

公司代码：600162

公司简称：香江控股

# 深圳香江控股股份有限公司 2014 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人翟美卿、主管会计工作负责人谈惠明及会计机构负责人（会计主管人员）陈琳声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2014 年度公司（母公司数，下同）实现净利润 5,795,129.69 元，加母公司年初未分配利润 209,036,110.45 元，计提盈余公积 579,512.97 元，减 2013 年度现金分红 61,425,009.52 元，公司 2014 年底可供股东分配利润总额总计为 152,826,717.65 元，资本公积余额为 216,332,361.25 元，盈余公积余额为 58,690,895.59 元。为使股东分享公司发展的经营成果，根据公司目前的资金状况，董事会提出以截止 2014 年 12 月 31 日公司 767,812,619 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1.1 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润 84,459,388.09 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 68,367,329.56 元，全部结转以后年度分配。同时，董事会提出不以资本公积金转增股本。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	19
第六节	股份变动及股东情况.....	28
第七节	优先股相关情况.....	33
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	34
第九节	公司治理.....	42
第十节	内部控制.....	48
第十一节	财务报告.....	49
第十二节	备查文件目录.....	152

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、香江控股	指	深圳香江控股股份有限公司
南方香江	指	南方香江集团有限公司
深圳金海马	指	深圳市金海马实业股份有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证监局	指	深圳证券监管局
报告期	指	2014年1月1日至2014年12月31日

### 二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的风险，敬请查阅“第四节董事会报告”中“可能面对的风险”的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	深圳香江控股股份有限公司
公司的中文简称	香江控股
公司的外文名称	Shenzhen HeungKong Holding Co.Ltd
公司的外文名称缩写	HKHC
公司的法定代表人	翟美卿

### 二、 联系人和联系方式

董事会秘书	
姓名	舒剑刚
联系地址	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园香江控股办公楼
电话	020-34821006
传真	020-34821008
电子信箱	shujiangang@hkhc.com.cn

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	深圳市福田区金田路皇岗商务中心1号楼3406A单元
公司注册地址的邮政编码	518000
公司办公地址	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园香江控股办公楼
公司办公地址的邮政编码	511442
公司网址	http://www.hkhc.com.cn
电子信箱	hkhc@hkhc.com.cn

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》
---------------	------------------------

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	香江控股办公楼董事会办公室

## 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	香江控股	600162	山东临工

## 六、 公司报告期内注册变更情况

### (一) 基本情况

注册登记日期	1994年1月30日
注册登记地点	临沂地区工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	440301103050934
税务登记号码	44030026714826
组织机构代码	26714682-6

### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

### (三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务未发生变化情况。

### (四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

2002 年 12 月 25 日，公司控股股东山东工程机械集团有限公司(以下简称“山工集团”)与南方香江集团有限公司(以下简称“南方香江”)签署《国有股转让协议》，山工集团将持有的公司国有股 6,595 万股(占股份总数的 37.50%)中的 5,095 万股(占股份总数的 28.97%)转让给南方香江。股权转让完成后，南方香江持有 5,095 万股，占公司股份总数的 28.97%，成为公司第一大股东。

2004 年，南方香江通过要约收购方式，收购公司股份 1,742 万股。至此，公司股份总数仍为 17,589 万股，其中南方香江持有 6,837 万股，占公司股份总数的 38.87%。

2005 年 3 月 25 日，经公司 2004 年度股东大会决议，公司以 2004 年末股份总数 17,589 万股为基数，向全体股东以资本公积金每 10 股转增 10 股。本次转增方案实施后，股份总数变更为 35,178 万股。

2006 年 9 月 28 日，经公司 2006 年度第二次临时股东大会决议，公司以资本公积金向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股定向转增 1.6 股，合计转增 3,440.64 万股。本次转增方案实施后，股份总数变更为 38,618.64 万股，其中南方香江持有 13,674 万股，占公司股份总数的 35.41%。

2006 年 12 月 15 日，公司名称由“山东香江控股股份有限公司”变更为“深圳香江控股股份有限公司”，公司注册地址由“山东临沂市金雀山路 17 号”变更为“深圳市罗湖区宝安北路笋岗十号四楼 4106 室”。根据公司 2007 年 8 月 13 日召开的 2007 年第二次临时股东大会决议，并经 2008 年 1 月 18 日中国证券监督管理委员会证监许可(2008)83 号《关于核准豁免南方香江集团有限公司要约收购深圳香江控股股份有限公司股份义务的批复》、证监许可(2008)80 号《关于核准深圳香江控股股份有限公司向南方香江集团有限公司发行新股购买资产的批复》的批准，公司向特定对象南方香江发行 143,339,544 股人民币普通股，每股面值为人民币 1.00 元，用于购买南方

香江持有的广州番禺锦江房地产有限公司(简称“番禺锦江”)51%股权、保定香江好天地房地产开发有限公司(简称“保定香江”)90%股权、成都香江家具产业投资发展有限公司(简称“成都香江”)100%股权、天津市华运商贸物业有限公司(简称“天津华运”)20%股权和增城香江房地产有限公司(简称“增城香江”)90%股权。至此,公司股份总数变更为 529,525,944 股,其中南方香江持有 280,079,544 股,占公司股份总数 52.89%。

根据 2008 年 10 月 13 日召开的第二次临时股东大会决议以及修改后章程的规定,公司以 2007 年末股份总数 529,525,944 股为基数,向全体股东以未分配利润每 10 股送 1.5 股红股、以资本公积每 10 股转增 3 股。送股和转增方案实施后,公司股份总数变更为 767,812,619 股。

## 七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市黄浦区建安东路 222 号 30 楼
	签字会计师姓名	袁丰、蔡建斌

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	4,407,408,455.54	2,919,744,791.63	50.95	2,689,513,165.15
归属于上市公司股东的净利润	256,183,335.42	192,433,192.04	33.13	30,690,972.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	265,715,101.79	166,585,429.09	59.51	17,179,509.17
经营活动产生的现金流量净额	-369,458,469.43	-452,795,264.64		1,562,062,956.82
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	1,808,584,306.51	1,613,711,227.33	12.08	1,447,954,325.08
总资产	13,773,840,939.92	13,310,120,921.41	3.48	12,496,505,298.08

#### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.334	0.251	33.07	0.04

稀释每股收益（元/股）				
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.35	0.22	57.27	0.02
加权平均净资产收益率（%）	14.97	12.57	增加2.4个百分点	2.15
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	15.53	10.88	增加4.65个百分点	1.21

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

## 二、境内外会计准则下会计数据差异

### (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则				
按国际会计准则调整的项目及金额：				
按国际会计准则				

### (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则				
按境外会计准则调整的项目及金额：				
按境外会计准则				

## 三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注 (如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	10,668,248.13		52,192,230.92	51,540,598.79
计入当期损益的政府补助，但与公司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	2,597,622.62		1,645,621.93	4,502,619.36

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	786,447.95		1,105,795.50	252,190.59
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-25,345,746.02		-20,662,269.14	-16,907,503.08
少数股东权益影响额	-293,196.53		-5,449,610.19	-9,288,106.58
所得税影响额	2,054,857.48		-2,984,006.07	-16,588,336.20
合计	-9,531,766.37		25,847,762.95	13,511,462.88

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### 报告期内总体经营情况

##### 1、商贸物流平台的建设和运营

为积极响应政府“十二五”科学规划发展大商贸、大流通的现代服务业和低碳经济的号召，公司在商贸物流平台建设方面加大了投资力度，公司以国家确定的九大综合物流区域为依托，建设家居商贸物流平台。目前，公司已在成都、香河、南京湾及长沙共四个点建立起了商贸物流平台，公司将逐步加大在此业态的投资力度。2014年商贸物流方面共计实现销售面积约12万平方米、销售金额约10亿元。

##### 2、房地产业务稳定发展

公司以打造生态自然高端环境形象社区的“锦绣香江”为品牌，开发环境优美、配套完善以及优良物业管理的高品质产品，形成地产、建筑、教育优势互补、协同发展的良好发展格局。

2014年番禺锦江、增城翡翠绿洲、恩平锦绣香江、连云港锦绣香江、武汉锦绣香江、株洲锦绣香江、成都香江紫钻及南京湾等项目都有住宅项目推售，2014年公司实现房地产销售面积约18万平方米、销售金额约17亿元。

##### 3、物业管理方面

2014年物业管理方面实现营业收入约2.4亿元。物业管理与运营方面，通过评估项目经营现状和发展潜力，盘活部分闲置物业，提升物业租金，同时退出临沂等仅提供单纯基础性物业管理且营运时间较长、后续需要投入大额维护成本的项目。目前公司物业在管面积超过500万平方米，自持物业面积超过33万平方米。

##### 4、教育产业方面

2014年，在董事会领导的高度重视和校董会的正确领导下，教育产业旗下各类学校取得了良好的社会效益，赢得了良好的品牌声誉。目前各学校不仅作为房地产开发项目的配套资源，为项目销售提供了强有力的支持，而且经过多年自身办学模式探索，也形成了自己的特色和优势。

香江中学巩固了广州东部民办学校的领先地位，本届初三毕业班中考平均分名列增城市第一名，本届高三AP班毕业生68%被美国综合排名前50名的大学录取，100%进入美国综合排名前100名的大学；番禺香江育才实验学校虽然办学仅一年，但在2014年参加越秀区的期末统考就取得了区第三名的优异成绩；翡翠小学2014年正式开办，顺利完成首届招生，为今后发展奠定了良好的基础，为翡翠绿洲项目业主提供了十五年一贯制的教育条件。此外，番禺锦江项目三家幼儿园各具特色，稳步发展。

#### 2014年管理工作回顾：

2014年在董事会的正确领导下，公司管理层团结全体员工，按照年初确定的稳中求进工作总基调，拼搏进取，取得了较好成绩，具体如下：

##### 1、项目管理工作

全面推行项目管理和总部服务前置工作，坚持“总部服务项目，项目服务营销，营销服务股东利润和销售回款”的协同文化，落实总部和项目周沟通机制，通过现场和视频沟通等方式，及时解决项目汇报的事项，提高了决策效率。

## 2、设计管理工作

在完成常规设计任务的同时，2014年重点在四个方面做了提升和完善：一是有效落实了设计前置的工作要求，拿地前开展设计工作，拿地后立即开展报建及建设工作，为项目缩短开发周期提供有力保障；二是改善了设计研发部与项目公司、总部各专业的沟通，缩短了设计、开发、工程问题的时效，并通过加强计划管理，有效地提升了设计计划完成率；三是严格执行限额设计和推进设计成本优化工作，通过设计优化节省成本，并已取得了良好成效。

## 3、成本管理工作

重新调整和优化了团队，通过完善成本工作流程，加强计划管理和落实项目公司、总部成本部制度化的沟通机制，实现了成本工作纵向系统管理。改进了外围业务管理，建立起咨询单位的工作质量、工作进度、配合意识与咨询费用挂钩工作机制，效率、质量有跨越式的提高。

## 4、其他职能管理工作的成绩：

(1) 人力资源工作：及时调整招聘策略，拓宽招聘渠道，尽最大努力满足项目不同发展阶段对人员的需求。推行“小部门、大项目”，整合总部和项目职能，将部分骨干管理人员下沉到项目一线，充实了项目力量，提高了效率。绩效考核的时效性、针对性也有了一定提升。

(2) 行政管理工作：积极推行办公管理统一化，认真落实总部行政部对全系统各单位的车辆保险、财产保险、办公用品采购的统购工作；配合其他部门的业务工作，保证公司正常运营的同时，有效控制行政成本。

(3) 信息技术管理工作：立足业务需求，以ERP系统运营维护为工作重点，进行了持续性的开发建设，成本合同结算功能、成本签证变更功能等新模块先后上线；销售系统管理功能进行深度优化，达到了预期的工作目标。

(4) 法律监察工作：落实事前、事中、事后法律风险控制机制，积极参与公司投融资、招投标、合同谈判等工作，代表公司处理各类诉讼和仲裁案件，维护了公司利益，尤其在一系列突发事件处理过程中发挥了专业作用。

(5) 财务管理及会计核算工作：会计核算方面，2014年我们强化了会计基础规范化，夯实了会计核算基础，保证了公司会计信息披露的准确性、及时性；积极落实全面预算管理要求，做到事前计划、事中控制、事后分析；参与项目处置的测算和谈判工作，为公司科学决策提供了依据。

(6) 审计内控工作：对外按计划完成了年度内控自查报告等系列外部合规性管理工作。对内加强了内部工程、成本、营销等业务审计，完成工程款支付、CBD项目营销费用、工程采购及招投标等专项审计，推动各责任单位积极落实公司既定政策要求。

## (一) 主营业务分析

### 1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,407,408,455.54	2,919,744,791.63	50.95
营业成本	2,827,060,966.61	1,422,781,655.16	98.70
销售费用	202,206,214.89	186,365,444.74	8.50
管理费用	245,535,625.07	242,097,061.58	1.42
财务费用	129,938,207.23	93,507,359.33	38.96
经营活动产生的现金流量净额	-369,458,469.43	-452,795,264.64	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-47,149,373.42	-147,201,711.03	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	624,791,269.62	-145,200,856.83	不适用
研发支出			



## 2 收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

收入较上年同期增长 50.96%，主要原因是结转面积比上年增长，导致收入增长。

## 3 成本

### (1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
商品房、商铺及卖场销售	地产开发成本	1,805,353,902.87	63.86	1,188,020,006.30	83.50	51.96	
商贸物流经营收入	商贸开发成本	56,456,344.72	2.00	50,610,859.91	3.56	11.55	
土地一级开发、工程和装饰	土地整理及装饰成本			2,709,714.44	0.19		
物业管理及其他	物业服务及其他	154,607,676.77	5.47	137,356,323.86	9.65	12.56	
商贸物流基地商业物业销售	商贸基地成本	810,643,042.25	28.67	44,084,750.65	3.10	1,738.83	

## 4 费用

报表项目	2014 年	2013 年	变动幅度(%)	差异原因
销售费用	202,206,214.89	186,365,444.74	8.50	本期广告宣传费较上年同期数增加
管理费用	245,535,625.07	242,097,061.58	1.42	本期人力成本和财产税费较上年同期数增加
财务费用	129,938,207.23	93,507,359.33	38.96	本期借款利息费用化较上年同期数增加

## 5 现金流

科目	本期数	上期数	说明
经营活动产生的现金流量净额	-369,458,469.43	-452,795,264.64	本期预售金额较上年同期数减少
投资活动产生的现金流量净额	-47,149,373.42	-147,201,711.03	本期处置子公司收回金额较上年同期数增加同时固定资产的购置较上年同期减少
筹资活动产生的现金流量净额	624,791,269.62	-145,200,856.83	本期发行债券收到的现金增加

## 6 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本年利润来源仍来自于房地产销售利润，其中利润构成发生重大变动的板块主要是商贸物流基地商业物业销售，该板块的净利润由去年的亏损变为今年盈利 1.82 亿，实现扭亏。

### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

(一) 公司公开发行 2013 年公司债券的实施情况如下：

1、公司于 2013 年 11 月 18 日召开 2013 年第四次临时股东大会，审议通过以下议案：①《关于公司符合公司债券发行条件的议案》；②《关于发行公司债券的议案》；③《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》。

3、公司于 2014 年 7 月 24 日召开 2014 年第一次临时股东大会，审议通过《关于调整 2013 年公司债股东大会决议有效期的议案》。

4、公司于 2014 年 9 月 23 日召开 2014 年第二次临时股东大会，审议通过以下议案：①《关于延长公司公开发行 2013 年公司债券股东大会决议有效期的议案》；②《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项期限的议案》。

5、2014 年 10 月，公司发行不超过人民币 8 亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1046 号文核准。

6、公司于 2014 年 11 月 24 日召开 2014 年第三次临时股东大会，审议通过以下议案：①《关于延长公司公开发行 2013 年公司债券股东大会决议有效期的议案》；②《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项期限的议案》。

7、公司于 2014 年 12 月 8 日发布《深圳香江控股股份有限公司 2013 年公司债券发行公告》，该期债券发行总额为人民币 7 亿元，发行价格为每张人民币 100 元，采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相结合的方式。2014 年 12 月 10 日通过上海证券交易所交易系统向社会公众投资者发行，网上发行时间为 2014 年 12 月 10 日，发行代码为 751981，公司债券发行工作已于 2014 年 12 月 12 日结束。

(二) 公司非公开发行 A 股股票的实施情况如下：

1、公司于 2013 年 12 月 17 日召开 2013 年第五次临时股东大会，审议通过以下议案：①《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》；②《关于本次非公开发行股票方案的议案》；③《关于〈深圳香江控股股份有限公司非公开发行股票预案〉的议案》；④《关于〈深圳香江控股股份有限公司非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告〉的议案》；⑤《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行工作相关事宜的议案》。

2、2014 年 1 月 6 日，公司向中国证监会申报了 2013 年度非公开发行股票申请文件，并于 2014 年 1 月 13 日取得证监会下发的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（第 140010 号）

3、鉴于公司部分项目用地需要整改及考虑调整募投项目等因素，经与保荐机构审慎分析，2014 年 4 月 28 日，公司第七届董事会第八次临时会议审议通过了《关于撤回 2013 年度非公开发行股票申请文件的议案》，公司将根据董事会决议向中国证监会申请撤回 2013 年度非公开发行股票的申请文件。

### (3) 发展战略和经营计划进展说明

公司已在本报告中描述了关于公司发展战略及计划的相关说明，敬请查阅“第四节董事会报告”中“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”内容。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房、商铺及卖场销售	2,643,588,212.27	1,805,353,902.87	31.71	6.71	51.96	减少 20.34 个百分点
商贸物流经营收入	132,343,910.72	56,456,344.72	57.34	11.44	11.55	减少 0.04 个百分点

土地一级开发、工程和装饰				-100.00	-100.00	
物业管理及其他	245,892,971.35	154,607,676.77	37.12	9.94	12.56	减少 1.46 个百分点
商贸物流基地商业物业销售	1,385,583,361.20	810,643,042.25	41.49	1,389.63	1,738.83	减少 11.11 个百分点
合计	4,407,408,455.54	2,827,060,966.61				

#### 主营业务分行业和分产品情况的说明

公司报告期商品房销售毛利率降低的主要原因是商品房销售结构的改变，即中低销售毛利率的商品房开发项目在 2014 年度的销售比重提高，导致整体销售毛利率的下降。公司 2013 年度主要商品销售收入来源于下属子公司番禺锦江房地产开发项目，其商品房销售收入占报告期商品房销售收入的 54.59%，平均销售毛利率约为 58%；而 2014 年度主要收入来源于下属子公司增城香江房地产开发项目，其商品房销售收入占报告期商品房销售收入的 37.73%，平均销售毛利率约为 41%，明显低于 2013 年度番禺锦江香江商品房销售毛利率。

### (三) 资产、负债情况分析

#### 1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,146,223.99	0.04	8,463,466.76	0.06	-39.19	公允价值变动
应收票据	600,000.00				100.00	本年增加 应收票据
其他应收款	340,233,518.48	2.47	224,255,665.18	1.68	51.72	往来款增加
长期待摊费用	4,949,938.43	0.04	1,495,415.45	0.01	231.01	销售大厅 装修费用 增加
预付款项	66,373,699.08	0.48	479,434,074.33	3.60	-86.16	预付款项 的减少
在建工程	357,172,474.00	2.59	223,642,943.79	1.68	59.71	本年工程 规模增加
其他非流动资产	3,812,195.11	0.03	1,091,136.27	0.01	249.38	预付购置 固定资产 款项增加
短期借款	649,181,200.00	4.71	120,000,000.00	0.90	440.98	银行借款 增加
应付票据	378,443,688.16	2.75	82,773,615.00	0.62	357.20	应付票据 增加
应付利息	7,523,531.28	0.05	412,578.68	0.00	1,723.54	发行债券 应付利息 增加
应交税费	269,821,617.36	1.96	438,183,620.49	3.29	-38.42	本年支付 税金增加
应付债券	689,226,750.82	5.00			100.00	本年增加

#### (四) 核心竞争力分析

报告期内,公司的核心竞争力具体体现以下几个方面:

##### 1、公司拥有良好的市场把握能力

经过多年经营,香江控股已拥有了良好的市场把握能力。在过去的经营过程中,公司以了解市场、开发市场、带动市场为项目经营策划的指导思想,结合对宏观经济形势的把握、对市场发展趋势与客户需求的掌控,积累了大量的经验,避免价格比拼的不利局面,依靠品质和差异化赢得了市场,塑造了公司在房地产业务上把握市场的核心竞争力。具体表现在以下三个方面:

##### (1) 项目策划方面

公司首先通过对项目所在地的房地产市场进行实地考察形成初步判断,然后对目标客户群的社会、经济、文化等特征做出准确界定,发现目标客户群的要求,综合考虑各方面因素,从而确定满足客户要求的项目策划方案。最后,召开项目论证审核决策会,经过公司具有丰富房地产运作经验的专家管理团队,以举手表决的方式确定项目策划方案。

##### (2) 规划设计

根据前期实地调研的结果把握各个房地产项目的特质,确定在给定规划条件下的产品空间排列组合、建筑风格、环境特色、各个户型的结构、平面设计特征以及建材选料和造价成本。

##### (3) 营销定位

对项目所在区域的竞争楼盘做全面深入的调查,从竞争对手和市场空缺中寻找机会,建立自己的比较优势,找出本项目的最佳市场切入点,抗击竞争性楼盘的威胁,保证前期项目策划和规划设计的成果在市场中得以体现。

##### 2、公司拥有良好的创新能力

创新是企业生命的源泉,近年来香江控股一直注重公司的创新能力,更好的让公司摆脱现有的市场和产品观念的约束,重视多样化的整合,立足客户的切身需求,通过多种激励手段的综合运用,确立公司自己的竞争优势。

公司的创新能力主要包括产品创新和经营管理手段的创新。现阶段,产品创新已经得到公司管理层广泛和深入的认识,如开发绿色环境建筑、注重休闲、坚持人与自然协调发展等。目前,公司创新设计理念导入后的楼盘如番禺的“锦绣香江”、“山水华府”等项目已被购买者高度认可,赢得了业主很高的忠诚度。公司及所开发的社区荣获“2008年度最佳国际化休闲生态社区”金奖、“绿色亚洲人居环境奖”、“亚洲休闲地产最佳品牌”等众多奖项。目前公司管理层还提出了产品创新结合分析客户的行为模式和心理空间,不断将其融入新产品中,这一更高目标的创新模式。

在管理方式上,公司还要求各管理团队以长远发展的眼光,将经营管理区别于简单地等同项目营销,以分散企业的经营价值链的方式,实现企业资源配置的弹性化,从而提高企业资源的整合能力,充分重视技术创新人才的价值,选择适度超前的策略。

##### 3、公司业务组合具有良好的互补性,抗风险能力较强

在目前房地产调控下,商贸地产并不是政策的主要限制对象,因此,公司以住宅为主,商贸地产为辅的盈利模式将一定程度上规避宏观调控对公司的影响。在商贸地产上,公司采取的出售和出租相结合的方式,也将成为未来竞争的利器,公司既可以从商铺出租和配套设施场地出租中获取稳定租金收入,还可从市场管理和服务中获取一定收入,持有商贸地产获得的持续现金流对住宅地产开发有很大的帮助,形成良性互动的局面。

#### (五) 投资状况分析

##### 1、对外股权投资总体分析

##### (1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例	报告期损益(元)

							(%)	
1	建信优选成长	530003	建行优选	1,200,000	1,194,024	1,415,873.66		357,848.99
2	申万菱信新经济混合	310358	新经济	5,000,000	4,985,100	3,730,350.33		301,100.04
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	269,171.44
合计				6,200,000	/	5,146,223.99	100%	928,120.47

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

### (1) 委托理财情况

报告期内，公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

单位：元 币种：人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司	20,000,000	2014-4-15至2016-4-15	12%	流动资金周转	无	否	否	否	否	自有资金，非募集资金	控股子公司	4,800,000	4,800,000

### (3) 其他投资理财及衍生品投资情况

报告期内，公司无其他投资理财及衍生品投资事项。

### 3、募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

#### (2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

#### (3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

### 4、主要子公司、参股公司分析

占合并利润 10%以上子公司

单位：万元

子公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
增城地产	房地产	11,000.00	617,369.81	77,964.52	166,281.03	32,940.17	24,571.09
成都香江家园	房地产	5,000.00	63,756.41	25,464.21	52,000.06	14,930.93	11,205.25
香河项目	房地产	5,000.00	59,027.54	4,930.29	50,037.54	9,248.34	5,938.38
来安宏博	房地产	3,000.00	20,620.83	5,586.77	36,401.77	6,746.25	5,059.56

