

深圳经济特区房地产（集团）  
股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2015]48400006 号

目 录

一、	审	计	报	1					
二、	生	.....							
	已	审	财	务	报	表			
1、	合	并	资	产	负	债	3		
2、	合	并	利	润	5				
3、	合	并	现	金	流	量	6		
4、	合	并	股	东	权	益	变	动	7
5、	资	产	负	债	9				
6、	利	润	11						
7、	现	金	流	量	12				
8、	股	东	权	益	变	动	13		
9、	财	务	报	表	附	15			
	注	.....							

# 审计报告

瑞华审字[2015]48400006 号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深房集团”）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深房集团管理层的责任。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，公允反映了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：蔡晓东

中国·北京

中国注册会计师：刘余香

二〇一五年三月二十七日

# 合并资产负债表

2014年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	678,957,249.03	525,374,372.44
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	六、2	119,846,192.64	--
应收账款	六、3	84,388,842.43	14,102,124.06
预付款项	六、4	17,821,748.23	12,206,598.30
应收利息		--	--
应收股利	六、5	1,052,192.76	1,052,192.76
其他应收款	六、6	59,528,298.21	54,672,501.81
存 货	六、7	2,796,551,656.42	2,967,935,589.04
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	六、8	12,436,024.40	3,451,107.04
<b>流动资产合计</b>		<b>3,770,582,204.12</b>	<b>3,578,794,485.45</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	六、9	17,464,240.74	17,464,240.74
持有至到期投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资	六、10	57,730,086.79	57,736,411.85
投资性房地产	六、11	454,628,505.97	466,314,091.90
固定资产	六、12	54,321,296.22	60,715,687.71
在建工程		--	--
工程物资		--	--
固定资产清理		--	--
生产性生物资产		--	--
油气资产		--	--
无形资产	六、13	6,201,226.83	6,753,566.79
开发支出		--	--
商誉		--	--
长期待摊费用	六、14	314,159.41	528,352.21
递延所得税资产	六、15	13,856,593.97	26,792,460.02
其他非流动资产		--	--
<b>非流动资产合计</b>		<b>604,516,109.93</b>	<b>636,304,811.22</b>
<b>资产总计</b>		<b>4,375,098,314.05</b>	<b>4,215,099,296.67</b>

## 合并资产负债表（续）

2014年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、16	149,846,192.64	23,000,000.00
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	六、17	2,780,000.00	--
应付账款	六、18	541,538,762.36	389,345,271.46
预收款项	六、19	144,315,921.34	312,967,028.85
应付职工薪酬	六、20	38,068,842.03	37,159,445.41
应交税费	六、21	96,394,993.67	148,006,651.37
应付利息	六、22	18,716,395.18	18,482,515.18
应付股利		--	--
其他应付款	六、23	406,871,917.76	394,687,837.29
划分为持有待售的负债		--	--
一年内到期的非流动负债	六、24	453,207,700.00	331,482,489.72
其他流动负债		--	--
<b>流动负债合计</b>		<b>1,851,740,724.98</b>	<b>1,655,131,239.28</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、25	478,985,579.95	814,213,536.85
应付债券		--	--
长期应付款	六、26	11,267,012.97	10,749,885.53
长期应付职工薪酬		--	--
专项应付款		--	--
预计负债		--	--
递延收益		--	--
递延所得税负债		--	--
其他非流动负债		--	--
<b>非流动负债合计</b>		<b>490,252,592.92</b>	<b>824,963,422.38</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,341,993,317.90</b>	<b>2,480,094,661.66</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	六、27	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
其他权益工具		--	--
其中：优先股		--	--
永续债		--	--
资本公积	六、28	978,244,910.11	978,244,858.10
减：库存股		--	--
其他综合收益	六、29	9,510,918.16	9,354,020.21
专项储备		--	--
盈余公积	六、30	4,974,391.15	4,974,391.15
一般风险准备		--	--
未分配利润	六、31	157,147,182.36	-140,886,134.13
归属于母公司股东的所有者权益合计		2,161,537,401.78	1,863,347,135.33
少数股东权益		-128,432,405.63	-128,342,500.32
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,033,104,996.15</b>	<b>1,735,004,635.01</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>4,375,098,314.05</b>	<b>4,215,099,296.67</b>

载于第 15 页至第 92 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

2014 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、营业总收入</b>	六、32	<b>2,132,311,222.93</b>	<b>2,116,482,684.93</b>
其中：营业收入	六、32	2,132,311,222.93	2,116,482,684.93
<b>二、营业总成本</b>		<b>1,732,830,070.97</b>	<b>1,819,173,771.32</b>
其中：营业成本	六、32	1,409,664,863.08	1,547,170,059.64
营业税金及附加	六、33	179,371,317.23	163,921,565.69
销售费用	六、34	44,525,387.33	45,139,220.41
管理费用	六、35	64,982,801.88	63,843,291.44
财务费用	六、36	33,816,128.14	-1,567,205.86
资产减值损失	六、37	469,573.31	666,840.00
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）	六、38	-6,325.06	-25,316.71
其中：对联营企业和合营企业投资收益	六、38	-6,325.06	-25,316.71
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>399,474,826.90</b>	<b>297,283,596.90</b>
加：营业外收入	六、39	1,596,644.62	7,242,022.95
其中：非流动资产处置利得	六、39	396.00	5,889,805.93
减：营业外支出	六、40	410,532.95	650,634.55
其中：非流动资产处置损失	六、40	133,838.39	110,923.29
<b>四、利润总额（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>400,660,938.57</b>	<b>303,874,985.30</b>
减：所得税费用	六、41	102,602,788.98	75,557,227.17
<b>五、净利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>298,058,149.59</b>	<b>228,317,758.13</b>
归属母公司所有者净利润		298,033,316.49	228,268,271.23
少数股东损益		24,833.10	49,486.90
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	六、42	<b>42,159.54</b>	<b>-424,620.90</b>
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		<b>156,897.95</b>	<b>-297,234.63</b>
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		--	--
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		<b>156,897.95</b>	<b>-297,234.63</b>
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		--	--
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		--	--
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		--	--
4、现金流量套期损益的有效部分		--	--
5、外币财务报表折算差额		<b>156,897.95</b>	<b>-297,234.63</b>
6、其他		--	--
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		<b>-114,738.41</b>	<b>-127,386.27</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>298,100,309.13</b>	<b>227,893,137.23</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		<b>298,190,214.44</b>	<b>227,971,036.60</b>
归属于少数股东的综合收益总额		<b>-89,905.31</b>	<b>-77,899.37</b>
<b>八、每股收益</b>			
(一)基本每股收益		0.2946	0.2256
(二)稀释每股收益		0.2946	0.2256

载于第 15 页至第 92 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并现金流量表

2014 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,804,972,330.58	2,031,850,194.26
收到的税费返还		--	697,514.50
收到的其他与经营活动有关的现金	六、43(1)	62,115,853.30	50,096,274.13
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,867,088,183.88</b>	<b>2,082,643,982.89</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		990,792,625.54	1,556,632,034.88
支付给职工以及为职工支付的现金		138,814,983.27	127,334,091.75
支付的各项税费		313,460,106.78	125,782,642.55
支付的其他与经营活动有关的现金	六、43(2)	101,858,404.93	77,941,530.31
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,544,926,120.52</b>	<b>1,887,690,299.49</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>322,162,063.36</b>	<b>194,953,683.40</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金		--	131,473.86
取得投资收益所收到的现金		--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		24,690.00	7,572,643.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		--	--
收到的其他与投资活动有关的现金		--	--
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>24,690.00</b>	<b>7,704,117.81</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		3,016,118.70	6,079,076.26
投资所支付的现金		--	--
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	--
支付的其他与投资活动有关的现金		--	--
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>3,016,118.70</b>	<b>6,079,076.26</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,991,428.70</b>	<b>1,625,041.55</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		--	--
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		361,980,844.46	445,989,352.23
发行债券收到的现金		--	--
收到的其他与筹资活动有关的现金	六、43(3)	32,652.01	25,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>362,013,496.47</b>	<b>470,989,352.23</b>
偿还债务所支付的现金		456,502,746.62	527,190,674.71
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		71,090,520.99	78,560,662.88
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		--	--
支付的其他与筹资活动有关的现金	六、43(4)	2,780,000.00	6,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>530,373,267.61</b>	<b>611,751,337.59</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-168,359,771.14</b>	<b>-140,761,985.36</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		24,613.07	-246,069.92
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		150,835,476.59	55,570,669.67
加：期初现金及现金等价物余额		519,284,372.44	463,713,702.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>670,119,849.03</b>	<b>519,284,372.44</b>

载于第 15 页至第 92 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并股东权益变动表

2014 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	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		
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	9,354,020.21	--	4,974,391.15	--	-140,886,134.13	-128,342,500.32	1,735,004,635.01
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、本年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	9,354,020.21	--	4,974,391.15	--	-140,886,134.13	-128,342,500.32	1,735,004,635.01
三、本年增减变动金额(减少以“-”)	--	52.01	--	156,897.95	--	--	--	298,033,316.49	-89,905.31	298,100,361.14
(一) 综合收益总额	--	--	--	156,897.95	--	--	--	298,033,316.49	-89,905.31	298,100,309.13
(二) 股东投入和减少资本	--	52.01	--	--	--	--	--	--	--	52.01
1、股东投入的普通股	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、其他权益工具持有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、股份支付计入股东权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	52.01	--	--	--	--	--	--	--	52.01
(三) 利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、提取一般风险准备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(四) 股东权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
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、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,910.11	--	9,510,918.16	--	4,974,391.15	--	157,147,182.36	-128,432,405.63	2,033,104,996.15

载于第 15 页至第 92 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并股东权益变动表

2013 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	专项储备	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	9,651,254.84	4,974,391.15	--	--	-369,154,405.36	-128,264,600.95	1,507,111,497.78
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、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	9,651,254.84	4,974,391.15	--	--	-369,154,405.36	-128,264,600.95	1,507,111,497.78
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	--	--	--	-297,234.63	--	--	--	228,268,271.23	-77,899.37	227,893,137.23
(一)综合收益总额	--	--	--	-297,234.63	--	--	--	228,268,271.23	-77,899.37	227,893,137.23
(二)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、股东投入的普通股	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、其他权益工具持有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、股份支付计入股东权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(四)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、提取一般风险准备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	9,354,020.21	4,974,391.15	--	--	-140,886,134.13	-128,342,500.32	1,735,004,635.01

载于第 15 页至第 92 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表

2014年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		332,170,340.34	362,953,152.47
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	十四、1	39,403,575.24	4,359,289.23
预付款项		69,000.00	--
应收利息		--	--
应收股利		--	--
其他应收款	十四、2	675,944,666.16	669,806,773.71
存货		1,481,149,880.16	1,830,603,734.72
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		7,961,089.71	--
<b>流动资产合计</b>		<b>2,536,698,551.61</b>	<b>2,867,722,950.13</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		12,000,000.00	12,000,000.00
持有至到期投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资	十四、3	316,365,042.13	316,371,367.19
投资性房地产		398,040,383.57	407,900,089.95
固定资产		31,477,401.72	34,263,366.14
在建工程		--	--
工程物资		--	--
固定资产清理		--	--
生产性生物资产		--	--
油气资产		--	--
无形资产		1,031,266.83	1,406,066.79
开发支出		--	--
长期待摊费用		76,395.75	132,925.95
递延所得税资产		850,769.96	3,230,636.28
其他非流动资产		--	--
<b>非流动资产合计</b>		<b>759,841,259.96</b>	<b>775,304,452.30</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,296,539,811.57</b>	<b>3,643,027,402.43</b>

## 资产负债表（续）

### 2014年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款		--	--
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		--	--
衍生金融负债		--	--
应付票据		--	--
应付账款		225,934,147.53	393,715,301.47
预收款项		36,334,967.00	82,398,193.00
应付职工薪酬		13,613,754.45	11,614,479.62
应交税费		48,212,677.31	149,643,182.39
应付利息		18,328,034.07	18,094,154.07
应付股利		--	--
其他应付款		390,836,659.90	648,978,988.66
划分为持有待售的负债		--	--
一年内到期的非流动负债		253,207,700.00	331,482,489.72
其他流动负债		--	--
<b>流动负债合计</b>		<b>986,467,940.26</b>	<b>1,635,926,788.93</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		445,996,227.72	581,224,184.62
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		--	--
<b>非流动负债合计</b>		<b>445,996,227.72</b>	<b>581,224,184.62</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,432,464,167.98</b>	<b>2,217,150,973.55</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
其他权益工具		--	--
其中：优先股		--	--
永续债		--	--
资本公积		978,244,910.11	978,244,858.10
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		-125,829,266.52	-564,028,429.22
<b>股东权益合计</b>		<b>1,864,075,643.59</b>	<b>1,425,876,428.88</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>3,296,539,811.57</b>	<b>3,643,027,402.43</b>

