳鼎航投资有限公司向中国银行股份有限公司深圳南头支行融资提供质押担保，质押到期日为至质押人申请解除质押登记为止。上述股份质押已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完质押登记手续。

②南昌联泰投资有限公司 2014 年 5 月 29 日将持有的本公司股份 14,400,000 股 (因 2014 年 6 月 12 日实施 2013 年度权益分配方案股份增至 28,800,000 股) 质押给中银国际证券有限责任公司，用于进行股票质押式回购交易，该项交易初始交易日为 2014 年 5 月 29 日，回购交易日为 2015 年 5 月 29 日。股份质押期限自 2014 年 5 月 29 日起至质押人办理解除质押登记为止。上述股份质押已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完质押登记手续。

③深圳市中洲房地产有限公司于 2014 年 7 月 15 日将持有的本公司股份 19,353,106 股质押给广东华兴银行股份有限公司深圳分行，用于深圳市中洲宝城置业有限公司向该行融资提供质押担保，质押到期日为至质押人申请解除质押登记为止。

④深圳市中洲房地产有限公司于 2013 年 10 月 29 日将持有的本公司股份 34,722,300 股 (因 2014 年 6 月 12 日实施 2013 年度权益分配方案股份增至 69,444,600 股) 质押给中国工商银行股份有限公司深圳华强支行用于向该行融资提供质押担保，质押到期日为至质押人申请解除质押登记为止。

⑤深圳市中洲房地产有限公司于 2014 年 11 月 25 日将持有的本公司股份 49,284,994 股质押给广东华兴银行股份有限公司深圳分行用于深圳市中洲集团有限公司向该行融资提供质押担保，质押到期日为至质押人申请解除质押登记为止。

31、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	584,300,971.98	59,380.14	--	584,360,352.12
其他资本公积	527,833.50	--	--	527,833.50
合计	584,828,805.48	59,380.14	--	584,888,185.62

注：本公司本年委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司，通过证券公司以集中竞价交易方式出售本公司持有的 4,912 股本公司零碎股，出售所得 59,380.14 元计入资本公积科目。

32、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	224,328,946.88	532,194.22	--	224,861,141.10
任意盈余公积	199,759,537.73	--	--	199,759,537.73
合计	424,088,484.61	532,194.22	--	424,620,678.83

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

33、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	1,817,507,133.54	1,536,525,690.19
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--
调整后年初未分配利润	1,817,507,133.54	1,536,525,690.19
加：本年归属于母公司股东的净利润	305,618,650.68	405,502,224.15
减：提取法定盈余公积	532,194.22	--
提取任意盈余公积	--	--
提取一般风险准备	--	--

项目	本年	上年
应付普通股股利	71,838,912.00	124,520,780.80
转作股本的普通股股利	239,463,040.00	--
年末未分配利润	1,811,291,638.00	1,817,507,133.54

(2) 利润分配情况的说明

根据 2014 年 4 月 18 日召开的公司 2013 年度股东大会及 2014 年 5 月 28 日召开的公司 2014 年第三次临时股东大会决议，2014 年 6 月 12 日向全体股东派发股利，每 10 股送 10 股派人民币 3 元（含税），按照已发行股份数 239,463,040 股计算，共计 71,838,912.00 元现金股利。分红前本公司总股本为 239,463,040 股，分红后总股本增至 478,926,080 股。

(3) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

本公司子公司 2014 年度提取盈余公积共计 2,443,041.54 元，其中归属于母公司的金额 2,443,041.54 元。

34、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,032,381,999.49	1,737,530,866.81	2,212,981,216.76	1,139,560,211.56
其他业务	420,716.27	--	2,623.58	--
合计	3,032,802,715.76	1,737,530,866.81	2,212,983,840.34	1,139,560,211.56

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售收入	2,745,865,953.89	1,594,346,057.81	1,923,440,896.39	984,869,356.92
租赁及服务收入	133,370,421.08	41,343,628.49	140,255,484.56	51,638,773.79
酒店餐饮收入	153,145,624.52	101,769,346.64	149,284,835.81	103,052,080.85
工程施工收入	--	71,833.87	--	--
合计	3,032,381,999.49	1,737,530,866.81	2,212,981,216.76	1,139,560,211.56

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东地区	1,284,669,558.87	1,003,932,554.82	418,579,109.50	241,015,063.12
四川地区	1,284,714,998.56	471,146,708.23	1,414,746,769.84	679,142,797.25
上海地区	365,173,315.39	203,882,140.03	229,288,854.42	121,786,907.07
辽宁地区	97,824,126.67	58,569,463.73	150,366,483.00	97,615,444.12
合计	3,032,381,999.49	1,737,530,866.81	2,212,981,216.76	1,139,560,211.56

(4) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2014 年	61,349,088.00	2.02
2013 年	26,968,854.20	1.22

35、营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	157,196,694.69	117,276,653.97
土地增值税	230,948,126.84	216,976,738.15
城市维护建设税	9,955,926.78	7,788,717.04
教育费附加	7,903,141.11	5,891,643.37
房产税、土地使用税	8,065,486.50	7,577,098.34
其他税费	8,767,449.85	8,842,936.25
合计	422,836,825.77	364,353,787.12

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

36、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告宣传推广费	69,465,828.25	22,671,104.95
销售佣金	27,759,060.79	20,552,461.57
职工薪酬	12,184,000.70	10,792,569.27
行政办公费	11,758,465.69	5,899,380.55
营销装饰费	20,171,345.90	2,575,956.48

项目	本年发生额	上年发生额
折旧摊销	948,329.27	687,021.51
其他销售费用	4,611,643.45	12,940,237.07
合计	146,898,674.05	76,118,731.40

37、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	88,268,316.41	107,711,707.27
行政办公费	15,188,745.94	15,226,395.22
业务招待、企业文化费	9,514,427.56	9,309,633.02
折旧、摊销费	7,875,868.17	4,818,876.74
中介机构费用	15,417,878.65	7,852,412.00
物业租赁、管理费	4,495,038.77	4,945,666.04
会议费	3,680,911.68	1,877,207.91
财产保险、税费	4,434,280.41	1,871,181.59
其他管理费用	6,237,717.56	11,810,213.19
合计	155,113,185.15	165,423,292.98