### 5、非募集资金项目情况

适用 不适用

#### (六) 其他

根据《上海证券交易所上市公司分行业经营性信息披露指引第一号——房地产》第二条要求，逐项说明如下：

##### (1) 土地储备情况：

截至2014年12月31日，公司持有土地储备计容总建筑面积约495万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约60万平方米，在建工程建筑面积约124万平方米，未来可供发展用地为410万平方米。公司土地储备主要为住宅及商业用途，以出售为主，公司根据市场情况决定是否出租及出租比例。

##### (2) 2014年度房地产出租情况如下：

产品分类	按地区	总可租面积 (m <sup>2</sup> )	总已租面积 (m <sup>2</sup> )	出租率	租金平均单价 (元/m <sup>2</sup> /月)
商贸项目	华北	26,426.16	25,714.46	97%	20.85
商贸项目	华东	8,166.00	5,858.00	72%	21.95
商贸项目	华中	348,432.05	323,136.50	93%	21.25
商贸项目	东北	30,039.95	18,289.48	61%	44.06
商贸项目	华南	27,304.80	27,304.80	100%	32.14
商贸物流基地	西南	388,408.00	184,200.35	47%	20.24
	合计	828,776.96	584,503.59	71%	22.15

##### (3) 销售情况：

2014年公司实现房地产签约销售面积约31万平方米、签约销售金额约27亿元。2014年公司结算面积约61.1万平方米、结算收入约39.78亿元。截至2014年12月31日，本年及以前年度尚有已售

未结算面积约35.42万平方米，签约金额约32.5亿元。其中商贸物流基地商品房销售情况：2014年共计实现销售面积约12万平方米、销售金额约10亿元；住宅方面销售情况：2014年番禺锦江、增城翡翠绿洲、恩平锦绣香江、连云港锦绣香江、武汉锦绣香江、株洲锦绣香江、成都香江紫钻及南京湾项目都有住宅项目推售，2014年公司实现房地产销售面积约18万平方米、销售金额约17亿元。

#### (4) 财务融资情况：

我公司的融资分类主要有：项目开发贷款、流动资金贷款、物业经营性贷款。融资的主要途径有：银行贷款和信托融资，截至2014年12月31日，融资总余额约为35.89亿元，报告期内加权平均总融资成本约为7.94%，其中最高的项目融资成本为13%，已经实现的利息资本化金额为：1.57亿元（可参考公司2014年审计报告附注五（40），附注十三，存货的利息资本化率为：6%-13%，在建工程的资本化率为7.04%。

#### (5) 报告期内重大减值计提项目情况：

公司已在2014年年报中予以披露，详见公司2014年审计报告附注五第41项，公司子公司株洲项目的一期洋房，连云港二期部分洋房单方售价扣除相关税金及销售费用后低于单方成本，于报告期计提了存货跌价准备。

另外，公司2015年新开工计划具体如下：2015年公司计划总开发建筑面积约190万平方米，其中计划新开工面积约66万平方米。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 经营计划

#### 2015 年香江控股工作计划

2015 年公司面临的外部环境依然错综复杂，宏观政策、供求关系、行业竞争格局存在诸多不确定性，去库存、快周转、稳健开发将是 2015 年公司的重要主题。通过转型和创新适应行业新常态是新一年公司的主要策略，具体提出以下工作重点思路和措施：

#### 1、商贸物流平台建设和运营方面

提高运营管理水平，关键是建立专业化的运营团队。高度重视产品定位，项目产品设计必需切合市场需求。坚持招商和运营管理团队提前介入，准确定位，推动设计工作与产品的匹配，减少因此而带来不必要的时间和成本的浪费。重视商业生态圈，充分考虑配套设施的建设，必须同步建设仓储物流配送、餐饮、娱乐等市场发展所必须的商业配套，保障后期开业后能及时进入良性发展轨道。

#### 2、拓展和项目处置方面

坚持区域聚焦和城市深耕的思路，继续在珠三角和已有项目的省会城市寻找新的机会。2015 年尤其重点关注广州、珠海、深圳、长沙等城市。在科学调研论证的基础上拓展项目，对政府政策优惠支持的商贸物流基地等项目要继续重点跟进。对于剩余既定优化退出的项目，要加快完成资产处置。

#### 3、物业管理方面

提升物业服务水平，物业管理要向酒店物业管理要求、服务标准看齐，在小区形象、服务形象等方面进行专项提升，重点推进三方面的工作：

一是要在总部的统一规划下，建立统一的物管信息平台，并嵌入到客户关系管理平台。适时引入 APP 业主社区服务移动客户端，提升为业主服务的手段和路径。

二是要学习同行加强物业管理各项服务内容，做好社区活动和宣传，拉近与业主的距离。同时，借助好的口碑，不断扩展物业管理的各项增值服务。

三是借鉴先进物业管理经验，引入第三方业主满意度调查专业公司形成一个独立、公正的评价结果，引导各项目负责人“以客户为关注焦点”，对照问题找差距，向标杆企业靠拢。借鉴 ISO9000 内审经验，定期对各项目物业管理服务进行交叉巡查，一方面巡查促进项目问题改进，一方面提供经验分享。

#### 4、项目专业管理方面

(1) 在 2014 年的基础上强调专业服务和前置。针对长沙、横琴等异地项目、重点项目推广“项目+总部驻场”的工作机制。“项目+总部驻场人员”共同开展某个阶段的工作，有助于整合公司力量快速推进阶段性重点工作，实践证明是提高项目效率的有效方法。



(2) 设计管理方面要加强项目前期策划与调研,特别是要加强与营销、运营部门的沟通,减少设计工作源头的盲目性。要完善设计单位考察评审机制,更新设计单位资源,提升设计单位质量。提升方案研发能力,为公司提供合理、优质的设计方案。根据公司政策要求,2015年重点推进商贸物流产品和商业综合体产品标准化设计工作。

(3) 成本工作,提高造价编制和复核水平的同时,从规范材料验收、隐蔽工程验收、竣工验收、合同外造价增加等方面着手,力争2015年在动态成本的管理方面重点突破。

(4) 采招工作,继续推进和落实资源库建设,大力发展战略合作单位,力求主要分包工程都有5个以上备选单位,主要材料品牌也至少有5个备选,避免集中使用同一品牌和依赖某一个供应商带来的风险。

(5) 工程管理要在针对在建项目推进常规的进度、质量、安全文明监控工作的同时,重点在样板施工机制方面要有新突破。

## (二) 可能面对的风险

结合公司的行业特点、自身实际情况及国家宏观政策的变化,我们认为公司经营中面临的主要风险因素集中在以下三项:

### 1、宏观政策风险

政策风险,是指国家出台的与房地产有关的政策变动给房地产开发带来的风险。由于房地产业与国家经济发展紧密相关,因此在很大程度上受到多种政策变动的影响。主要表现在土地政策、货币政策、财政政策及其他政策等方面。报告期内,房地产企业持续面临了严格的宏观政策调控压力,限购、限贷等政策影响持续扩大,消费者的购房意愿持续低迷,政府和社会大众严控房价的呼声持续高涨。因此,公司作为房地产开发企业仍然面临较为复杂和严峻的宏观政策风险。

报告期内,公司积极采取应对措施,及时调整运营策略,没有受到因宏观政策风险而导致出现重大不利影响的情况。

### 2、市场及业务运营风险

房地产市场的景气程度与宏观政策风险的影响息息相关,进一步对企业的经营决策产生连带影响。为应对相关风险,公司在充分监控市场行情变化,定期分析业务运营风险的情况下,采取各项措施确保消除市场及业务运营风险所带来的不利影响。

截止报告期末,公司市场及业务运营一切正常,没有受到市场及业务运营风险而导致公司出现重大不利影响的情况。

### 3、财务风险

由于房地产商品受自然、社会、经济、政治、心理等因素的影响,房地产企业不得不面临一系列风险,这些风险贯穿于房地产开发、经营和管理之中。而房地产企业特有的投资大、回收期较长、变现能力低的特点决定了其具有较大的财务风险。公司作为房地产开发经营企业,也不例外。

公司历来遵循稳健的财务政策,在财务风险应对方面已经形成了适应自身资金循环使用特点的财务风险管理模式,公司当前的资金来源主要以通过银行融资为主,其他融(筹)资手段为辅。

截止报告期末,公司财务运营一切正常,企业面临的财务风险均处于可控状态。

## 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

#### 1、变更原因及情况简述

2014年,财政部新发布和修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》等八项会计准则。根据财政部的要求,新会计准则自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。公司自 2014 年 7 月 1 日起执行新会计准则。本次会计政策变更事项已经公司 2014 年 10 月 29 日召开的第七届董事会第十一次会议审议通过。

## 2、会计政策变更的具体情况及对公司的影响

### (1) 会计政策变更性质

本次公司会计政策变更属于根据国家财政部颁布的企业会计准则要求变更会计政策。

### (2) 会计政策变更内容

#### ①变更前采用的会计政策

执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定。

#### ②变更后采用的会计政策

执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定；2014 年财政部陆续发布了新增或修订的八项企业会计准则：《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，并对《企业会计准则——基本准则》中公允价值的定义也进行了同步修订，上述新增或修订的八项企业会计准则自 2014 年 7 月 1 日起公司一并执行。

#### ③会计政策变更主要内容

根据修订后的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，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权益性投资重新分类为可供出售金融资产，按成本计量。受此影响公司 2013 年期末合并数可供出售金融资产增加 18,350,000 元、长期股权投资减少 18,350,000 元，合并报表的年初数也相应进行了调整，以上调整对公司总资产、负债总额、净资产及净利润未产生影响。

## 3、会计政策变更对财务数据的影响

单位：人民币元

报表项目	合并报表年初余额	
	调整前	调整后
可供出售金融资产	0	18,350,000.00
长期股权投资	31,419,550.39	13,069,550.39
资产总计	13,310,120,921.41	13,310,120,921.41

## 4、董事会审计委员会意见

本次会计政策变更和财务信息调整是公司根据财务部相关文件要求进行的合理变更，决策程序符合有关法律法规以及《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计政策变更和财务信息调整。

## 5、独立董事意见

公司根据财政部的有关规定和要求，对公司进行会计政策变更和财务信息调整，使公司的会计政策符合财政部、证监会和上海证券交易所等相关规定，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营情况，符合公司和股东的利益。本次会计政策变更和财务信息的调整，其决策程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定，没有损害公司及中小股东的权益，同意本次会计政策变更和财务信息调整。

## 6、监事会意见

本次会计政策变更和财务信息调整是公司根据财务部相关文件要求进行的合理变更，决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计政策变更和财务信息调整。

**(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**四、利润分配或资本公积金转增预案****(1) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

公司第六届董事会第二十四次及 2012 年第二次临时股东大会审议通过了《公司章程》修正案，修订后的《公司章程》完善了利润分配政策尤其是现金分红政策的决策机制，并规定在满足实施现金分红的所需条件下，公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。公司 2012 年现金分红分配预案按照以上制度执行。

1、2012 年度，每 10 股派发现金红利 0.15 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润约 11,517,189 元，不进行资本公积金转增股本。现金分红数额占当年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的 37.53%。

2、2013 年度，每 10 股派发现金红利 0.8 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润约 61,425,009 元，不进行资本公积金转增股本。现金分红数额占当年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的 31.92%。

3、2014 年度，每 10 股派发现金红利 1.1 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润 84,459,388.09 元。不进行资本公积金转增股本。现金分红数额占当年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的 32.97%。

**(2) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案**

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年	0	1.10	0	84,459,388.09	256,183,335.42	32.97
2013 年	0	0.80	0	61,425,009.52	192,433,192.04	31.92
2012 年	0	0.15	0	11,517,189.29	30,690,972.05	37.53

**(3) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况**

报告期，公司无以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况事项。

**五、积极履行社会责任的工作情况****1、社会责任工作情况**

报告期内，公司对外捐赠金额总额为 850,000 元人民币。

**第五节 重要事项****一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项**

√适用 □不适用

**(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的**

报告期内，公司无诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的事项。

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
郑州郑东置业有限公司	郑州市国际机电城置业有限公司	无	租赁合同纠纷	郑州郑东置业有限公司起诉请求: 1、判令确认原、被告签订的《租赁合同》于 2013 年 1 月 28 日解除; 2、判令被告立即将租赁场地郑东建材家居城的 B9 卖场腾空并交还给原告; 3、判令被告立即向原告支付 2012 年 12 月 1 日至 2013 年 1 月 27 日的租金 940220.11 元及违约金(暂计至 2013 年 6 月 30 日为 235654.82 元, 6 月 30 日后的违约金以 940220.11 元为基数按每日千分之一计至实际支付日止); 4、判令被告立即向原告支付已付租金(1,005,063 元)的逾期付款违约金 85500.48 元; 5、判令被告立即向原告支付场地占用费(场地占用费从 2013 年 1 月 28 日起按每月 1005062.88 元计至实际交还租赁场地之日止, 暂计至 2013 年 6 月 30 日为 5154999.92 元); 6、	8,929,032.65	否	郑州市中级人民法院一审判决: 1、确认郑东置业有限公司与郑州市国际机电城置业有限公司于 2011 年 5 月 7 日签订的租赁合同于 2013 年 1 月 28 日解除; 2、郑州市国际机电城置业有限公司于本判决生效之日起十日内将租赁场地郑东建材家居城的 B9 卖场腾空并交还郑东置业有限公司; 3、郑州市国际机电城置业有限公司于本判决生效后十日内向原告支付郑东置业有限公司 2012 年 12 月 1 日至 2013 年 1 月 27 日的租金 42220.11 元及违约金 235654.82 元(2013 年 6 月 30 日之后的违约金以 940220.11 元为基数按日千分之一计算至判决确定的履行之日止); 4、郑州市国际机电城置业有限公司于本判决生效后十日内支付郑东置业有限公司已付租金的逾期付款违约金 85500.48 元; 5、郑州市国际机电城置业有限公司于本判决生效后十日内支付郑东置业有限公司场地占用费 2577500.20(暂计至 2013 年 6 月 30 日, 之后的费用按租赁合同中约定的租金继续计算至实际交还租赁场地之日止); 6、郑州市国际机电城置业有限公司于本判决生效后十日内支付郑东置业有限公	一审判决已生效	正在执行中

				判令被告立即支付装修期租金 1,507,594.32 元及违约金(违约金从立案之日起以 1,507,594.32 元为基数按每日千分之一计至实际支付日止); 7、判令被告立即支付未履行补充协议应支付的违约金 1,005,063 元; 8、判令被告承担本案全部诉讼费用。 郑州市国际机电城置业有限公司反诉请求: 1、继续履行租赁合同; 2、支付维修费用 1352 万元; 3、承担本案的诉讼费用。			司装修期租金 1,507,594.32 元; 7、郑州市国际机电城置业有限公司于本判决生效后十日内支付郑东置业有限公司违约金 1005063 元; 8、驳回郑东置业有限公司的其他诉讼请求; 9、驳回郑州市国际机电城置业有限公司的其他反诉请求。本诉案件受理费 74303 元减半收取 37151.5 元, 反诉费 51460 元, 共计 88611.5 元, 由郑东置业有限公司负担 18611.5 元, 郑州市国际机电城置业有限公司负担 70000 元。河南省高级人民法院二审裁定: 准许郑州市国际机电城置业有限公司撤回上诉, 各方均按原审判决执行。		
香河锦绣香江房地产开发有限公司	广东海富建设有限公司	无	施工合同纠纷	香河锦绣香江房地产开发有限公司起诉请求: 1、请求判令被告向原告返还已超额支付的工程款人民币 4145339.03 元及利息 207267 元(利息自 2013 年 9 月 27 日起按中国人民银行同期同类银行贷款利率计至清偿日止, 现暂计至 2014 年 7 月 30 日); 2、请求判令被告支付违约金人民币 4360000 元(以合同固定总价 20%计算); 3、请求判令被告方赔偿原告方的经济损失 5500000 元; 4、请求判令被告承担本案诉讼费。 广东海富建设有限公司反诉请求: 1、请求判令被反诉人支付因变更设计等原因增加合同约定之外工程量而增加的工程款人民币	14,212,606.03	否	一审审理中。		

			5800285.56 元,以及迟延支付该工程款的利息人民币 174008.57 元 (从 2014 年 3 月 1 日开始,按照中国人民银行公布的一年贷款年利率 6%暂时计算到 2014 年 8 月 31 日为止); 2、请求判令被反诉人赔偿因被反诉人延期支付工程款、不按照约定提供施工条件等原因造成工期延误发生停工、窝工等各项损失人民币 3488797.52 元; 3、本案的诉讼及相关费用由被反诉人承担。					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

### (三) 临时公告未披露或有后续进展的媒体普遍质疑事项

报告期内, 公司无临时公告未披露或有后续进展的媒体普遍质疑事项。

**二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

□适用 √不适用

**三、资产交易、企业合并事项**

√适用□不适用

**(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的**

事项概述及类型	查询索引
2014年8月27日, 香江控股、山东大陆企业集团有限公司与临沂上赢实业有限公司签订《股权转让协议书》, 约定将本公司下属子公司临沂香江商贸开发有限公司100%股权转让给临沂上赢实业有限公司, 转让价款为8200万元。本次股权转让之后, 临沂上赢实业有限公司将持有临沂香江商贸开发有限公司100%股权。根据上市规则及本公司《公司章程》规定, 本次事项需提交公司经理办公会审议, 公司已于2014年8月27日召开经理办公会临时会议审议通过该议案。	相关内容请见公司于2014年8月30日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn上披露了临2014-027号《香江控股出售子公司股权的公告》。
香江控股于2014年11月4日召开第七届董事会第十二次会议, 审议通过了《关于出售子公司股权的议案》。同时, 公司与洛阳三才置业有限公司(以下简称“三才置业”或“股权受让方”)签订《股权转让协议书》, 约定向三才置业转让本公司下属全资子公司洛阳百年置业有限公司(以下简称“洛阳百年”)100%股权。事后, 经本公司多次催促, 股权受让方仍未能按照合同要求履行合同。根据协议约定, 符合解除合同条件。	相关内容详见2014年11月6日公司在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的临2014-042号《香江控股出售子公司股权的公告》、2014年12月31日披露的临2014-052号《香江控股关于解除〈股权转让协议书〉的公告》以及2015年1月1日披露的临2014-053号《香江控股关于解除〈股权转让协议书〉的进展公告》。

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况**

报告期内, 公司无临时公告未披露或有后续进展情况事项。

**四、公司股权激励情况及其影响**

□适用 √不适用

**五、重大关联交易**

√适用 □不适用

**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
公司于2014年4月25日召开第七届董事会第七次会议, 审议并通过了《关于2014年度日常关联交易计划的议案》; 此议案已事先取得独立董事事前认可并发表独立意见如下: 公司2014年度日常关联交易计划属于正常的商业交易行为, 是基于生产经营的必要性, 交易定价程序合法、公允, 符合公司和全体股东的利益, 未出现损害中小股东利益的情形。	相关内容请见公司于2014年4月26日在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露为临2014-010的《关于2014年度日常关联交易计划的公告》

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

报告期内，公司的日常关联交易实施情况如下：

交易类别	关联方名称	交易内容	2014 年发生金额
提供劳务	香江集团有限公司、 深圳市金海马实业股份有限公司及其 下属公司	物业管理、旅游收入	约 286 万元
接受劳务	深圳市金海马实业股份有限公司及其 下属公司	招商咨询、顾问等劳 务	约 1904 万元
租赁	香江集团有限公司、 深圳市金海马实业股份有限公司及其 下属公司	房屋租赁	约 248 万元
购买商品	深圳市金海马实业股份有限公司及其 下属公司	购买家居产品	约 0.77 万元
<b>合计</b>			<b>约 2438.77 万元</b>

## 3、临时公告未披露的事项

报告期内，公司无临时公告未披露事项。

### (二) 资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，公司无资产收购、出售发生的关联交易事项。

### (三) 共同对外投资的重大关联交易

报告期内，公司无共同对外投资的重大关联交易事项。

### (四) 关联债权债务往来

报告期内，公司无关联债权债务往来事项。

## 六、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

### 2 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	159,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	215,150
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	215,150



担保总额占公司净资产的比例 (%)	92.09
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	116,816.36
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	98,333.64
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	215,150
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

### 3 其他重大合同

#### 七、承诺事项履行情况

适用 不适用

#### 八、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	210
境内会计师事务所审计年限	1 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	80

#### 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

公司于 2014 年 8 月 29 日召开第七届董事会第十次会议，审议并通过《关于续聘 2014 年度财务审计机构的议案》、《关于聘请 2014 年度内控审计机构的议案》，7 名董事一致同意续聘德勤华永会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务审计机构以及内控审计机构，该议案已经 2014 年 9 月 29 日召开 2014 年第二次临时股东大会审议通过。

#### 九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

公司及公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人在报告期内未发生有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场进入、被认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

#### 十、面临暂停上市和终止上市风险的情况

报告期内，公司无面临暂停上市和中止上市风险的情况。

## 十一、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

对于涉及会计政策变更的事项，也已采用追溯调整法调整了本财务报表的期初数或上年对比数，并重述了可比年度的财务报表。上述会计政策变更对 2013 年 1 月 1 日及 2013 年 12 月 31 日的资产、负债和所有者权益的影响列示如下：

单位：人民币元

	2013 年 1 月 1 日 (重述前)	财务报表列报	长期股权投资	2013 年 1 月 1 日 (重述后)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	7,357,671.26	-	7,357,671.26
交易性金融资产	7,357,671.26	(7,357,671.26)	-	-
可供出售金融资产	-	-	18,350,000.00	18,350,000.00
长期股权投资	33,050,000.00	-	(18,350,000.00)	14,700,000.00
递延收益	-	22,053,759.27	-	22,053,759.27
其他非流动负债	22,053,759.27	(22,053,759.27)	-	-
资本公积	37,112,061.09	(15,159,100.40)	-	21,952,960.69
其他综合收益	-	15,159,100.40	-	15,159,100.40
对所有者权益的影响总额	1,861,951,456.43	-	-	1,861,951,456.43

单位：人民币元

	2013 年 12 月 31 日 (重述前)	财务报表列报	长期股权投资	2013 年 12 月 31 日 (重述后)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	8,463,466.76	-	8,463,466.76
交易性金融资产	8,463,466.76	(8,463,466.76)	-	-
可供出售金融资产	-	-	18,350,000.00	18,350,000.00
长期股权投资	31,419,550.39	-	(18,350,000.00)	13,069,550.39
递延收益	-	20,842,787.92	-	20,842,787.92
其他非流动负债	20,842,787.92	(20,842,787.92)	-	-
对所有者权益的影响总额	2,185,243,913.57	-	-	2,185,243,913.57

上述会计政策变更对本集团 2013 年度净利润及综合收益总额没有影响，对本公司财务报表没有影响。

## (1) 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
合计	/				

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

## (2) 长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响 (二)

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日		2013年12月31日	
		资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)	资本公积 (+/-)	留存收益 (+/-)
合计	/				

长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响 (二) 的说明

—

## (3) 职工薪酬准则变动的影响

单位：元 币种：人民币

2014年1月1日应付职工薪酬 (+/-)	2014年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-)

职工薪酬准则变动影响的说明

—

## (4) 合并范围变动的影响

单位：元 币种：人民币

主体名称	纳入/不再 纳入合并范 围的原因	2013年1月1日 归属于母公司股 东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			资产总额 (+/-)	负债总额 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
合计	-				

合并范围变动影响的说明

—

## (5) 合营安排分类变动的影响

单位：元 币种：人民币

被投资主体	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
		资产总额 (+/-)	负债总额 (+/-)	归属于母公司股东 权益 (+/-)
合计				

合营安排分类变动影响的说明

—

## (6) 准则其他变动的影响

—

## (7) 其他

## 十三、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

## 一、股本变动情况

## (一) 股份变动情况表

## 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## 2、股份变动情况说明

截止至报告期末，公司全部股份为无限售条件流通股。

## 二、证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截至报告期末近 3 年，公司未发生证券发行情况。

## (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

## (三) 现存的内部职工股情况

报告期内，公司无内部职工股情况。

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	51,482
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	56,690
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例(%)	持有有 限售条 件股 份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