载于第 15 页至第 92 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 利润表

### 2014 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、营业收入</b>	十四、4	<b>634,628,332.73</b>	<b>1,334,203,505.49</b>
减：营业成本	十四、4	369,071,677.90	898,116,935.10
营业税金及附加		43,735,811.30	107,352,413.53
销售费用		14,077,556.37	26,298,856.99
管理费用		33,934,825.55	31,312,746.27
财务费用		18,105,774.80	1,952,132.73
资产减值损失		-51,045,921.78	666,840.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		--	--
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	270,602,716.90	-25,316.71
其中：对联营企业和合营企业投资收益	十四、5	-6,325.06	-25,316.71
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>477,351,325.49</b>	<b>268,478,264.16</b>
加：营业外收入		603,903.72	603,003.89
其中：非流动资产处置利得		--	--
减：营业外支出		70,687.90	48,607.28
其中：非流动资产处置损失		11,687.90	7,607.28
<b>三、利润总额（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>477,884,541.31</b>	<b>269,032,660.77</b>
减：所得税费用		39,685,378.61	62,859,275.91
<b>四、净利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>438,199,162.70</b>	<b>206,173,384.86</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		--	--
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		--	--
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		--	--
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		--	--
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		--	--
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		--	--
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		--	--
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		--	--
4、现金流量套期损益的有效部分		--	--
5、外币财务报表折算差额		--	--
6、其他		--	--
<b>六、综合收益总额</b>		<b>438,199,162.70</b>	<b>206,173,384.86</b>

载于第 15 页至第 92 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 现金流量表

2014 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		553,520,820.72	1,144,966,241.22
收到的税费返还		--	697,514.50
收到的其他与经营活动有关的现金		73,572,569.13	76,214,774.35
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>627,093,389.85</b>	<b>1,221,878,530.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		169,494,543.93	453,758,678.80
支付给职工以及为职工支付的现金		42,143,223.14	27,614,061.43
支付的各项税费		192,165,574.72	41,219,939.77
支付的其他与经营活动有关的现金		33,954,055.89	302,321,288.97
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>437,757,397.68</b>	<b>824,913,968.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>189,335,992.17</b>	<b>396,964,561.10</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金		30,000,000.00	131,473.86
取得投资收益所收到的现金		--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		10,400.00	3,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金		17,251,324.21	15,962,247.98
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>47,261,724.21</b>	<b>16,096,721.84</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		828,454.00	2,342,950.46
投资所支付的现金		--	90,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		--	--
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>828,454.00</b>	<b>92,342,950.46</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>46,433,270.21</b>	<b>-76,246,228.62</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		--	--
取得借款收到的现金		220,000,000.00	390,000,000.00
发行债券收到的现金		--	--
收到的其他与筹资活动有关的现金		52.01	25,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>220,000,052.01</b>	<b>415,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		433,502,746.62	501,190,674.71
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		53,049,461.10	62,399,178.33
支付的其他与筹资活动有关的现金		--	6,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>486,552,207.72</b>	<b>569,589,853.04</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-266,552,155.71</b>	<b>-154,589,853.04</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		81.20	-577.80
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-30,782,812.13	166,127,901.64
加：期初现金及现金等价物余额		356,953,152.47	190,825,250.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>326,170,340.34</b>	<b>356,953,152.47</b>

载于第 15 页至第 92 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**股东权益变动表**  
**2014 年度**

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项准备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
<b>一、上年年末余额：</b>	<b>1,011,660,000.00</b>	<b>978,244,858.10</b>	--	--	--	--	--	<b>-564,028,429.22</b>	<b>1,425,876,428.88</b>
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>二、本年年初余额</b>	<b>1,011,660,000.00</b>	<b>978,244,858.10</b>	--	--	--	--	--	<b>-564,028,429.22</b>	<b>1,425,876,428.88</b>
<b>三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)</b>	--	52.01	--	--	--	--	--	438,199,162.70	<b>438,199,214.71</b>
<b>(一)综合收益总额</b>	--	--	--	--	--	--	--	438,199,162.70	<b>438,199,162.70</b>
<b>(二)所有者投入和减少的资本</b>	--	52.01	--	--	--	--	--	--	<b>52.01</b>
1、股东投入的普通股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、其他权益工具持有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、股份支付计入股东权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	52.01	--	--	--	--	--	--	<b>52.01</b>
<b>(四)利润分配</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、提取一般风险准备	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、对股东的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>(五)所有者权益内部结转</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>(六)专项储备</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>(七)其他</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>四、本年年末余额</b>	<b>1,011,660,000.00</b>	<b>978,244,910.11</b>	--	--	--	--	--	<b>-125,829,266.52</b>	<b>1,864,075,643.59</b>

载于第 15 页至第 92 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**股东权益变动表**  
**2013 年度**

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项准备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	--	--	-770,201,814.08	<b>1,219,703,044.02</b>
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	--	--	-770,201,814.08	<b>1,219,703,044.02</b>
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	--	--	--	--	--	--	--	206,173,384.86	<b>206,173,384.86</b>
(一)综合收益总额	--	--	--	--	--	--	--	206,173,384.86	<b>206,173,384.86</b>
(二)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、股东投入的普通股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、其他权益工具持有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、股份支付计入股东权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(四)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、提取一般风险准备	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	--	--	-564,028,429.22	<b>1,425,876,428.88</b>

载于第 15 页至第 92 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：  
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 深圳经济特区房地产（集团）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

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系于1993年7月经深圳市人民政府办公厅深府办复（1993）724号文批准，在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司。本公司发行的A股及B股分别于1993年9月15日及1994年1月10日在深圳证券交易所挂牌交易，1994年8月31日，本公司发行的B股作为一级有保荐ADR在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为1,011,660,000股，其中：A股891,660,000股，B股120,000,000股。本公司企业法人营业执照注册号为440301103225878，注册资本为1,011,660,000.00元。

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》，本公司原大股东—深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建深圳市投资控股有限公司，深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司。由此引起本公司的股权划转变更，业经国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2005）689号文批准，并经中国证券监督管理委员会证监公司字（2005）116号文批准豁免其要约收购义务，并于2006年2月15日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户登记手续。截至报告期末，深圳市投资控股有限公司持有本公司642,884,262股（占本公司总股本63.55%），所持股份均为无限售条件股份。

本公司的经营范围：从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

公司主要产品或提供的劳务：提供商品住宅、物业租赁及管理服务、酒店客房服务，以及建筑安装装修服务。

本公司的母公司为深圳市投资控股有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2015年3月27日批准报出。

### 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。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。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

#### 1、编制基础

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。

#### 2、持续经营

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

### 四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发业务。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，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、22“收入”的描述。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、28“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。

#### 3、记账本位币

人民币为本公司和境内子公司及境外香港子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司和境内子公司及境外香港子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司美国长城地产有限公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币。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。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。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

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

### （2）合并财务报表编制的方法

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年初数。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年初数和对比数。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，其自合并当年年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年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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。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当期平均汇率折算。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，本集团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，将原计入资本公积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。本集团（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。

## 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

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。

#### （1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将金额为人民币 500 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，如有客观证据表明其发生了减值的，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。

#### （2）单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，按个别方式评估减值损失。

## 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产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品、工程施工。

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；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发产品在项目整体开发时，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产品当中。

## （2）发出存货的计价方法

存货按照成本进行初始计量，发出时材料按加权平均成本法计价，开发产品按照个别认定法计价。

## （3）存货可变现净值的确定依据和存货跌价准备的计提方法

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

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

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

## （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

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## （6）开发用土地核算的方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

## （7）公共配套设施费用的核算

按实际完工成本计入在建开发产品（如果房地产项目完工时相应的公共配套设施尚未建设完成，则根据预计发生的成本计入完工开发产品），如果一个配套设施存在多个房地产项目受益且开发的产品为同一类型时，则根据其可销售面积按比例分摊；如果一个配套设施存在多个房地产项目受益但开发的产品类型不同时（如同时开发普通住宅和别墅），则根据其占地面积按比例分摊。

## （8）维修基金的核算方法

本公司物业管理业务所收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入长期应付款，专项用于住宅共同设施和物业管理区域公共设施的维修、更新。

## （9）质量保证金的核算方法

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。

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

一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

对于本公司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。

### （2）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。

### （3）各类固定资产的折旧方法

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。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	30	5	3.17
机器设备	7	5	13.57
运输设备	6	5	15.83
电子设备及其他	5	5	19.00

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。

#### （4）固定资产的减值测试方法、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”。

#### （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。

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

#### （1）在建工程的类别

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等，并按实际发生的支出确定工程成本。

#### （2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

#### （3）在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

#### （1）借款费用资本化的确认原则

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。

## (2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

## (3) 暂停资本化期间

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。

## (4) 借款费用资本化金额的计算方法

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。

# 18、无形资产

## (1) 无形资产的计价方法

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) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
出租车牌照	38年	出租车牌照记录年限
软件	5年	固定资产电子及其他设备年限

## (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

#### （4）无形资产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”。

#### （5）划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

#### （6）内部研究开发项目支出的核算

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。

### 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、预计负债

预计负债属于负债的范畴，符合负债的确认条件应给予确认，或有事项的确认和计量通常是指预计负债的确认和计量。

### （1）预计负债的确认标准

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。

### （2）预计负债的计量方法

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。待履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。

## 22、收入

### （1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，

确认商品销售收入的实现。

根据上述确认原则，本公司确定房地产销售收入的确认还必须满足以下条件：已经签订销售合同并在国土部门备案；房地产已经完工并验收合格；一次性付款的，已收讫全部房款，分期付款方式的，如果延期收取的货款具有融资性质，按照应收合同价款的现值计算确定，按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

#### （2）确认让渡资产使用权收入的依据

相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时。

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。

#### （3）确认提供劳务收入的依据

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

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

（4）按完工百分比确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

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

## 23、政府补助

### （1）类型

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。

### （2）会计政策

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。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于构建或以其他方式形成长期资产的政府补助。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，是指本公司取得的、用于补偿已经发生或以后期间相关费用和损失的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，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。

## 24、递延所得税资产和递延所得税负债

### （1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本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，如果本集团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，本集团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，本集团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所有者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所有者权益，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，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 25、经营租赁、融资租赁

### （1）经营租赁会计处理

#### 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。

### （2）融资租赁会计处理

#### ① 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。

#### ② 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。

## 26、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。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。

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指除短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利之外的所有的职工福利，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。

## 27、主要会计政策、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。

根据财政部规定，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：

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对 2014 年 1 月 1 日/2013 年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》：	执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》之前，本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》后，本公司将对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	可供出售金融资产	17,464,240.74
		长期股权投资	-17,464,240.74
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》：	《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》将其他综合收益划分为两类：(1)以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目；(2)以后会计期间在满足特定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，同时规范了持有待售等项目的列报。本财务报表已按该准则的规定进行列报，并对可比年度财务报表的列报进行了相应调整。	其他综合收益	9,354,020.21
		外币报表折算差额	-9,354,020.21

其他新发布或新修订会计准则相关的会计政策变更

① 《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》：

执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》之前，对于辞退福利，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，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》后，辞退福利的会计政策详见附注四、24。采用《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》未对本财务报表的计量产生重大影响。本财务报表已按该准则的规定进行披露。

② 《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 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》同样规定“合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定”，但将“控制”的定义修改为“指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额”。修订后的该准则要求投资方应当在综合考虑所有

相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断，并对控制权的判断问题给出了更多的具体指引。本公司以前年度纳入合并范围的子公司满足该修订后准则所规定的控制权判断标准，此项变更不会对本公司财务报表产生重大影响。

③《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》：

《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》增加了有关抵销的规定和披露要求，增加了金融资产转移的披露要求，修改了金融资产和金融负债到期期限分析的披露要求。本财务报表已按该准则进行列报，并对可比年度财务报表附注的披露进行了相应调整。

④《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》：

《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规范了公允价值的计量和披露。采用《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》未对财务报表项目的计量产生重大影响，但将导致企业在财务报表附注中就公允价值信息作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露。

⑤《企业会计准则第 40 号——合营安排》

《企业会计准则第 40 号——合营安排》规定了具有共同控制的合营安排的会计处理。该准则规范了两种形式的合营安排：共同经营和合营企业。合营安排的分类取决于参与方对合营安排享有的权利和义务。共同经营是指共同经营者享有与安排相关资产的权利，并承担与安排相关负债的义务的合营安排，并且根据共同经营者在共同经营中的权利和义务进行会计处理；合营企业是指合营者对安排的净资产享有权利的合营安排，并且根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定采用权益法进行会计处理。采用《企业会计准则第 40 号——合营安排》未对本财务报表项目的计量产生重大影响。

⑥《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》：

《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》适用于企业在子公司、合营安排、联营和未纳入合并财务报表范围的结构化主体中权益的披露。采用《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》将导致企业在财务报表附注中作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露，并对可比年度财务报表的附注进行了相应调整。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