38、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	326,813,458.42	171,152,607.23
减：利息收入	15,614,557.91	14,063,422.36
减：利息资本化金额	211,810,868.69	101,518,317.21
汇兑损益	-16,251.94	154,114.78
其他	3,264,041.14	3,382,065.76
合计	102,635,821.02	59,107,048.20

39、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-4,652,069.19	-504,071.09

项目	本年发生额	上年发生额
合计	-4,652,069.19	-504,071.09

40、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	9,235,913.60	9,837,562.01
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	175,205.57	10,191,613.20
处置可供出售金融资产取得的投资收益	10,023,000.00	157,112,797.76
合计	19,434,119.17	177,141,972.97

41、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	371,495.38	134,880.00	371,495.38
其中：固定资产处置利得	371,495.38	134,880.00	371,495.38
罚款及违约金收入	1,670,301.10	2,140,032.38	1,670,301.10
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	74,574.20	18,049.64	74,574.20
其他	579,378.39	269,311.76	579,378.39
合计	2,695,749.07	2,562,273.78	2,695,749.07

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
就业困难奖励社保补贴	4,055.52	7,312.00	与收益相关
残疾人就业补贴	10,518.68	10,737.64	与收益相关
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会精神文明奖励	10,000.00	--	与收益相关
福田区发展和改革局 2012-2013 年度福田区节能先进单位奖金	50,000.00	--	与收益相关
合计	74,574.20	18,049.64	

42、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	123,917.46	95,500.08	123,917.46

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置损失	123,917.46	95,500.08	123,917.46
罚款及违约金支出	2,442,448.44	1,022,167.19	2,442,448.44
捐赠支出	270,000.00	100,000.00	270,000.00
诉讼损失	--	304,986.96	--
其它	242,841.70	1,718,184.27	242,841.70
合计	3,079,207.60	3,240,838.50	3,079,207.60

43、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	175,224,098.04	219,328,659.87
递延所得税费用	10,647,324.07	-39,442,635.60
合计	185,871,422.11	179,886,024.27

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	491,490,072.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	122,872,518.20
子公司适用不同税率的影响	--
调整以前期间所得税的影响	1,833,621.55
非应税收入的影响	-2,323,964.25
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	612,915.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	12,425,993.00
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	50,450,338.11
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	--
所得税费用	185,871,422.11

44、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
企业间往来	169,281,934.68	10,475,496.54
存款利息收入	15,356,775.30	14,063,422.36
罚款及违约金收入	1,670,301.10	2,140,032.38
其他营业外收入	579,378.39	269,311.76
政府补助	1,254,574.20	18,049.64
合计	188,142,963.67	26,966,312.68

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
企业间往来	17,910,163.44	68,025,625.36
费用性支出	197,904,768.42	110,855,985.55
罚没及违约金支出	154,417.44	1,022,167.19
银行手续费支出	3,264,041.14	3,143,687.23
捐赠支出	270,000.00	100,000.00
合计	219,503,390.44	183,147,465.33

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
银行借款保证金		180,000,000.00
零碎股出售净所得	59,380.14	--
合计	59,380.14	180,000,000.00

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
融资顾问费	54,432,000.00	2,050,000.00
合计	54,432,000.00	2,050,000.00

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	305,618,650.68	405,502,224.15

补充资料	本年金额	上年金额
加：资产减值准备	-4,652,069.19	-504,071.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,275,993.46	19,272,543.43
投资性房地产折旧	28,004,219.56	30,167,966.80
无形资产摊销	623,275.49	602,210.51
长期待摊费用摊销	1,069,702.78	844,926.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-276,042.92	-59,507.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	28,465.00	20,127.08
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--
财务费用（收益以“-”号填列）	95,278,697.52	70,027,156.96
投资损失（收益以“-”号填列）	-19,434,119.17	-177,141,972.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	10,647,324.07	-39,442,635.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-7,941,718,681.72	-1,103,290,242.49
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	59,797,364.96	672,546,523.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,819,612,323.31	287,209,190.74
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-1,625,124,896.17	165,754,440.62
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		--
一年内到期的可转换公司债券		--
融资租入固定资产		--
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,136,611,053.32	1,375,317,707.64
减：现金的期初余额	1,375,317,707.64	1,022,097,574.13
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-238,706,654.32	353,220,133.51

（2）本年支付的取得子公司的现金净额

本公司本年无因企业合并取得子公司的情况。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

本公司本年无处置子公司的情况。

(4) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	1,136,611,053.32	1,375,317,707.64
其中：库存现金	935,926.58	681,090.32
可随时用于支付的银行存款	1,097,389,557.17	1,351,508,335.50
可随时用于支付的其他货币资金	38,285,569.57	23,128,281.82
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,136,611,053.32	1,375,317,707.64
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	--	--

46、所有权或使用权受限制的资产

项目	项目名称	年末账面价值
存货—拟开发土地	央筑二期*1	663,550,655.08
存货—拟开发土地	惠州康威地块*2	174,660,438.63
存货—在建开发产品	上海中洲里程项目*3	812,970,134.29
存货—拟开发土地	黄金台项目*4	227,033,414.90
存货—在建开发产品	成都中央城邦*5	1,069,210,218.55
存货—在建开发产品	央筑一期*6	1,373,738,596.58
存货—在建开发产品	上海珑湾二期项目*7	658,899,740.17
投资性房地产	长兴大厦*8	122,507,602.38
投资性房地产	长盛大厦*9	55,918,072.96
长期股权投资	深圳市香江置业有限公司 100%股权*10	549,000,000.00
长期股权投资	惠州中洲置业有限公司 100%股权*2	1,038,082,392.60
长期股权投资	惠州市昊恒房地产开发有限公司 100%股权*2	125,622,708.48
合计		6,871,193,974.62