南方香江集团有限公司		406,115,339	52.89	0	质押	381,000,000	境内非国有法人
太平财产保险有限公司—传统—普通保险产品		2,918,572	0.38	0	未知		未知
李平辉		2,540,500	0.33	0	未知		未知
荣南南		2,022,977	0.26	0	未知		未知
宁波弘鑫投资发展有限公司		1,900,000	0.25	0	未知		未知
赵喜臣		1,545,888	0.20	0	未知		未知
于宝忠		1,389,332	0.18	0	未知		未知
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资		1,347,400	0.18	0	未知		未知
朱金国		1,295,021	0.17	0	未知		未知
张祖艳		1,285,300	0.17	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
南方香江集团有限公司	406,115,339	人民币普通股	406,115,339				
太平财产保险有限公司—传统—普通保险产品	2,918,572	人民币普通股	2,918,572				
李平辉	2,540,500	人民币普通股	2,540,500				
荣南南	2,022,977	人民币普通股	2,022,977				
宁波弘鑫投资发展有限公司	1,900,000	人民币普通股	1,900,000				
赵喜臣	1,545,888	人民币普通股	1,545,888				
于宝忠	1,389,332	人民币普通股	1,389,332				
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	1,347,400	人民币普通股	1,347,400				
朱金国	1,295,021	人民币普通股	1,295,021				
张祖艳	1,285,300	人民币普通股	1,285,300				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十大无限售条件股东的关联关系，也未知是否属于《公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不涉及						

**前十名有限售条件股东持股数量及限售条件**  
报告期内，公司无有限售条件股东情况。

#### 四、控股股东及实际控制人变更情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	南方香江集团有限公司
单位负责人或法定代表人	翟美卿

成立日期	1994 年 1 月 19 日
组织机构代码	27948262-4
注册资本	600,000,000
主要经营业务	项目投资、策划及企业管理咨询（以上各项不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；计算机软硬件的技术开发；家俱的生产（生产场地另行申报）。
未来发展战略	公司未来发展战略为对多元化产业的投资。目前公司现金流充沛，有足够实力对外投资。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

## 2 公司不存在控股股东情况的特别说明

无

## 3 报告期内控股股东变更情况索引及日期

报告期内控股股东变更情况请见公司于 2013 年 11 月 7 日发布的临 2013-034 号《香江控股关于控股股东股权结构变更的公告》。

## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	深圳市金海马实业股份有限公司
单位负责人或法定代表人	翟栋梁
成立日期	1996 年 2 月 7 日
组织机构代码	27932483-7
注册资本	550,000,000
主要经营业务	家具、床上用品、装饰材料、室内装饰用品、灯饰、办公系列用品、文教文化用品、百货、日用杂品、针纺织品、服装、家用电器、工艺品的批发及零售；柜台出租；企业管理咨询服务。
未来发展战略	公司未来发展战略为对多元化产业的投资。目前公司现金流充沛，有足够实力对外投资。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

### 2 自然人

姓名	刘志强，翟美卿
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	是
最近 5 年内的职业及职务	刘志强职业：企业投资、经营管理。职务：现任香江集团董事局主席、十一届全国政协委员、十届全国工商联副主席、十届全国青年联合会副主席、中国工业经济联合会主席团主席、中国企业联合会、中国企

	<p>业家协会副会长、广东省民营企业商会主席。</p> <p>翟美卿职业：企业投资、经营管理。职务：2003 年至今任香江集团总裁、香江控股董事长、南方香江集团董事长、金海马集团董事长。主要担任的社会职务有：十二届全国政协委员、全国妇联常委、第十届广东省政协常委、中国产业发展促进会副会长、深圳市政协常委、广东省妇联副主席、广东省工商联副主席、广东省女企业家协会会长、香江社会救助基金会主席。</p>
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	其控制的香江集团有限公司持有广发证券股份有限公司 3.97% 股权

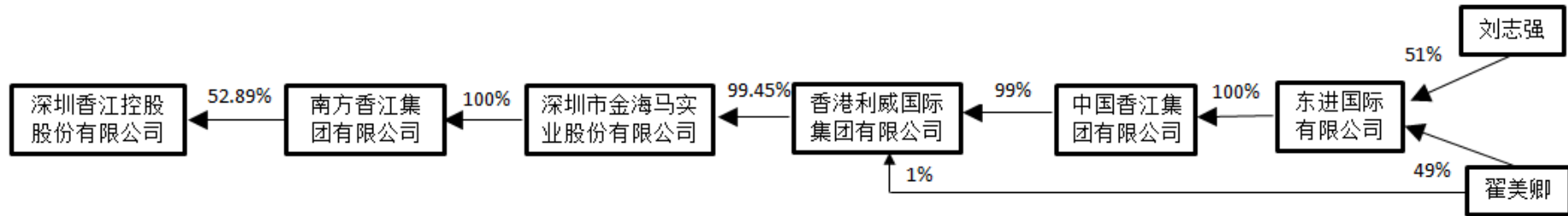
### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

无

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

报告期内，公司实际控制人无发生变更情况。

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

报告期内，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。



## 第七节 优先股相关情况

报告期内，公司无优先股相关情况事项。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
翟美卿	董事长	女	51	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		205.7	
修山城	董事、总经理	男	50	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		157.7	
陈志高	董事、副总经理	男	59	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		100.8	
范菲	董事	女	45	2014年5月12日	2016年4月18日	0	0	0		40	
顾宝炎	独立董事	男	70	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		8	
黄楷胤	独立董事	男	51	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		8	
唐清泉	独立董事	男	55	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		8	
鲁朝慧	监事会主席	女	42	2014年9月29日	2016年4月18日	0	0	0		0.6	
李少珍	监事	女	56	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		2.4	
张忠华	监事	男	42	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		30	
吴光辉	监事	男	33	2014年10月30日	2016年4月18日	0	0	0		40.4	
谢郁武	副总经理	男	47	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		97.9	
饶于华	副总经理	男	43	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		153.3	
谢春林	总经理助理	男	40	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		64.5	
陆国军	总经理助理	男	43	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		53.2	
谈惠明	财务总监	男	54	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		69.6	
舒剑刚	董事会秘书	男	32	2013年4月18日	2016年4月18日	0	0	0		27.3	
合计	/		/	/	/	0	0	0	/	1067.4	

姓名	最近 5 年的主要工作经历
翟美卿	美国杜兰大学 MBA 管理学硕士，现任香江集团总裁，香江控股董事长、南方香江集团董事长，兼任十二届全国政协委员、全国妇联常委、第十届广东省政协常委、中国产业发展促进会副会长、深圳市政协常委、广东省妇联副主席、广东省工商联副主席、广东省女企业家协会会长、香江社会救助基金会主席。
修山城	1965 年 12 月生，1987 年毕业于广西大学，大学本科，工科学士学位。1994 年至今任香江集团有限公司董事、南方香江集团有限公司董事；2003 年至今任本公司董事兼总经理。
陈志高	1956 年 9 月生，高级工程师，1982 年 2 月毕业于广州华南理工大学；1982 年至 1984 年在北京纺织工业部设计院工作；1984 年至 1996 年任广东省城乡规划设计院工程师；1996 年至 2001 年任广东省城规建设监理公司总经理；2001 年至 2002 年任海南南部建材广场有限公司副总经理；2002 年至今任聊城香江光彩大市场有限公司副总经理；2003 年 12 月至今任本公司副总经理，2006 年 11 月至今任本公司董事。
范菲	毕业于湖南师范大学教育系，大学本科学历，教育学学士。2000 年至 2009 年 12 月份期间任香江集团行政部经理，南方香江集团行政部经理、香江集团总裁办公室高级经理，2010 年 4 月至 2014 年 4 月任本公司总经理助理。2014 年 5 月至今担任深圳香江控股股份有限公司董事职务。
顾宝炎	1945 年 4 月生，现任上海理工大学管理学院管理学教授，博士生导师、中国管理现代化研究会理事、上海市经济学会理事、上海市学位委员会工商管理学科评议组成员、上海理工大学学术委员会委员、上海理工大学管理学院学术委员会委员、上海理工大学管理学院学位委员会委员、上海理工大学工商管理教育（MBA）中心主任、上海理工大学国际商务研究中心主任。主要研究方向为管理基础理论、工商管理、服务经营管理、企业组织与行为研究、战略管理、人力资源管理。1981 年至 2000 年任职于中山大学管理学院，1988 年至 1996 年任中山大学管理学院副院长，1996 年至 2000 年任中山大学管理学院院长；1984 年至 1986 年担任美国洛杉矶加州大学（UCLA）访问学者；1992 年至 1993 年任美国富布赖特 Fulbright）访问学者（中国组组长），并获美国俄亥俄州鲍林格林大学（BGSU）博士后证书；1993 年至 1996 年任霍英东基金南沙办事处副主任，南沙开发建设有限公司副总经理。2001 年起至今，在上海理工大学任教，2002 年至 2006 年任上海理工大学工商管理学院院长。2010 年 4 月 17 日至今担任公司独立董事。
黄楷胤	获荷兰特文特大学博士学位、荷兰玛斯特立赫特管理学院工商管理硕士、北京航空航天大学学士学位。曾任职于荷兰 KH 集团有限公司管理成员及董事，荷兰特文特大学、荷兰埃恩霍芬理工大学、荷兰电子商务研究与应用中心研究员。现任华南师范大学经济与管理学院经济学教授、博士生导师、MPA 导师，华南师范大学创业学院大学城分院副院长，华南师范大学 MBA 领导小组成员、MBA 教育中心委员、MBA 教学指导委员会委员、工商管理硕士专业学位评定分委员会委员，华南师范大学电子商务创新研发中心主任。兼任深圳市资福药业有限公司外部董事、美国 PRESTON 大学管理教授。2010 年 4 月 17 日至今担任公司独立董事。
唐清泉	中国注册会计师（非执业）。中山大学管理学院会计学教授，博士，博士生导师。2002 年 6 月至今任职中山大学管理学院会计系教授；现兼任广东省高速公路发展股份有限公司独立董事、广州金逸影视传媒股份有限公司独立董事，广东外语外贸大学客座教授，广东省省情调查研究中心专家委员会成员并担任客座研究员，《当代经济管理》编辑委员会特邀委员；2006 年 5 月至 2013 年 3 月担任广发证券股份有限公司联合培养博士后研究人员合作导师。出版专著包括：《我国企业研发创新的风险与有效性研究》、《公司治理与资金使用效率》，《企业中的代理问题与信息管理》，发表论文 100 余篇；主持完成国家和省级等研究项目 20 余项。
鲁朝慧	毕业于武汉工业大学工民建本科专业，中级会计师及建筑设计工程师职称。1999 年至 2009 年在广东东明股份有限公司财务部任职，历任出纳、

	财务主管、财务部负责人；2009年至2013年在深圳市金海马实业股份有限公司财务部任职，历任财务经理、助理财务总监及财务总监。2014年4月起任深圳市金海马实业股份有限公司董事职务。2014年至今在香港江集团有限公司财务部任财务副总监职务。现担任本公司监事会主席职务。
李少珍	毕业于广州市中山大学会计学专业。1991年至2000年任香港新宝利投资有限公司财务部经理；2000年至2002年任广州番禺锦江房地产有限公司财务部经理；2002年至今任南方香江集团有限公司财务部经理；2003年至2010年4月16日任本公司监事会主席；2010年4月17日至今任本公司监事。
张忠华	1973年3月出生，获英国威尔士大学，工商管理硕士学位。1995年至2001年，历任香港伟易达集团审计部审计员、高级审计、审计主管。2001年至2010年，先后任职广东太古可口可乐有限公司内控部内控主任、内控部经理，广东太古可口可乐惠州有限公司财务经理，上海竞越管理顾问有限公司培训咨询顾问。2010年4月至今历任本公司内控部高级内控专员、审计经理、内控部经理。
吴光辉	出生于1982年8月，2006年毕业于华南理工大学，获工商管理学院会计学专业管理学学士学位、法学双专业毕业证。2006年至2011年任职于毕马威华振会计师事务所广州分所，从事专业审计工作。2009年起任广州分所审计部审计助理经理。2011年11月至今先后担任本公司财务分析经理、财务总监助理。现担任公司监事职务。
谢郁武	毕业于复旦大学。1994年至今先后任香江集团有限公司法律部顾问、广州番禺锦江房地产有限公司副总经理、聊城香江光彩大市场有限公司总经理；2003年至2010年4月份任本公司董事兼副总经理，2008年9月至2011年12月27日任本公司副总经理兼董事会秘书。现担任公司副总经理。
饶于华	1972年生，1995年毕业于华南建设学院（西院）建筑学专业，大学本科学历，工学学士学位。2005年获得建筑设计高级工程师职称，2006年获得国家一级注册建筑师资格。1995年任职于广州市建筑总公司下属广州市第二建筑工程有限公司，先后任技术员、助理工程师、工程师职务。2001年任职于广州市建筑总公司下属广州市建工设计院，先后任高级工程师、副总建筑师、分院院长职务。2007年任职于侨鑫集团有限公司，先后任副总建筑师、助理总监、副总监职务。2011年入职深圳香江控股股份有限公司，任设计研发部设计总监、副总经理职务。
谢春林	新疆石河子大学经贸学院会计系经济学学士，中南财经政法大学国民经济管理专业硕士研究生，1998年至2002年在金海马集团工作，任工程部经理、拓展部经理，2002年至2006年9月担任南方香江集团总裁助理兼拓展部总经理职务，2006年10月至今担任本公司拓展部总经理，2006年12月至今担任本公司总经理助理。
陆国军	2012年12月毕业于武汉理工大学，获工商管理硕士学位；1998年至2001年任深圳香江装饰大市场及香江装饰广场总经理；2001年至2007年任南方香江集团总裁助理兼洛阳百年置业有限公司、武汉金海马置业有限公司总经理；2004年至2008年任香江控股监事；2007年至今任香江控股总经理助理，兼任香江控股商业营销中心总监。
谈惠明	1961年5月出生，1985年6月毕业于江西大学经济系经济管理专业。1992年获得中级会计师资格，1997年获得注册会计师资格。1987年至1990年任中国公路桥梁总公司科威特262项目财务经理；1990年至1995年任江西华兴实业总公司财务经理；1995年至2002年任江西汽车交易市场开发公司财务经理；2002年至2005年任南方香江集团下属南昌香江商贸有限公司财务经理；2005年至2007年任香江集团有限公司财务管理部副经理；2007年至2010年任洛阳香江万基铝业有限公司财务总监；2010年至2012年7月任香江集团有限公司资金部总经理；2012年8月至10月任深圳香江控股股份有限公司财务副总监。
舒剑刚	1983年出生，2005年毕业于武汉大学法学院，取得法学学士学位，2007年取得法律职业资格证书，2008年11月取得上海证券交易所董事会秘书资格证书；2007年8月至今任职于公司董事会办公室，2011年5月至2012年8月任本公司证券事务代表职务。2012年8月至今担任公司董事会秘书。

## (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

## (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
翟美卿	南方香江集团有限公司	董事长、总经理		
修山城	南方香江集团有限公司	董事		
李少珍	南方香江集团有限公司	监事		
在股东单位任职情况的说明	无			

## (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
翟美卿	深圳市金海马实业股份有限公司	董事长		
翟美卿	香江集团有限公司	董事长、总经理		
翟美卿	深圳市前海香江金融控股集团有限公司	董事长、总经理		
翟美卿	深圳市香江股权投资管理有限公司	执行董事、总经理		
翟美卿	深圳市广生担保投资有限责任公司	董事长、总经理		
翟美卿	香江（深圳）投资有限公司	执行董事、总经理		
翟美卿	深圳市大本创业投资有限公司	董事长、总经理		
翟美卿	深圳市美能投资有限公司	执行董事、总经理		
翟美卿	香港利威国际集团有限公司	董事		
翟美卿	中国香江集团有限公司	董事		
翟美卿	东进国际有限公司	董事		
翟美卿	广发基金管理有限公司	董事		
翟美卿	广东南粤银行股份有限公司	董事		
翟美卿	深圳市金海马贸易有限公司	董事		
翟美卿	天津市金海马家居有限公司	董事		
翟美卿	深圳市金海马家居有限公司	执行董事		
翟美卿	深圳市家福特置业有限公司	法定代表人、董事长、经理		
翟美卿	深圳市大本营投资管理有限公司	董事		
修山城	香江集团有限公司	董事		
李少珍	香江集团有限公司	副总裁		
李少珍	深圳市前海香江金融控股集团有限公司	监事		
李少珍	深圳市大本营投资管理有限公司	监事		
李少珍	深圳市家福特置业有限公司	监事		
李少珍	香江（深圳）投资有限公司	监事		
李少珍	深圳市金匠投资有限公司	监事		
李少珍	深圳市全家福商贸有限公司	监事		

李少珍	深圳市大本创业投资有限公司	监事		
谢春林	深圳市大本营企业管理咨询有限公司	董事		
唐清泉	中山大学管理学院	教授		
唐清泉	广东省高速公路发展股份有限公司	独立董事		
唐清泉	广州金逸影视传媒股份有限公司	独立董事		
黄楷胤	华南师范大学经济与管理学院	教授		
顾宝炎	上海理工大学管理学院	教授		
顾宝炎	中国管理现代化研究会	理事		
顾宝炎	上海市经济学会	理事		
在其他单位任职情况的说明	上述人员其他兼职情况详见其工作简历。			

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	经公司董事会或股东大会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司在 2014 年年度的董事、监事人员所得薪酬，均是依据公司股东大会通过的关于报酬的决议为原则确定；公司高级管理人员均按公司岗位工资制度来确定薪酬标准；独立董事的津贴是依据公司 2010 年度股东大会通过的独立董事津贴标准为原则确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	公司在年度报告中披露的薪酬情况即是按照上述标准执行的实际支付薪酬。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1067.4 万元

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
据长征	董事	离任	个人原因
范菲	董事	聘任	公司董事据长征先生因个人原因于向董事会提出辞职申请。经公司董事会提名范菲女士为公司第七届董事会成员，任期至第七届董事会届满为止。该事项已经 2014 年 5 月 12 日召开的 2013 年度股东大会审议通过。
钟道迈	监事会主席	离任	个人原因
鲁朝慧	监事会主席	选举	公司监事钟道迈先生因个人原因向公司申请离职。公司于 2014 年 9 月 29 日召开香江控股 2014 年第二次临时股东大会，审议通过《关于提名公司监事候选人的议案》；公司于 2014 年 9 月 29 日召开第七届监事会第八次会议，审议通过了《关于公司第七届监事会主席的议案》；选举鲁朝慧女士为公司第七届监事会主席，任期自本次监事会会议通过之日起至本届监事会期满之日止。
吴光辉	监事	选举	公司原职工监事李海燕女士因个人原因辞职，经公司职工代表大会民主选举，推举吴光辉先生为公司第七届监事会职工监事，任期至本届监事会届满为止。
刘轲	副总经理	离任	公司副总经理刘轲女士由于已到法定退休年龄，向公司申请辞去其所担任的公司副总经理职务，公司于 2015 年 1 月 31 日披露了《关于副总经理刘轲女士到龄退休公告》。

## 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员基本保持稳定。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	164
主要子公司在职员工的数量	2,057
在职员工的数量合计	2,221
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
战略运营类	39
项目拓展类	34
工程技术、施工	160
营销销售	136
财务管理	144
其它（行政、人力、法律、IT、物业管理）	1,708
合计	2,221
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生或以上	35
大学本科	372
大专	520
大专以上	1,294
合计	2,221

### (二) 薪酬政策

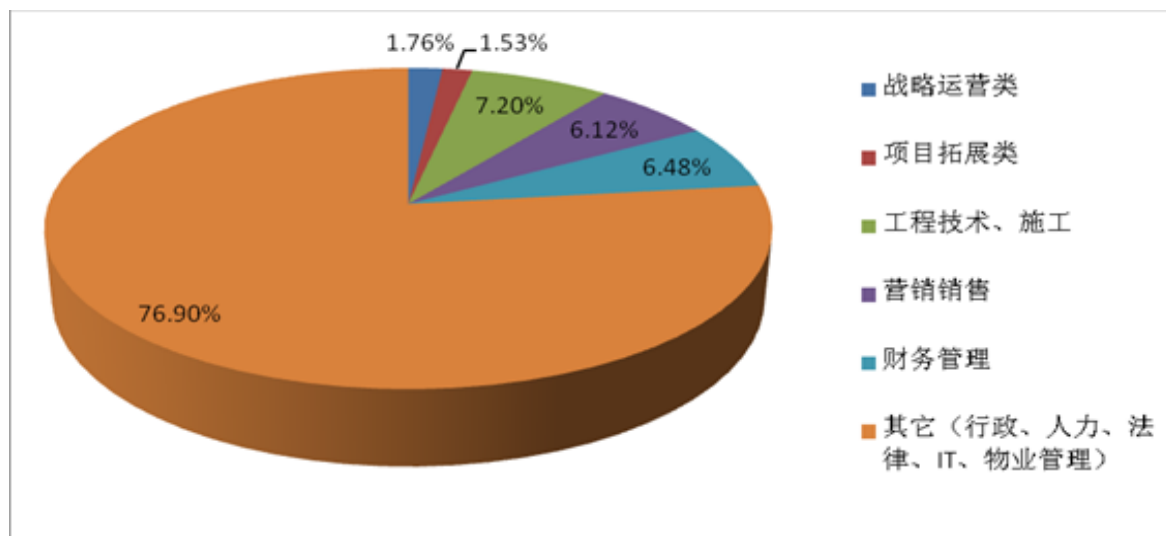
报告期内，香江控股的薪酬政策充分体现外部竞争力、内部公平性和激励性，结合香江控股战略发展规划，薪酬标准以市场跟随战略为核心，薪酬水平参照同行业、同规模企业，总体定位在市场 50 分位，薪酬结构倾向于高浮动薪酬，长短期激励结合为主，以岗定级，以级定薪，以绩定奖。

### (三) 培训计划

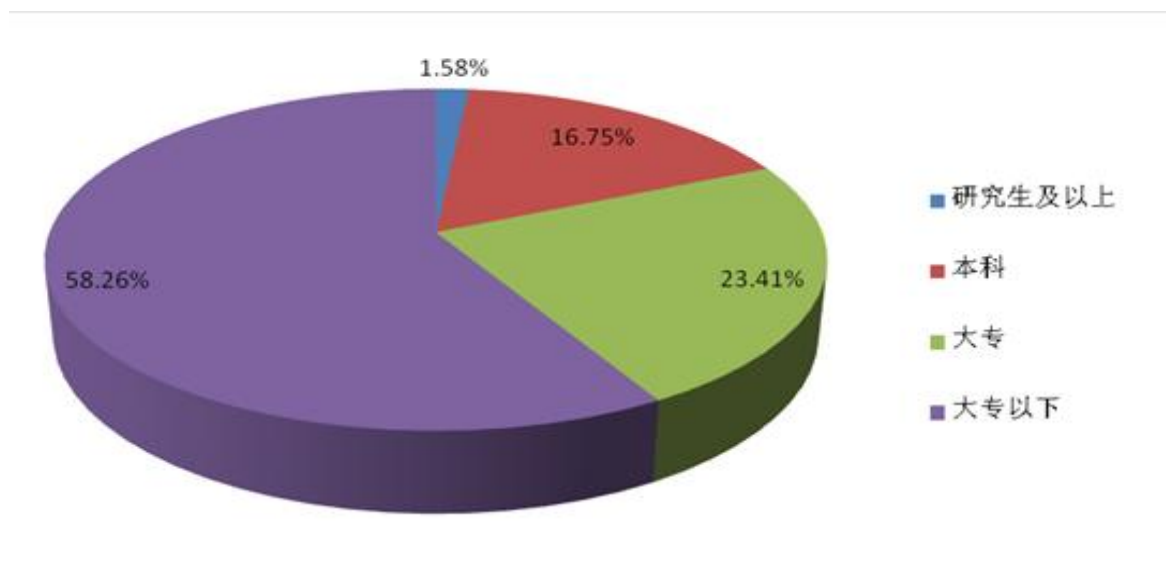
公司建立了分层分级的培训实施体系，整合全集团培训资源，实现培训资源的共享。根据公司培训制度，年度培训计划要求，通过视频学习、内部培训、送外培训、高校学习、业内交流、户外拓展等形式予以组织实施。在提升中高层管理人员财务敏感度和管理能力、夯实员工专业技能、帮助新员工快速融入、提高通用素质等方面多有着力。针对中高层管理人员，根据业务发展需要，开设中高层管理人员精细化管理，以商业敏感度沙盘模拟集中培训和 EDP 短期培训结合的方式提升财务敏感度和管理能力。针对新入职人员开展新员工培训，组织独具企业文化特色的“香江大讲堂”，以帮助员工尽快融入氛围，通过讲授、竞技及情景模拟等方式进行素质与技能培训，提升员工适岗度。