## 28、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）租赁的归类

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

#### （2）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。

#### （3）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。

#### （4）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。

#### （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。

### 五、税项

#### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品收入、的士运营收入	17%、3%
营业税	房地产销售收入、租赁和物业管理收入	5%
营业税	建筑安装工程收入	3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税。	7%
教育费附加（含地方教育费附加）	实际缴纳的流转税	5%
企业所得税、企业利得税*	应纳税所得额	25%、16.5%
土地增值税	转让房地产增值额	超率累进税率

注\*：注册于境内的公司企业所得税税率为25%，注册于香港的公司的企业利得税税率为16.5%。

## 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,上年指2013年度,本年指2014年度。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	61,413.08	185,502.41
银行存款	670,058,435.95	519,098,870.03
其他货币资金	8,837,400.00	6,090,000.00
合 计	<b>678,957,249.03</b>	<b>525,374,372.44</b>
其中:存放在境外的款项总额	9,057,907.94	9,187,440.82

注(1):截至2014年12月31日,本公司的所有权受到限制的货币资金均为其他货币资金(2013年12月31日:人民币6,090,000.00元),其中有人民币57,400.00元系投标保函保证金;有人民币2,780,000.00元系银行承兑汇票保证金;有人民币6,000,000.00元系银行借款监管户最低存放额。

### 2、应收票据

#### (1) 应收票据分类

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	--	--
商业承兑汇票	119,846,192.64	--
合 计	<b>119,846,192.64</b>	--

#### (2) 年末已质押的应收票据情况

项 目	年末已质押金额
银行承兑汇票	--
商业承兑汇票	42,812,597.17
合 计	<b>42,812,597.17</b>

#### (3) 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项 目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	--	--
商业承兑汇票	--	77,033,595.47
合 计	--	<b>77,033,595.47</b>

注:2014年12月31日,已贴现未到期的商业承兑汇票为人民币77,033,595.47元(2013年12月31日:人民币0.00元),相关质押借款的余额为人民币77,033,595.47元(2013年12月31日:人民币0.00元)(参见附注六、16)。如该商业承兑汇票到期未能承兑,银行有权要求本公司付清未结算的余额。由于本公司仍承担了与这些商业承兑汇票相关的信用风险等主要风险,本公司继续全额确认应收票据的账面金额,并将因转让而收到的款项确认为质押借款。

(4) 本公司年末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

### 3、应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	103,554,193.95	100.00	19,165,351.52	18.51
合计	103,554,193.95	100.00	19,165,351.52	18.51

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	33,243,243.17	100.00	19,141,119.11	57.58
合计	33,243,243.17	100.00	19,141,119.11	57.58

#### (2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	75,192,337.53	72.61	4,984,386.26	14.99
1至2年	3,040,957.54	2.94	2,898,070.94	8.72
2至3年	253,116.00	0.24	24,802.70	0.08
3年以上	25,067,782.88	24.21	25,335,983.27	76.21
合计	103,554,193.95	100.00	33,243,243.17	100.00

#### (3) 坏账准备的计提情况

##### 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
代理进出口业务应收货款	11,574,556.00	11,574,556.00	100.00	对账龄较长,可回收
待收售房款	84,918,300.78	6,968,694.02	8.21	性较小的应收账款,
工程施工款及其他	7,061,337.17	622,101.50	8.81	根据每项可收回性
合计	103,554,193.95	19,165,351.52	18.51	单独计提坏账准备。

(4) 本公司本期无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本年又全额收回或转回的应收账款。

(5) 本公司本报告期无实际核销的大额应收账款情况。

(6) 本公司本报告期应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
自然人一	非关联方	2,830,000.00	1年以内	2.73
自然人二	非关联方	2,420,000.00	1年以内	2.34
自然人三	非关联方	2,290,000.00	1年以内	2.21
法人一	非关联方	2,039,200.00	1年以内	1.97
自然人四	非关联方	1,900,000.00	1年以内	1.83
合计		11,479,200.00		11.08

(8) 应收关联方账款情况

详见注释九、6 关联方应收应付款项。

(9) 本公司本报告期无终止确认的应收账款情况。

(10) 本公司本报告期无以应收账款为标的进行资产证券化的情况。

#### 4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	17,816,263.48	99.96	12,101,114.11	99.14
1至2年	2,735.00	0.02	100,002.35	0.82
2至3年	--	--	196.84	0.00
3年以上	2,749.75	0.02	5,285.00	0.04
合计	17,821,748.23	100.00	12,206,598.30	100.00

(2) 预付款项金额的前五名情况

项目名称	与本集团关系	金额	预付时间	未结算原因
项目一	非关联方	2,740,340.89	1年以内	未办理款项结算及材料入库手续
项目二	非关联方	2,452,145.20	1年以内	未办理款项结算及材料入库手续
项目三	非关联方	2,284,781.29	1年以内	未办理款项结算及材料入库手续
项目四	非关联方	1,769,232.00	1年以内	未办理款项结算及材料入库手续
项目五	非关联方	1,080,000.00	1年以内	未办理款项结算及材料入库手续
合计		10,326,499.38		

(3) 本报告期预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

## 5、应收股利

## (1) 应收股利情况

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
云南鲲鹏航空服务有限公司	1,052,192.76	1,052,192.76
合计	1,052,192.76	1,052,192.76

## (2) 重要的账龄超过1年的应收股利

项目(或被投资单位)	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
云南鲲鹏航空服务有限公司	1,052,192.76	2-3年	延迟发放	
合计	1,052,192.76			

## 6、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	162,317,209.49	68.13	148,762,358.18	91.65
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	75,916,605.39	31.87	29,943,158.49	39.44
合计	238,233,814.88	100.00	178,705,516.67	75.01

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	162,299,084.48	69.70	148,744,256.33	91.65
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	70,540,348.70	30.30	29,422,675.04	41.71
合计	232,839,433.18	100.00	178,166,931.37	76.52

## (2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	13,021,175.42	5.47	6,594,259.31	2.83
1至2年	4,521,021.36	1.90	10,001,333.18	4.30
2至3年	4,927,273.39	2.07	1,594,693.57	0.68
3年以上	215,764,344.71	90.56	214,649,147.12	92.19
合计	238,233,814.88	100.00	232,839,433.18	100.00



## (3) 坏账准备的计提情况

## ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例(%)	理由
未纳入合并范围 子公司往来款	128,368,442.90	128,365,490.77	99.99	对账龄较长, 可回收性较小的款项, 根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他往来款	33,948,766.59	20,396,867.41	60.08	
合计	162,317,209.49	148,762,358.18	91.65	

## ② 年末单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
未纳入合并范围 子公司往来款	1,324,136.04	1,116,316.04	84.31	对账龄较长, 可回收性较小的款项, 根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他往来款	74,592,469.35	28,826,842.45	38.65	
合计	75,916,605.39	29,943,158.49	39.44	

(4) 本公司本期无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本年又全额收回或转回的其他应收款。

(5) 本公司本报告期无实际核销的大额其他应收款情况。

(6) 本报告期其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

## (7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占其他应收款总 额的比例 (%)	期末已计提坏 账准备额
加拿大长城(温哥华) 有限公司*	子公司	89,035,748.07	3年以上	37.37	89,035,748.07
百立有限公司*	子公司	18,446,223.54	3年以上	7.74	18,443,271.41
澳洲柏克顿有限公司*	子公司	12,559,290.58	3年以上	5.27	12,559,290.58
广东省惠州罗浮山矿 泉水饮料有限公司	合营企业	10,465,168.81	3年以上	4.39	10,465,168.81
罗浮山旅游总公司	非关联方	9,600,000.00	3年以上	4.03	4,800,000.00
合计		140,106,431.00		58.80	135,303,478.87

注\*: 上述子公司系未纳入合并范围的子公司, 详见注释六、1。

## (8) 应收关联方账款情况

详见注释九、6 关联方应收应付款项。

(9) 本公司本报告期无终止确认的其他应收款情况。

(10) 本公司本报告期无以其他应收款为标的进行资产证券化的情况。

## 7、存货

## (1) 存货分类

项目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：			
在建开发产品	206,672,758.28	--	206,672,758.28
完工开发产品	2,236,980,404.61	25,114,387.88	2,211,866,016.73
拟开发产品	324,164,580.02	--	324,164,580.02
非房地产开发项目：			
原材料	522,104.77	--	522,104.77
库存商品	643,946.37	278,891.91	365,054.46
低值易耗品	--	--	--
工程施工	52,961,142.16	--	52,961,142.16
合计	<b>2,821,944,936.21</b>	<b>25,393,279.79</b>	<b>2,796,551,656.42</b>

(续)

项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：			
在建开发产品	890,317,408.57	47,584,499.31	842,732,909.26
完工开发产品	1,773,322,833.86	--	1,773,322,833.86
拟开发产品	298,632,911.82	--	298,632,911.82
非房地产开发项目：			
原材料	515,963.06	--	515,963.06
库存商品	582,298.50	278,891.91	303,406.59
低值易耗品	41,821.30	--	41,821.30
工程施工	52,385,743.15	--	52,385,743.15
合计	<b>3,015,798,980.26</b>	<b>47,863,391.22</b>	<b>2,967,935,589.04</b>

## (2) 在建开发产品明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末数	年初数
东湖帝景名苑				136,423,233.30	130,652,182.51
汕头悦景东方	2008 年	2014 年	150,000,000.00	--	128,934,749.12
深房尚林花园	2007 年	2014 年	1,400,000,000.00	46,371,960.75	607,303,194.82
汕头新峰大厦				23,877,564.23	23,427,282.12
合计				206,672,758.28	890,317,408.57

注：①汕头悦景东方、深房尚林花园本期减少系转入完工开发产品，深房尚林花园在建开发产品期末余额系尚林花园南区项目。

②2014年,根据政府规划,东湖帝景名苑项目 H312-0061 宗地容积率由 10.1 降至 5.8,相关手续已办理完毕。为补偿公司,深圳市规划国土委第一直属管理局出具文件,决定将减少的东湖帝景名苑项目 H312-0061 宗地的建筑面积置换至[景田地区]法定图则 08-22 地块,相关手续正在办理中。

### (3) 完工开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
金叶岛海天阁多层公寓	1997年	38,933,768.09	--	--	38,933,768.09
金叶岛六期别墅	2007年	2,961,996.22	--	--	2,961,996.22
金叶岛九期别墅	2009年	--	--	--	--
金叶岛十期	2010年	47,182,628.45	10,367.75	14,714,801.82	32,478,194.38
金叶岛十一期	2008年	17,891,536.90	--	4,714,168.62	13,177,368.28
黄埔新邨一期	1994年	121,283.88	--	--	121,283.88
黄埔新邨二期	2007年	228,961.81	--	--	228,961.81
华丰大厦	2000年	1,631,743.64	--	--	1,631,743.64
星湖花园多层	2003年	156,848.69	--	--	156,848.69
北京新峰大厦		671,820.67	--	--	671,820.67
文锦仓库 1-5 层		13,507,895.61	--	--	13,507,895.61
房地产大厦		11,025,444.77	--	--	11,025,444.77
文锦花园		3,818,939.87	--	--	3,818,939.87
深房传麒山	2013年	1,635,189,965.26	28,887,255.20	353,114,241.66	1,310,962,978.80
汕头悦景东方	2014年	--	223,773,286.89	106,425,625.95	117,347,660.94
深房尚林花园	2014年	--	1,087,883,430.03	397,927,931.07	689,955,498.96
合计		1,773,322,833.86	1,340,554,339.87	876,896,769.12	2,236,980,404.61

### (4) 拟开发产品

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
汕头井仔湾项目	298,632,911.82	25,531,668.2	--	324,164,580.02
合计	298,632,911.82	25,531,668.2	--	324,164,580.02

### (5) 存货跌价准备变动情况

项目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
深房尚林花园	47,584,499.31	--	--	22,470,111.43	25,114,387.88
库存商品	278,891.91	--	--	--	278,891.91
合计	47,863,391.22	--	--	22,470,111.43	25,393,279.79

(6) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 101,247,068.84 元。

## 8、其他流动资产

项目	性质（或内容）	年末数	年初数
增值税	待抵扣进项税额	4,382,360.04	3,451,107.04
营业税	预售楼款及预收工程款已交税金	--	--
城市维护建设税	预售楼款及预收工程款已交税金	32,221.30	--
教育费附加	预售楼款及预收工程款已交税金	--	--
地方教育费附加	预售楼款及预收工程款已交税金	--	--
堤围防护费	预售楼款及预收工程款已交税金	60,353.35	--
土地增值税	预售楼款及预收工程款已交税金	7,961,089.71	--
合计		<b>12,436,024.40</b>	<b>3,451,107.04</b>

## 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
可供出售债务工具	--	--	--	--	--	--
可供出售权益工具	17,464,240.74	--	17,464,240.74	17,464,240.74	--	17,464,240.74
其中：按公允价值计量的	--	--	--	--	--	--
按成本计量的	17,464,240.74	--	17,464,240.74	17,464,240.74	--	17,464,240.74
其他	--	--	--	--	--	--
合计	<b>17,464,240.74</b>	<b>--</b>	<b>17,464,240.74</b>	<b>17,464,240.74</b>	<b>--</b>	<b>17,464,240.74</b>