*1 本公司子公司惠州市昊恒房地产开发有限公司于 2013 年 9 月 12 日以该项目之

惠州市金山湖（JSH-A03-05）的宗地编号为 0090110883 的地块 [产权证号：惠府国用（2013）第 13020900016 号]土地使用权作为抵押物，为深圳中洲集团有限公司在中国银行广东省分行 2.5 亿元的借款向广东省融资再担保有限公司提供反担保，抵押到期日为 2015 年 9 月 18 日。

*2 本公司于 2014 年 8 月 28 日与中国工商银行股份有限公司深圳罗湖支行签署并购借款合同，以本公司持有的惠州中洲置业有限公司 100%股权质押、本公司持有的惠州市昊恒房地产开发有限公司 100%股权质押、本公司子公司惠州市康威投资发展有限公司名下位于惠州市金山湖（JSH-A02-08）的宗地编号为 0090110882 的地块 [产权证号：惠府国用（2011）第 3020900263 号]土地使用权作为抵押物，向中国工商银行深圳罗湖支行申请借款人民币 5.2 亿元。借款到期日为 2019 年 9 月 28 日，截至 2014 年 12 月 31 日借款余额为人民币 520,000,000.00 元。

*3 本公司于 2014 年 11 月 6 日与国元证券有限公司、包商银行股份有限公司深圳分行签订委托贷款借款合同，国元证券有限公司委托包商银行股份有限公司深圳分行向本公司子公司上海深长城地产有限公司借款人民币 4.8 亿元用于上海浦东新区新场镇 C-02、C-03 地块（宗地号：新场镇 23 街坊 31/5 丘、新场镇 23 街坊 31/4 丘）项目的开发建设，并以该地块作为抵押物。截止 2014 年 12 月 31 日借款余额人民币 480,000,000.00 元，借款到期日 2016 年 11 月 25 日

*4 本公司子公司深圳市华电房地产有限公司所拥有的位于深圳市宝安区龙华镇民治村的黄金台山庄别墅用地（宗地号为 A806-0001）284,452.80 m²的土地使用权，因深圳市宝东地产开发有限公司为海口创世纪旅业发展有限公司提供借款担保逾期未还，于 2001 年 12 月 30 日被广州市中级人民法院查封，至今尚未解封。深圳市华电房地产有限公司享有的黄金台山庄别墅用地权益中有 65%的权益，因该公司被本公司收购前的历史遗留债务诉讼的原因被广州铁路运输中级人民法院所查封，目前该遗留债务已解除，但解封手续尚未办妥。另外，因政府规划调整，该地块于 2013 年 2 月 25 日被深圳市规划和国土资源委员会认定为闲置土地。目前，政府实际占用项目用地 17.69 万平方米，政府将按照等价值原则进行收地补偿，相关方案正在谈判中。

*5 本公司子公司成都中洲锦江房地产有限公司于 2013 年 6 月 24 日以该项目之成都市锦江区攀成钢片区、沙河以西、双桂路以南 3 号地块[产权证号：成国用（2013）第 109 号]土地使用权作为抵押物，向中国农业银行深圳国贸支行借款人民币 4 亿元。截止 2014 年 12 月 31 日借款余额人民币 103,450,000.00 元，借款到期日 2016 年 6 月 27 日。

*6 本公司子公司惠州市昊恒房地产开发有限公司于 2013 年 4 月 23 日以该项目之惠州市金山湖（JSH-A03-04）的宗地编号为 0090110043 的地块 [产权证号：惠府国用（2013）第 13020900003 号]土地使用权以及惠州市金山湖（JSH-A03-05）的宗地

编号为 0090110884 的地块[产权证号:惠府国用(2013)第 13020900015 号]的第 1-10、30、32、34-36 栋在建工程作为抵押物,向中信银行惠州分行借款人民币 350,000,000.00 元。截止 2014 年 12 月 31 日,借款余额为人民币 37,000,000.00 元,上述土地使用权已解押,借款抵押物为上述在建工程其中的第 8、10、32、35 栋,借款到期日为 2016 年 4 月 26 日。

*7 本公司子公司上海深长城地产有限公司于 2014 年 1 月 21 日以该项目之上海市南汇区惠南镇 23 街坊 22/7 丘地块[产权证号:沪房地南字 2008 第 007993 号]住宅项目对应占地面积的土地使用权以及住宅项目在建工程作为抵押物,向中国农业银行股份有限公司上海南汇支行借款人民币 250,000,000.00 元。截止 2014 年 12 月 31 日借款余额 133,160,000.00 元,借款到期日 2017 年 2 月 23 日。

*8 本公司于 2014 年 1 月 20 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同,将持有的宗地号为 B215-0049,宗地面积为 31,442.47 平米,建筑面积为 70,931.64 平米,原值为 262,192,525.92 元[房产证号:深房地字第 3000405398]的长兴大厦作为抵押物,向中国农业银行国贸支行借款 960,000,000.00 元,分期还款,借款到期日为 2028 年 10 月 27 日。截止 2014 年 12 月 31 日,实际借款余额为 936,000,000.00 元。

*9 本公司于 2014 年 1 月 28 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同,将持有的宗地号为 B215-0049,宗地面积为 31,442.47 平米,建筑面积为 37,009.68 平米,原值为 143,699,684.90 元[房产证号:深房地字第 3000427595]的长盛大厦作为抵押物,向中国农业银行国贸支行借款 440,000,000.00 元,分期还款,借款到期日为 2028 年 11 月 28 日。截止 2014 年 12 月 31 日,实际借款余额为 434,000,000.00 元。

*10 本公司子公司深圳市香江置业有限公司于 2014 年 3 月 28 日与华润深国投信托有限公司签署信托贷款协议,以本公司持有的子公司深圳市香江置业有限公司 100% 股权作为抵押物,向华润深国投信托有限公司借款人民币 9 亿元。借款到期日为 2016 年 2 月 20 日,截止 2014 年 12 月 31 日借款余额为人民币 900,000,000.00 元。