(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司经营运作，着力提高公司的治理水平和信息披露质量，及时准确地对外披露定期报告及临时公告。报告期内，公司共召开了4次股东大会、8次董事会及6次监事会，会议的召集召开程序符合《公司法》、《公司章程》及相关议事规则规定。公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规认真、诚信、勤勉地履行了职责，对公司日常经营管理进行决策，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。公司控股股东严格遵循与公司“五分开”原则，除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响，确保公司的独立运作。除此之外，结合公司实际情况及时制定或更新各项内部控制管理规章制度。截至报告期末，公司各项内部控制制度基本健全。通过一系列规章制度的制定与实施，不断完善公司的法人治理结构，提高公司治理水平，确保公司的规范运作。目前公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。公司治理的主要内容如下：

#### 1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开了1次年度股东大会，3次临时股东大会。公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是能够保证中小股东与大股东享有平等地位，能够使其充分行使自己的权利。

#### 2、关于控股股东与上市公司的关系

公司控股股东与上市公司之间在业务、人员、资产、机构和财务方面做到“五分开”。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司严格执行《防范大股东及关联方资金占用管理办法》，建立长期防止控股股东及其附属企业占用上市资金的制度。

#### 3、关于董事与董事会

报告期内，公司共召开8次董事会。公司严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，召开各次董事会。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，各专业委员会在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项进行认真讨论及审核，形成一致意见后再报董事会会议审议，发挥了专业委员会的应有职能。公司各位董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，对董事会及股东大会负责。公司独立董事均能认真负责、勤勉、诚信地履行各自的职责，同时公平对待所有股东，并关注其他利益相关者的利益。公司于2008年4月制定了《独立董事年报工作制度》，各位独立董事均能按照该制度的规定，切实履行在年报工作中的各项职责。

#### 4、关于监事和监事会

报告期内，公司共召开6次监事会。公司各位监事及监事会能够认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

#### 5、关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，选定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照上海证券交易所发文《关于进一步做好上市公司公平信息披露工作的通知》中的要求，切实履行各项信息披露工作，在接受外界采访、调研后形成书面记录，并上传至上交所备案。

#### 6、关于投资者关系管理

2014 年度，公司继续加强投资者关系管理工作，认真做好投资者来电的接听、答复以及传真、电子信箱的接收和回复工作。公司完善了投资接待的流程，由专人负责接听来自全国各地的投资者的电话、接待投资者的来访调研，并做好相应记录。公司还在公司网站中设置了投资者关系专栏，积极与投资者进行交流互动，听取广大投资者对于公司生产经营、未来发展的意见和建议，维护良好的投资者关系管理。

#### 7、关于内部控制

根据公司内部控制责任声明，公司各级经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。同时，公司设立专职部门内控部负责公司内部控制自我评价、内部审计等内部控制相关工作。公司董事会授权内控部负责年度内部控制自我评价的组织和实施工作，对纳入评价范围的高风险领域和重要子公司进行评价。报告期内，公司各项内部控制工作正常开展，整体内部控制有效运行。

#### 8、内幕知情人登记管理

公司于 2009 年 10 月 23 日召开第五届董事会第二十一次会议审议通过了《内幕信息知情人登记制度》，通过该制度进一步规范公司的股东、实际控制人、收购人、交易对方、证券服务机构等外部信息使用人的行为，加强内幕信息保密管理工作，提高公司股东、董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息知情人的法制、自律意识，杜绝内幕交易、股价操纵等违法违规行为的发生。2013 年度公司严格按照该制度的规定执行，做好各项信息知情人的登记及备案工作。

#### 9、关于公司存在的治理非规范情况

对照深圳证监局《关于在 2007 年年度报告中披露公司治理非规范情况有关要求的通知》（深证局公司字【2008】16 号）规定及有关要求，公司 2014 年度不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范的情况。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因

报告期内，本公司公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年度 股东大会	2014 年 5 月 12 日	①《2013 年度董事会工作报告》、②《2013 年度监事会工作报告》、③《2013 年度独立董事述职报告》、④《2013 年度财务决算报告》、⑤《2013 年度利润分配预案》、⑥《2013 年度报告》及摘要、⑦《关于 2014 年度房地产项目拓展投资计划的议案》、⑧《关于 2014 年度为子公司提供担保计划的议案》、⑨《关于提名公司董事候选人的议案》。	议案一《公司 2013 年度董事会工作报告》；表决结果：赞成票 406,115,339 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。议案二《公司 2013 年度监事会工作报告》；表决结果：赞成票 406,115,339 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。议案三《公司独立董事 2013 年度述职报告》；表决结果：赞成票 406,115,339 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。议案四《公司 2013 年度财务决算报告》；表决结果：赞成票 406,115,339 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。议案五《公司 2013 年度利润分配预案》；表决结果：赞成票 406,115,339 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。议案六《公司 2013 年度报告》全文及其摘要；表决结果：赞成票 406,115,339 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。议案七《关于 2014 年度房地产项目拓展投资计划的议案》；表决结果：赞成票 406,115,339 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。议案八《关于 2014 年度为子公司提供担保计划的议案》；表决结果：赞成票 406,115,339 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。议案九《关于提名公司董事候选人的议案》；表决结果：赞成票 406,115,339 股，占出席会议有表决权股份数的 100%；反对票 0 股，弃权票 0 股。	详细内容请见公司披露在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的临 2014-014 号公告《香江控股 2013 年度股东大会决议公告》。	2014 年 5 月 13 日
2014 年第	2014 年 7 月 24 日	《关于调整 2013 年公司	同意票数：406,780,838 股；同意比例 (%) 99.96；	详细内容请见公	2014 年 7 月 24 日

一次临时股东大会		债股东大会决议有效期的议案》	反对票数（股）：153,600 股；反对比例（%）0.04； 弃权票数（股）：0 股。	司披露在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的临 2014-022 号公告《香江控股 2014 年第一次临时股东大会决议公告》。	
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 9 月 23 日	《关于续聘 2014 年度财务审计机构的议案》、②《关于聘请 2014 年度内控审计机构的议案》、③《关于提名公司监事候选人的议案》	议案一：《关于续聘 2014 年度财务审计机构的议案》同意票数：406,949,439 股；同意比例（%）：99.93；反对票数（股）：192,900 股；反对比例（%）：0.05；弃权票数（股）：108,100 股；弃权比例（%）：0.02。 议案二：《关于聘请 2014 年度内控审计机构的议案》同意票数：406,698,939 股；同意比例（%）：99.86；反对票数（股）：442,900 股；反对比例（%）：0.11；弃权票数（股）：108,600 股；弃权比例（%）：0.03。 议案三：《关于提名公司监事候选人的议案》同意票数：406,698,939 股；同意比例（%）：99.86；反对票数（股）：192,900 股；反对比例（%）：0.05；弃权票数（股）：358,600 股；弃权比例（%）：0.09。	详细内容请见公司披露在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的临 2014-033 号公告《香江控股 2014 年第二次临时股东大会决议公告》。	2014 年 9 月 30 日
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 11 月 24 日	①《关于延长公司公开发行 2013 年公司债券股东大会决议有效期的议案》、②《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项期限的议案》	议案一：《关于延长公司公开发行 2013 年公司债券股东大会决议有效期的议案》同意票数：406,718,639；同意比例（%）：100；反对票数（股）：0 股；反对比例（%）：0；弃权票数（股）：0 股；弃权比例（%）：0。 议案二：《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项期限的议案》同意票数：406,718,639 股；同意比例（%）：100；反对票数（股）：0 股；反对比例（%）：0；弃权票数（股）：0 股；弃权比例（%）：0。	详细内容请见公司披露在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的临 2014-046 号公告《香江控股 2014 年第三次临时股东大会决议公告》。	2014 年 11 月 25 日

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
翟美卿	否	8	8	0	0	0	否	4
修山城	否	8	8	0	0	0	否	4
陈志高	否	8	8	0	0	0	否	4
范菲	否	8	8	0	0	0	否	4
顾宝炎	是	8	8	0	0	0	否	4
黄楷胤	是	8	8	0	0	0	否	4
唐清泉	是	8	8	0	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明  
无

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	6

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

1、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告  
报告期内审计委员会共召开了3次会议，认真履行了职责。现对公司审计委员会2013年度工作总结如下：

(1) 2013年年报初审后召开审计委员会与年审注册会计师见面会

公司于2014年1月8日召开审计委员会成员与年审注册会计师事务所见面会，就年报初审后所发现的问题进行沟通。

(2) 2013年年报披露前，审计机构与审计委员会的沟通会议

公司于2014年4月7日召开审计委员会临时会议，对于2013年财务审计以及披露年报等相关事宜，审计机构与公司审计委员会各委员进行沟通会面。

(3) 2014年半年报披露前，审计机构与审计委员会的沟通会议。

公司于2014年8月27日召开审计委员会临时会议沟通相关事项。

2、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，薪酬与考核委员会根据《上市治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的规定执行各项工作，薪酬与考核委员会对公司2013年度高级管理人员履行职责情况以及薪酬情况等工作进行了讨论和审议，并形成了书面意见。

3、董事会下设的战略委员会的履职情况汇总报告

报告期内，战略委员会根据《上市治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《战略委员会实施细则》的规定执行各项工作，战略委员会对公司的发展战略规划执行情况以及高级管理人员的2013年度工作总结及2014年工作计划进行了讨论和审议。

#### 4、董事会下设的提名委员会的履职汇总报告

报告期内，提名委员会根据《上市治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《提名委员实施细则》的规定执行各项工作，对公司选举董事、聘任高管等事项认真讨论和审议。

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对报告期内的监督事项无异议。

#### 六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司进行绩效管理改革，对于高级管理人员由年度考核改为季度考核，进一步明确目标，并对目标的实现进行跟踪及督促达成。对于高级管理人员的薪酬激励，参照广东房地产行业数据和深圳广州全行业数据，定位于广东地产行业，并按照绩效同薪酬挂钩的原则对公司高级管理人员进行考评和激励。

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司董事会对建立健全和有效实施内部控制负责，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司基于企业经营发展目标、风险管控重点及《企业内部控制基本规范》等法律法规，结合公司实际情况及时制定或更新各项内部控制制度。截至报告期末，公司内部控制制度体系基本健全，总体运行情况良好。

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司已披露《2014 年度内部控制审计报告》（详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>）

是否披露内部控制审计报告：是

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

据《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等相关法律法规的要求，公司已于 2010 年 3 月 25 日经第五届董事会第二十六次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对年报信息披露工作中一旦发生不履行或者不正确履行职责而造成公司重大损失的责任追究做了具体规定（详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>）。

报告期内，公司无重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况



## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

#### 审计报告

德师报(审)字(15)第 P1211 号

深圳香江控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳香江控股股份有限公司(以下简称“香江控股”)的财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2014 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量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香江控股管理层的责任，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而导致的重大错报。

#### 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，香江控股财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了香江控股 2014 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2014 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师 袁丰

中国·上海

中国注册会计师 蔡建斌

2015 年 4 月 9 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(七) 1	2,028,769,228.23	1,709,827,293.90
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(七) 2	5,146,223.99	8,463,466.76
衍生金融资产			
应收票据	(七) 3	600,000.00	
应收账款	(七) 4	36,284,582.96	31,864,147.30
预付款项	(七) 5	66,373,699.08	479,434,074.33
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(七) 6	340,233,518.48	224,255,665.18
买入返售金融资产			
存货	(七) 7	8,582,626,973.55	8,427,591,504.62
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	(七) 8	316,504,110.81	379,662,676.79
流动资产合计		11,376,538,337.10	11,261,098,828.88
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(七) 9	18,350,000.00	18,350,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七) 10	12,761,178.79	13,069,550.39
投资性房地产	(七) 11	1,075,797,241.69	873,989,658.16
固定资产	(七) 12	547,789,742.36	574,784,598.72
在建工程	(七) 13	357,172,474.00	223,642,943.79
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	(七) 14	112,107,942.26	116,276,933.21
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(七) 15	4,949,938.43	1,495,415.45
递延所得税资产	(七) 16	264,561,890.18	226,321,856.54
其他非流动资产	(七) 17	3,812,195.11	1,091,136.27
非流动资产合计		2,397,302,602.82	2,049,022,092.53

资产总计		13,773,840,939.92	13,310,120,921.41
<b>流动负债:</b>			
短期借款	(七) 18	649,181,200.00	120,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(七) 19	378,443,688.16	82,773,615.00
应付账款	(七) 20	2,312,151,481.39	1,984,019,660.87
预收款项	(七) 21	3,242,184,999.40	4,617,613,582.52
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七) 22	38,622,274.63	40,534,209.85
应交税费	(七) 23	269,821,617.36	438,183,620.49
应付利息	(七) 24	7,523,531.28	412,578.68
应付股利		-	23,500,000.00
其他应付款	(七) 26	434,001,978.37	359,953,183.20
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	(七) 27	996,718,808.06	986,923,417.72
其他流动负债	(七) 28	552,145,142.90	480,396,928.82
流动负债合计		8,880,794,721.55	9,134,310,797.15
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	(七) 29	1,847,805,319.71	1,969,020,687.77
应付债券	(七) 30	689,226,750.82	-
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	(七) 31	18,984,185.30	20,842,787.92
递延所得税负债	(七) 16	702,735.00	702,735.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,556,718,990.83	1,990,566,210.69
负债合计		11,437,513,712.38	11,124,877,007.84
<b>所有者权益</b>			
股本	(七) 32	767,812,619.00	767,812,619.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(七) 33	22,067,713.97	21,952,960.69
减: 库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(七) 34	106,130,342.11	105,550,829.14
一般风险准备			
未分配利润	(七) 35	912,573,631.43	718,394,818.50
归属于母公司所有者权益合计		1,808,584,306.51	1,613,711,227.33
少数股东权益		527,742,921.03	571,532,686.24
所有者权益合计		2,336,327,227.54	2,185,243,913.57
负债和所有者权益总计		13,773,840,939.92	13,310,120,921.41

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

### 母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		519,790,304.63	33,743,790.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		140,000.00	10,126,000.00
应收利息		120,452,273.08	98,490,291.67
应收股利		70,536,995.03	46,039,548.67
其他应收款	(十七) 1	2,032,527,390.07	1,523,255,601.28
存货		127,799,694.00	127,799,694.00
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,871,246,656.81	1,839,454,925.86
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十七) 2	1,633,093,927.73	1,628,894,834.93
投资性房地产			
固定资产		1,355,358.90	1,974,519.40
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		4,053,163.90	4,934,092.75
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		89,891.17	269,694.73
递延所得税资产			
其他非流动资产		473,954,500.00	610,954,500.00
非流动资产合计		2,112,546,841.70	2,247,027,641.81
资产总计		4,983,793,498.51	4,086,482,567.67
<b>流动负债：</b>			
短期借款		250,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		44,950.00	44,950.00
预收款项		3,658,649.76	
应付职工薪酬		11,074,209.00	14,856,950.00
应交税费		329,279.31	226,164.64
应付利息		3,415,232.88	
应付股利			
其他应付款		2,606,358,040.47	2,259,024,910.79
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		94,023,792.78	467,013,326.14
其他流动负债			
流动负债合计		2,968,904,154.20	2,741,166,301.57
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		130,000,000.00	94,023,792.78
应付债券		689,226,750.82	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		819,226,750.82	94,023,792.78
负债合计		3,788,130,905.02	2,835,190,094.35
<b>所有者权益：</b>			
股本		767,812,619.00	767,812,619.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		216,332,361.25	216,332,361.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		58,690,895.59	58,111,382.62
未分配利润		152,826,717.65	209,036,110.45

所有者权益合计		1,195,662,593.49	1,251,292,473.32
负债和所有者权益总计		4,983,793,498.51	4,086,482,567.67

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

**合并利润表**  
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		4,407,408,455.54	2,919,744,791.63
其中：营业收入	(七) 36	4,407,408,455.54	2,919,744,791.63
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,972,619,458.82	2,384,988,613.92
其中：营业成本	(七) 36	2,827,060,966.61	1,422,781,655.16
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(七) 37	494,146,851.26	402,200,885.49
销售费用	(七) 38	202,206,214.89	186,365,444.74
管理费用	(七) 39	245,535,625.07	242,097,061.58
财务费用	(七) 40	129,938,207.23	93,507,359.33
资产减值损失	(七) 41	73,731,593.76	38,036,207.62
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	(七) 42	-2,317,242.77	1,105,795.50
投资收益（损失以“－”号填列）	(七) 43	10,931,428.84	35,546,012.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,908,371.60	-1,630,449.61
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		443,403,182.79	571,407,985.37
加：营业外收入	(七) 44	9,145,971.59	21,918,564.21
其中：非流动资产处置利得		1,840,206.61	15,122,808.69
减：营业外支出	(七) 45	30,961,956.58	25,919,442.28
其中：非流动资产处置损失		908,068.20	107,039.55
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		421,587,197.80	567,407,107.30
减：所得税费用	(七) 46	173,977,529.24	193,737,733.49
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		247,609,668.56	373,669,373.81
归属于母公司所有者的净利润		256,183,335.42	192,433,192.04
少数股东损益		-8,573,666.86	181,236,181.77
六、其他综合收益的税后净额			-15,159,100.40
归属母公司所有者的其他综合收益			-15,159,100.40

的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			-15,159,100.40
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			-15,159,100.40
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		247,609,668.56	358,510,273.41
归属于母公司所有者的综合收益总额		256,183,335.42	177,274,091.64
归属于少数股东的综合收益总额		-8,573,666.86	181,236,181.77
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.334	0.251
(二)稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：\_\_\_\_\_元，上期被合并方实现的净利润为：\_\_\_\_\_元。

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

### 母公司利润表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(十七) 3	5,067,807.77	
减：营业成本	(十七) 3	3,618,274.01	
营业税金及附加		17,905.73	
销售费用			
管理费用		37,586,980.06	42,511,785.82
财务费用		45,428,759.46	53,542,780.31
资产减值损失		289,451.55	-105,724.61
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)		87,696,300.82	62,433,406.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-651.77	
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)		5,822,737.78	-33,515,435.52
加:营业外收入		5,939.30	13,507.82
其中:非流动资产处置利得			
减:营业外支出		33,547.39	51.07
其中:非流动资产处置损失		4,405.60	
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		5,795,129.69	-33,501,978.77
减:所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		5,795,129.69	-33,501,978.77
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
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			
六、综合收益总额		5,795,129.69	-33,501,978.77
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
(二)稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

法定代表人:翟美卿 主管会计工作负责人:谈惠明 会计机构负责人:陈琳

### 合并现金流量表

2014年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		3,019,998,299.79	3,542,758,038.92
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			



收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(七) 47 (1)	118,941,322.33	158,301,660.93
经营活动现金流入小计		3,138,939,622.12	3,701,059,699.85
购买商品、接受劳务支付的现金		2,116,823,506.78	2,912,025,057.28
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		211,198,202.01	193,533,975.54
支付的各项税费		748,507,680.41	804,117,560.49
支付其他与经营活动有关的现金	(七) 47 (2)	431,868,702.35	244,178,371.18
经营活动现金流出小计		3,508,398,091.55	4,153,854,964.49
经营活动产生的现金流量净额	(七) 48 (1)	-369,458,469.43	-452,795,264.64
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		3,103,690.71	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,814,265.80	44,198,536.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(七) 48 (3)	43,826,972.19	4,588,093.00
收到其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流入小计		77,744,928.70	48,786,629.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		123,294,302.12	195,988,340.33
投资支付的现金		1,600,000.00	-
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		124,894,302.12	195,988,340.33
投资活动产生的现金流量净额		-47,149,373.42	-147,201,711.03
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
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		1,770,200,000.00	1,797,788,900.56
发行债券收到的现金		700,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,470,200,000.00	1,797,788,900.56
偿还债务支付的现金		1,356,107,076.14	1,592,254,922.07

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		346,477,274.24	326,875,413.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		23,500,000.00	50,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(七) 47 (3)	142,824,380.00	23,859,421.57
筹资活动现金流出小计		1,845,408,730.38	1,942,989,757.39
筹资活动产生的现金流量净额		624,791,269.62	-145,200,856.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		208,183,426.77	-745,197,832.50
加：期初现金及现金等价物余额	(七) 48 (3)	1,641,589,122.49	2,386,786,954.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(七) 48 (3)	1,849,772,549.26	1,641,589,122.49

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

### 母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		8,875,671.76	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		15,592,133.19	43,803,392.34
经营活动现金流入小计		24,467,804.95	43,803,392.34
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		35,117,902.35	33,245,408.24
支付的各项税费		240,169.73	4,232.67
支付其他与经营活动有关的现金		7,921,101.96	7,402,305.19
经营活动现金流出小计		43,279,174.04	40,651,946.10
经营活动产生的现金流量净额		-18,811,369.09	3,151,446.24
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		49,200,000.00	15,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		400.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		158,893,422.80	108,996,886.76
投资活动现金流入小计		208,093,822.80	123,996,886.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		473,363.00	1,004,042.00
投资支付的现金		14,624,381.47	111,000,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		506,308,431.33	839,521,472.70
投资活动现金流出小计		521,406,175.80	951,525,514.70
投资活动产生的现金流量净额		-313,312,353.00	-827,528,627.94
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		380,000,000.00	1,757,847.00
发行债券收到的现金		700,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		320,311,011.82	1,150,832,830.77
筹资活动现金流入小计		1,400,311,011.82	1,152,590,677.77
偿还债务支付的现金		467,013,326.14	282,559,579.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		103,935,069.20	65,937,810.60
支付其他与筹资活动有关的现金		11,192,380.00	468,720.00
筹资活动现金流出小计		582,140,775.34	348,966,110.20
筹资活动产生的现金流量净额		818,170,236.48	803,624,567.57
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		486,046,514.39	-20,752,614.13
加：期初现金及现金等价物余额		33,743,790.24	54,496,404.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		519,790,304.63	33,743,790.24

法定代表人：翟美卿 主管会计工作负责人：谈惠明 会计机构负责人：陈琳

**合并所有者权益变动表**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	767,812,619.00				21,952,960.69				105,550,829.14		718,394,818.50	571,532,686.24	2,185,243,913.57
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	767,812,619.00				21,952,960.69				105,550,829.14		718,394,818.50	571,532,686.24	2,185,243,913.57
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					114,753.28				579,512.97		194,178,812.93	-43,789,765.21	151,083,313.97
(一)综合收益总额											256,183,335.42	-8,573,666.86	247,609,668.56
(二)所有者投入和减少资本													
1.股东投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三)利润分配									579,512.97		-62,004,522.49		-61,425,009.52
1.提取盈余公积									579,512.97		-579,512.97		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配											-61,425,009.52		-61,425,009.52
4.其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.其他													
(五)专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他					114,753.28							-35,216,098.35	-35,101,345.07
四、本期期末余额	767,812,619.00				22,067,713.97				106,130,342.11		912,573,631.43	527,742,921.03	2,336,327,227.54

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	767,812,619.00				37,112,061.09				105,550,829.14		537,478,815.85	413,997,131.35	1,861,951,456.43
加：会计政策变更					-15,159,100.40		15,159,100.40						
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	767,812,619.00				21,952,960.69	0.00	15,159,100.40		105,550,829.14		537,478,815.85	413,997,131.35	1,861,951,456.43
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-15,159,100.40				180,916,002.65	157,535,554.89	323,292,457.14
（一）综合收益总额							-15,159,100.40				192,433,192.04	181,236,181.77	358,510,273.41
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配											-11,517,189.39		-11,517,189.39
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											-11,517,189.39		-11,517,189.39
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他												-23,700,626.88	-23,700,626.88
四、本期期末余额	767,812,619.00				21,952,960.69				105,550,829.14		718,394,818.50	571,532,686.24	2,185,243,913.57