## (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		
汕头市中小企业融资担保有限公司	12,000,000.00	--	--	12,000,000.00	--	--	--	--	10.00	--
云南鲲鹏航空服务有限公司	5,464,240.74	--	--	5,464,240.74	--	--	--	--	25.00	--
合计	17,464,240.74	--	--	17,464,240.74	--	--	--	--		--

注：本公司对云南鲲鹏航空服务有限公司的持股比例为 25%，由于本公司对其财务和经营政策并无参与决策的权力，本公司对其不具有重大影响。

## 10、长期股权投资

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						
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	--	--	--
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	--	--	--
江门新江房地产有限公司	9,037,070.89	--	--	--	--	--
西安新峰物业商贸有限公司	32,840,729.61	--	--	--	--	--
东益地产有限公司	30,376,084.89	--	--	--	--	--
小计	91,678,556.86	--	--	--	--	--
二、联营企业						
深圳市荣华机电工程有限公司	1,378,532.26	--	--	-6,325.06	--	--
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	--	--	--
小计	2,823,957.82	--	--	-6,325.06	--	--
三、其他股权投资	206,636,006.42	--	--	--	--	--
小计	206,636,006.42	--	--	--	--	--
合计	301,138,521.10	--	--	-6,325.06	--	--

(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					
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	--	--	--	9,969,206.09	9,969,206.09
封开杏花宾馆	--	--	--	9,455,465.38	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	--	--	--	9,037,070.89	912,537.16
西安新峰物业商贸有限公司	--	--	--	32,840,729.61	20,673,831.77
东益地产有限公司	--	--	--	30,376,084.89	21,225,715.87
小计	--	--	--	91,678,556.86	62,236,756.27
二、联营企业					
深圳市荣华机电工程有限公司	--	--	--	1,372,207.20	1,076,954.64
深圳润华汽车贸易公司	--	--	--	1,445,425.56	1,445,425.56
小计	--	--	--	2,817,632.76	2,522,380.2
三、其他股权投资	--	--	--	206,636,006.42	178,642,972.78
小计	--	--	--	206,636,006.42	178,642,972.78
合计	--	--	--	301,132,196.04	243,402,109.25

注：其他股权投资情况详见附注八、1/在子公司中的权益。

## 11、投资性房地产

## 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
一、账面原值				
1、年初余额	748,891,106.42	94,060,385.91	--	842,951,492.33
2、本年增加金额	8,669,256.62	308,273.42	--	8,977,530.04
(1) 外购	--	--	--	--
(2) 存货转入	8,669,256.62	--	--	8,669,256.62
(3) 其他	--	308,273.42	--	308,273.42
3、本年减少金额	--	--	--	--
4、年末余额	757,560,363.04	94,368,659.33	--	851,929,022.37
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	285,309,108.18	--	--	285,309,108.18
2、本年增加金额	20,410,101.60	--	--	20,410,101.60
(1) 计提或摊销	20,410,101.60	--	--	20,410,101.60
(2) 固定资产转入	--	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--	--
4、年末余额	305,719,209.78	--	--	305,719,209.78
三、减值准备				
1、年初余额	14,128,544.62	77,199,747.63	--	91,328,292.25
2、本年增加金额	--	253,014.37	--	253,014.37
3、本年减少金额	--	--	--	--
4、年末余额	14,128,544.62	77,452,762.00	--	91,581,306.62
四、账面价值				
1、年末账面价值	437,712,608.64	16,915,897.33	--	454,628,505.97
2、年初账面价值	449,453,453.62	16,860,638.28	--	466,314,091.90

注：①本年折旧和摊销额为 20,410,101.60 元。

②土地使用权原值及减值准备本年增加，系外币报表折算时由于汇率变动形成。

③投资性房地产中，有账面价值为 377,082,461.09 元的房屋建筑物已用于本公司长期借款（包含一年内到期的长期借款）抵押，详见注释六、45。

## 12、固定资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	106,068,689.59	17,588,269.60	15,932,028.71	139,588,987.90

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
2、本年增加金额	--	461,072.08	835,958.40	1,297,030.48
(1) 购置	--	461,072.08	835,958.40	1,297,030.48
(2) 在建工程转入	--	--	--	--
3、本年减少金额	--	2,121,872.50	2,535,154.39	4,657,026.89
(1) 处置或报废	--	2,121,872.50	2,535,154.39	4,657,026.89
(2) 合并范围减少	--	--	--	--
(3) 结转至投资性房地产	--	--	--	--
4、年末余额	106,068,689.59	15,927,469.18	14,232,832.72	136,228,991.49
<b>二、累计折旧</b>				
1、年初余额	55,206,608.19	12,452,082.73	11,214,609.27	78,873,300.19
2、本年增加金额	4,616,153.46	1,420,355.50	1,411,013.22	7,447,522.18
其中：计提	4,616,153.46	1,420,355.50	1,411,013.22	7,447,522.18
3、本年减少金额	--	1,963,540.30	2,449,586.80	4,413,127.10
(1) 处置或报废	--	1,963,540.30	2,449,586.80	4,413,127.10
(2) 合并范围减少	--	--	--	--
(3) 结转至投资性房地产	--	--	--	--
4、年末余额	59,822,761.65	11,908,897.93	10,176,035.69	81,907,695.27
<b>三、减值准备</b>				
1、年初余额	--	--	--	--
2、本年增加金额	--	--	--	--
其中：计提	--	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--	--
4、年末余额	--	--	--	--
<b>四、账面价值</b>				
1、年末账面价值	46,245,927.94	4,018,571.25	4,056,797.03	54,321,296.22
2、年初账面价值	50,862,081.40	5,136,186.87	4,717,419.44	60,715,687.71

注：（1）本年折旧额为 7,447,522.18 元，本年无由在建工程转入的固定资产。

（2）所有权受到限制的固定资产情况

截至 2014 年 12 月 31 日，有账面价值为 23,597,554.47（原值 49,696,185.15 元）的房屋及建筑物（2013 年 12 月 31 日：账面价值 25,171,333.23、原值 49,696,185.15 元）作为长期借款（包含一年内到期的长期借款）的抵押物，详见注释六、45。

## 13、无形资产

项目	软件	出租车牌照	合计
一、账面原值			
1、年初余额	2,241,800.00	6,368,000.00	8,609,800.00
2、本年增加金额	--	--	--
(1) 购置	--	--	--
(2) 内部研发	--	--	--
(3) 企业合并增加	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--
(1) 处置	--	--	--
(2) 企业合并范围减少	--	--	--
4、年末余额	2,241,800.00	6,368,000.00	8,609,800.00
二、累计摊销			
1、年初余额	795,893.21	1,060,340.00	1,856,233.21
2、本年增加金额	384,759.96	167,580.00	552,339.96
其中：计提	384,759.96	167,580.00	552,339.96
3、本年减少金额	--	--	--
(1) 处置	--	--	--
(2) 企业合并范围减少	--	--	--
4、年末余额	1,180,653.17	1,227,920.00	2,408,573.17
三、减值准备	--	--	--
1、年初余额	--	--	--
2、本年增加金额	--	--	--
其中：计提	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--
4、年末余额	--	--	--
四、账面价值			
1、年末账面价值	1,061,146.83	5,140,080.00	6,201,226.83
2、年初账面价值	1,445,906.79	5,307,660.00	6,753,566.79

## 14、长期待摊费用

项目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少的原因
装修费	380,435.47	--	143,192.88	--	237,242.59	
其他	147,916.74	--	70,999.92	--	76,916.82	
合计	528,352.21	--	214,192.80	--	314,159.41	



## 15、递延所得税资产

## (1) 已确认的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	6,278,596.97	25,114,387.88	11,896,124.83	47,584,499.31
辞退福利	--	--	764,437.76	3,057,751.04
可税前弥补的经营亏损	3,908,766.86	15,635,067.44	6,539,335.08	26,157,340.32
销售代理费	--	--	1,291,717.89	5,166,871.56
预收账款预计利润	2,324,965.32	9,299,861.26	6,300,844.46	25,203,377.84
合并抵消未实现利润	1,344,264.82	5,377,059.31	--	--
合计	13,856,593.97	55,426,375.89	26,792,460.02	107,169,840.07

## (2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末数	年初数
可税前弥补的经营亏损	1,718,556.24	10,768,552.19
坏账准备	49,444,405.95	49,327,012.62
存货跌价准备	69,722.98	69,722.98
长期股权投资减值准备	60,850,527.31	60,850,527.31
投资性房地产减值准备	22,895,326.66	22,832,073.06
合计	134,978,539.14	143,847,888.16

## (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	年末数	年初数
2014年	--	36,309,943.43
2015年	2,662,914.18	2,662,914.18
2016年	1,008,640.93	1,008,640.93
2017年	136,226.52	150,392.58
2018年	2,942,317.62	2,942,317.62
2019年	124,125.69	--
合计	6,874,224.94	43,074,208.74

## 16、短期借款

项目	年末数	年初数
委托借款	--	--
信用借款	30,000,000.00	23,000,000.00
抵押借款	--	--
质押借款	119,846,192.64	--
合计	149,846,192.64	23,000,000.00

注：质押借款情况详见注释六、2/应收票据。

## 17、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	2,780,000.00	--
合计	2,780,000.00	--

注：本年末无已到期未支付的应付票据。

## 18、应付账款

## (1) 应付账款明细情况

项目	年末数	年初数
1 年以内	298,794,068.00	347,527,527.67
1 年以上	242,744,694.36	41,817,743.79
合计	541,538,762.36	389,345,271.46

(2) 本公司无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

应付账款期末余额中账龄超过 1 年的大额应付账款主要系未到结算期的应付工程款。

## 19、预收款项

## (1) 预收款项明细情况

项目	年末数	年初数
1 年以内	116,587,933.19	289,325,916.04
1 年以上	27,727,988.15	23,641,112.81
合计	144,315,921.34	312,967,028.85

(2) 本公司无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

预收款项期末余额中账龄超过 1 年的大额预收款项主要是尚未结算的预收房款和进出口代理业务形成的货款。

## (4) 预收房款明细情况

项目名称	年末数	年初数	预计竣工时间
金叶岛六期别墅	6,500,000.00	6,500,000.00	已竣工
金叶岛十期	27,191,578.00	32,853,668.00	已竣工
金叶岛十一期	632,624.00	12,535,317.00	已竣工
深房传麒山	36,241,532.00	82,398,193.00	已竣工
深房尚林花园	20,315,434.00	123,407,161.00	已竣工
悦景东方	8,637,269.00	12,172,080.00	已竣工
合计	99,518,437.00	269,866,419.00	

## 20、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	32,824,049.00	136,082,709.56	132,115,561.90	36,791,196.66
二、离职后福利-设定提存计划	1,277,645.37	9,702,623.03	9,702,623.03	1,277,645.37
三、辞退福利	3,057,751.04	354,311.00	3,412,062.04	--
四、一年内到期的其他福利	--	--	--	--
合计	37,159,445.41	146,139,643.59	145,230,246.97	38,068,842.03

## (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
1、工资、奖金、津贴和补贴	30,810,103.33	114,874,005.29	110,778,788.64	34,905,319.98
2、职工福利费	--	6,322,851.01	6,322,851.01	--
3、社会保险费	1,094,679.31	6,198,647.18	6,198,647.18	1,094,679.31
其中：医疗保险费	1,093,804.76	5,528,016.24	5,528,016.24	1,093,804.76
工伤保险费	672.12	367,202.37	367,202.37	672.12
生育保险费	202.43	303,428.57	303,428.57	202.43
4、住房公积金	4,140.10	5,417,871.83	5,417,871.83	4,140.10
5、工会经费和职工教育经费	915,126.26	3,269,334.25	3,397,403.24	787,057.27
6、短期带薪缺勤	--	--	--	--
7、短期利润分享计划	--	--	--	--
合计	32,824,049.00	136,082,709.56	132,115,561.90	36,791,196.66

## (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	1,250,798.81	5,929,495.38	5,929,495.38	1,250,798.81
2、失业保险费	114.92	313,547.22	313,547.22	114.92
3、企业年金缴费	26,731.64	3,459,580.43	3,459,580.43	26,731.64
合计	1,277,645.37	9,702,623.03	9,702,623.03	1,277,645.37

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

## 21、应交税费

项目	年末数	年初数
企业所得税	71,199,952.35	67,471,436.36
个人所得税	732,767.28	777,703.15

项目	年末数	年初数
房产税	1,763,706.34	1,763,706.34
土地增值税	7,142,066.16	28,852,426.99
营业税	13,509,112.94	43,433,203.80
城建税	856,235.33	2,930,393.52
教育费附加	475,089.21	1,373,204.96
地方教育费附加	298,969.54	913,809.35
其他	417,094.52	490,766.90
合计	96,394,993.67	148,006,651.37