47、外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			5,712,667.82
其中:美元	199,797.09	6.11900	1,222,558.39
港元	5,691,824.29	0.78887	4,490,109.43

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本公司报告期无非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本公司报告期无同一控制下企业合并。

3、反向购买

本公司报告期无反向购买的情况。

4、处置子公司

本公司报告期无处置子公司的情况。

5、因收购资产而增加的合并主体

(1) 惠州市康威投资发展有限公司（以下简称“康威投资”）

本公司为取得康威投资所拥有的坐落于金山湖（JSH-A02-08）的宗地编号为 0090110882、占地面积 52,296.6 平方米国有建设用地土地使用权，本公司 2014 年 5 月 10 日与本公司实际控制人附属企业惠州中洲投资有限公司（以下简称“中洲投资”）签订《股权转让协议》，本公司实际以人民币 53,272,548.47 元购买该公司持有康威投资 100% 股权，股权过户手续已于 2014 年 6 月 10 日完成。

(2) 惠州中洲置业有限公司（以下简称“中洲置业”）和惠州市昊恒房地产开发有限公司（以下简称“昊恒地产”）

本公司为取得昊恒地产所拥有的座落于金山湖（JSH-A03-05）的宗地编号分别为 0090110883 和 0090110884 的地块及座落于金山湖（JSH-A03-04）的宗地编号为 0090110043 的地块、总占地面积 337,824.3 平方米的国有建设用地土地使用权，本公司于 2014 年 5 月 10 日分别与中洲地产、中洲投资签订《股权转让协议》，本公司实际以对价人民币 986,178,072.05 元、51,904,109.06 元收购中洲置业 95%、5% 的股权，从而间接持有昊恒地产股权 95% 的股权。同日，本公司与中洲投资签订《股权转让协议》，本公司实际以对价人民币 60,049,607.67 元收购昊恒地产 5% 的股权。该等股权过户手续已于 2014 年 6 月 12 日完成。

(3) 成都市银河湾房地产开发有限公司（以下简称：“银河湾地产”）

本公司子公司成都深长城地产有限公司为取得银河湾地产拥有的座落于成都高新区大源新世纪西路北侧、站华路西侧宗地编号 GX6-7-11、占地面积 133,000.35 平方米的国有建设用地土地使用权，成都深长城地产有限公司于 2014 年 11 月 6 日与万载县银河湾贸易有限公司《签订股权转让协议》，以对价人民币 1,260,284,000.00 元收购银河湾地产 100% 股权，股权过户手续已于 2014 年 11 月 28 日完成。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市长城地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	99.00	1.00	设立
成都深长城地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	85.00	15.00	设立
大连深长城地产有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房地产开发	95.00	5.00	设立
大连长源房地产有限公司	辽宁大连	辽宁大连	房地产开发	--	100.00	设立
深圳市香江置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	--	设立
东莞市莞深长城地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	--	100.00	设立
上海深长城地产有限公司	上海南汇	上海南汇	房地产开发	100.00	--	设立
成都中洲锦江地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	--	100.00	设立
深圳市长盛实业发展有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	95.00	5.00	设立
深圳圣廷苑酒店有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	95.00	5.00	设立
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	100.00	--	设立
深圳市长城物流有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	99.00	1.00	设立
深圳市盈灿工程有限公司	广东深圳	广东深圳	工程施工	95.00	5.00	设立
深圳市长城投资控股有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	95.00	5.00	设立
成都长华置业有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	52.00	--	设立
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	--	100.00	设立
惠州市康威投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	100.00	--	购买
惠州中洲置业有限公司	广东惠州	广东惠州	实业投资	100.00	--	购买
惠州市昊恒房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	5.00	95.00	购买
成都市银河湾房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	--	100.00	购买
深圳市华电房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	48.00	52.00	购买
上海振川物业有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产开发	90.00	10.00	购买
上海温馨港湾物业管理有限公司	上海浦东	上海浦东	物业管理	--	100.00	购买
惠州方联房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	--	100.00	购买
惠州大丰投资有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	--	100.00	购买

(2) 重要的非全资子公司

本公司无重要的非全资子公司。

(3) 使用集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本公司子公司无使用集团资产和清偿集团债务受到重大限制的情况。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本公司无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司交易的情况。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
长城物业集团股份有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	21.52	0.69	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	长城物业集团股份有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	760,457,810.23	650,323,086.16
非流动资产	366,498,097.92	357,954,783.53
资产合计	1,126,955,908.15	1,008,277,869.69
流动负债	877,286,049.07	694,467,290.74
非流动负债	107,416,962.01	151,967,134.57
负债合计	984,703,011.08	846,434,425.31
少数股东权益	-41,342,283.60	-12,894,187.85
归属于母公司股东权益	183,595,180.67	174,737,632.22
按持股比例计算的净资产份额	40,770,791.84	38,837,838.24
调整事项	--	--
—商誉	--	--
—内部交易未实现利润	--	--
—其他	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	40,770,791.84	38,837,838.24

项目	长城物业集团股份有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	--	--
营业收入	1,646,342,723.86	1,629,808,812.78
净利润	41,743,548.46	46,984,686.95
终止经营的净利润	--	--
其他综合收益	--	--
综合收益总额	--	--
本年度收到的来自联营企业的股利	7,302,960.00	8,763,552.00

(3) 重要合营企业的主要财务信息

本公司报告期无合营企业。

4、重要的共同经营

本公司报告期无共同经营的情况。

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司报告期内无未纳入合并财务报表范围的情况。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
深圳市中洲房地产有限公司	深圳	房地产开发	人民币 2 亿元	28.83	28.83

注：本公司的实际控制人是黄光苗。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3 在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
---------	-------------

长城物业集团股份有限公司	联营企业
深圳中洲集团有限公司	实际控制人的附属企业
惠州中洲投资有限公司	实际控制人的附属企业
深圳市中洲物业管理有限公司	实际控制人的附属企业
惠州中商投资有限公司	实际控制人的附属企业
惠州中洲洋埗湖俱乐部有限公司	实际控制人的附属企业
惠州中商实业有限公司	实际控制人的附属企业
惠州惠兴房地产有限公司	实际控制人的附属企业