法定代表人：翟美卿主管会计工作负责人：谈惠明会计机构负责人：陈琳

### 母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	767,812,619.00				216,332,361.25				58,111,382.62	209,036,110.45	1,251,292,473.32
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	767,812,619.00				216,332,361.25				58,111,382.62	209,036,110.45	1,251,292,473.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									579,512.97	-56,209,392.80	-55,629,879.83
（一）综合收益总额										5,795,129.69	5,795,129.69
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									579,512.97	-62,004,522.49	-61,425,009.52
1. 提取盈余公积									579,512.97	-579,512.97	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配										-61,425,009.52	-61,425,009.52
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											

(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	767,812,619.00				216,332,361.25				58,690,895.59	152,826,717.65	1,195,662,593.49

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	767,812,619.00				216,332,361.25				58,111,382.62	254,055,278.61	1,296,311,641.48
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	767,812,619.00				216,332,361.25				58,111,382.62	254,055,278.61	1,296,311,641.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-45,019,168.16	-45,019,168.16
（一）综合收益总额										-33,501,978.77	-33,501,978.77
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-11,517,189.39	-11,517,189.39
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-11,517,189.39	-11,517,189.39
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	767,812,619.00				216,332,361.25				58,111,382.62	209,036,110.45	1,251,292,473.32

法定代表人：翟美卿主管会计工作负责人：谈惠明会计机构负责人：陈琳



### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

深圳香江控股股份有限公司(以下简称“本公司”)是经山东临沂地区体制改革委员会临体改[1993]第 28 号文批准,于 1994 年 1 月 30 日注册成立的股份有限公司。本公司的注册地在广东省深圳市,总部位于广东省广州市。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要的经营业务包括:投资兴办实业(具体项目另行申报);在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;物业管理;从事建筑工程和装饰工程的施工(须取得相应的资质证书后方可经营);企业形象策划;酒店管理;国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);经济信息咨询(不含限制项目)。

本公司的公司及合并财务报表于 2015 年 4 月 9 日已经本公司董事会批准。

本年度合并财务报表范围包括 58 家子公司,详细情况参见附注“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化详细情况参见附注“合并范围的变更”。

#### 2. 合并财务报表范围

本年度合并财务报表范围详细情况参见附注(八)“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化详细情况参见附注(七)“合并范围的变更”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

集团执行财政部颁布的企业会计准则(包括于 2014 年颁布的新的和修订的企业会计准则)及相关规定。此外,集团还按照《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)》披露有关财务信息。

集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 2. 持续经营

本集团对自 2014 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司于 2014 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2014 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

## 2. 会计期间

集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司的营业周期为 12 个月。公司从事房地产开发经营的子公司，其营业周期超过 12 个月，从拟开发土地的获取至房地产项目销售的实现，该子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4. 记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## 5. 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. 同一控制下的企业合并

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。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其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的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

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. 非同一控制下的企业合并及商誉

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，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。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。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

## 6. 合并财务报表的编制方法

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。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，集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于集团获得对该子公司的控制权时，终止于集团丧失对该子公司的控制权时。

对于集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)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。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起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。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

对于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，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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：(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。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，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，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。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8. 金融工具

在集团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 实际利率法

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，集团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。

## 2 金融资产的分类、确认和计量

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。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

### 2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)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：(1)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；(2)集团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；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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。

### 2.2 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且集团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。

### 2.3 贷款和应收款项

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。集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收账款、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 金融资产转移

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，虽然集团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。

若集团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。

#### 5 金融负债的分类、确认和计量

集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

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。

##### 5.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)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。

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债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；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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。

##### 5.2 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。除财务担保合同负债外的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。

##### 5.3 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，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，终止确认该金融负债或其一部分。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。

## 7 金融资产和金融负债的抵销

当集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 8 权益工具

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

集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

## 9. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

### (2). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币 100 万元(含人民币 100 万元)的应收款项认定为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### (3). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法)	
组合一	本组合主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项。对于本组合，不计提坏账准备。
组合二	本组合为除组合一之外的应收款项。对于本组合，采用账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	6	6
其中: 1 年以内分项, 可添加行		
1—2 年	6	6
2—3 年	6	6
3 年以上	6	6
3—4 年	6	6
4—5 年	6	6
5 年以上	100	100

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)

**(4). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:**

单项计提坏账准备的理由	有证据表明应收款项的未来现金流量现值与应收款项账面价值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	个别认定法

**10. 存货****1 存货的分类**

本集团的存货主要包括原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发土地及土地一级开发成本等。存货按成本进行初始计量, 存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。拟开发土地为本集团购入计划用于房地产开发的土地使用权, 开始对土地使用权进行开发时, 转入“开发成本”项目。土地一级开发成本为本集团与其他方合作进行一级土地开发项目而形成的开发成本。

**2 发出存货的计价方法**

原材料发出时, 采用加权平均法确定其实际成本。开发产品发出时, 采用个别计价法计价。

**3 存货可变现净值的确定依据**

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。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。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

存货盘存制度为永续盘存制。

#### 5 低值易耗品的摊销方法

酒店业的低值易耗品采用五五摊销法进行摊销，其他的低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

### **11. 长期股权投资**

#### 1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是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。共同控制是指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。重大影响是指对被投资方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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

#### 2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方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。

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其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因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。

#### 3 后续计量及损益确认方法

##### 3.1 成本法核算的长期股权投资



公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的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。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。

### 3.2 权益法核算的长期股权投资

集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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公司不一致的，按照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。对于集团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集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但集团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。

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，如集团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，集团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。

## 4 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

本集团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。

## **12. 投资性房地产**

### **(1). 如果采用成本计量模式的：**

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。

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。

本集团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。

### 13. 固定资产

#### (1). 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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。

#### (2). 折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	35 - 60	0 - 5	1.67 - 2.86
通用设备	直线法	3 - 5	5	19.00 - 31.67
运输工具	直线法	3 - 10	5	9.50 - 31.67
电子设备及其他设备	直线法	3 - 5	5	19.00 - 31.67

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

#### (3). 其他说明

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

本集团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。

### 14. 在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

### 15. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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。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。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

## 16. 无形资产

无形资产包括本集团固定资产或拟开发自用固定资产占用的土地使用权、软件等。

无形资产按成本进行初始计量。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。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	残值率(%)
土地使用权	直线法	40 - 50	0
软件	直线法	3 - 10	0

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，必要时进行调整。

## 17. 长期资产减值

集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 18. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的租入固定资产改良支出。长期待摊费用在预计受益期 3 至 5 年中分期平均摊销。

## 19. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：集团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；集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

## 20. 预计负债

当与或有事项相关的义务是集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

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。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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。

## 21. 收入

### 1 商品销售收入

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

集团按照从买方已收或应收的合同或协议价款确定商品销售收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定商品销售收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

房地产销售是以集团房地产竣工验收合格(取得竣工验收报告)，签订了不可逆转的销售合同或其他结算通知书，取得了买方付款证明(其中选择银行按揭的，收到首期款并办好按揭手续；不选择银行按揭自行付款的，收到50%以上房款)，发出收楼通知(在规定的期限内因业主原因未及时办手续的视同收楼)时确认收入的实现。

### 2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入集团，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占预计总成本的比例确定。

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。

### 3 利息收入

按照他人使用集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 22. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。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。

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括本公司之子公司长春东北亚置业有限公司(以下简称“长春置业”)收到的长春市二道区科学技术局拨款，由于该款项用于长春置业的人防工程建设，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括长沙市开福区产业扶植资金款等，由于相关补助与日常经营相关，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，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。

## 23. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

### 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。

### 2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见

的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

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。

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

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。

## **24. 租赁**

### **(1)、经营租赁的会计处理方法**

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为融资租赁，融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### 1 本集团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 本集团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。

## **25. 其他重要的会计政策和会计估计**

运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用本附注(三)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团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集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、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。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

#### 存货可变现净值

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，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。如果管理层对存货的估计售价、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进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的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高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、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进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的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低于目前采用的估计，本集团需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

#### 递延所得税资产

对于以前年度未弥补的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，基于将来很可能有足够的应纳税所得额用于抵扣部分可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，本集团对此部分可利用的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异确认了递延所得税资产。递延所得税资产的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的递延所得税资产的账面价值和当期损益。

## 26. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

#### 1 会计政策变更

本集团于 2014 年 7 月 1 日开始采用财政部于 2014 年新颁布的《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》和经修订的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》，同时在 2014 年度财务报表中开始采用财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》。由于采用上述新的和修订的企业会计准则而导致的会计政策变更由本公司于 2014 年 10 月 30 日董事会会议批准。

#### 1.1 长期股权投资

执行《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》(修订)之前，本集团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》(修订)后，本集团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。本集团采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。

#### 1.2 职工薪酬

执行《企业会计准则第9号-职工薪酬》(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,如果本集团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,同时本集团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》(修订)后,辞退福利的会计政策详见附注(三)19.3“辞退福利的会计处理方法”。本集团管理层认为该准则的采用未对本集团财务报表产生重大影响。

### 1.3 合营安排

《企业会计准则第40号—合营安排》将合营安排分为共同经营和合营企业,该分类根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定,对权利和义务进行评价时考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素。共同经营,是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本集团管理层认为该准则的采用未对本集团财务报表产生重大影响。

### 1.4 合并财务报表

《企业会计准则第33号-合并财务报表》(修订)修订了控制的定义,将“控制”定义为“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”,并对特殊交易的会计处理作出了明确规定。本集团管理层认为该准则的采用未对本集团的财务报表产生重大影响。

### 1.5 金融工具列报

《企业会计准则第37号—金融工具列报》(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的规定进行列报,并对可比年度财务报表附注的披露进行了相应调整。

### 1.6 财务报表列报

《企业会计准则第30号-财务报表列报》(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。

### 1.7 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,但将导致本集团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。

### 1.8 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》将导致本集团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。

对于上述涉及会计政策变更的事项,业已采用追溯调整法调整了本财务报表的期初数或上年对比数,并重述了可比年度的财务报表。上述会计政策变更对本集团2013年1月1日及2013年12月31日的资产、负债和所有者权益的影响列示如下:



	2013年1月1日 (重述前)	财务报表列报	长期股权投资	2013年1月1日 (重述后)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	7,357,671.26	-	7,357,671.26
交易性金融资产	7,357,671.26	(7,357,671.26)	-	-
可供出售金融资产	-	-	18,350,000.00	18,350,000.00
长期股权投资	33,050,000.00	-	(18,350,000.00)	14,700,000.00
递延收益	-	22,053,759.27	-	22,053,759.27
其他非流动负债	22,053,759.27	(22,053,759.27)	-	-
资本公积	37,112,061.09	(15,159,100.40)	-	21,952,960.69
其他综合收益	-	15,159,100.40	-	15,159,100.40
对所有者权益的影响总额	1,861,951,456.43	-	-	1,861,951,456.43

单位：人民币元

单位：人民币元

	2013年12月31日 (重述前)	财务报表列报	长期股权投资	2013年12月31日 (重述后)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	8,463,466.76	-	8,463,466.76
交易性金融资产	8,463,466.76	-8,463,466.76	-	-
可供出售金融资产	-	-	18,350,000.00	18,350,000.00
长期股权投资	31,419,550.39	-	-18,350,000.00	13,069,550.39
递延收益	-	20,842,787.92	-	20,842,787.92
其他非流动负债	20,842,787.92	-20,842,787.92	-	-
对所有者权益的影响总额	2,185,243,913.57	-	-	2,185,243,913.57

上述会计政策变更对本集团 2013 年度净利润及综合收益总额没有影响，对本公司财务报表没有影响。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照销项税额抵扣准予抵扣的进项税额后的差额确定，销项税额按照销售货物或提供应税劳务的销售额和规定税率计算	3%或 17%
消费税		
营业税	提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产的营业额	5%或 3%
城建税	实际缴纳的营业税、增值税税额	1%-7%
所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税(注 1)	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%

房产税	房产原值一次减除 10%至 30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的, 税率为 1.2%; 依照房产租金收入计算缴纳的, 税率为 12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 2)

注 1: 本公司及房地产子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税, 并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算, 对预缴的土地增值税款多退少补。

注 2: 本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,181,993.08	3,018,318.70
银行存款(注1)	1,958,760,556.18	1,638,570,803.79
其他货币资金(注2)	68,826,678.97	68,238,171.41
合计	2,028,769,228.23	1,709,827,293.90
其中: 存放在境外的款项总额		

其他说明

注 1: 本集团上述年末银行存款中人民币 83,500,000.00 元为本集团商业承兑汇票人民币 187,000,000.00 元贴现提供质押或作为贴现保证金, 人民币 26,670,000.00 元为中建二局第三建筑工程有限公司以本集团开出的商业承兑汇票贴现人民币 66,600,000.00 元作为贴现保证金(年初数: 无)。

注 2: 本集团上述年末其他货币资金中包含未结按揭贷款余额保证金人民币 41,109,769.33 元(年初数: 人民币 67,828,976.53 元)、农民工工资保证金人民币 27,306,326.51 元(年初数: 无)以及工程保证金人民币 410,583.13 元(年初数: 人民币 409,194.88 元)

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	5,146,223.99	8,463,466.76
其中: 债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
基金	5,146,223.99	8,463,466.76
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中: 债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	5,146,223.99	8,463,466.76

### 3、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	600,000.00	
商业承兑票据		
合计	600,000.00	

其他说明

注：2014年12月31日，本集团除附注所披露有关已贴现且在资产负债表日尚未到期之本集团内部应收票据以及人民币1,300,000.00元应收银行承兑汇票已背书给第三方且在资产负债表日尚未到期外，无其他已质押、已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期以及因出票人未履约而将其转应收账款的应收票据。

#### 4、 应收账款

##### (1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	38,916,552.57	99.56	2,631,969.61	6.76	36,284,582.96	34,350,437.89	99.76	2,486,290.59	7.24	31,864,147.30
组合一										
组合二	38,916,552.57	99.56	2,631,969.61	6.76	36,284,582.96	34,350,437.89	99.76	2,486,290.59	7.24	31,864,147.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	173,381.00	0.44	173,381.00	100		81,639.00	0.24	81,639.00	100	
合计	39,089,933.57	/	2,805,350.61	/	36,284,582.96	34,432,076.89	/	2,567,929.59	/	31,864,147.30

注：组合一主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项；组合二为除组合一(应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项)之外的应收款项。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	30,708,927.20	1,842,535.63	6
1 年以内小计	30,708,927.20	1,842,535.63	6
1 至 2 年	2,903,305.05	174,198.30	6
2 至 3 年	3,704,972.12	222,298.33	6
3 年以上			

3 至 4 年	1,005,580.80	60,334.85	6
4 至 5 年	277,835.00	16,670.10	6
5 年以上	315,932.40	315,932.40	100
合计	38,916,552.57	2,631,969.61	6.76

确定该组合依据的说明：

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 519,274.63 元；本期收回或转回坏账准备金额 258,326.47 元。

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

应收账款核销说明：

本年无实际核销的应收账款情况。

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

单位名称	年末余额	占应收账款 年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
河南欧凯龙家居有限公司	4,147,920.86	10.61	248,875.25
客户 1	3,465,623.00	8.87	207,937.38
深圳腾飞旅行社	2,021,846.00	5.17	121,310.76
中建二局第三建筑工程有限公司	1,411,376.69	3.61	84,682.60
客户 2	1,000,000.00	2.56	60,000.00
合计	12,046,766.55	30.82	722,805.99

**5、预付款项**

**(1). 预付款项按账龄列示**

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	11,959,643.84	18.02	391,243,703.52	81.60
1 至 2 年	1,474,717.00	2.22	36,998,189.56	7.72
2 至 3 年	11,877,616.32	17.90	40,400,428.34	8.43
3 年以上	41,061,721.92	61.86	10,791,752.91	2.25
合计	66,373,699.08	100.00	479,434,074.33	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

年末余额中账龄超过 1 年且金额重要的预付款项主要为预付株洲市土地储备中心土地购买款，由于尚未办理土地移交手续故尚未结算。

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：**

单位名称	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
------	------	--------------------

株洲市土地储备中心	57,000,000.00	85.88
苏州迅达电梯有限公司	1,217,300.00	1.83
北京零距离信息技术有限公司	1,000,000.00	1.51
成都家具产业园管理委员会	946,759.00	1.43
深圳蛇口建筑工程有限公司	751,843.12	1.13
合计	60,915,902.12	91.78

## 6、其他应收款

### (1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	356,014,908.76	100.00	15,781,390.28	4.43	340,233,518.48	229,358,342.83	99.74	5,102,677.65	2.22	224,255,665.18
组合一	149,410,641.24	41.97			149,410,641.24	160,947,370.63	69.99			160,947,370.63
组合二	206,604,267.52	58.03	15,781,390.28	7.64	190,822,877.24	68,410,972.20	29.75	5,102,677.65	7.46	63,308,294.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款						600,000.00	0.26	600,000.00	100.00	
合计	356,014,908.76	/	15,781,390.28	/	340,233,518.48	229,958,342.83	/	5,702,677.65	/	224,255,665.18

注：组合一主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项；组合二为除组合一(应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项)之外的应收款项。

### (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 11,097,360.35 元；本期收回或转回坏账准备金额 369,652.66 元。\_\_\_\_\_

### (3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
中山大学	600,000.00
其他	7,774.00
合计	607,774.00

单位：\_\_\_\_\_ 币种：\_\_\_\_\_

### (4). 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位往来	309,246,730.60	198,714,550.46

个人往来	4,595,795.90	1,162,118.45
其他	42,172,382.26	30,081,673.92
合计	356,014,908.76	229,958,342.83

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中建二局第三建筑工程有限公司	往来款及代垫水电费	139,846,083.57	1年以内	39.27	8,390,765.01
长沙市国土资源局	代垫土地拆迁款	44,411,918.00	1年以内	12.47	-
湖北省葛店经济技术开发区财政金融局	代垫土地拆迁款	30,000,000.00	5年以内	8.43	-
长沙金霞经济开发区管理委员会	履约保证金	20,000,000.00	1年以内	5.62	-
博罗县人民政府	往来款	15,000,000.00	1年以内	4.21	-
合计	/	249,258,001.57	/	70.00	8,390,765.01

## 7、 存货

## (1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
<b>房地产开发项目:</b>						
开发成本	4,351,738,748.94	55,277,647.82	4,296,461,101.12	5,033,429,025.01	70,212,227.15	4,963,216,797.86
拟开发土地	863,064,082.22		863,064,082.22	374,422,495.45		374,422,495.45
开发产品	2,090,303,270.29	11,198,036.39	2,079,105,233.90	1,803,798,015.40	1,967,786.87	1,801,830,228.53
出租开发产品	873,090,300.74		873,090,300.74	838,654,123.80		838,654,123.80
土地一级开发成本	450,873,931.32		450,873,931.32	437,560,576.38		437,560,576.38
<b>非房地产开发项目:</b>						
原材料	10,686,236.20		10,686,236.20	2,499,274.83		2,499,274.83
低值易耗品	9,285,410.52		9,285,410.52	9,175,989.03		9,175,989.03
其他	60,677.53		60,677.53	232,018.74		232,018.74

合计	8,649,102,657.76	66,475,684.21	8,582,626,973.55	8,499,771,518.64	72,180,014.02	8,427,591,504.62
----	------------------	---------------	------------------	------------------	---------------	------------------

## (2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	70,212,227.15	62,742,937.91		37,989,378.57	39,688,138.67	55,277,647.82
开发产品	1,967,786.87		39,688,138.67	30,457,889.15		11,198,036.39
合计	72,180,014.02	62,742,937.91	39,688,138.67	68,447,267.72	39,688,138.67	66,475,684.21

本集团依据相关房地产项目的(预计)售价、估计的销售税费以及后续开发成本等信息预计相关房地产项目的可变现净值,并结合该房地产项目的账面成本,针对开发成本及开发产品计提存货跌价准备人民币 62,742,937.91 元,因开发产品出售而转销人民币 68,447,267.72 元。

项目名称	开工时间	预计(实际)最近竣工时间	预计总投资额(人民币万元)	年初余额	年末余额
增城翡翠绿洲项目(七、十、十一、十二、十三、十四期及公共配套)	2013.07	2016.03	415,498.11	910,359,324.50	1,885,559,234.29
番禺锦江公共配套(待分摊)	-	2016.12	16,489.00	128,219,668.13	133,112,123.67
钟村三旧改造项目	2011.11	2016.12	50,000.00	562,414.00	562,414.00
博罗香江项目	2011.11	-	-	2,541,500.00	-
临沂香江大厦	2008.01	-	-	102,722,871.64	-
新乡香江城市广场	2010.10	2015.12	20,828.00	149,608,740.89	149,797,727.89
成都置业香江全球家居CBD建材城一期	2010.01	2016	27,056.38	43,120,418.64	42,836,679.60
成都家园香江全球家居CBD建材城二期	2011.02	待确定	65,000.00	597,008,914.84	255,060.42
恩平锦绣香江花园一期	2008.01	待确定	52,059.10	145,082,637.63	51,589,271.17
连云港锦绣香江项目	2010.01	2015.12	37,762.17	325,105,745.47	144,595,592.08
株洲锦绣香江湖湘文化城	2011.07	2015.12	50,111.75	412,440,116.20	216,902,432.81
武汉锦绣香	2013.12	2015.10	20,979.91	4,085,308.09	61,566,908.32

江二期					
香河香江全球家居CBD项目	2011.10	2014.08	88,189.42	756,470,727.22	-
成都繁城新都锦绣香江二期	2011.01	2016.12	26,167.00	64,966,841.72	64,975,841.72
来安香江南京湾项目	2011.10	待确定	49,757.98	472,555,019.91	66,057,203.82
来安香江南京湾B区品牌街	2012.01	2014.10	37,518.38	350,401,489.54	-
来安香江南京湾全球家居CBD	2012.01	2015.10	23,152.00	161,021,563.62	226,982,426.95
南方国际金融传媒大厦	2013.12	2016.12	160,000.00	406,525,409.29	529,617,072.19
长沙高岭国际商贸城一期(原名:中南现代商贸物流城)A2、A3、A4-1	2014.05	2016.03	600,000.00	630,313.68	777,328,760.01
<b>合计</b>			<b>1,767,446.20</b>	<b>5,033,429,025.01</b>	<b>4,351,738,748.94</b>

## 拟开发土地

单位:人民币元

项目名称	土地面积(m <sup>2</sup> )	年初余额	年末余额	预计开工时间
增城香江房地产有限公司(以下简称“增城香江”)	32,340.42	5,930,891.84	5,930,891.84	2016.12-2017.12
广州番禺锦江房地产有限公司(以下简称“番禺锦江”)	169,023.10	90,613,576.27	109,344,310.49	2016.8-2017.12
聊城香江光彩大市场有限公司(“聊城香江”)	25,333.00	7,299,376.64	7,299,376.64	2016.12
恩平市锦江新城置业有限公司(“恩平置业”)	13,684.11	5,608,183.29	5,608,183.29	2016.12
武汉锦绣香江置业有限公司(“武汉香江”)	236,749.10	197,290,265.51	193,878,395.51	2016.12
成都香江家园房地产开发有限公司(“家园房产”)	5,700.00	12,442,223.64	12,442,223.64	2017.12
株洲锦绣香江房地产开发有限公司(“株洲香江”)	66,023.65	55,237,978.26	55,358,572.58	2016.12
长沙香江商贸物流城开发有限公司(“长沙物流”) A1-1、A1-2、A4-2	197,632.38		473,202,128.23	2015.01 及以后
<b>合计</b>	<b>746,485.76</b>	<b>374,422,495.45</b>	<b>863,064,082.22</b>	

## 房地产开发产品

单位:人民币元

项目名称	最近竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
番禺锦江别墅和山水华府一期、二期(注4)	2008.08	128,385,889.08	108,276.58	741,145.03	127,753,020.63
番禺锦江山山水华府三期	2010.12	6,609,908.61	-	(26,615.11)	6,636,523.72
番禺锦江B1布查特三期及配套项目(注4)	2013.05	37,045,351.74	10,494,315.11	12,309,949.40	35,229,717.45
增城翡翠绿洲别墅和一	2009.12	29,058,143.66	4,592,638.25	5,436,853.40	28,213,928.51