## 22、应付利息

项目	年末数	年初数
分期付息的长期借款利息	2,181,117.24	1,947,237.24
短期借款应付利息	--	--
其他	16,535,277.94	16,535,277.94
合计	18,716,395.18	18,482,515.18

注：其他系应付深圳市投资控股有限公司的借款利息，详见注释九、6、（2）。

## 23、其他应付款

### （1）其他应付款明细情况

项目	年末数	年初数
预提的土地增值税	128,273,955.95	109,138,661.21
应付关联方往来款项	88,340,761.01	93,340,761.01
应付各项押金款	48,535,401.89	46,711,864.34
其他	141,721,798.91	145,496,550.73
合计	406,871,917.76	394,687,837.29

（2）报告期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和关联方的款项情况详见注释九、6、关联方应收应付款项。

### （3）账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

项目	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
预提税金—土地增值税	91,838,661.21	尚未清算	否
深圳市投资控股有限公司	53,848,819.24	未结算	否
合计	145,687,480.45		

### （4）对于金额较大的其他应付款的说明

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》基于清算口径计提了土地增值税，2014 年 12 月 31 日余额为人民币 128,273,955.95 元。

## 24、一年内到期的非流动负债

## (1) 一年内到期的长期负债明细情况

项目	年末数	年初数
1年内到期的长期借款(注释六、25)	453,207,700.00	331,482,489.72
合计	453,207,700.00	331,482,489.72

## (2) 一年内到期的长期借款

## ①一年内到期的长期借款明细情况

项目	年末数	年初数
抵押借款	453,207,700.00	331,482,489.72
合计	453,207,700.00	331,482,489.72

## ②金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末数	年初数
华商银行深圳分行	2012.12.6	2014.12.6	人民币	--	50,000,000.00
工行光明支行	2012.8.24	2014.10.17	人民币	--	61,428,572.00
建设银行深圳分行	2012.8.28	2015.8.27	人民币	100,000,000.00	--
	2012.11.21	2015.8.27	人民币	100,000,000.00	--
深圳农村商业银行	2014.11.27	2015.12.27	人民币	24,000,000.00	--
	2014.12.1	2015.12.1	人民币	50,000,000.00	--
	2013.8.29	2015.12.21	人民币	13,200,000.00	--
	2012.6.14	2015.6.14	人民币	40,909,090.94	98,181,818.16
华夏银行布吉支行	2012.9.29	2015.12.29	人民币	20,000,000.00	20,000,000.00
	2012.10.24	2015.12.24	人民币	20,000,000.00	20,000,000.00
上海银行深圳分行	2013.12.27	2015.12.27	人民币	48,000,000.00	48,000,000.00
浙商银行深圳分行	2013.8.23	2015.12.22	人民币	20,000,000.00	--
合计				436,109,090.94	297,610,390.16

注：①资产负债表日后已偿还的金额为6,258.01万元。

②上述借款利率按照中国人民银行同期基准利率浮动一定比例。

## 25、长期借款

## (1) 长期借款的分类

项目	年末数	年初数
抵押借款	932,193,279.95	1,145,696,026.57
减：一年内到期的长期借款(注释六、24)	453,207,700.00	331,482,489.72
合计	478,985,579.95	814,213,536.85

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见注释六、45。

## (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末数	年初数
华商银行深圳分行	2012.12.6	2015.12.6	人民币	--	100,000,000.00
建设银行深圳分行	2012.8.28	2015.8.27	人民币	--	100,000,000.00
	2012.11.21	2015.8.27	人民币	--	100,000,000.00
深圳农村商业银行	2014.11.27	2019.11.27	人民币	94,000,000.00	--
	2013.8.29	2018.8.29	人民币	79,200,000.00	--
华夏银行布吉支行	2012.9.29	2017.9.29	人民币	35,000,000.00	--
	2012.10.24	2017.10.24	人民币	40,000,000.00	--
浙商银行深圳分行	2013.8.23	2018.8.16	人民币	93,000,000.00	113,000,000.00
上海银行深圳分行	2013.12.27	2016.12.27	人民币	54,000,000.00	102,000,000.00
北京银行深圳分行	2014.12.9	2017.12.9	人民币	40,000,000.00	--
合计				435,200,000.00	515,000,000.00

注：上述借款利率按照中国人民银行同期基准利率浮动一定比例。

## 26、长期应付款

项目	年末数	年初数
本体维修基金	11,267,012.97	10,749,885.53
合计	11,267,012.97	10,749,885.53

## 27、股本

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,011,660,000.00	--	--	--	--	--	1,011,660,000.00

## 28、资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
其中：投资者投入的资本	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
其他资本公积	420,811,821.17	52.01	--	420,811,873.18
其中：原制度资本公积转入	420,811,821.17	--	--	420,811,821.17
合计	978,244,858.10	52.01	--	978,244,910.11

## 29、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	9,354,020.21	42,159.54	--	--	156,897.95	-114,738.41	9,510,918.16
其中：外币财务报表折算差额	9,354,020.21	42,159.54	--	--	156,897.95	-114,738.41	9,510,918.16
其他综合收益合计	9,354,020.21	42,159.54	--	--	156,897.95	-114,738.41	9,510,918.16

## 30、盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	4,974,391.15	--	--	4,974,391.15
合计	<b>4,974,391.15</b>	--	--	<b>4,974,391.15</b>

## 31、未分配利润

项目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	-140,886,134.13	-369,154,405.36	
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	-140,886,134.13	-369,154,405.36	
加：本年归属于母公司股东的净利润	298,033,316.49	228,268,271.23	
减：提取法定盈余公积	--	--	
提取任意盈余公积	--	--	
应付普通股股利	--	--	
转作股本的普通股股利	--	--	
年末未分配利润	157,147,182.36	-140,886,134.13	

## 32、营业收入、营业成本

## (1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	2,111,639,674.26	2,097,641,366.62
其他业务收入	20,671,548.67	18,841,318.31
营业收入合计	2,132,311,222.93	2,116,482,684.93

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务成本	1,393,715,283.78	1,532,916,384.45
其他业务成本	15,949,579.30	14,253,675.19
营业成本合计	1,409,664,863.08	1,547,170,059.64

## (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
房地产	1,476,320,296.06	849,268,477.47	1,406,885,587.82	925,436,497.61
工程施工	488,183,328.15	461,212,716.07	521,749,290.73	495,387,515.85
租赁	78,833,382.73	29,729,040.27	82,280,047.28	31,939,508.32
物业管理	118,842,883.81	101,337,156.50	100,150,419.76	89,941,397.44
小计	2,162,179,890.75	1,441,547,390.31	2,111,065,345.59	1,542,704,919.22
减：内部抵销数	50,540,216.49	47,832,106.53	13,423,978.97	9,788,534.77
合计	2,111,639,674.26	1,393,715,283.78	2,097,641,366.62	1,532,916,384.45

## (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
境内：				
广东省	2,100,652,904.17	1,384,529,733.71	2,044,677,358.30	1,481,628,032.64
其他	60,941,449.28	57,017,656.60	65,791,782.57	61,076,886.58
境外：	585,537.30	--	596,204.72	--
小计	2,162,179,890.75	1,441,547,390.31	2,111,065,345.59	1,542,704,919.22
减：内部抵销数	50,540,216.49	47,832,106.53	13,423,978.97	9,788,534.77
合计	2,111,639,674.26	1,393,715,283.78	2,097,641,366.62	1,532,916,384.45

## (4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	本年发生数	
	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	40,784,800.00	1.91
法人二	29,987,587.93	1.41
法人三	18,298,000.00	0.86
法人四	16,290,000.00	0.76
法人五	13,813,383.45	0.65
合计	119,173,771.38	5.59



(续)

客户名称	上年发生数	
	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
法人一	41,353,108.34	1.95
法人二	28,920,000.00	1.37
法人三	18,700,000.00	0.88
法人四	13,618,979.81	0.64
法人五	10,328,275.02	0.49
合计	112,920,363.17	5.33

**33、营业税金及附加**

项目	本年发生数	上年发生数
营业税	101,441,087.90	96,963,676.15
城市维护建设税	7,095,458.59	6,788,981.24
教育费附加	3,165,740.76	3,037,183.43
房产税	6,295,071.12	6,295,071.12
土地增值税	58,854,846.05	48,358,322.07
地方教育费附加	1,896,642.68	1,746,934.77
堤围防护费等	622,470.13	731,396.91
合计	179,371,317.23	163,921,565.69

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见注释五、税项。

**34、销售费用**

项目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	5,240,288.53	3,878,801.45
广告费	13,677,234.58	23,111,772.32
业务费	841,499.20	728,647.50
销售代理费及佣金	19,912,951.23	12,095,665.26
其他	4,853,413.79	5,324,333.88
合计	44,525,387.33	45,139,220.41

**35、管理费用**

项目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	39,210,987.99	35,573,985.45
税金	3,276,939.04	2,972,356.58
折旧费	3,795,871.58	4,425,284.79
业务招待费	3,801,841.81	4,056,167.49

中介机构费	1,878,341.50	2,081,388.74
差旅费	849,727.48	853,911.15
办公费	1,369,033.33	1,308,248.38
修理费	903,451.80	1,140,378.95
水电费	1,274,269.17	1,230,536.76
其他摊销费用	797,152.36	723,520.85
其他	7,825,185.82	9,477,512.30
合计	64,982,801.88	63,843,291.44

## 36、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	71,704,900.26	80,512,861.53
减：利息收入	6,613,297.55	5,164,403.64
减：利息资本化金额	31,645,239.33	77,809,014.14
汇兑损益	-33,766.19	370,385.54
减：汇兑损益资本化金额	--	--
其他	403,530.95	522,964.85
合计	33,816,128.14	-1,567,205.86

## 37、资产减值损失

项目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	469,573.31	666,840.00

## 38、投资收益

## (1) 投资收益项目明细

项目	本年发生数	上年发生数
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	-6,325.06	-25,316.71
处置长期股权投资产生的投资收益	--	--
处置交易性金融资产取得的投资收益	--	--
合计	-6,325.06	-25,316.71

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
深圳市荣华机电工程有限公司	-6,325.06	-25,316.71	被投资单位发生经营亏损
合计	-6,325.06	-25,316.71	

## 39、营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	396.00	5,889,805.93	396.00
其中：固定资产处置利得	396.00	5,889,805.93	396.00
罚款收入	12,000.00	--	12,000.00
其他	1,584,248.62	1,352,217.02	1,584,248.62
合计	1,596,644.62	7,242,022.95	1,596,644.62

## 40、营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	133,838.39	110,923.29	133,838.39
其中：固定资产处置损失	133,838.39	110,923.29	133,838.39
对外捐赠支出	93,000.00	79,000.00	93,000.00
罚款支出	15,320.95	10,309.08	15,320.95
赔偿支出	12,229.96	23,752.24	12,229.96
其他	156,143.65	426,649.94	156,143.65
合计	410,532.95	650,634.55	410,532.95

## 41、所得税费用

## (1) 所得税费用表

项目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	89,666,922.93	82,468,037.57
递延所得税调整	12,935,866.05	-6,910,810.40
合计	102,602,788.98	75,557,227.17

## (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	400,660,938.57
按法定/适用税率计算的所得税费用	100,165,234.64
子公司适用不同税率的影响	--
调整以前期间所得税的影响	-187,695.48
非应税收入的影响	--
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,307,651.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	--
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	1,317,598.41
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	102,602,788.98

## 42、其他综合收益

详见附注七、29。

## 43、现金流量表项目注释

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
利息收入	5,044,373.39	5,164,403.64
各项押金、保证金	38,607,800.67	24,079,303.24
按揭保证金	--	8,001,929.14
代收房产办证费、公证费	6,519,298.92	4,754,076.64
其他	11,944,380.32	8,096,561.47
合计	62,115,853.30	50,096,274.13

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
管理费用支付的现金	20,489,046.66	17,393,479.01
销售费用支付的现金	27,594,595.89	34,759,632.48
各项押金、保证金	40,716,209.41	14,094,488.98
代付房产办证费、公证费	6,161,991.56	4,060,599.71
其他	6,896,561.41	7,633,330.13
合计	101,858,404.93	77,941,530.31

## (3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
用于质押的定期存款	--	25,000,000.00
保函押金	32,600.00	--
其他	52.01	--
合计	32,652.01	25,000,000.00

## (4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
银行借款监管资金	--	6,000,000.00
保函押金	2,780,000.00	--
合计	2,780,000.00	6,000,000.00