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
长城物业集团股份有限公司	物业管理	6,529,132.26	11,886,300.48
深圳市中洲物业管理有限公司	物业管理	5,234,517.04	--

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
长城物业集团股份有限公司	办公楼租金	552,000.00	708,705.07
长城物业集团股份有限公司	停车场及游泳池租金	4,049,200.00	4,571,300.00

(3) 关联担保情况

①本公司子公司作为担保方

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
深圳中洲集团有限公司*1	250,000,000.00	2013.09.18	2015.09.18	否
惠州中洲投资有限公司*2	200,000,000.00	2013.07.08	2015.07.07	是

*1、2013年9月，深圳中洲集团有限公司与中国银行股份有限公司广东省分行签署《委托债权投资协议》，合同约定：中国银行股份有限公司广东省分行向深圳中洲集团有限公司进行债权投资，投资金额为人民币25000万元，投资期限自2013年9月18日至2015年9月18日止，广东省融资再担保有限公司为深圳中洲集团有限公司履行上述委托债权投资协议约定的还本付息义务提供连带责任保证担保。惠州市昊恒房地产开发有限公司作为甲方，与广东省融资再担保有限公司签署《抵押合同》以本公司

惠州市金山湖（JSH-A03-05）的土地使用权自愿为深圳中洲集团有限公司提供抵押反担保。

作为本公司法律上收购惠州中洲置业有限公司股权对价的分阶段支付的条件之一，深圳中洲集团有限公司在按期或提前偿还该委托债权投资协议项下的一切应付款项并完成金山湖 JSH-A03-05 地块的土地使用权抵押登记的注销手续的前提下，本公司才有义务支付股权对价中的 2.50 亿元部分。

*2、2013 年 5 月，惠州市昊恒房地产开发有限公司、深圳中洲集团有限公司、深圳市中洲宝城置业有限公司、黄光亮作为甲方与广东粤财信托有限公司签订《保证合同》，合同约定：广东粤财信托有限公司设立“粤财信托·惠州中洲集合资金信托计划”，以募集的信托资金向惠州中洲投资有限公司发放期限为 24 个月（2013 年 7 月 8 日至 2015 年 7 月 7 日）、额度为人民币 2 亿元的贷款（以实际贷款 1 亿元为准），甲方为上述贷款提供连带责任保证。截止本报告出具之日，惠州市昊恒房地产开发有限公司担保责任已经解除。

②本公司及本公司子公司作为被担保方

担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳中洲集团有限公司*1	520,000,000.00	2014.08.28	2019.09.28	否
深圳中洲集团有限公司*2	37,000,000.00	2013.04.23	2016.04.26	否
惠州惠兴房地产有限公司*2	37,000,000.00	2013.04.23	2019.09.28	否

*1、本公司于 2014 年 8 月 28 日与中国工商银行股份有限公司深圳罗湖支行签署并购借款合同，本公司以有关股权质押、土地使用权抵押向中国工商银行深圳罗湖支行申请借款人民币 5.2 亿元，借款到期日为 2019 年 9 月 28 日。同日，深圳中洲集团有限公司与中国工商银行股份有限公司深圳罗湖支行签署《最高额保证合同》，深圳中洲集团有限公司自愿为本公司的上述借款提供信用担保。截至 2014 年 12 月 31 日，该借款余额为人民币 520,000,000.00 元。

*2、2013 年 4 月 26 日，惠州市昊恒房地产开发有限公司与中信银行股份有限公司惠州分行签订人民币委托贷款借款合同，中信银行股份有限公司惠州分行接受申银万国证券股份有限公司的委托向惠州市昊恒房地产开发有限公司发放贷款人民币 3.5 亿元，贷款期限 2013 年 4 月 26 日至 2016 年 4 月 26 日。为此，惠州惠兴房地产有限公司以其位于惠阳区淡水街道洋纳村地段的 80,263.00 平方米的土地使用权提供抵押担保，深圳中洲集团有限公司提供信用担保。截至 2014 年 12 月 31 日，该借款余额为人民币 37,000,000.00 元。

（4）资金占用费

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
长城物业集团股份有限公司	资金占用费	467,760.20	1,254,059.80

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳中洲集团有限公司	购买固定资产	185,000.00	--
深圳市中洲房地产有限公司	购买固定资产	230,000.00	--
惠州中洲投资有限公司	出售固定资产	334,159.73	--
惠州中商实业有限公司	购买固定资产	254,625.00	--
惠州中洲洋塑湖俱乐部有限公司	购买固定资产	8,875.88	--
惠州中洲洋塑湖俱乐部有限公司	购买材料	3,199.19	--
惠州中洲投资有限公司	购买材料	7,079.37	--

(6) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额(万元)	上年发生额(万元)
关键管理人员报酬	1,157.37	633.76

(7) 关联方重大资产收购详见附注七、5 (1) 至 (2)。

(8) 非公开发行股票

本公司于 2014 年 11 月公布了《2014 年度非公开发行 A 股股票预案》，并于 2014 年 11 月 10 日与控股股东中洲房地产签订《非公开发行 A 股股票之股份认购协议》，协议约定中洲房地产以定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90% 即每股 11.46 元认购本公司非公开发行境内上市人民币普通股 (A 股) 174,520,070 股股票，定价基准日为 2014 年 11 月 11 日，若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增资本等除权、除息事项，本次非公开发行的发行价格将相应调整。

该预案已经 2015 年 2 月 2 日本公司 2015 年第一次临时股东大会会议决议通过，并已获中国证监会受理，尚需证监会核准后方可实施。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
长城物业集团股份有限公司	3,205.00	32.05	910.00	9.10
合计	3,205.00	32.05	910.00	9.10
其他应收款:				
长城物业集团股份有限公司	4,725,540.96	92,701.58	19,995,971.06	5,009,019.96
合计	4,725,540.96	92,701.58	19,995,971.06	5,009,019.96
长期应收款:				
长城物业集团股份有限公司	7,394,929.52	3,697,464.76	7,394,929.52	3,697,464.76
合计	7,394,929.52	3,697,464.76	7,394,929.52	3,697,464.76