至四期(注 4)					
增城翡翠绿洲五、六期(注 4)	2012.12	48,578,787.08	4,094,368.86	14,108,423.85	38,564,732.09
增城翡翠绿洲八期(注 4)	2010.12	10,095,710.40	3,432,217.71	4,835,403.36	8,692,524.75
增城翡翠绿洲九期(注 4)	2011.04	10,838,114.52	100,435.59	8,826,691.96	2,111,858.15
增城翡翠绿洲七、十期(注 4)	2013.12	825,109,438.97	8,420,579.38	796,985,940.43	36,544,077.92
增城翡翠绿洲十一、十二期(注 1)	2014.09		344,183,348.74	131,450,609.55	212,732,739.19
聊城光彩大市场	2004.06	20,241,493.46		1,316,769.23	18,924,724.23
南昌香江家居建材中心	2003.12	8,154,335.78		-	8,154,335.78
郑州郑东建材家居城	2012.03	125,887.20		-	125,887.20
临沂时代华庭(注 2)	2009.05	557,026.65		557,026.65	
临沂香江五金机电城和汽车用品城(注 2)	2006.12	793,579.82		793,579.82	
保定香江好天地商业广场(注 4)	2009.12	7,445,246.21	1,872,946.79		9,318,193.00
长春置业国际采购中心 A 区、B 区	2009.09	30,143,102.39		12,005,905.71	18,137,196.68
恩平锦绣香江花园一期(注 1)	2014.05	55,148,772.07	113,937,515.48	81,289,707.68	87,796,579.87
连云港锦绣香江一期(注 3)	2012.06	93,741,935.69	3,162,182.84		96,904,118.53
连云港锦绣香江二期(注 1)	2014.09		233,061,783.51	157,760,395.15	75,301,388.36
株洲锦绣香江湖湘文化城一期(注 1)	2014.05		203,650,391.96	203,650,391.96	
成都置业香江全球家居 CBD 建材城一期(注 4)	2011.06	72,087,297.24	8,061,279.07	9,027,115.19	71,121,461.12
香河香江全球家居 CBD 项目(注 1)	2014.08		826,129,160.09	297,306,319.27	528,822,840.82
成都家园香江全球家居 CBD 建材城二期(注 1)	2014.10	78,095,281.35	378,645,008.31	235,016,306.83	221,723,982.83
成都繁城新都锦绣香江一期(注 4)	2013.12	156,172,193.25	1,676,180.54	21,385,335.75	136,463,038.04
来安香江南京湾项目(注 1)	2014.10		427,242,663.20	377,997,704.46	49,244,958.74
武汉华中建材家居采购中心(注 4)	2008.05	13,584,563.80	28,427,761.65	32,925,345.53	9,086,979.92
来安香江南京湾 B 区品牌街(注 1)	2014.10		375,183,824.34	273,317,814.97	101,866,009.37
武汉锦绣香江一期	2012.12	171,785,956.43		10,953,503.04	160,832,453.39
<b>合计</b>		<b>1,803,798,015.40</b>	<b>2,976,476,878.00</b>	<b>2,689,971,623.11</b>	<b>2,090,303,270.29</b>

注 1：本年增加系本年新增完工开发产品。

注 2：本年减少系因合并范围变更减少。

注 3：本年增加系销售退回。

注 4：本年增加系竣工结算产生的成本调整。

#### 出租开发产品

单位：人民币元

出租项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	本年摊销	年末余额
洛阳百年商铺(注 1)	2,935,745.06		636,256.53	1,552.60	2,297,935.93
郑州郑东建材家居城	37,821,367.43			915,356.18	36,906,011.25
番禺锦江出租车位和	213,885,936.61	388,781.21		2,716,290.82	211,558,427.00

商铺					
增城香江出租车位和商铺(注1)	476,943,431.84	76,090,941.97	2,661,289.99	5,220,091.58	545,152,992.24
成都置业香江全球家居CBD建材城一期(注3)	69,635,556.68		690,498.14	1,702,743.98	67,242,314.56
保定香江好天地商业广场	3,777,498.61				3,777,498.61
武汉华中建材家居采购中心	5,873,607.26	480,480.75		198,966.86	6,155,121.15
临沂香江五金机电城和汽车用品城(注2)	27,780,980.31		27,780,980.31		
<b>合计</b>	<b>838,654,123.80</b>	<b>76,960,203.93</b>	<b>31,769,024.97</b>	<b>10,755,002.02</b>	<b>873,090,300.74</b>

注1：本年减少系因销售结转成本。

注2：本年减少系因合并范围变更减少。

注3：本年减少系竣工结算产生的成本调整。

土地一级开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	(预计)完工时间	年末余额	年初余额
成都家具产业园	2007.10	待确定	323,636,651.32	310,323,296.38
香河家具产业园	2010.06	待确定	127,237,280.00	127,237,280.00
合计			450,873,931.32	437,560,576.38

## 8、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	316,504,110.81	379,662,676.79
合计	316,504,110.81	379,662,676.79

其他说明

其他流动资产系部分子公司预缴的土地增值税及其他税费。

## 9、可供出售金融资产

### (1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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：	18,350,000.00		18,350,000.00	18,350,000.00		18,350,000.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	18,350,000.00		18,350,000.00	18,350,000.00		18,350,000.00
合计	18,350,000.00		18,350,000.00	18,350,000.00		18,350,000.00

## (2). 期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 (%)	本期现金红利	
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少			期末
广州大丰门旅游景区开发有限公司 (“大丰门旅游”)(注 2)	400,000.00			400,000.00					20.00	-
广州国际商品展贸城股份有限公司 (“广州会展”)	10,500,000.00			10,500,000.00					5.25	-
潼南民生村镇银行股份有限公司	2,450,000.00			2,450,000.00					4.90	-
蓬莱民生村镇银行股份有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00					5.00	-
合计	18,350,000.00			18,350,000.00					/	

注 1: 本集团对上述公司的股权投资年末余额为人民币 18,350,000.00 元, 由于相关公司股权未在任何交易市场交易, 且其公允价值不能可靠计量, 故采用成本计量。

注 2: 本公司之子公司增城香江持有大丰门旅游 20% 股权, 根据该公司章程的约定, 大丰门旅游设立股东会, 股东按出资比例行使表决权, 对于重大事项的决议须经代表三分之二以上表决权的股东通过, 同时大丰门旅游不设董事会, 仅设立由股东会选举产生的执行董事, 因此本集团对大丰门旅游不具有控制及重大影响。

## 10、长期股权投资

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润		
一、合营企业									
小计									
二、联营企业									
深圳市大本营企业管理咨询有限公司(注)	13,069,550.39			-1,907,719.83					11,161,830.56
深圳景江投资有		10,000,000.00	8,400,000.00	-651.77					1,599,348.23

限公司									
小计	13,069,550.39	10,000,000.00	8,400,000.00	-1,908,371.60					12,761,178.79
合计	13,069,550.39	10,000,000.00	8,400,000.00	-1,908,371.60					12,761,178.79

## 11、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	992,305,537.73			992,305,537.73
2. 本期增加金额	249,002,554.00			249,002,554.00
(1) 外购	-			-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	249,002,554.00			249,002,554.00
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	10,828,239.90			10,828,239.90
(1) 处置	2,512,507.95			2,512,507.95
(2) 其他转出				
(3) 结算调整	8,315,731.95			8,315,731.95
4. 期末余额	1,230,479,851.83			1,230,479,851.83
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	118,315,879.57			118,315,879.57
2. 本期增加金额	36,387,990.22			36,387,990.22
(1) 计提或摊销	36,387,990.22			36,387,990.22
3. 本期减少金额	21,259.65			21,259.65
(1) 处置	21,259.65			21,259.65
(2) 其他转出				
4. 期末余额	154,682,610.14			154,682,610.14
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,075,797,241.69			1,075,797,241.69
2. 期初账面价值	873,989,658.16			873,989,658.16

## (2) 本集团无未办妥产权证书的投资性房地产

## 12、固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	通用设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	561,703,194.10		72,685,166.75	47,194,573.71	30,128,301.17	711,711,235.73
2. 本期增加金额	6,326,632.96		6,309,558.82	1,414,792.59	3,237,787.30	17,288,771.67
(1) 购置	214,561.68		6,309,558.82	1,414,792.59	3,237,787.30	11,176,700.39
(2) 在建工程转入	5,832,522.35					5,832,522.35
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	279,548.93					279,548.93
3. 本期减少金额	2,057,204.87		8,344,137.00	2,387,114.00	952,371.00	13,740,826.87
(1) 处置或报废	2,057,204.87		6,585,323.00	2,387,114.00	380,689.00	11,410,330.87
			1,758,814.00		571,682.00	2,330,496.00
4. 期末余额	565,972,622.19		70,650,588.57	46,222,252.30	32,413,717.47	715,259,180.53
二、累计折旧						
1. 期初余额	47,844,051.25		53,899,308.10	17,188,538.25	17,994,739.41	136,926,637.01
2. 本期增加金额	19,870,595.77		7,787,716.97	9,490,678.63	3,005,090.33	40,154,081.70
(1) 计提	19,870,595.77		7,787,716.97	9,490,678.63	3,005,090.33	40,154,081.70
3. 本期减少金额			7,920,987.48	928,700.93	761,592.13	9,611,280.54
(1) 处置或报废			6,166,097.42	928,700.93	362,561.90	7,457,360.25
(2) 出售子公司减少			1,754,890.06		399,030.23	2,153,920.29
4. 期末余额	67,714,647.02		53,766,037.59	25,750,515.95	20,238,237.61	167,469,438.17
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	498,257,975.17		16,884,550.98	20,471,736.35	12,175,479.86	547,789,742.36
2. 期初账面价值	513,859,142.85		18,785,858.65	30,006,035.46	12,133,561.76	574,784,598.72

## (2). 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
恩平置业展销厅/售楼部	178,785.71	临时建筑
恩平置业办公室和物业管理用房	1,176,291.51	尚待办理

	1,355,077.22	
--	--------------	--

其他说明：

### 13、在建工程

#### (1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
温泉中心酒店项目	346,851,477.88		346,851,477.88	213,413,147.67		213,413,147.67
成都投资服务中心	350,052.12		350,052.12	350,052.12		350,052.12
大丰门旅游中心项目	9,970,944.00		9,970,944.00	9,879,744.00		9,879,744.00
合计	357,172,474.00		357,172,474.00	223,642,943.79		223,642,943.79

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
温泉中心酒店项目(注)	1,026,209,262.51	213,413,147.67	139,270,852.56	5,832,522.35		346,851,477.88	90.03	90.03	66,181,473.39	23,618,109.38	7.04	银行借款及自有资金
成都投资服务中心	18,241,236.45	350,052.12				350,052.12	81.39	81.39				自有资金
大丰门旅游中心项目	不适用	9,879,744.00	91,200.00			9,970,944.00	不适用	不适用				自有资金
合计	1,044,450,498.96	223,642,943.79	139,362,052.56	5,832,522.35		357,172,474.00	/	/	66,181,473.39	23,618,109.38	/	/

注：温泉中心酒店项目于 2014 年追加投资预算。

## 14、无形资产

## (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	113,163,191.37	12,804,152.25	125,967,343.62
2. 本期增加金额		792,218.09	792,218.09
(1) 购置		792,218.09	792,218.09
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	99,031.52		99,031.52
(1) 处置	99,031.52		99,031.52
4. 期末余额	113,064,159.85	13,596,370.34	126,660,530.19
二、累计摊销			
1. 期初余额	5,934,383.31	3,756,027.10	9,690,410.41
2. 本期增加金额	2,954,241.58	1,907,935.94	4,862,177.52
(1) 计提	2,954,241.58	1,907,935.94	4,862,177.52
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	8,888,624.89	5,663,963.04	14,552,587.93
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	104,175,534.96	7,932,407.30	112,107,942.26
2. 期初账面价值	107,228,808.06	9,048,125.15	116,276,933.21

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例\_\_\_\_\_



## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

本集团无未办妥产权证书的土地使用权。

## 15、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	1,495,415.45	5,084,316.25	1,629,793.27		4,949,938.43
合计	1,495,415.45	5,084,316.25	1,629,793.27		4,949,938.43

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	17,347,324.81	4,336,831.20	7,512,158.72	1,878,039.68
可抵扣亏损	217,045,958.35	54,261,489.59	305,913,442.56	76,478,360.64
政府补助	18,984,185.30	4,746,046.33	20,842,787.25	5,210,696.98
内部交易未实现利润	169,830,502.36	42,457,625.59	77,096,690.72	19,274,172.68
留待以后年度抵扣的广告费	1,405,326.20	351,331.56	2,341,736.24	585,433.89
应付职工薪酬	11,301,628.12	2,825,407.03	12,103,091.18	3,025,772.80
按清算口径计提的土地增值税	621,278,859.53	155,319,714.88	480,396,928.82	120,099,232.21
交易性金融资产公允价值变动	1,053,776.01	263,444.00	-	-
其他	-	-	344,057.42	86,014.35
合计	1,058,247,560.68	264,561,890.18	906,550,892.91	226,637,723.23

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动	-	-	1,263,466.76	315,866.69
其他	2,810,940.00	702,735.00	2,810,940.00	702,735.00
合计	2,810,940.00	702,735.00	4,074,406.76	1,018,601.69

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		264,561,890.18	315,866.69	226,321,856.54
递延所得税负债		702,735.00	315,866.69	702,735.00

## (4). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	103,367,520.34	72,938,461.74
可抵扣亏损	603,975,034.30	456,566,485.82
合计	707,342,554.64	529,504,947.56

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2014 年		53,218,162.78	
2015 年	99,881,653.66	84,167,712.27	
2016 年	30,781,046.98	25,116,436.18	
2017 年	167,440,035.43	163,174,532.04	
2018 年	100,099,114.48	130,889,642.55	
2019 年	205,773,183.75		
合计	603,975,034.30	456,566,485.82	/

## 17、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付非流动资产购置款	3,812,195.11	1,091,136.27
合计	3,812,195.11	1,091,136.27

## 18、短期借款

## (1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款(注1)	250,000,000.00	-
抵押借款(注2)	100,000,000.00	120,000,000.00
质押和保证借款(注3)	112,181,200.00	-
票据贴现借款(注4)	187,000,000.00	-
合计	649,181,200.00	120,000,000.00

短期借款分类的说明：

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为\_\_\_\_\_元

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
合计		/	/	/

其他说明

**19、应付票据**

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	378,443,688.16	82,773,615.00
银行承兑汇票		
合计	378,443,688.16	82,773,615.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为\_\_\_\_\_元。

**20、应付账款****(1). 应付账款列示**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	2,100,285,900.15	1,944,750,530.13
应付材料款	145,532,670.25	23,311,312.81
应付其他款	66,332,910.99	15,957,817.93
合计	2,312,151,481.39	1,984,019,660.87

**(2). 账龄超过1年的重要应付账款**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建二局第三建筑工程有限公司	314,691,121.81	尚待结算支付的工程款
湛江银和建筑工程有限公司连云港分公司	6,091,200.00	尚待结算支付的工程款
深圳市南利装饰工程有限公司	3,926,741.40	尚待结算支付的工程款
深圳市巴比伦环境园林艺术有限公司	2,782,161.68	尚待结算支付的工程款
四川超宇建设集团有限公司	2,751,434.00	尚待结算支付的工程款
合计	330,242,658.89	/

**21、预收款项****(1). 预收账款项列示**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	3,164,773,312.75	4,359,947,356.47
预收租金	8,741,850.41	9,467,647.03
其他	68,669,836.24	248,198,579.02
合计	3,242,184,999.40	4,617,613,582.52

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计		/

## (2) 预收款项账龄分析如下：

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,407,008,508.66	74.24	2,843,579,007.89	61.58
1 至 2 年	687,752,731.28	21.21	1,708,735,101.75	37.00
2 至 3 年	112,547,271.24	3.47	59,776,508.99	1.30
3 年以上	34,876,488.22	1.08	5,522,963.89	0.12
合计	3,242,184,999.40	100.00	4,617,613,582.52	100.00

注 1：本报告期年末余额中账龄超过 1 年的款项主要为尚未实现销售的预收售楼款以及租金款。

注 2：其中，主要预收售楼款列示如下

单位：人民币元

项目名称	年末余额	年初余额	预计最近(实际)竣工时间	预售比例
番禺锦江布查特三期	39,505,517.00	45,940,386.00	2013.05	
番禺锦江别墅和山水华府一期、二期	40,904,986.00	34,539,282.00	2008.08	
番禺锦江山水华府三期	5,129,211.00	4,629,211.00	2010.12	
增城翡翠绿洲别墅和一至四期	22,377,288.00	663,414.00	2009.12	
增城翡翠绿洲五期、六期	23,012,155.00	8,994,744.00	2012.12	
增城翡翠绿洲七期	6,464,108.00	1,300,682,240.00	2013.12	
增城翡翠绿洲八期	17,398,270.25	3,488,989.00	2010.12	
增城翡翠绿洲十期	11,398,479.75	51,380,279.10	2013.09	
增城翡翠绿洲十一期	1,702,650,871.04	562,623,262.37	2015.04	78.73%
增城翡翠绿洲十二期	148,358,775.00	74,677,427.00	2015.04	32.38%
增城翡翠绿洲十三期	100,518,599.00	-	2015.06	25.27%
增城香江商铺	35,259,383.00	35,559,383.00	2008.12	
聊城光彩大市场	3,399,498.36	3,484,150.36	2004.06	
南昌香江家居建材中心	7,662.00	7,662.41	2003.12	
洛阳百年商铺	87,000.00	87,000.00	2005.03	
临沂时代华庭	-	539,271.00	2009.05	
临沂香江大厦	-	24,607,531.41	-	
临沂香江五金机电城和汽车用品城	-	2,214,339.42	2006.12	
长春置业国际采购中心 B 区	10,962,368.20	13,911,933.00	2009.09	
恩平锦绣香江花园一期	10,646,590.50	87,206,027.69	2014.05	
连云港锦绣香江一、二期	10,112,285.00	136,730,856.00	2014.09	
株洲锦绣香江湖湘文化城	98,631,491.00	296,831,769.57	2014.05	
成都置业香江全球家居 CBD 建材城一期	1,393,055.00	6,604,854.74	2016	
成都家园香江全球家居 CBD 建材城二期	18,721,848.66	524,071,281.40	2014.10	
武汉锦绣香江二期	28,702,771.00	6,984,470.00	2015.10	19.45%
香河香江全球家居 CBD 项目	281,702,523.24	392,152,987.00	2014.08	
成都繁城新都锦绣香江一期	3,690,275.00	7,633,421.00	2013.12	
来安香江南京湾项目一期	2,014,282.00	373,897,014.00	2014.10	
武汉华中建材家居采购中心	1,942,092.00	4,670,420.00	2008.05	

来安香江南京湾B区品牌街	21,339,916.00	355,133,750.00	2014.10	
来安香江南京湾全球家居CBD	2,262,252.00	-	2015.10	1.26%
长沙高岭国际商贸城一期(原名:中南现代商贸物流城)A3	516,179,759.75	-	2016.03	66.06%
合计	3,164,773,312.75	4,359,947,356.47		

## 22、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	40,659,657.44	199,173,488.72	201,078,889.75	38,754,256.41
二、离职后福利-设定提存计划	-125,447.59	10,093,532.99	10,100,067.18	-131,981.78
三、辞退福利		41,600.00	41,600.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	40,534,209.85	209,308,621.71	211,220,556.93	38,622,274.63

### (2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	39,734,948.18	175,229,540.73	176,623,233.56	38,341,255.35
二、职工福利费	336,819.76	14,032,065.50	13,932,567.16	436,318.10
三、社会保险费	172,948.77	6,570,612.65	6,616,833.14	126,728.28
其中: 医疗保险费	144,521.56	5,570,855.16	5,617,075.66	98,301.06
工伤保险费	16,461.66	439,873.13	439,873.12	16,461.67
生育保险费	11,965.55	559,884.36	559,884.36	11,965.55
四、住房公积金	27,183.76	2,525,462.30	2,512,416.06	40,230.00
五、工会经费和职工教育经费	396,799.05	756,002.51	1,043,147.29	109,654.27
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	-9,042.08	59,805.03	350,692.54	-299,929.59
合计	40,659,657.44	199,173,488.72	201,078,889.75	38,754,256.41

### (3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-147,270.70	9,184,302.06	9,190,836.26	-153,804.90
2、失业保险费	21,823.11	909,230.93	909,230.92	21,823.12
3、企业年金缴费				
合计	-125,447.59	10,093,532.99	10,100,067.18	-131,981.78

其他说明:

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，集团按照规定的标准每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团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。本集团本年应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 9,184,302.06 元及人民币 909,230.93 元(2013 年度：人民币 10,044,560.12 元及人民币 518,454.24 元)。于 2014 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 21,823.12 元(2013 年 12 月 31 日：人民币 21,823.11 元)的应缴存失业保险费用是于本报告期间到期而未支付给失业保险计划的。有关应缴存费用已于报告期后支付。

### 23、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	139,470,950.29	120,384,600.29
增值税	-401,289.64	14,022.52
营业税	8,470,970.53	8,135,317.84
土地增值税	115,045,772.89	292,322,520.19
房产税	1,981,915.62	2,764,365.80
个人所得税	638,191.56	506,252.81
城市维护建设税	264,822.86	356,536.85
教育费附加	87,294.63	173,323.17
土地使用税	2,693,384.64	1,774,899.50
契税		11,107,863.00
其他	1,569,603.98	643,918.52
合计	269,821,617.36	438,183,620.49

### 24、 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,108,298.40	412,578.68
企业债券利息	3,415,232.88	
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	7,523,531.28	412,578.68

### 25、 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		

少数股东股利		23,500,000.00
合计		23,500,000.00

## 26、其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	199,911,688.64	190,881,787.51
保证金、押金等	87,761,607.40	109,861,166.88
其他	146,328,682.33	59,210,228.81
合计	434,001,978.37	359,953,183.20

### (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广东南方报业传媒集团有限公司	78,410,989.00	子公司少数股东的往来款,未约定归还期限
恩平市锦江新城建设投资有限公司	21,011,581.63	子公司少数股东的往来款,未约定归还期限
山东金柱集团有限公司	20,000,000.00	代收履约保证金,项目尚未结束
河南欧凯龙家居有限公司	5,800,000.00	租赁保证金,租期尚未结束
中建二局第三建筑工程有限公司	2,092,950.00	代垫专项基金,待工程结算时支付
合计	127,315,520.63	/

## 27、1年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	996,718,808.06	986,923,417.72
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	996,718,808.06	986,923,417.72

## 28、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
按清算口径计提的土地增值税	552,145,142.90	480,396,928.82
合计	552,145,142.90	480,396,928.82

短期应付债券的增减变动：

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	/	/	/							

其他说明：

本集团根据国家税务总局国税发【2006】187号《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》及其他有关规定按清算口径计提土地增值税，并计入损益。

## 29、长期借款

### (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款(注1)	1,397,975,043.89	1,286,071,051.16
抵押借款(注2)	449,830,275.82	632,949,636.61
质押借款		50,000,000.00
合计	1,847,805,319.71	1,969,020,687.77

长期借款分类的说明：

注1：抵押和保证借款系以本集团的存货、投资性房地产、固定资产及在建工程作抵押，并由本公司及其子公司及或深圳金海马提供担保。

注2：抵押借款系以本集团房地产项目开发的存货、投资性房地产、固定资产及在建工程作抵押。

注3：上述借款合同约定的年利率为从6.60%至7.995%。

## 30、应付债券

### (1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券	689,226,750.82	
合计	689,226,750.82	

### (2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额



深圳香江控股股份有限公司2013年公司债券	700,000,000.00	2014.12.10	5年	700,000,000.00		700,000,000.00	3,415,232.88			689,226,750.82
合计	/	/	/	700,000,000.00		700,000,000.00	3,415,232.88			689,226,750.82

其他说明：

本公司于2014年12月10日按面值发行公司债券人民币700,000,000.00元，每张债券面值为人民币100元，债券期限为5年，票面年利率为8.48%。根据公司债券募集说明书，发行人有权决定是否在债券存续期限的第3年末上调本期债券后2年的票面利率，上调幅度为1至100个基点(含本数)；同时，在发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，本期债券持有人有权在第3个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人。深圳金海马为本债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 31、递延收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	20,842,787.92		1,858,602.62	18,984,185.30	注
合计	20,842,787.92		1,858,602.62	18,984,185.30	/