## 44、现金流量表补充资料

## (1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	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	298,058,149.59	228,317,758.13
加：资产减值准备	469,573.31	666,840.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,855,133.72	28,321,567.87
无形资产摊销	552,339.96	542,339.96
长期待摊费用摊销	214,192.80	208,276.14
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）	121,754.49	-5,786,489.92
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	11,687.90	7,607.28
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	--	--
财务费用（收益以“—”号填列）	39,110,007.69	2,949,917.31
投资损失（收益以“—”号填列）	6,325.06	25,316.71
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	12,935,866.05	-6,910,810.40
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）	180,053,189.23	-461,228,656.63
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-177,878,359.98	46,031,043.85
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-59,347,796.46	361,808,973.10
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	322,162,063.36	194,953,683.40
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
③现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	670,119,849.03	519,284,372.44
减：现金的年初余额	519,284,372.44	463,713,702.77
加：现金等价物的年末余额	--	--
减：现金等价物的年初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	150,835,476.59	55,570,669.67

## (2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末数	年初数
①现金		
其中：库存现金	61,413.08	185,502.41
可随时用于支付的银行存款	670,058,435.95	519,098,870.03
可随时用于支付的其他货币资金	--	--
可用于支付的存放中央银行款项	--	--
存放同业款项	--	--
拆放同业款项	--	--
②现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
③年末现金及现金等价物余额	670,119,849.03	519,284,372.44

## 45、所有权或使用权受限制的资产

资产类别	项目名称	年末数	受限制的原因
用于抵押或质押的资产小计：			
存货（完工开发产品）	金叶岛海天阁多层公寓	38,933,768.09	抵押
存货（完工开发产品）	房地产大厦 5-6 层	7,492,175.18	抵押
投资性房地产	深房广场	246,523,284.18	抵押
投资性房地产	海燕大厦	70,875,517.03	抵押
投资性房地产	国商北座二层	59,683,659.88	抵押
固定资产	深房广场 46-48 楼	23,597,554.47	抵押
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计：		--	
货币资金	其他货币资金	6,000,000.00	详见注释六、1
货币资金	其他货币资金	57,400.00	详见注释六、1
货币资金	其他货币资金	2,780,000.00	详见注释六、1
合计		455,943,358.83	

## 46、外币货币性项目

## (1) 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			
其中：美元	156,998.36	6.1190	960,672.96
港元	10,240,922.3	0.78887	8,078,756.37
其他应收款			
其中：美元	--	--	--
港元	20,184,867.00	0.78887	15,923,236.03
其他应付款			
其中：美元	15,465,863.08	6.1190	94,635,616.19
港元	15,918,034.59	0.78887	12,557,259.95

## (2) 境外经营实体

本公司重要的境外经营实体为美国长城地产有限公司及新峰企业有限公司，美国长城地产有限公司由于经营活动主要在美国，因此选择美元为记账本位币；新峰企业有限公司由于为投资公司，其投资实体的主要经营活动均在中国大陆，且以人民币作为记账本位币，因此选择人民币为记账本位币。

## 七、合并范围的变更

本公司本年度合并范围未发生变更。

## 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	
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务	68.10	31.90	通过设立或投资等方式取得
深圳市物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳圳通工程有限公司	深圳	深圳	安装维修	73.00	27.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	深圳	监理	75.00	25.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市深房小汽车出租有限公司	深圳	深圳	小汽车出租	55.00	45.00	通过设立或投资等方式取得
深圳深房停车场有限公司	深圳	深圳	建设经营停车场	70.00	30.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市深房投资有限公司	深圳	深圳	投资	90.00	10.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市深房保税贸易有限公司	深圳	深圳	进出口贸易	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	100	--	通过设立或投资等方式取得
北京新峰房地产开发经营有限公司	北京	北京	房地产经营	75.00	25.00	通过设立或投资等方式取得
北京深房物业管理有限责任公司	北京	北京	物业管理	10.00	90.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市深物电梯有限公司	深圳	深圳	电梯销售与维修服务	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市联华企业有限公司	深圳	深圳	机械机电设备安装	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
新峰置业有限公司	香港	香港	投资、管理	100.00	--	通过设立或投资等方式取得

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	
华林有限公司	香港	香港	投资控股	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
汕头市华林房产开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
汕头市华峰房地产开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
美国长城地产有限公司	美国	美国	房地产开发	70.00	--	通过设立或投资等方式取得
新峰企业有限公司	香港	香港	投资、管理	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
新峰投资有限公司	香港	香港	物业投资	--	55.00	通过设立或投资等方式取得
启禄有限公司	香港	香港	投资、管理	20.00	80.00	通过设立或投资等方式取得
柏伟置业有限公司	香港	香港	物业投资	80.00	--	通过设立或投资等方式取得
启怡发展有限公司	香港	香港	投资兴办实 业	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
广州黄埔新邨房地产开发 有限公司	广州	广州	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
新峰房地产开发建筑（武 汉）有限公司	武汉	武汉	房地产	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
汕头经济特区松山房产开 发有限公司	汕头	汕头	房地 产 开 发	--	100.00	非同一控制下企业合并取得 的子公司
深圳市深房百货有限公司 *1	深圳	深圳	商贸	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市数码港投资有限公 司*2	深圳	深圳	咨询	70.00	--	通过设立或投资等方式取得
深圳市深房集团宝安开发 有限公司*3	深圳	深圳	房地产	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市房地产综合服务公 司*4	深圳	深圳	综合	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
深圳市深房实业发展公司 *5	深圳	深圳	投资	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
深圳市特发房产建筑装修 公司*6	深圳	深圳	服务类	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
澳洲柏克顿有限公司*7	澳大利 亚	澳大利 亚	房地产	60.00	--	通过设立或投资等方式取得
加拿大长城（温哥华）有限 公司*7	加拿大	加拿大	房地产	--	60.00	通过设立或投资等方式取得
百立有限公司*7	香港	香港	商贸	100.00	--	通过设立或投资等方式取得



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	
深圳市深房建筑装饰材料公司*8	深圳	深圳	商业	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
深圳中港海燕企业有限公司*9	深圳	深圳	综合	68.00	--	通过设立或投资等方式取得
深圳市新东方百货有限公司*10	深圳	深圳	商贸	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
广东省封开县联峰水泥制造有限公司*11	广东封开	广东封开	制造业	--	90.00	通过设立或投资等方式取得

#### \*1 深圳市深房百货有限公司

深圳市深房百货有限公司于 2007 年 10 月 29 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于 2007 年 12 月 7 日发布了清算公告。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对深房百货公司投资的帐面价值为零。

#### \*2 深圳市数码港投资有限公司

深圳市数码港投资有限公司于 2008 年 5 月 12 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于 2008 年 12 月 5 日发布了清算公告。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。

#### \*3 深圳市深房集团宝安开发有限公司

深圳市深房集团宝安开发有限公司于 2009 年 9 月 18 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。

#### \*4 深圳市房地产综合服务公司

深圳市房地产综合服务公司经营期限为 1983 年 1 月 26 日至 1999 年 8 月 28 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2002 年 2 月 8 日被依法吊销营业执照。

#### \*5 深圳市深房实业发展公司

深圳市深房实业发展公司经营期限为 1993 年 10 月 3 日至 1998 年 10 月 3 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2002 年 2 月 8 日被依法吊销营业执照。

#### \*6 深圳市特发房产建筑装修公司

深圳市特发房产建筑装修公司经营期限为 1983 年 3 月 7 日至 1995 年 4 月 14 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，已于 2004 年前被依法吊销营业执照。

#### \*7 澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城（温哥华）有限公司、百立有限公司

该三公司系本公司早年在境外设立的公司，2000 年 12 月 13 日本公司召开董事会，决定将该三公司进行停业清算。

**\*8 深圳市深房建筑装饰材料公司**

深圳市深房建筑装饰材料公司经营期限为 1984 年 1 月 1 日至 2004 年 7 月 6 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2002 年 2 月 8 日被依法吊销营业执照。

**\*9 深圳中港海燕企业有限公司**

深圳中港海燕企业有限公司经营期限为 1984 年 10 月 16 日至 2004 年 10 月 16 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 1999 年被依法吊销营业执照。

**\*10 深圳市新东方百货有限公司**

深圳市新东方百货有限公司经营期限为 1983 年 6 月 7 日至 1998 年 6 月 7 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2001 年 1 月 10 日被依法吊销营业执照。

**\*11 广东省封开县联峰水泥制造有限公司**

广东省封开县联峰水泥制造有限公司的全部资产（包括有形资产和无形资产）已于 2006 年 1 月 22 日被法院拍卖偿债，成为一空壳公司，本公司对该公司投资的帐面价值为零。

除上述\*1、\*2、\*3 外，其他未纳入合并范围的被投资单位因已于多年前停止经营，且公司实体已不存在，本公司已无法对其实施有效控制，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围，本公司对上述公司投资及实质上构成对这些公司的净投资的帐面价值为零，明细如下：

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
深圳市深房实业发展公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	成本法	12,940,900.00	12,940,900.00	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	成本法	5,958,305.26	5,958,305.26	--	5,958,305.26
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00
深圳市特发房产建筑装修公司	成本法	8,180,003.63	8,180,003.63	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	成本法	18,500,000.00	18,500,000.00	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	成本法	2,680,000.00	2,680,000.00	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	--	10,000,000.00
深圳市数码港投资有限公司	成本法	14,000,000.00	7,613,507.96	--	7,613,507.96
深圳市深房集团宝安开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,379,525.68	--	20,379,525.68
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	成本法	121,265,000.00	56,228,381.64	--	56,228,381.64
合计		287,863,499.32	206,636,006.42	--	206,636,006.42

(续)

被投资单位	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利	备注
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	
深圳中港海燕企业有限公司	12,940,900.00	--	--	
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	
百立有限公司	201,100.00	--	--	
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	
深圳市特发房产建筑装修公司	8,180,003.63	--	--	
深圳市新东方百货有限公司	18,500,000.00	--	--	
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	
深圳市深房百货有限公司	10,000,000.00	--	--	
深圳市数码港投资有限公司	--	--	--	
深圳市深房集团宝安开发有限公司	--	--	--	
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	56,228,381.64	--	--	
合计	178,642,972.78	--	--	

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
美国长城地产有限公司	30.00	35,957.56	--	-21,846,466.12
新峰投资有限公司	45.00	-7,700.40	--	-104,560,254.40
柏伟置业有限公司	20.00	-3,424.06	--	-2,025,685.11

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
美国长城地产有限公司	948,985.22	16,915,897.33	17,864,882.55	94,759,937.32	--	94,759,937.32
新峰投资有限公司	220,030,019.94	24,793,206.35	244,823,226.29	254,671,467.24	--	254,671,467.24
柏伟置业有限公司	919.27	30,373,713.87	30,374,633.14	32,736,713.60	--	32,736,713.60

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
美国长城地产有限公司	829,120.22	16,860,638.28	17,689,758.50	94,450,385.72	--	94,450,385.72
新峰投资有限公司	220,030,017.98	24,793,206.35	244,823,224.33	254,654,353.29	--	254,654,353.29
柏伟置业有限公司	916.65	30,373,713.87	30,374,630.52	32,719,590.69	--	32,719,590.69

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
美国长城地产有限公司	585,537.30	119,858.52	--	119,858.52	596,204.72	121,238.94	--	121,238.94
新峰投资有限公司	--	-17,111.99	--	--	--	-4,984.17	--	--
柏伟置业有限公司	--	-17,120.29	--	--	--	-93,910.81	--	--

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 不重要的合营企业或联营企业

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业*1:		
投资账面价值合计	29,441,800.59	29,441,800.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	--	--
—其他综合收益	--	--
—综合收益总额	--	--
联营企业*2:		
投资账面价值合计	295,252.56	301,577.62
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-6,325.06	-20,253.36
—其他综合收益	--	--
—综合收益总额	--	--

\*1 本公司合营企业均为不重要的合营企业，合营企业情况见注释六、10，其中：

#### 1) 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司

广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司经营期限为 1991 年 6 月 5 日至 2021 年 6 月 4 日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2001 年 7 月 6 日被依法吊销营业执照。该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，截至本年末，本公司对广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

## 2) 封开杏花宾馆

封开杏花宾馆已于2002年2月25日经广东省肇庆市中级人民法院作出的(2002)肇中法经破字第2号民事裁定书宣告破产,并已完成了破产清算工作。截至本年末,本公司对封开杏花宾馆投资的账面价值已减记为零,根据合作协议,本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

## 3) 江门新江房地产有限公司、西安新峰物业商贸有限公司、东益地产有限公司

上述三公司系本公司早年与当地合作方为开发房地产项目而设立的合营企业,因合作开发项目停滞,合营企业也实际停止经营活动多年。该等公司在停止经营活动后未继续编制财务报表,本公司已对上述三家合营企业的投资计提了相应的减值准备,减值准备计提情况详见注释六、10。

\*2 本公司联营企业均为不重要的联营企业,联营企业情况见注释六、10,其中:

## 1) 深圳润华汽车贸易公司

深圳润华汽车贸易公司经营期限为1992年2月24日至1997年2月24日,该公司由于经营亏损导致无法持续经营,已实际停止经营活动多年,因未参加工商年检,已被依法吊销营业执照,该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表。截止本年末,本公司对深圳润华汽车贸易公司投资的账面价值已减记为零,根据联营协议,本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