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
长城物业集团股份有限公司	244,593.99	4,898,650.41
深圳市中洲物业管理有限公司	2,601,883.90	--
合计	2,846,477.89	4,898,650.41
其他应付款:		
长城物业集团股份有限公司	562,482.65	4,326,748.81
深圳中洲集团有限公司	40,000.00	40,000.00
深圳市中洲房地产有限公司	332,294,803.90	--
惠州中洲投资有限公司	28,604,336.67	--
合计	361,501,623.22	4,366,748.81

十、承诺及或有事项

1、或有事项

(1) 本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止 2014 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 21.04 亿元。

(2) 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司及附属子公司为下列公司提供担保，明细如下：

被保证人	受益人	担保类型	担保余额 (万元)	担保期限
成都市银河湾房地产开发有限公司	四川信托有限公司	借款担保	62,150.00	2014.11.27-2015.9.28
成都深长城地产有限公司	万载银河湾贸易有限公司	股权收购款担保	123,828.40	2014.11.27 至款项支付完毕后两年
成都中洲锦江房地产有限公司	中国农行银行深圳国贸支行	借款担保	10,345.00	2014.10.15-2016.06.27
上海深长城地产有限公司	包商银行深圳分行	借款担保	48,000.00	2014.11.26-2016.11.25
深圳市香江置业有限公司	中国建设银行深圳分行	借款担保	65,000.00	2014.04.22-2016.02.18
深圳市香江置业有限公司	华润深国投信托有限公司	借款担保	90,000.00	2014.03.31-2016.02.20
深圳市香江置业有限公司	西藏信托有限公司	借款担保	50,000.00	2014.05.30-2016.05.29
深圳中洲集团有限公司	广东省融资再担保有限公司	反担保	25,000.00	2013.09.18-2015.09.18
惠州中洲投资有限公司	广东粤财信托有限公司	借款担保	10,000.00	2013.07.08-2015.07.07
合计			484,323.40	

(3) 其他或有负债及其财务影响

1997 年，本公司与深圳市星河房地产开发有限公司（下称星河公司）、深圳市岗厦实业股份有限公司（下称岗厦公司）签订了《合作开发“长城畔山花园”合同书》及补充协议，约定三方合作开发宗地号为 B306-18 和 B306-23 两地块的建设项目。《合作开发合同书》及补充协议约定：岗厦公司负责提供本项目开发用地，星河公司负责本项目地块的综合地价、三通一平及三通一平前的工作及费用；星河公司采取包干的形式将本项目的前期费用包干给本公司，本公司负责本项目三通一平后的全部建设工作及资金。星河公司、岗厦公司、本公司分别按 9%、9%、82%的比例占有本项目的权益并承担相应比例风险。

2013 年 8 月，深圳市福田区人民法院向本公司送达了（2013）深福法民三初字第 1708 号传票，岗厦公司以本公司及星河公司未按上述合同全额支付项目收益款为由，要求法院判决：判令本公司及星河公司支付岗厦公司售房款 56,555,343.00 元；判令本公司及星河公司负担案件受理费。2013 年 11 月 14 日，深圳市福田区人民法院出具了（2013）深福法民三初字第 1708 号《民事判决书》，判决如下：驳回原告岗厦实业的诉讼请求。本案受理费 324,577.00 元，由原告岗厦实业负担。本次判决结果对公司的

利润未构成影响。

岗厦实业不服上述判决，提出上诉。其上诉请求为：(1)、撤销（2013）深福法民三初字第 1708 号《民事判决书》，改判本公司及星河公司支付其售房款 56,055,343.00 元。(2)、本公司及星河公司共同负担一、二审案件受理费。

截至目前，该案二审已开庭审理，尚未判决。

十一、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

2015年3月19日，本公司第七届董事会第十六次会议通过2014年度利润分配预案，以公司年末总股本478,926,080股为基数，每10股派发现金股利1.50元（含税），共派发现金股利71,838,912.00元（含税），共分配利润71,838,912.00元。该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

本公司 2015 年 1 月 14 日与惠州市昌城投资有限公司（以下简称：“昌城投资”）签订《股权转让协议》，本公司将持有惠州市康威投资发展有限公司（以下简称：“康威投资”）100%股权转让给昌城投资，股权转让价 174,694,983.82 元。协议约定：昌城投资于本协议生效之日起 3 天内向本公司支付定金人民币 20,000,000.00 元，本公司于 2015 年 1 月 15 日（最迟宽限至 2015 年 1 月 31 日）完成对康威投资的土地使用权抵押登记注销手续，抵押解除之日起 3 日内双方与监管银行签订监管合同；昌城投资于监管合同签订之日起 2 日内将对价 154,694,983.82 元（转让款全价扣除定金）及金额为 125,312,329.14 元的偿还款存入监管账户；公司提供全部股份过户所需资料，昌城投资向本公司提供《授权支付通知书》；待昌城投资拿到惠州市工商部门股权变更受理回执后，监管银行于当日将全部对价人民币 154,694,983.82 元及全部偿还款汇入本公司指定的银行账户。

截止报告日该股权转让尚未完成。

十二、其他重要事项

1、前期差错更正

本公司报告期内无前期差错更正的情况。

2、债务重组

本公司报告期内无债务重组的情况。

3、资产置换

本公司报告期内无非货币性资产交换等资产置换的情况。

4、分部信息

报告分部

2014 年度

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	2,745,865,953.89	216,665,073.78	153,473,494.42	13,041,199.49	-96,243,005.82	3,032,802,715.76
其中：对外交易收入	2,745,865,953.89	133,394,421.08	153,145,624.52	396,716.27	--	3,032,802,715.76
分部间交易收入	--	83,270,652.70	327,869.90	12,644,483.22	-96,243,005.82	--
二、营业费用	2,333,774,117.08	149,477,569.01	140,665,756.95	12,160,420.75	-75,714,560.18	2,560,363,303.61
三、营业利润（亏损）	412,112,454.81	67,166,886.77	12,807,737.47	880,778.74	-20,528,445.64	472,439,412.15
四、资产总额	24,988,557,171.51	591,626,006.20	191,543,653.94	108,081,140.68	-9,683,470,170.57	16,196,337,801.76
五、负债总额	19,950,157,335.19	31,238,728.72	58,257,934.44	37,790,260.15	-7,181,908,959.19	12,895,535,299.31