其他说明：

注：系本公司之子公司长春置业收到的长春市二道区科学技术局拨款，用于补助长春置业的人防工程建设支出。本年度转入营业外收入的金额为人民币1,858,602.62元。

### 32、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	767,812,619.00						767,812,619.00

### 33、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)注	7,711,860.69	114,753.28		7,826,613.97
其他资本公积	14,241,100.00			14,241,100.00

合计	21,952,960.69	114,753.28	22,067,713.97

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：其他资本公积本年增加系本集团收购本公司之子公司恩平置业 10% 少数股东权益时形成的资本公积。

### 34、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	105,550,829.14	579,512.97		106,130,342.11
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	105,550,829.14	579,512.97		106,130,342.11

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

母公司根据本公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之10%提取。

### 35、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	718,394,818.50	537,478,815.85
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	718,394,818.50	537,478,815.85
加：本期归属于母公司所有者的净利润	256,183,335.42	192,433,192.04
减：提取法定盈余公积	579,512.97	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	61,425,009.52	11,517,189.39
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	912,573,631.43	718,394,818.50

#### (1) 提取法定盈余公积

根据本公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之 10% 提取。本公司法定盈余公积金累计额为本公司注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

#### (2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2014 年 5 月 12 日，经本公司 2013 年度股东大会决议，本公司按已发行之股份 767,812,619 股(每股面值人民币 1.00 元)计算，以每 10 股向全体股东派发现金红利 0.80 元(含税)，共计人民币 61,425,009.52 元。

#### (3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据 2015 年 4 月 9 日董事会决议，本公司按已发行之股份 767,812,619 股(每股面值人民币 1.00 元)计算，以每 10 股向全体股东派发现金红利人民币 1.10 元(含税)，共计人民币 84,459,388.09 元。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

#### (4) 子公司已提取的盈余公积

截至 2014 年 12 月 31 日止，本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积为人民币 89,980,545.19 元(2013 年 12 月 31 日：人民币 73,241,021.30 元)。

### 36、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,407,408,455.54	2,827,060,966.61	2,919,744,791.63	1,422,781,655.16
其他业务				
合计	4,407,408,455.54	2,827,060,966.61	2,919,744,791.63	1,422,781,655.16

#### 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
商品房、商铺及卖场销售	2,643,588,212.27	1,805,353,902.87	2,477,457,708.77	1,188,020,006.30
商贸物流经营	132,343,910.72	56,456,344.72	118,757,426.17	50,610,859.91
土地一级开发、工程和装饰			6,863,435.00	2,709,714.44
物业管理及其他	245,892,971.35	154,607,676.77	223,650,987.80	137,356,323.86
商贸物流基地商业物业销售	1,385,583,361.20	810,643,042.25	93,015,233.89	44,084,750.65
合计	4,407,408,455.54	2,827,060,966.61	2,919,744,791.63	1,422,781,655.16

### 37、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	220,740,761.30	146,999,532.82
城市维护建设税	12,565,974.02	9,285,881.98
教育费附加	11,171,207.75	7,145,675.40
资源税		
土地增值税	239,095,262.76	231,146,211.80
其他	10,573,645.43	7,623,583.49
合计	494,146,851.26	402,200,885.49

其他说明：

**38、销售费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,544,224.45	20,640,273.27
广告宣传费用	133,678,793.84	126,754,396.12
其他	45,983,196.60	38,970,775.35
合计	202,206,214.89	186,365,444.74

其他说明：  
\_\_\_\_\_**39、管理费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	103,269,903.16	101,245,381.14
办公事务费用	54,961,114.72	46,106,719.30
业务招待费用	8,017,636.68	13,141,650.80
财产税费及折旧	60,962,258.51	55,536,528.00
其他	18,324,712.00	26,066,782.34
合计	245,535,625.07	242,097,061.58

其他说明：  
\_\_\_\_\_**40、财务费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	293,212,646.56	281,511,089.10
减：已资本化的利息费用	-156,759,677.73	-169,425,251.38
减：利息收入	-10,999,417.72	-22,331,587.89
其他	4,484,656.12	3,753,109.50
合计	129,938,207.23	93,507,359.33

其他说明：  
\_\_\_\_\_**41、资产减值损失**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	10,988,655.85	(2,336,665.01)
二、存货跌价损失	62,742,937.91	40,372,872.63
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		

十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	73,731,593.76	38,036,207.62

## 42、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-2,317,242.77	1,105,795.50
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-2,317,242.77	1,105,795.50

## 43、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,908,371.60	-1,630,449.61
处置长期股权投资产生的投资收益	9,736,109.72	37,176,461.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	3,103,690.72	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	10,931,428.84	35,546,012.16

## 44、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,840,206.61	15,122,808.69	1,840,206.61
其中：固定资产处置利得	1,740,131.88	14,536,222.16	1,740,131.88
无形资产处置利得	100,074.73	586,586.53	100,074.73
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	2,597,622.62	1,645,621.93	2,597,622.62
违约金收入	2,798,229.27	1,638,388.25	2,798,229.27
罚款收入	9,000.00	1,113,089.37	9,000.00
其他	1,900,913.09	2,398,655.97	1,900,913.09
合计	9,145,971.59	21,918,564.21	9,145,971.59

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
长春置业人防工程补助(注)	1,858,602.62	1,210,971.35	与资产相关
幼儿园开办政府补助	239,020.00	382,650.58	与收益相关
产业扶植资金款	500,000.00	52,000.00	与收益相关
合计	2,597,622.62	1,645,621.93	/

其他说明：

注：长春置业人防工程补助系与资产相关的政府补助。详见递延收益附注。

## 45、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	908,068.20	107,039.55	908,068.20
其中：固定资产处置损失	908,068.20	105,294.14	908,068.20
对外捐赠	850,000.00	10,376,500.00	850,000.00
罚没支出	547,416.70	45,554.88	547,416.70
滞纳金、违约金	27,769,072.46	13,900,550.27	27,769,072.46
其他	887,399.22	1,489,797.58	887,399.22

合计	30,961,956.58	25,919,442.28	30,961,956.58
----	---------------	---------------	---------------

#### 46、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	212,290,853.55	197,694,268.08
递延所得税费用	-38,313,324.31	-17,727,090.38
以前年度所得税调整		13,770,555.79
合计	173,977,529.24	193,737,733.49

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	421,587,197.80
按 25% 的税率计算的所得税费用	105,396,799.45
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,505,029.89
本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	67,986,475.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	-1,910,775.93
所得税费用	173,977,529.24

#### 47、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
未结按揭贷款余额保证金净减少	26,719,207.20	-
银行存款利息收入	10,999,417.72	22,331,587.89
罚款、违约金收入（与营业外收入附注核对）	2,807,229.27	2,751,477.62
暂收经营性其他应付款项	75,775,535.05	130,385,288.87
其他	2,639,933.09	2,833,306.55
合计	118,941,322.33	158,301,660.93

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用支付的现金	62,534,231.44	35,816,836.43
销售费用支付的现金	179,708,851.28	162,617,664.69
暂付经营性其他应收款	113,481,873.53	2,336,665.01
滞纳金、违约金、罚没支出	27,769,072.46	13,946,105.15
手续费等	4,484,656.12	3,284,389.50

农民工工资及其他保证金净增加	27,307,714.76	-
其他	16,582,302.76	26,176,710.40
合计	431,868,702.35	244,178,371.18

## (3). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
公司债券发行费用、财务顾问及贷款手续费等	31,654,380.00	23,859,421.57
商业承兑汇票贴现质押存款	110,170,000.00	-
收购少数股东权益款项	1,000,000.00	-
合计	142,824,380.00	23,859,421.57

## 48、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	247,609,668.56	373,669,373.81
加：资产减值准备	73,731,593.76	38,036,207.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	40,154,081.70	35,540,858.11
无形资产摊销	4,862,177.52	3,272,974.21
投资性房地产摊销	36,387,990.22	29,023,002.01
长期待摊费用摊销	1,629,793.27	5,560,446.51
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）	-932,138.41	-15,015,769.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	2,317,242.77	-1,105,795.50
财务费用（收益以“-”号填列）	136,452,968.83	112,554,557.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-10,931,428.84	-35,546,012.16
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-38,313,324.31	-17,727,090.38
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）	-458,183,306.78	-1,063,866,264.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	335,437,508.79	-333,846,361.18
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-737,822,693.89	417,865,579.23
其他	-1,858,602.62	-1,210,971.35
经营活动产生的现金流量净额	-369,458,469.43	-452,795,264.64
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		



一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,849,772,549.26	1,641,589,122.49
减: 现金的期初余额	1,641,589,122.49	2,386,786,954.99
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	208,183,426.77	-745,197,832.50

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	

其他说明:

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	49,200,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	5,373,027.81
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	43,826,972.19

## (4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,849,772,549.26	1,641,589,122.49
其中: 库存现金	1,181,993.08	3,018,318.70
可随时用于支付的银行存款	1,848,590,556.18	1,638,570,803.79
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		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,849,772,549.26	1,641,589,122.49
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	178,996,678.97	68,238,171.41

#### 49、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	178,996,678.97	商业承兑汇票贴现质押、贴现保证金及未结按揭贷款余额保证金等
存货	243,919,188.87	借款抵押
投资性房地产	695,888,066.54	借款抵押
固定资产	423,188,129.57	借款抵押
在建工程	85,357,094.87	借款抵押
无形资产	67,308,019.84	借款抵押
合计	1,694,657,178.66	/

### 八、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

##### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

\_\_\_\_\_

##### (2) 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	

--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

\_\_\_\_\_

大额商誉形成的主要原因：

\_\_\_\_\_

其他说明：

\_\_\_\_\_

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	XX 公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		
存款		
固定资产		
无形资产		
文本：13		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

\_\_\_\_\_

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

\_\_\_\_\_

其他说明：

\_\_\_\_\_

## (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额

其他说明：

## (5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

## (6). 其他说明：

## 2、同一控制下企业合并

## (1). 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

## (2). 合并成本

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：  
\_\_\_\_\_

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元 币种：人民币

	XX 公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债：  
\_\_\_\_\_

其他说明：  
\_\_\_\_\_

3、 反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：  
\_\_\_\_\_

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
临沂香江商贸开发有限公司(注)(“临沂香江”)	54,393,120.55	60	转让	2014年8月31日	股权转让手续办理完毕,股权转让款支付比例超过50%	9,736,109.72						
临沂香江装饰工程有限公司(注)												
临沂陆江物业管理有限公司(注)												

其他说明:

注: 2014年6月30日,本公司与山东大陆企业集团有限公司、临沂上赢实业有限公司(以下简称“临沂上赢”)及临沂香江联合签署《股权转让协议书》,约定本公司将持有的临沂香江60%的股权转让给临沂上赢,临沂香江下属全资子公司临沂香江装饰工程有限公司和临沂陆江物业管理有限公司亦随同一并转让给临沂上赢,处置后本公司不再持有临沂香江及其下属子公司的股权。上述股权处置价款中,包括现金对价52,113,664.73元(其中本年已收到现金人民币49,200,000.00元)以及债务豁免人民币2,279,455.82元。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形  
适用 不适用

一揽子交易  
适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置时点	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	丧失控制权之前的各步处置价款与处置投资对应的财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额

分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易构成一揽子交易的原因:

其他说明:  
 \_\_\_\_\_

非一揽子交易  
适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置时点	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额

分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易不构成一揽子交易的原因:

其他说明:  
 \_\_\_\_\_

## 5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本集团本年新设如下子公司，并将其纳入合并范围：惠州粤东商贸物流园有限公司(以下简称“惠州商贸”)、广州锦翠信息科技有限公司(以下简称“锦翠科技”)、长沙高岭商贸城有限公司(以下简称“长沙高岭商贸”)以及长沙高岭商贸物业管理有限公司(以下简称“长沙高岭物业”)。

## 6、 其他\_\_\_\_\_



## 九、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	
恩平市锦江新城置业有限公司	恩平	恩平	房地产	100		设立投资
广州市通悦投资有限公司	广州	广州	投资	100		设立投资
连云港锦绣香江置业有限公司	连云港	连云港	房地产	70	30	设立投资
株洲锦绣香江房地产开发有限公司	株洲	株洲	房地产	100		设立投资
恩平市锦绣香江物业管理有限公司	恩平	恩平	物业管理		100	设立投资
成都香江置业有限公司	成都	成都	房地产		100	设立投资
成都龙城香江房地产开发有限公司	成都	成都	房地产	50	50	设立投资
武汉锦绣香江置业有限公司	武汉	武汉	房地产	100		设立投资
保定广发物业管理有限公司	保定	保定	物业管理		100	设立投资
成都香江全球家居城有限公司	成都	成都	物业管理		100	设立投资
成都繁城香江房地产开发有限公司	成都	成都	房地产		100	设立投资
成都香江家园房地产开发有限公司	成都	成都	房地产		100	设立投资
香河锦绣香江房地产开发有限公司	香河	香河	房地产	40	60	设立投资
博罗香江旅游置业有限公司	博罗	博罗	房地产	100		设立投资
来安香江置业有限公司	来安	来安	房地产		100	设立投资
来安锦城房地产开发有限公司	来安	来安	房地产		100	设立投资
来安宏博房地产开发有限公司	来安	来安	房地产		100	设立投资
香河名家家居资产管理有限公司	香河	香河	批发、零售	100		设立投资
来安香江商贸有限公司	来安	来安	物业管理	100		设立投资
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司	珠海	珠海	房地产	70		设立投资
广州香江企业管理有限公司	广州	广州	咨询策划服务	100		设立投资
广州市番禺区南村镇锦绣香江华府幼儿园	广州	广州	教育		100	设立投资
广州市番禺区南村镇锦绣香江丹桂幼儿园	广州	广州	教育		100	设立投资
广州市番禺区香江育才实验学校	广州	广州	教育		100	设立投资
广州香江教育科技有限公司	广州	广州	教育	100		设立投资
长沙香江商贸物流城开发有限公司	长沙	长沙	房地产	100		设立投资
长沙香江商贸有限公司	长沙	长沙	批发、零售	100		设立投资
惠州粤东物流园商贸有限公司	惠州	惠州	房地产	100		设立投资
广州锦翠科技有限公司	广州	广州	信息技术咨询	100	-	设立投资
长沙高岭商贸	长沙	长沙	批发、零售		100	设立投资
长沙高岭物业	长沙	长沙	物业管理		100	设立投资
聊城香江光彩大市场有限公司	聊城	聊城	房地产	100		同一控制
郑州郑东置业有限公司	郑州	郑州	房地产	100		同一控制
洛阳百年置业有限公司	洛阳	洛阳	房地产	100		同一控制
长春东北亚置业有限公司	长春	长春	房地产	100		同一控制
新乡市光彩大市场置业有限公司	新乡	新乡	房地产	100		同一控制
南昌香江商贸有限公司	南昌	南昌	房地产	100		同一控制
武汉金海马置业有限公司	武汉	武汉	房地产	100		同一控制
武汉广发物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理		100	同一控制
广州番禺锦江房地产有限公司	广州	广州	房地产	51		同一控制
广州市番禺锦绣香江幼儿园	广州	广州	教育		100	同一控制
广州大瀑布旅游开发有限公司	广州	广州	旅游开发		90	同一控制
广州市锦绣香江俱乐部有限公司	广州	广州	会所		100	同一控制
增城香江房地产有限公司	广州	广州	房地产	100		同一控制
增城小楼香江农贸发展有限公司	广州	广州	批发零售		56.96	同一控制
保定香江好天地房地产开发有限公司	保定	保定	房地产	100		同一控制
成都香江置业有限公司	成都	成都	房地产	100		同一控制

聊城民生物业管理有公司	聊城	聊城	物业管理		100	同一控制
郑州民生物业管理有限公司	郑州	郑州	物业管理		100	同一控制
洛阳民生物业管理有限公司	洛阳	洛阳	物业管理		100	同一控制
长春市广发物业管理有限公司	长春	长春	物业管理		100	同一控制
新乡市民生物业管理有限公司	新乡	新乡	物业管理		100	同一控制
南昌民生物业管理有限公司	南昌	南昌	物业管理		100	同一控制
广州香江物业管理有限公司	广州	广州	物业管理		100	同一控制

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

\_\_\_\_\_

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

\_\_\_\_\_

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

\_\_\_\_\_

确定公司是代理人还是委托人的依据：

\_\_\_\_\_

其他说明：

\_\_\_\_\_

## (2). 重要的非全资子公司

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
番禺锦江	49%	-4,195,496.72		450,182,472.86

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

\_\_\_\_\_

其他说明：

\_\_\_\_\_

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	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	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
番禺锦江	159,262.77	100,697.15	259,959.92	116,631.40	51,283.03	167,914.43	252,440.26	91,189.18	343,629.44	212,000.53	38,953.75	250,954.28

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	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
番禺锦江	89,273.19	-629.66	-629.66	-43,523.93	153,196.15	36,016.90	36,016.90	-31,879.01

其他说明:

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

其他说明:

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

本公司本年收购本公司之子公司恩平置业 10% 的少数股东权益。收购后，本公司持有恩平置业 100% 的股权。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

购买成本/处置对价	
--现金	3,724,381.63
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	3,724,381.63
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,839,134.92
差额	-114,753.29
其中:调整资本公积	-114,753.29
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

注:截至 2014 年 12 月 31 日止,本公司已支付购买对价人民币 1,000,000.00 元。

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有 20% 以下表决权但具有重大影响,或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据:

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
流动资产				
其中: 现金和现金等价物				
非流动资产				
资产合计				
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额				
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用				
所得税费用				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
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				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额				
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
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：		
投资账面价值合计	12,761,178.79	13,069,550.39
下列各项按持股比例计算的合计数		

—净利润	-1,908,371.60	-1,630,449.61
—其他综合收益		
—综合收益总额	-1,908,371.60	-1,630,449.61

其他说明

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

#### 4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额(%)	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

#### 6、其他

## 十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款、可供出售金融资产、短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等，各项金融工具的详细情况说明见附注(五)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### 1. 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。于 2014 年 12 月 31 日，本集团资产及负债均为人民币余额，故无外汇风险。

#### 1.1.2 利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率的银行借款有关。本集团目前未采取任何措施规避利率风险。

#### 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	增加 1%	(18,630,016.40)	(18,630,016.40)	(12,553,593.67)	(12,553,593.67)
对外借款	减少 1%	18,630,016.40	18,630,016.40	12,553,593.67	12,553,593.67

#### 1.1.3 其他价格风险



本集团持有的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场价格变动的风险。本集团采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

## 1.2 信用风险

2014年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失及本集团为商品房承购人提供的抵押贷款担保。具体包括合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

由于截至目前商品房承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本集团认为与该等担保相关的风险较小。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，本集团的其他应收款主要是与房地产项目施工方及政府部门的往来款，故流动资金和其他应收款的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，因而应收账款无重大信用集中风险。

## 1.3 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上
<b>金融资产</b>			
货币资金	2,028,769,228.23	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,146,223.99	-	-
应收票据	600,000.00	-	-
应收账款	36,284,582.96	-	-
其他应收款	340,233,518.48	-	-
<b>金融负债</b>			
短期借款	665,386,570.63	-	-
应付票据	378,443,688.16	-	-
应付账款	2,312,151,481.39	-	-
应付利息	7,523,531.28	-	-
其他应付款	434,001,978.37	-	-
长期借款(含一年内到期的非流动负债)	1,162,256,673.95	1,896,183,712.51	39,975,654.34
应付债券	59,360,000.00	937,440,000.00	-

## 2. 金融资产转移

### (1) 已转移但未整体终止确认的金融资产

本年度，本集团之子公司千本建筑以商业承兑汇票向银行贴现人民币 187,000,000.00 元(上年度：无)，取得现金对价人民币 175,329,250.00 元(上年度：无)。如该商业承兑汇票到期未能承兑，银行有权要求千本建筑付清未结算的余额。由于千本建筑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，千本建筑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。因千本建筑用以贴现的商业承兑票据系本集团之另一子公司增城香江因内部关联交易开具，在编制本合并财务报表时，本集团将千本建筑和增城香江之间的应收票据和应付票据相互抵销。

### (2) 已整体终止确认但转出方继续涉入已转移金融资产

本年度，本集团背书给其他方但尚未到期的银行承兑汇票人民币 1,300,000.00 元(上年度：无)。本集团认为已将该等应收票据所有权上几乎所有的风险和报酬转移给被背书方，故终止确认了相关已背书尚未到期的应收票据。根据相关的法律法规，当持票人的付款请求权没有获得满足或者有可能无法获得满足时，在符合了法定的条件之后，可以向背书人及其他偿还义务人主张票据权利。因此本集团继续涉入了已背书的银行承兑汇票。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	5,146,223.99			5,146,223.99
1. 交易性金融资产	5,146,223.99			5,146,223.99
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	5,146,223.99			5,146,223.99
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				

1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	5,146,223.99			5,146,223.99
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为基金投资，本集团依据相关基金公司对外发布的基金净值确定相关基金的市价。

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

\_\_\_\_\_

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

\_\_\_\_\_

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

\_\_\_\_\_

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

\_\_\_\_\_

## 7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

## 8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产(贷款和应收款项)及金融负债(其他金融负债)的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

## 9、 其他

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
南方香江	深圳	房地产开发、室内装饰设计、国内商业、物资供销业、经济信息咨询服务业、家具租赁服务	60,000 万元	52.89	52.89

本企业的母公司情况的说明

南方香江的控股股东为深圳金海马。

本企业最终控制方是刘志强先生和翟美卿女士夫妇。

其他说明：

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

### 4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
广州金海马家具有限公司	集团兄弟公司
香江集团有限公司	集团兄弟公司
洛阳香江万基铝业有限公司	集团兄弟公司
深圳市金海马办公家具有限公司(2014年9月22日前)	集团兄弟公司

天津森岛宝地置业投资有限公司	集团兄弟公司
恩平市锦江新城建设投资有限公司	集团兄弟公司
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	集团兄弟公司
天津市森岛置业投资有限公司	集团兄弟公司
深圳市香江家居有限公司	集团兄弟公司
广州大丰门旅游景区开发有限公司	集团兄弟公司
广州大丰门漂流娱乐有限公司	集团兄弟公司
深圳市大本营投资管理有限公司	集团兄弟公司
广州市香江投资发展有限公司	集团兄弟公司
广州香江健康体检管理有限公司	集团兄弟公司
深圳市富德小额贷款有限公司	集团兄弟公司
深圳市广生担保投资有限责任公司	集团兄弟公司
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	集团兄弟公司
沈阳香江好天地商贸有限公司	集团兄弟公司
香江社会救助基金会	集团兄弟公司
深圳市香江供应链管理有限公司	集团兄弟公司
深圳市香江股权投资管理有限公司	集团兄弟公司
公司董事、总经理及其他高级管理人员	其他

其他说明

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳金海马	支付招商及相关服务费用	9,231,333.35	24,656,666.65
香江社会救助基金会	捐赠性支出	300,000.00	10,123,000.00
深圳市金海马办公家具有限公司	购买商品	7,665.00	3,077.00
深圳市香江家居有限公司	支付招商及相关服务费用	9,513,134.83	
深圳市香江股权投资管理有限公司	支付财务顾问费	293,000.01	
合计		19,345,133.19	34,782,743.65

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
洛阳香江万基铝业有限公司	旅游及相关服务收入	333,028.02	347,539.00
南方香江	旅游及相关服务收入		33,690.00
香江集团有限公司	旅游及相关服务收入	4,050.00	
天津市森岛置业投资有限公司	旅游及相关服务收入	3,880.00	21,600.00
深圳市大本营投资管理有限公司	旅游及相关服务收入	2,780.00	
广州市香江投资发展有限公司	旅游及相关服务收入	1,088,216.79	120,640.00
广州香江健康体检管理有限公司	旅游及相关服务收入	564,458.89	100,871.56
深圳市富德小额贷款有限公司	旅游及相关服务收入		10,180.00
深圳市广生担保投资有限责任公司	旅游及相关服务收入		562,637.00
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	旅游及相关服务收入	80,108.00	2,224,516.80
沈阳香江好天地商贸有限公司	旅游及相关服务收入		38,201.00
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	旅游及相关服务收入	15,819.14	
深圳市香江供应链管理有限公司	旅游及相关服务收入	77,568.18	
香江集团有限公司	收取物业管理费	64,807.50	23,570.00