## 2) 深圳东方新世界百货有限公司

深圳东方新世界百货有限公司经营期限为1993年6月7日至1998年6月7日,该公司由于经营亏损导致无法持续经营,已实际停止经营活动多年,因未参加工商年检,于2001年1月10日被依法吊销营业执照,该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表。截止本年末,本公司对深圳东方新世界百货有限公司投资的账面价值已减记为零,根据联营协议,本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

## (2) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	上年末累积未确认的损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
深圳市新峰地产顾问有限公司	741,966.91	-40,149.38	701,817.53

## 九、关联方及关联交易

## 1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
深圳市投资控股有限公司	控股股东	国有企业	广东深圳	范鸣春	投资、房地产开发、担保

(续)

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市投资控股有限公司	人民币 109.26 亿元	63.55	63.55	国资委	76756642-1

## 2、本公司的子公司

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

本公司合营和联营企业详见附注八、2、在合营安排或联营企业中的权益。

## 4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
深圳市建安（集团）股份有限公司	同受母公司控制	19219737X

## 5、关联方交易情况

## (1) 关联承包情况

## 公司承包情况表

出包方名称	承包方名称	承包资产类型	承包起始日	承包终止日	承包收益定价依据	本报告期确认的承包收益
深圳市建安（集团）股份有限公司	深圳圳通工程有限公司	工程施工	2012-6-1		协议议价	1,500,000.00

## (2) 关联担保情况

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
本公司	汕头市华林房产开发有限公司	130,000,000.00	2013.4.17	2016.4.16	正在履行

注：本公司为本公司之子公司汕头市华林房产开发有限公司与交通银行股份有限公司汕头国新支行在 2013 年 4 月 17 日至 2016 年 4 月 16 日期间签订的全部主合同提供最高额保证担保，本公司担保的最高债权额为人民币 130,000,000.00 元。

## (3) 关键管理人员报酬

项 目	本年数	上年数
关键管理人员报酬	661.53 万元	561.49 万元

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 关联方应收款项

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
深圳市新峰地产顾问有限公司	1,087,214.22	--	1,084,758.36	--
合计	1,087,214.22	--	1,084,758.36	--
其他应收款：				
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81
深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07
澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58
百立有限公司	18,446,223.54	18,443,271.41	18,428,098.53	18,425,169.56
深圳市深房百货有限公司	237,648.82	189,179.82	237,648.82	189,179.82
深圳市房地产综合服务公司	1,086,487.22	927,136.22	1,086,487.22	927,136.22
深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	8,327,180.71	8,327,180.71	8,327,180.71
深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	--	475,223.46	--
西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	--	8,419,205.19	--
合计	152,124,940.82	143,019,740.04	152,106,815.81	143,001,638.19

## (2) 关联方应付款项

项目名称	年末数	年初数
其他应付款：		
深圳市特发房产建筑装修公司	598,012.16	598,012.16
深圳市深房实业发展公司	1,534,854.91	1,534,854.91
深圳中港海燕企业有限公司	135,853.52	135,853.52
深圳东方新世界百货有限公司	902,974.64	902,974.64
深圳市新东方百货有限公司	1,394,704.21	1,394,704.21
封开县联峰水泥制造有限公司	1,867,348.00	1,867,348.00
深圳市数码港投资有限公司	7,964,749.26	7,964,749.26
深圳市深房集团宝安开发有限公司	20,093,445.07	20,093,445.07
深圳市投资控股有限公司	53,848,819.24	58,848,819.24
合计	88,340,761.01	93,340,761.01
应付利息：		
深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	16,535,277.94
合计	16,535,277.94	16,535,277.94

## 十、或有事项

## 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

## ①西安项目诉讼案

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称“西安新峰公司”）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股 84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股 16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于 1995 年 11 月 28 日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在 1996 年停工。1997 年西

安市政府强制收回西安新峰公司投资项目，调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司（以下简称“商贸旅游公司”）。但双方对于投资补偿款发生诉讼，2001 年 12 月 19 日经陕西省高级人民法院“（2000）陕经一初字第 25 号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款 3,662 万元及其利息，逾期履行时，加倍支付迟延履行期间的债务利息；2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。

本案经拍卖商贸旅游公司资产，累计已执行收回 15,201,000.00 元，经西安新峰公司申请，陕西高院于 2011 年 9 月 5 日立案恢复执行，但在本报告期内无实质进展。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资账面价值 12,166,897.84 元（已计提长期投资减值准备 20,673,831.77 元）、债权余额为 8,419,205.19 元。

## ②罗浮山项目诉讼案

本公司早年与罗浮山旅游总公司合作经营罗浮山旅游项目，因罗浮山旅游总公司未履行合同，本公司向法院提起诉讼。经广东省高级人民法院 2007 年 12 月 21 日判决：1、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内向本公司偿还 960 万元；2、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内按中国人民银行同期同类贷款利率计付实际占用 960 万元期间的利息，其中，440 万元从 1986 年 5 月 1 日起计至付清之日止，410 万元从 1988 年 2 月 1 日起计至付清之日止，110 万元从 1989 年 6 月 15 日起计至付清之日止，罗浮山旅游总公司已偿还的利息 858 万元从应付利息总额中扣除；3、罗浮山管委会对罗浮山旅游总公司不能清偿的债务承担三分之一的赔偿责任；4、罗浮山旅游总公司和罗浮山管委会未按本判决指定期间履行给付金钱义务，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息；5、罗浮山旅游总公司负担 167,714 元一、二审案件费用在履行债务时支付给本公司。本案件在本公司胜诉后，因相关执行工作未得到实质性进展，本公司于 2009 年 5 月向广东省高级人民法院申请督促执行，广东省高级人民法院于 2009 年 12 月 17 日向惠州市中级人民法院发出（2009）粤高院执督字第 67 号督促执行令，责令惠州市中级人民法院在收到督促执行令后 3 个月内执行结案。2010 年 3 月 17 日，已经完成了对被执行方名下土地的评估工作，2010 年 10 月 13 日，惠州市中级人民法院裁定罗浮山旅游开发总公司证号为博府国用字（2003）第 1322150011 号土地使用权以评估价人民币 5120 万元为底价委托拍卖部门进行公开拍卖。

依据惠州当地有关规定，行政划拨的土地如进行拍卖，须经当地国土部门审批，且必须在当地的国土部门下设的土地房产交易中心进行拍卖。惠州中院已向博罗县国土局出具公函，告知其裁定内容，并通知其提供有关协助。博罗县国土局向惠州中院复函要求对拟拍卖土地进行测绘（此测绘与之前的土地评估非同一直续）、测绘后由博罗县国土局规划科重新制定该土地的规划要点，并将该要点作为拍卖时的条件。博罗县国土局测绘大队对在本案中查封的罗浮山旅游广场用地进行了测绘，测绘工作已完成，宗地图和用地红线图已于 2011 年 6 月提交给惠州中院。国土局提出须以详规作



为制定规划要点的依据,而详规的编制须依赖本案被执行人之一罗浮山风景名胜区管理委员会。目前法院因国土部门未制定该土地的规划要点,拍卖未能进行。

截至2014年12月31日,本公司账面对罗浮山旅游总公司的债权余额9,600,000.00元,已计提坏账准备4,800,000.00元。

## 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

① 本公司为关联方提供的债务担保情况详见注释九、5、(2)关联担保情况。

② 本公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,截至2014年12月31日,尚未结清的担保金额及期限列示如下:

项目	期限	未结算金额(万元)
深房传麒山项目	自发放贷款至办理完预售合同抵押登记	11,641.00
深房传麒山项目	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	1,072.70
深房尚林花园项目	自发放贷款至办理完预售合同抵押登记	21,271.90
深房尚林花园项目	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	1,421.00
合计		35,406.60

## 十一、承诺事项

### 1、重大承诺事项

项目	年末数	年初数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-大额发包合同	11,293,531.55	349,491,097.84
合计	11,293,531.55	349,491,097.84

### 2、前期承诺履行情况

本期支付上期已签约但尚未于财务报表中确认的大额发包合同价款为306,911,900.32元。

## 十二、资产负债表日后事项

本公司董事会于2015年3月27日表决通过了关于本公司2014年度利润分配预案,本公司以2014年度净利润弥补以前年度亏损,不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本。该预案尚需提交本公司股东大会审议表决。

## 十三、其他重要事项

截至2014年12月31日,本公司无需要披露的其他重要事项。

## 十四、公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	46,372,269.26	100.00	6,968,694.02	15.03
合计	46,372,269.26	100.00	6,968,694.02	15.03

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	11,327,983.25	100.00	6,968,694.02	61.52
合计	11,327,983.25	100.00	6,968,694.02	61.52

## (2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	35,580,792.53	76.72	--	--
1至2年	--	--	766,274.00	6.76
2至3年	253,116.00	0.55	--	--
3年以上	10,538,360.73	22.73	10,561,709.25	93.24
合计	46,372,269.26	100.00	11,327,983.25	100.00

## (3) 坏账准备的计提情况

## 年末单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
待收取的房款	42,791,896.78	6,968,694.02	16.29	对账龄较长,可回收性较小的应收账款,
应收租金	3,580,372.48	--	--	根据每项可收回性单独计提坏账准备。
合计	46,372,269.26	6,968,694.02	15.03	

(4) 本公司本期无本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较

大,但在本年又全额收回或转回的应收账款。

(5) 本公司本报告期无实际核销的大额应收账款情况。

(6) 本报告期应收账款中无应收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
法人一	关联方	3,577,256.48	1年以内	7.71
自然人一	非关联方	2,830,000.00	1年以内	6.10
自然人二	联营公司	2,420,000.00	1年以内	5.22
自然人三	非关联方	2,290,000.00	1年以内	4.94
法人二	非关联方	2,039,200.00	1年以内	4.40
合计		13,156,456.48		28.37

(8) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
深圳市新峰地产顾问有限公司	联营公司	1,087,214.22	2.34
深圳海燕大酒店有限公司	关联方	3,577,256.48	7.71
合计		4,664,470.70	10.05

(9) 本公司本报告期无终止确认的应收账款情况。

(10) 本公司本报告期无以应收账款为标的进行资产证券化的情况。

## 2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,463,080,604.66	98.32	799,518,692.30	54.65
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	25,011,319.74	1.68	12,628,565.94	50.49
合计	1,488,091,924.40	100.00	812,147,258.24	54.58

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,474,220,614.49	98.22	818,545,417.98	55.52
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	26,760,143.14	1.78	12,628,565.94	47.19
合计	1,500,980,757.63	100.00	831,173,983.92	55.38

## (2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	86,119,834.17	5.79	332,019,493.89	22.12
1 至 2 年	322,059,351.67	21.64	75,700,471.51	5.04
2 至 3 年	67,471,437.25	4.53	36,006,151.76	2.40
3 年以上	1,012,441,301.31	68.04	1,057,254,640.47	70.44
合计	1,488,091,924.40	100.00	1,500,980,757.63	100.00

## (3) 坏账准备的计提情况

## ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
纳入合并范围 子公司往来款	1,316,556,723.71	658,127,505.34	49.99	对账龄较长,可回收性较小的款项,根据每项可收回性单独计提坏账准备。
未纳入合并范围 子公司往来款	120,994,319.55	120,994,319.55	100.00	
其他往来款	25,529,561.40	20,396,867.41	79.90	
合计	1,463,080,604.66	799,518,692.30	54.65	

## ② 年末单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
纳入合并范围 子公司往来款	9,020,576.23	--	--	对账龄较长,可回收性较小的款项,根据每项可收回性单独计提坏账准备。
未纳入合并范围 子公司往来款	1,324,136.04	1,116,316.04	84.31	
其他往来款	14,666,607.47	11,512,249.90	78.49	
合计	25,011,319.74	12,628,565.94	50.49	

## (4) 本年收回或转回的坏账准备情况

单位名称	转回金额	收回方式
新峰置业有限公司	32,019,196.10	
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	19,026,725.68	
合计	51,045,921.78	

因本年度下属子公司深圳市深房集团龙岗开发有限公司及新峰置业有限公司实现盈利,原确认减值的债权价值已恢复,减值因素消失,本年度公司转回原计提上述公司的坏账准备合计 51,045,921.78 元。

(5) 本报告期无实际核销的大额其他应收款情况。

(6) 本报告期无其他应收款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

## (7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
新峰企业有限公司	子公司	918,538.43	1年以内	35.35
		500,000.00	1-2年	
		3,416,239.85	2-3年	
		521,178,572.76	3年以上	
汕头市华峰房地产开发有限公司	子公司	23,292,246.48	1年以内	19.04
		260,000,000.00	1-2年	
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	子公司	1,550,181.82	1年以内	17.82
		60,000,000.00	1-2年	
		51,518,370.00	2-3年	
		152,158,634.72	3年以上	
美国长城地产有限公司	子公司	101,379,954.81	3年以上	6.81
加拿大长城(温哥华)有限公司	子公司	89,035,748.07	3年以上	5.98
合计		1,264,948,486.94		85.00