2013 年度

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	1,976,003,481.39	204,255,888.67	149,284,835.81	35,972,034.56	-152,532,400.09	2,212,983,840.34
其中：对外交易收入	1,923,440,896.39	140,255,484.56	149,284,835.81	2,623.58	--	2,212,983,840.34
分部间交易收入	52,562,585.00	64,000,404.11	--	35,969,410.98	-152,532,400.09	--
二、营业费用	1,553,082,932.39	200,742,406.81	135,445,814.51	26,147,844.60	-111,359,998.14	1,804,059,000.17
三、营业利润（亏损）	422,920,549.00	3,513,481.86	13,839,021.30	9,824,189.96	-41,172,401.95	408,924,840.17

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
四、资产总额	13,382,616,076.38	1,419,774,128.55	193,391,034.63	167,493,728.66	-7,165,101,576.29	7,998,173,391.93
五、负债总额	9,626,415,004.27	678,456,573.70	69,343,380.64	97,850,650.92	-5,540,855,601.23	4,931,210,008.30

5、其他对投资者决策有影响的重要事项

本公司无需要披露其他的对投资者决策有影响的重要事项。

十三、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
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	--	--	--	--	--
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	609,108.91	100.00	609,108.91	100.00	--
合计	609,108.91	100.00	609,108.91	100.00	--

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
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	--	--	--	--	--
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	609,108.91	100.00	609,108.91	100.00	--
合计	609,108.91	100.00	609,108.91	100.00	--

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本公司本年无计提、收回或转回的坏账准备的情况。

(3) 本年实际核销的应收账款情况

本公司本年无核销应收账款的情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 441,308.91 元，占应收账款年末余额合计数的比例 72.46%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 441,308.91 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司本年无因金融资产转移而终止确认应收账款的情况。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司本年无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	18,025,669.40	0.54	18,025,669.40	100.00	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,576,959.21	0.35	3,572,041.25	30.85	8,004,917.96
内部往来	3,297,078,586.11	99.04	--	--	3,297,078,586.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,469,947.89	0.07	2,469,947.89	100.00	--
合计	3,329,151,162.61	100.00	24,067,658.54	0.72	3,305,083,504.07

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	18,025,669.40	0.70	18,025,669.40	100.00	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	27,260,063.26	1.07	8,525,110.26	31.27	18,734,953.00
内部往来	2,506,290,958.08	98.13	--	--	2,506,290,958.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,469,947.89	0.10	2,469,947.89	100.00	--
合计	2,554,046,638.63	100.00	29,020,727.55	1.14	2,525,025,911.08

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	年末余额

	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100.00	合作终止, 预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
合计	18,025,669.40	18,025,669.40	—	—

②组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,523,343.60	45,233.44	1.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	7,053,615.61	3,526,807.81	50.00
合计	11,576,959.21	3,572,041.25	30.85

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 3,988.85 元; 本年收回或转回坏账准备金额 4,957,057.86 元。

其中: 本年坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款

单位名称	转回或收回金额	收回方式
长城物业集团股份有限公司	19,634,783.58	现金收回、往来抵消
广州筑正工程建设管理有限公司惠州分公司	800,000.00	现金收回
合计	20,434,783.58	

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

本公司本年无核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	3,329,135,162.61	2,553,234,638.63

押金保证金等	16,000.00	812,000.00
合计	3,329,151,162.61	2,554,046,638.63

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
惠州市昊恒房地产开发有限公司	往来款	1,031,906,019.37	1 年以内	31.00	--
深圳市长城物流有限公司	往来款	674,878,701.07	5 年以内	20.27	--
惠州方联房地产有限公司	往来款	394,912,538.28	4 年以内	11.86	--
惠州大丰投资有限公司	往来款	319,552,219.81	4 年以内	9.60	--
深圳市华电房地产有限公司	往来款	277,439,198.11	7 年以内	8.33	--
合计	—	2,698,688,676.64	—	81.06	--

(6) 涉及政府补助的应收款项

本公司本年末无涉及政府补助的应收款项。

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司报告期内无因金融资产转移而终止确认其他应收款的情况。

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司报告期内无转移其他应收款且继续涉入形成资产、负债的情况。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,857,863,115.83	52,000.00	2,857,811,115.83	1,497,458,778.58	52,000.00	1,497,406,778.58
对联营、合营企业投资	40,620,791.84	--	40,620,791.84	38,688,769.24	--	38,688,769.24
合计	2,898,483,907.67	52,000.00	2,898,431,907.67	1,536,147,547.82	52,000.00	1,536,095,547.82

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
深圳市长城物流有限公司	233,040,846.80	--	--	233,040,846.80	--	--
深圳市长盛实业发展有限公司	11,400,000.00	--	--	11,400,000.00	--	--
深圳市盈灿工程有限公司	57,000,000.00	--	--	57,000,000.00	--	--
深圳市长城投资控股有限公司	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	--	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	71,250,000.00	--	--	71,250,000.00	--	--
深圳市华电房地产有限公司	50,369,806.50	--	--	50,369,806.50	--	--
成都深长城地产有限公司	42,500,000.00	--	--	42,500,000.00	--	--
成都长华置业有限公司	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	--	52,000.00
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	1,120,000.00	9,000,000.00	--	10,120,000.00	--	--
大连深长城地产有限公司	47,500,000.00	--	--	47,500,000.00	--	--