南方香江	收取物业管理费	8,975.00	84,130.00
天津森岛宝地置业投资有限公司	收取物业管理费	565,132.64	8,229.00
天津市森岛置业投资有限公司	收取物业管理费	14,179.98	807,443.73
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	收取物业管理费	35,738.00	
关键管理人员	房地产销售	7,369,954.00	
合计		10,228,696.14	4,383,248.09

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

## (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
香江集团有限公司	办公室	777,810.00	282,840.00
南方香江	办公室	103,710.00	961,680.00
广州市香江投资发展有限公司	办公室	330,000.00	
深圳金海马	商铺		165,046.80
深圳市大本营投资管理有限公司	商铺	15,329,572.73	22,963,380.00
深圳市香江家居有限公司	商铺	7,633,807.27	
广州金海马家具有限公司	办公室	14,228.00	14,228.00
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	办公室	1,252,219.00	
合计		25,441,347.00	24,222,128.00

本公司作为承租方:

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费


关联租赁情况说明

\_\_\_\_\_

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

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

本公司作为被担保方

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
香江集团有限公司、刘志强、翟美卿	350,000,000.00	2007.09.27	2015.09.01	是
香江集团有限公司、刘志强、翟美卿	350,000,000.00	2007.08.23	2015.08.02	否
深圳金海马	500,000,000.00	2013.03.28	2016.03.27	否

注：与该担保相关的借款已经在本年归还

关联担保情况说明

除上述关联方担保外，南方香江亦以其持有的公司 80,000,000 股限售股为公司借款提供质押，参见附注；深圳金海马为公司应付债券提供担保，参见附注。

#### (5). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
恩平市锦江新城建设投资有限公司	收购关联方持有恩平置业 10% 股权	3,724,381.63	

#### (7). 关键管理人员报酬

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,067.40	1,049.60

## (8). 其他关联交易

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	广州香江健康体检管理有限公司	1,820,872.35		149,086.35	
其他应收款	大丰门旅游			9,072.53	
其他应收款	广州大丰门漂流娱乐有限公司	28,582.15		306,460.24	
其他应收款	天津森岛鸿盈置业投资有限公司	35,738.00			
其他应收款	天津市森岛置业投资有限公司	9,648.00			
其他应收款	关键管理人员			240,000.00	
	合计	1,894,840.50		704,619.12	

## (2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	深圳市金海马办公家具有限公司		3,077.00
	广州金海马家具有限公司	388,259.00	388,259.00
	合计	388,259.00	391,336.00
预收款项	关键管理人员		7,369,954.00
	合计		7,369,954.00
其他应付款	天津市森岛置业投资有限公司	1,560,875.96	2,059,516.43
	天津森岛宝地置业投资有限公司	1,419,747.55	1,862,600.75
	恩平市锦江新城建设投资有限公司	21,011,581.63	18,287,200.00
	深圳金海马	616,862.00	28,275,528.65
	深圳市大本营投资管理有限公司		1,603,824.00
	深圳市香江家居有限公司	5,672,537.44	272,174.00
	大丰门旅游	23,805.00	23,805.00
	合计	30,305,409.58	52,384,648.83

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

□适用 □不适用

单位:股 币种:人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	



公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

其他说明

## 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	
可行权权益工具数量的确定依据	
本期估计与上期估计有重大差异的原因	
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	

其他说明

## 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司承担的、以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值确定方法	
负债中以现金结算的股份支付产生的累计负债金额	
本期以现金结算的股份支付而确认的费用总额	

其他说明

## 4、股份支付的修改、终止情况

## 5、其他

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

#### (1) 资本承诺

单位：人民币元

	年末金额	年初金额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 出让土地使用权合同	25,790,000.00	-
- 购建长期资产承诺	35,639,299.31	92,747,315.53
- 大额发包合同	1,714,329,068.17	1,297,563,222.67
合计	1,775,758,367.48	1,390,310,538.20

#### (2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

单位：人民币元

	年末金额	年初金额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	4,287,284.67	3,646,490.42
资产负债表日后第 2 年	1,401,264.44	3,116,848.00
资产负债表日后第 3 年	11,400.00	1,951,071.00
以后年度	17,100.00	59,375.00
合计	5,717,049.11	8,773,784.42

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至贷款银行为购房人办妥正式产权证，并移交贷款银行保管之日止。截至 2014 年 12 月 31 日止，本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币 3,141,985,510.57 元（上年末：人民币 3,091,587,408.21 元）。由于借款人将以房产抵押给贷款银行，因此本集团认为该担保事项将不会对本集团财务状况造成重大影响。

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

## 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

根据本公司 2015 年 2 月 7 日董事会决议，本公司之子公司番禺锦江与深圳金海马签订《股权转让协议书》，约定收购其全资子公司广州市卓升家具有限公司(以下简称“广州卓升”)90%股权，收购价格为人民币 10,310 万元。若本次收购完成，番禺锦江将持有广州卓升 90%股权。截至本财务报表报出日，本次交易已经本公司 2015 年第一次临时股东大会审议通过，正在办理相关的股权变更登记手续。

### 2、利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	84,459,388.09
经审议批准宣告发放的利润或股利	

## 十六、 其他重要事项

## 1、 借款费用

单位：人民币元

项目	当年资本化的 借款费用金额	资本化率 (%)
存货	133,141,568.35	6.00~13.00
在建工程	23,618,109.38	7.04
无形资产		
当期资本化借款费用小计	156,759,677.73	
计入当年损益的借款费用	136,452,968.83	
当年借款费用合计	293,212,646.56	

## 2、 分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策：

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为五个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了五个报告分部，分别为商品房、商铺及卖场销售，商贸物流经营，土地一级开发、工程和装饰，物业管理及其他和商贸物流基地商业物业销售。这些报告分部是以经营分部为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计政策与计量基础保持一致。

## (2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

2014 年度	商品房、商铺及卖场销售	商贸物流经营	土地一级开发、 工程和装饰	物业管理及其他	商贸物流基地商业 物业销售	未分配项目	分部间相互抵减	合计
一、营业收入	2,772,742,700.22	137,576,635.52	163,814,817.77	275,117,127.41	1,386,110,290.89		-327,953,116.27	4,407,408,455.54
其中：对外交易收入	2,643,588,212.27	132,343,910.72		245,892,971.35	1,385,583,361.20			4,407,408,455.54
分部间交易收入	129,154,487.95	5,232,724.80	163,814,817.77	29,224,156.06	526,929.69		-327,953,116.27	
二、营业成本/费用	2,156,578,622.75	106,079,778.80	87,213,071.41	277,284,749.17	961,772,485.96	83,015,739.52	-267,203,433.81	3,404,741,013.80
三、分部营业利润(亏损)	616,164,077.47	31,496,856.72	76,601,746.36	-2,167,621.76	424,337,804.93	-83,015,739.52	-60,749,682.46	1,002,667,441.74
四、调节项目								-559,264,258.95
五、报表营业利润								443,403,182.79
加：营业外收入								9,145,971.59
减：营业外支出								30,961,956.58
六、报表利润总额								421,587,197.80

2013 年度	商品房、商铺及卖场销售	商贸物流经营	土地一级开发、 工程和装饰	物业管理及其他	商贸物流基地商业 物业销售	未分配项目	分部间相互抵减	合计
一、营业收入	2,477,457,708.77	118,757,426.17	260,841,413.10	232,155,583.44	93,015,233.89	-	(262,482,573.74)	2,919,744,791.63
其中：对外交易收入	2,477,457,708.77	118,757,426.17	6,863,435.00	223,650,987.80	93,015,233.89	-	-	2,919,744,791.63
分部间交易收入	-	-	253,977,978.10	8,504,595.64	-	-	(262,482,573.74)	-
二、营业成本/费用	1,711,318,131.17	133,070,211.14	48,801,522.18	215,663,188.41	107,455,530.72	96,054,566.13	(367,611,628.94)	1,944,751,520.81
三、分部营业利润(亏损)	766,139,577.60	(14,312,784.97)	212,039,890.92	16,492,395.03	(14,440,296.83)	(96,054,566.13)	105,129,055.20	974,993,270.82
四、调节项目								(403,585,285.45)
五、报表营业利润								571,407,985.37
加：营业外收入								21,918,564.21
减：营业外支出								25,919,442.28
六、报表利润总额								567,407,107.30

1.按收入来源地划分的对外交易收入和资产所在地划分的非流动资产  
本年度本集团的对外交易收入来源地及非流动资产所在地均为中国内地。

2.对主要客户的依赖程度  
本年度本集团无单个营业收入超过本集团营业收入 10% 以上的客户。

## (3) 按收入来源地划分的对外交易收入和资产所在地划分的非流动资产

本年度本集团的对外交易收入来源地及非流动资产所在地均为中国内地。

## (4) 对主要客户的依赖程度

本年度本集团无单个营业收入超过本集团营业收入 10% 以上的客户。

## 4、终止经营

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
终止经营收入	167,823.00	-
减：终止经营费用	1,140,226.16	67,927.07
终止经营利润总额	-1,562,867.24	-142,250.79
减：终止经营所得税费用	-	-
终止经营税后利润	-1,562,867.24	-142,250.79

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,032,823,278.35	/	295,888.28	/	2,032,527,390.07	1,523,262,038.01	/	6,436.73	/	1,523,255,601.28
组合一	2,027,891,806.96	99.76	-	-	2,027,891,806.96	1,523,154,759.21	99.99	-	-	1,523,154,759.21
组合二	4,931,471.39	0.24	295,888.28	6.00	4,635,583.11	107,278.80	0.01	6,436.73	6.00	100,842.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,032,823,278.35	/	295,888.28	/	2,032,527,390.07	1,523,262,038.01	/	6,436.73	/	1,523,255,601.28

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	4,856,107.88	291,366.47	0.06
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	4,856,107.88	291,366.47	0.06
1 至 2 年			

2 至 3 年	6,000.00	360	0.06
3 年以上			
3 至 4 年	62,400.00	3,744.00	0.06
4 至 5 年	6,963.51	417.81	0.06
5 年以上			
合计	4,931,471.39	295,888.28	0.06

确定该组合依据的说明：

### (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 289,451.55 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

### (3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部往来	2,026,837,872.36	1,520,529,441.03
单位往来	4,931,471.39	107,278.80
个人往来	337,201.10	491,230.21
其他	716,733.50	2,134,087.97
合计	2,032,823,278.35	1,523,262,038.01

### (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉香江	内部往来	268,680,000.00	1 至 3 年	13.22	-
新乡置业	内部往来	235,978,000.00	1 至 3 年	11.61	-
横琴锦江	内部往来	227,520,000.00	1 至 2 年	11.19	-
连云港香江	内部往来	208,232,859.36	1 年以内	10.24	-
长沙物流	内部往来	205,500,000.00	1 年以内	10.11	-
合计	/	1,145,910,859.36	/	56.37	

## 2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	1,631,494,579.50		1,631,494,579.50	1,628,894,834.93		1,628,894,834.93
对联营、合营企业投资	1,599,348.23		1,599,348.23			
合计	1,633,093,927.73		1,633,093,927.73	1,628,894,834.93		1,628,894,834.93

### (1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
株洲香江	10,000,000.00			10,000,000.00		
武汉香江	50,000,000.00			50,000,000.00		
香河香江	20,000,000.00			20,000,000.00		
博罗香江	10,000,000.00			10,000,000.00		
锦江物业	2,907,992.17			2,907,992.17		
番禺锦江	265,559,571.03			265,559,571.03		
增城香江	231,319,701.99			231,319,701.99		
聊城香江	97,291,428.83			97,291,428.83		
临沂商贸	33,149,018.53		33,149,018.53			
洛阳百年	13,454,658.78			13,454,658.78		
南昌商贸	52,683,081.06	27,024,381.47		79,707,462.53		
郑州置业	173,802,537.61			173,802,537.61		
保定香江	3,956,883.14			3,956,883.14		
新乡置业	30,044,618.20			30,044,618.20		
长春置业	50,832,630.91			50,832,630.91		
成都香江	45,496,062.70			45,496,062.70		
千本建筑	29,442,749.86			29,442,749.86		
武汉置业	181,953,900.12			181,953,900.12		
恩平置业	27,000,000.00	3,724,381.63		30,724,381.63		
连云港香江	49,000,000.00			49,000,000.00		
成都龙城	25,000,000.00			25,000,000.00		
广州通悦	30,000,000.00			30,000,000.00		
香河商贸	500,000.00			500,000.00		
来安商贸	500,000.00			500,000.00		
横琴锦江	84,000,000.00			84,000,000.00		
香江企业管理	10,000,000.00			10,000,000.00		
教育科技	500,000.00			500,000.00		
长沙物流	100,000,000.00			100,000,000.00		
长沙商贸	500,000.00			500,000.00		
惠州商贸		4,900,000.00		4,900,000.00		
锦翠科技		100,000.00		100,000.00		
合计	1,628,894,834.93	35,748,763.10	33,149,018.53	1,631,494,579.50		

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										

小计										
二、联 营 企 业										
景江投资		10,000,000.00	8,400,000.00	-651.77					1,599,348.23	
小计		10,000,000.00	8,400,000.00	-651.77					1,599,348.23	
合计		10,000,000.00	8,400,000.00	-651.77					1,599,348.23	

其他说明：

### 3、 营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,067,807.77	3,618,274.01		
其他业务				
合计	5,067,807.77	3,618,274.01		

其他说明：

### 4、 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	24,497,446.36	
权益法核算的长期股权投资收益	-651.77	
处置长期股权投资产生的投资收益	20,944,102.02	16,142,074.33
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
委托贷款利息收入	42,255,404.21	46,291,331.67
合计	87,696,300.82	62,433,406.00

### 5、 其他

#### (1) 关联方交易情况

本公司本年度与子公司之间发生的关联方交易情况如下，与其他关联方发生的重大关联方交易已在附注(十)4所列的合并关联方交易情况中披露。

资金拆借



本公司设有资金管理部，统一管理并调度本集团内资金。各子公司根据开发项目进展情况，向本公司拆借项目开发所需资金，本公司向其收取一定的资金占用费。向关联方收取的利息情况如下：

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
株洲香江	收取利息收入	9,567,728.79	9,532,001.89
武汉香江	收取利息收入	5,728,084.94	12,292,611.79
香河香江	收取利息收入	5,713,400.55	9,012,927.12
临沂商贸	收取利息收入	-	847,222.23
恩平置业	收取利息收入	2,294,600.00	3,172,458.33
家园房产	收取利息收入	(933.30)	1,478,028.11
连云港香江	收取利息收入	5,854,684.93	9,456,904.11
郑州置业	收取利息收入	(243.90)	499,178.09
长沙香江	收取利息收入	13,098,082.20	-
合计		42,255,404.21	46,291,331.67

关联担保情况

本公司作为担保方：

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉香江	50,000,000.00	2011.12.27	2016.12.31	是(注)
武汉香江	52,000,000.00	2013.03.29	2018.12.31	否
增城香江	110,000,000.00	2011.11.01	2016.06.17	是(注)
增城香江	250,000,000.00	2013.03.19	2017.04.18	否
增城香江	50,000,000.00	2013.01.15	2017.10.14	否
增城香江	500,000,000.00	2013.03.28	2018.03.27	否
增城香江	350,000,000.00	2013.11.15	2017.11.15	否
增城香江	580,000,000.00	2014.03.13	2018.03.12	否
增城香江	300,000,000.00	2014.12.12	2019.12.16	否
广州大瀑布	70,000,000.00	2014.10.30	2019.10.30	否
长沙物流	439,900,000.00	2014.07.11	2017.12.28	否
千本建筑	45,000,000.00	2014.05.27	2017.05.27	否
千本建筑	42,000,000.00	2014.08.27	2017.08.27	否
千本建筑	60,000,000.00	2014.09.26	2017.09.25	否
千本建筑	40,000,000.00	2014.09.26	2017.09.25	否
合计	2,938,900,000.00			

注：与该担保相关的借款已经在本年归还。

本公司作为被担保方：

单位：人民币元

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
武汉置业	320,000,000.00	2011.11.11	2014.08.03	是
武汉置业	150,000,000.00	2011.11.11	2014.08.03	是
武汉置业	140,000,000.00	2012.09.27	2015.08.03	否
增城香江	140,000,000.00	2012.09.27	2015.08.03	否
保定香江	140,000,000.00	2012.09.27	2015.08.03	否
武汉置业	125,000,000.00	2014.01.03	2015.01.02	否
洛阳百年	125,000,000.00	2014.01.03	2015.01.02	否
武汉置业	65,000,000.00	2014.01.03	2015.01.02	否
洛阳百年	65,000,000.00	2014.01.03	2015.01.02	否

武汉置业	60,000,000.00	2014.03.13	2015.03.12	否
洛阳百年	60,000,000.00	2014.03.13	2015.03.12	否
武汉置业	300,000,000.00	2014.11.25	2019.11.21	否
新乡置业	300,000,000.00	2014.11.25	2019.11.21	否
合计	1,990,000,000.00			

## (2)、关联方应收应付款项

本公司本年末与子公司之间的关联方应收应付款项余额如下,与其他关联方的应收应付款项余额,已在附注(十)5 所列的合并关联方应收应付中披露。

应收项目

单位:人民币元

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	武汉置业	46,039,548.67	-	46,039,548.67	-
	洛阳百年	20,572,733.82	-	-	-
	南昌商贸	3,924,712.54	-	-	-
	合计	70,536,995.03	-	46,039,548.67	-
应收利息	株洲香江	37,376,476.56	-	27,808,747.77	-
	武汉香江	39,140,002.32	-	33,411,917.38	-
	香河香江	10,845,859.74	-	23,132,459.19	-
	连云港香江	19,991,852.26	-	14,137,167.33	-
	长沙物流	13,098,082.20	-	-	-
	合计	120,452,273.08	-	98,490,291.67	-
其他应收款	连云港香江	208,232,859.36	-	3,796,000.00	-
	成都龙城	95,200,000.00	-	100,000,000.00	-
	保定香江	85,150,000.00	-	84,250,000.00	-
	武汉香江	268,680,000.00	-	107,180,000.00	-
	恩平置业	47,000,000.00	-	9,000,000.00	-
	洛阳百年	14,880,000.00	-	23,880,000.00	-
	成都香江	145,200,000.00	-	130,000,000.00	-
	武汉置业	18,200,000.00	-	45,700,000.00	-
	长春物业	9,100,000.00	-	8,100,000.00	-
	博罗香江	9,500,000.00	-	19,250,000.00	-
	株洲香江	76,300,000.00	-	25,000,000.00	-
	香河香江	104,000,000.00	-	153,017,232.18	-
	新乡置业	235,978,000.00	-	163,478,000.00	-
	长春置业	93,193,968.33	-	105,193,968.33	-
	郑州置业	83,983,996.62	-	33,484,240.52	-
	保定物业	200,000.00	-	200,000.00	-
	横琴锦江	227,520,000.00	-	199,000,000.00	-
	长沙物流	205,500,000.00	-	310,000,000.00	-
	家园房产	88,269,048.05	-	-	-
	香河商贸	10,750,000.00	-	-	-
合计	2,026,837,872.36	-	1,520,529,441.03	-	
其他非流动资产	连云港香江	-	-	150,000,000.00	-
	恩平置业	-	-	50,000,000.00	-
	株洲香江	143,954,500.00	-	143,954,500.00	-
	武汉香江	42,000,000.00	-	125,000,000.00	-
	香河香江	-	-	142,000,000.00	-
	长沙物流	288,000,000.00	-	-	-
	合计	473,954,500.00	-	610,954,500.00	-

## 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	增城香江	2,130,250,000.00	1,869,000,000.00
	千本建筑	177,499,000.00	135,000,000.00
	南昌商贸	74,980,000.00	74,980,000.00
	家园房产	-	49,230,018.65
	聊城香江	116,298,562.18	88,169,562.18
	临沂商贸	-	448,750.20
	增城物业	1,000,000.00	-
	郑州物业	3,950,000.00	3,450,000.00
	聊城物业	1,864,267.64	2,051,580.00
	洛阳物业	4,485,000.00	1,485,000.00
	新乡物业	500,000.00	800,000.00
	南昌物业	3,700,000.00	2,600,000.00
	武汉物业	-	1,000,000.00
	全球家居城	15,000,000.00	-
	繁城香江	10,700,000.00	-
	香江企业管理	5,000,000.00	-
	广州通悦	20,000,000.00	-
合计		2,565,226,829.82	2,228,214,911.03

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	10,668,248.13	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,597,622.62	
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期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	786,447.95	
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	-25,345,746.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	2,054,857.48	
少数股东权益影响额	-293,196.53	
合计	-9,531,766.37	

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

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	14.97	0.334	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.53	0.346	不适用

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

(2). 同时按照境外会计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

适用 不适用

(3). 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称。

## 4、 会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	2,468,019,102.13	1,709,827,293.90	2,028,769,228.23
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,357,671.26	8,463,466.76	5,146,223.99
衍生金融资产			
应收票据	0	0	600,000
应收账款	65,192,342.70	31,864,147.30	36,284,582.96
预付款项	222,194,798.93	479,434,074.33	66,373,699.08
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	226,463,903.73	224,255,665.18	340,233,518.48
买入返售金融资产			
存货	7,293,168,542.87	8,427,591,504.62	8,582,626,973.55
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	289,931,373.61	379,662,676.79	316,504,110.81
流动资产合计	10,572,327,735.23	11,261,098,828.88	11,376,538,337.10
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	18,350,000.00	18,350,000.00	18,350,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	14,700,000.00	13,069,550.39	12,761,178.79
投资性房地产	908,986,634.09	873,989,658.16	1,075,797,241.69
固定资产	566,004,703.58	574,784,598.72	547,789,742.36
在建工程	152,045,578.97	223,642,943.79	357,172,474.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	46,045,324.09	116,276,933.21	112,107,942.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5,912,461.96	1,495,415.45	4,949,938.43

递延所得税资产	208,594,766.16	226,321,856.54	264,561,890.18
其他非流动资产	3,538,094.00	1,091,136.27	3,812,195.11
非流动资产合计	1,924,177,562.85	2,049,022,092.53	2,397,302,602.82
资产总计	12,496,505,298.08	13,310,120,921.41	13,773,840,939.92
<b>流动负债:</b>			
短期借款	324,678,157.00	120,000,000.00	649,181,200.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	0	82,773,615.00	378,443,688.16
应付账款	2,297,629,116.99	1,984,019,660.87	2,312,151,481.39
预收款项	4,070,605,679.77	4,617,613,582.52	3,242,184,999.40
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	41,309,726.01	40,534,209.85	38,622,274.63
应交税费	606,958,397.09	438,183,620.49	269,821,617.36
应付利息	926,888.20	412,578.68	7,523,531.28
应付股利	73,500,000.00	23,500,000.00	-
其他应付款	233,374,318.16	359,953,183.20	434,001,978.37
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	874,490,000.00	986,923,417.72	996,718,808.06
其他流动负债	380,718,513.29	480,396,928.82	552,145,142.90
流动负债合计	8,904,190,796.51	9,134,310,797.15	8,880,794,721.55
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	1,707,606,550.87	1,969,020,687.77	1,847,805,319.71
应付债券	0	0	689,226,750.8
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	22,053,759.27	20,842,787.92	18,984,185.30
递延所得税负债	702,735.00	702,735.00	702,735.00
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,730,363,045.14	1,990,566,210.69	2,556,718,990.83
负债合计	10,634,553,841.65	11,124,877,007.84	11,437,513,712.38
<b>所有者权益:</b>			
股本	767,812,619.00	767,812,619.00	767,812,619.00
其他权益工具			
其中: 优先股			

永续债			
资本公积	21,952,960.69	21,952,960.69	22,067,713.97
减：库存股			
其他综合收益	15,159,100.40	0.00	0.00
专项储备			
盈余公积	105,550,829.14	105,550,829.14	106,130,342.11
一般风险准备			
未分配利润	537,478,815.85	718,394,818.50	912,573,631.43
归属于母公司所有者 权益合计	1,447,954,325.08	1,613,711,227.33	1,808,584,306.51
少数股东权益	413,997,131.35	571,532,686.24	527,742,921.03
所有者权益合计	1,861,951,456.43	2,185,243,913.57	2,336,327,227.54
负债和所有者权益总计	12,496,505,298.08	13,310,120,921.41	13,773,840,939.92

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

董事长：翟美卿

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 11 日