## (8) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例(%)
			(%)
新峰企业有限公司	子公司	526,013,351.04	35.35
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	子公司	265,227,186.54	17.82
美国长城地产有限公司	子公司	101,379,954.81	6.81
加拿大长城(温哥华)有限公司	子公司	89,035,748.07	5.98
深圳市深房保税贸易有限公司	子公司	32,392,459.91	2.18
深圳市联华企业有限公司	子公司	16,170,762.46	1.09
澳洲柏克顿有限公司	子公司	12,559,290.58	0.84
百立有限公司	子公司	11,072,100.19	0.74
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营企业	10,465,168.81	0.70
深圳市深房建筑装饰材料公司	子公司	8,327,180.71	0.56
深圳市深房投资有限公司	子公司	5,897,431.45	0.40
深圳润华汽车贸易公司	联营企业	3,072,764.42	0.21
深圳市房地产综合服务公司	子公司	1,086,487.22	0.07
深圳市荣华机电工程有限公司	联营企业	475,223.46	0.03
深圳市深房百货有限公司	子公司	237,648.82	0.02

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例(%) (%)
深圳圳通工程有限公司	子公司	4,196,603.99	0.28
汕头市华峰房地产开发有限公司	子公司	283,292,246.48	19.04
汕头市华林房产开发有限公司	子公司	1,508,246.55	0.10
汕头市松山房产开发有限公司	子公司	3,315,725.69	0.22
新峰置业有限公司	子公司	86,163,331.02	5.79
合计		1,461,888,912.22	98.24

(9) 本报告期无终止确认的其他应收款情况。

(10) 本报告期无以其他应收款为标的进行资产证券化的情况。

### 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	437,984,380.71	121,914,591.14	316,069,789.57	437,984,380.71	121,914,591.14	316,069,789.57
对联营、合营企业投资	22,242,304.23	21,947,051.67	295,252.56	22,248,629.29	21,947,051.67	301,577.62
合计	460,226,684.94	143,861,642.81	316,365,042.13	460,233,010.00	143,861,642.81	316,371,367.19

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	年初数	本年增加	本年减少	年末数	本年计提减值准备	减值准备年末余额
深圳市物业管理有限公司	12,821,791.52	--	--	12,821,791.52	--	--
深圳海燕大酒店有限公司	20,605,047.50	--	--	20,605,047.50	--	--
深圳市深房投资有限公司	9,000,000.00	--	--	9,000,000.00	--	--
新峰企业有限公司	556,500.00	--	--	556,500.00	--	--
新峰置业有限公司	22,717,697.73	--	--	22,717,697.73	--	--
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00	--	--
深圳圳通工程有限公司	11,332,321.45	--	--	11,332,321.45	--	--
美国长城地产有限公司	1,435,802.00	--	--	1,435,802.00	--	--
深圳市深房保税贸易有限公司	4,750,000.00	--	--	4,750,000.00	--	--
深圳市华展建设监理有限公司	6,000,000.00	--	--	6,000,000.00	--	--
深圳市深房小汽车出租有限公司	6,495,225.00	--	--	6,495,225.00	--	--

被投资单位	年初数	本年 增加	本年 减少	年末数	本年计提 减值准备	减值准备年末 余额
启禄有限公司	212,280.00	--	--	212,280.00	--	--
北京深房物业管理有限责任公司	500,000.00	--	--	500,000.00	--	--
深圳市联华企业有限公司	13,458,217.05	--	--	13,458,217.05	--	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	30,850,000.00	--	--	30,850,000.00	--	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	64,183,888.90	--	--	64,183,888.90	--	--
深圳深房停车场有限公司	29,750,000.00	--	--	29,750,000.00	--	--
汕头市华峰房地产开发有限公司	30,000,000.00	--	--	30,000,000.00	--	--
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	--	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	12,940,900.00	--	--	12,940,900.00	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	5,958,305.26	--	5,958,305.26
百立有限公司	201,100.00	--	--	201,100.00	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	906,630.00	--	906,630.00
深圳市特发房产建筑装修公司	8,180,003.63	--	--	8,180,003.63	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	18,500,000.00	--	--	18,500,000.00	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	2,680,000.00	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	--	9,500,000.00
深圳市数码港投资有限公司	12,401,018.42	--	--	12,401,018.42	--	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	19,000,000.00	--	--	19,000,000.00	--	--
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25	--	58,547,652.25
合计	437,984,380.71	--	--	437,984,380.71	--	121,914,591.14

## (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						
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	--	--	--
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	--	--	--
小计	19,424,671.47	--	--	--	--	--
二、联营企业						
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	--	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	1,378,532.26	--	--	-6,325.06	--	--
小计	2,823,957.82	--	--	-6,325.06	--	--
合计	22,248,629.29	--	--	-6,325.06	--	--

(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					
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	--	--	--	9,969,206.09	9,969,206.09
封开杏花宾馆	--	--	--	9,455,465.38	9,455,465.38
小计	--	--	--	19,424,671.47	19,424,671.47
二、联营企业					
深圳润华汽车贸易公司	--	--	--	1,445,425.56	1,445,425.56
深圳市荣华机电工程有限公司	--	--	--	1,372,207.20	1,076,954.64
小计	--	--	--	2,817,632.76	2,522,380.2
合计	--	--	--	<b>22,242,304.23</b>	<b>21,947,051.67</b>

## 4、营业收入、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
主营业务收入	634,382,232.73	1,333,553,618.35
其他业务收入	246,100.00	649,887.14
营业收入合计	634,628,332.73	1,334,203,505.49
主营业务成本	369,071,677.90	898,116,935.10
其他业务成本	--	--
营业成本合计	369,071,677.90	898,116,935.10

## (2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	569,913,978.06	346,555,648.74	1,273,471,953.82	875,844,405.12
租赁	64,468,254.67	22,516,029.16	60,081,664.53	22,272,529.98
合计	634,382,232.73	369,071,677.90	1,333,553,618.35	898,116,935.10

## (3) 主营业务(分地区)

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳	634,382,232.73	369,071,677.90	1,333,553,618.35	898,116,935.10
合计	634,382,232.73	369,071,677.90	1,333,553,618.35	898,116,935.10



## (4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	本年发生数	
	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	40,784,800.00	6.43
自然人一	7,296,706.00	1.15
自然人二	6,403,792.00	1.01
自然人三	6,210,119.00	0.98
自然人四	6,179,028.00	0.97
合计	66,874,445.00	10.54

(续)

客户名称	上年发生数	
	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人一	7,003,851.00	0.52
自然人二	6,607,234.00	0.50
自然人三	6,580,394.00	0.49
自然人四	6,256,239.00	0.47
自然人五	6,220,517.00	0.47
合计	32,668,235.00	2.45

## 5、投资收益

## (1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
长期股权投资收益	270,602,716.90	-25,316.71
其中：被投资单位分回股利收益	270,609,041.96	--
权益法核算的长期股权投资收益	-6,325.06	-25,316.71
合计	270,602,716.90	-25,316.71

## (2) 被投资单位分回股利收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	增减变动原因
新峰置业有限公司	270,609,041.96	--	
合计	270,609,041.96	--	

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	增减变动原因
深圳市荣华机电工程有限公司	-6,325.06	-25,316.71	
合计	-6,325.06	-25,316.71	

## 6、现金流量表补充资料

项目	本年数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	438,199,162.69	206,173,384.86
加: 资产减值准备	-51,045,921.78	666,840.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,333,217.10	21,290,498.10
无形资产摊销	374,799.96	301,199.96
长期待摊费用摊销	56,530.20	56,530.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	--	--
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	11,687.90	7,607.28
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	20,154,884.77	1,344,930.45
投资损失(收益以“-”号填列)	-270,602,716.90	25,316.71
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	2,379,866.32	-3,223,822.08
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)	340,784,597.95	67,118,991.33
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-21,222,262.78	-257,412,103.70
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-291,087,853.26	360,615,187.99
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	189,335,992.17	396,964,561.10
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	326,170,340.34	356,953,152.47
减: 现金的年初余额	356,953,152.47	190,825,250.83
加: 现金等价物的年末余额	--	--
减: 现金等价物的年初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-30,782,812.13	166,127,901.64

## 十五、补充资料

## 1、非经常性损益明细表

项目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	-133,442.39	5,778,882.64
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	--	--
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--
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	--	--
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	1,319,554.06	812,505.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
小计	1,186,111.67	6,591,388.40
所得税影响额	-319,678.92	-1,167,211.12
少数股东权益影响额(税后)	--	--
合计	866,432.75	5,424,177.28

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(元/股)	
		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	14.81%	0.2946	0.2946
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	14.77%	0.2937	0.2937

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

同时按照国际财务报告准则与按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

项目	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本年数	上年数	年末数	年初数
根据中国会计准则	298,033,316.49	228,268,271.23	2,161,537,401.78	1,863,347,135.33
按国际财务报告准则	298,033,316.49	228,268,271.23	2,161,537,401.78	1,863,347,135.33

## 4、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

### (1) 资产负债表项目

应收票据 2014 年 12 月 31 日年末数为 119,846,192.64 元, 比年初数增加了 100.00%, 其主要原因是客户改变结算方式所致。

应收账款 2014 年 12 月 31 日年末数为 84,388,842.43 元, 比年初数增加了 498.41%, 其主要原因是本期应收按揭房款增加所致。

预付款项 2014 年 12 月 31 日年末数为 17,821,748.23 元, 比年初数增加了 46.00%, 其主要原因是本期预付的材料款未满足结转条件至存货所致。

其他流动资产 2014 年 12 月 31 日年末数为 12,436,024.40 元, 比年初数增加了 260.35%, 其主要原因是本期预缴土地增值税所致。

递延所得税资产 2014 年 12 月 31 日年末数为 13,856,593.97 元, 比年初数减少了 48.28%, 其主要原因是结转以前期间确认的房地产企业预收房款预计利润对应的递延所得税资产及存货跌价准备转销对应的递延所得税资产所致。

短期借款 2014 年 12 月 31 日年末数为 149,846,192.64 元, 比年初数增加了 551.51%, 其主要原因是本期增加融资所致。

应付账款 2014 年 12 月 31 日年末数为 541,538,762.36 元, 比年初数增加了 39.09%, 其主要原因是本期增加尚未结算的工程款所致。

预收账款 2014 年 12 月 31 日年末数为 144,315,921.34 元, 比年初数减少了 53.89%, 其主要原因是本期预收房款结转收入所致。

应交税费 2014 年 12 月 31 日年末数为 96,394,993.67 元, 比年初数减少了 34.87%,

其主要原因是本期缴纳税费增加所致。

一年内到期的非流动负债 2014年12月31日年末数为453,207,700.00元,比年初数增加了36.72%,其主要原因是本期长期借款一年内到期金额增加所致。

长期借款 2014年12月31日年末数为478,985,579.95元,比年初数减少了41.17%,其主要原因是本期偿还借款所致。

## (2) 利润表、现金流量表项目

财务费用 2014年度发生数为33,816,128.14元,比上年数增加2257.73%,其主要原因是本期主要房地产项目已竣工验收停止利息资本化所致。

营业外收入 2014年度发生数为1,596,644.62元,比上年数减少77.95%,其主要原因是本期无大额固定资产处置事项所致。

所得税费用 2014年度发生数为102,602,788.98元,比上年数增加35.79%,其主要原因是本期利润总额增加导致的当期所得税费用增加。

经营活动现金流入额 2014年度发生数为1,867,088,183.88元,比上年数减少了10.35%,其主要原因是本期销售商品提供劳务中收到的售房及工程款有所减少所致。

经营活动现金流出额 2014年度发生数为1,544,926,120.52元,比上年数减少了18.16%,其主要原因是本期购买商品接受劳务中支付的工程款减少所致。

经营活动产生的现金流量净额 2014年度发生数为322,162,063.36元,比上年数增加了65.25%,其主要原因是本期购买商品接受劳务支付的现金减少所致。

投资活动现金流入 2014年度发生数为24,690.00元,比上年数减少了99.68%,其主要原因是本期无收回投资且未发生大额固定资产处置所致。

投资活动现金流出 2014年度发生数为3,016,118.70元,比上年数减少了50.39%,其主要原因是本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产减少所致。

投资活动产生的现金流量净额 2014年度发生数为-2,991,428.70元,比上年数减少了284.08%,其主要原因是本期处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金及本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金同比减少所致。

筹资活动现金流入 2014年度发生数为362,013,496.47元,比上年数减少了23.14%,其主要原因是本期银行借款减少所致。

筹资活动现金流出 2014年度发生数为530,373,267.61元,比上年数减少了13.30%,其主要系本期偿还的银行借款减少所致。

现金及现金等价物的净增加额 2014年度发生数为150,835,476.59元,比上年数增加了171.43%,其主要原因是本期经营活动产生的现金流量净额增加所致。