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
上海振川物业有限公司	75,218,125.28	--	--	75,218,125.28	--	--
深圳市长城地产有限公司	198,000,000.00	--	--	198,000,000.00	--	--
深圳市香江置业有限公司	549,000,000.00	--	--	549,000,000.00	--	--
上海深长城地产有限公司	150,000,000.00	200,000,000.00	--	350,000,000.00	--	--
惠州中洲置业有限公司	--	1,038,082,181.11	--	1,038,082,181.11	--	--
惠州市康威投资发展有限公司	--	53,272,548.47	--	53,272,548.47	--	--
惠州市昊恒房地产开发有限公司	--	60,049,607.67	--	60,049,607.67	--	--
合计	1,497,458,778.58	1,360,404,337.25	--	2,857,863,115.83	--	52,000.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业	--	--	--	--	--	--
二、联营企业						
长城物业集团股份有限公司	38,688,769.24	--	--	9,008,182.60	--	--
小计	38,688,769.24	--	--	9,008,182.60	--	--
合计	38,688,769.24	--	--	9,008,182.60	--	--

(续)

被投资单位	本年增减变动	年末余额	减值准备年末余额
-------	--------	------	----------

	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	--	--	--	--	--
小计					
二、联营企业					
长城物业集团股份有限公司	7,076,160.00	--	--	40,620,791.84	--
小计	7,076,160.00	--	--	40,620,791.84	--
合计	7,076,160.00	--	--	40,620,791.84	--

4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	100,097,436.32	40,323,265.89	112,482,127.80	68,580,677.51
其他业务	--	--	--	--
合计	100,097,436.32	40,323,265.89	112,482,127.80	68,580,677.51

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	--	--
权益法核算的长期股权投资收益	9,008,182.60	9,565,402.01
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	--	10,191,613.20
处置可供出售金融资产取得的投资收益	10,023,000.00	157,112,797.76
合计	19,031,182.60	176,869,812.97

十四、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	227,577.92	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	--	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	74,574.20	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	467,760.20	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	
非货币性资产交换损益	--	
委托他人投资或管理资产的损益	--	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	
债务重组损益	--	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	--	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	10,023,000.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	
对外委托贷款取得的损益	--	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	--	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	
受托经营取得的托管费收入	--	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-705,610.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	
小计	10,087,301.67	

项目	金额	说明
所得税影响额	3,132,753.66	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	6,954,548.01	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.63	0.6381	0.6381
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	9.41	0.6236	0.6236

3、会计政策变更相关补充资料

本公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2013年1月1日、2013年12月31日合并资产负债表如下：

追溯重述合并资产负债表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2013.1.1	2013.12.31	2014.12.31
流动资产：				
货币资金		1,212,097,574.13	1,375,317,707.64	1,136,611,053.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款		7,914,615.23	8,614,856.81	11,220,300.97
预付款项		698,029,708.77	8,073,734.60	117,193,133.23
应收利息				257,782.61
应收股利		31,199,441.60	16,102,779.40	16,102,779.40
其他应收款		30,806,699.72	93,490,689.61	37,185,994.47
存货		4,430,767,503.91	5,530,855,846.40	13,485,209,135.78
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		11,676,087.88	22,417,145.17	294,642,183.21
流动资产合计		6,422,491,631.24	7,054,872,759.63	15,098,422,362.99
非流动资产：				
可供出售金融资产		258,186,331.37	47,290,957.67	126,266,463.67
持有至到期投资				
长期应收款		6,534,375.26	6,365,056.51	6,365,056.51
长期股权投资		37,763,828.23	38,837,838.24	40,770,791.84
投资性房地产		470,474,775.10	489,087,622.58	478,338,667.24
固定资产		70,777,263.39	85,297,495.53	81,788,224.58
在建工程		3,067,800.00	1,890,740.00	9,528,913.60
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		6,466,187.25	6,608,826.74	6,234,052.25
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		4,829,467.43	3,961,022.97	35,260,593.39

递延所得税资产		236,120,561.68	263,961,072.06	313,362,675.69
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,094,220,589.71	943,300,632.30	1,097,915,438.77
资产总计		7,516,712,220.95	7,998,173,391.93	16,196,337,801.76

追溯重述合并资产负债表(续)

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2013.1.1	2013.12.31	2014.12.31
流动负债：				
短期借款		95,000,000.00	5,000,000.00	30,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				20,000,000.00
应付账款		428,022,245.40	504,877,705.10	1,400,470,142.32
预收款项		631,495,720.13	588,275,375.35	3,531,520,581.43
应付职工薪酬		52,009,681.76	72,292,650.82	71,464,014.61
应交税费		359,234,343.03	366,441,078.95	699,574,770.43
应付利息		3,010,073.26	4,481,419.27	15,658,681.49
应付股利				
其他应付款		813,980,653.98	1,035,391,778.81	2,107,557,109.03
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债		412,000,000.00	784,400,000.00	1,068,100,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		2,794,752,717.56	3,361,160,008.30	8,944,345,299.31
非流动负债：				
长期借款		1,776,000,000.00	1,570,050,000.00	3,950,010,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债		2,037,409.89		
递延收益				1,180,000.00
递延所得税负债		41,834,507.00		
其他非流动负债				

非流动负债合计		1,819,871,916.89	1,570,050,000.00	3,951,190,000.00
负债合计		4,614,624,634.45	4,931,210,008.30	12,895,535,299.31
股东权益：				
股本		239,463,040.00	239,463,040.00	478,926,080.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		575,430,930.70	584,828,805.48	584,888,185.62
减：库存股				
其他综合收益		125,503,521.00		
专项储备				
盈余公积		424,088,484.61	424,088,484.61	424,620,678.83
一般风险准备				
未分配利润		1,536,525,690.19	1,817,507,133.54	1,811,291,638.00
归属于母公司股东权益合计		2,901,011,666.50	3,065,887,463.63	3,299,726,582.45
少数股东权益		1,075,920.00	1,075,920.00	1,075,920.00
股东权益合计		2,902,087,586.50	3,066,963,383.63	3,300,802,502.45
负债和股东权益总计		7,516,712,220.95	7,998,173,391.93	16,196,337,801.76

第十二节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊和网站上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2015年3月21日