

公司代码：600890

公司简称：中房股份

中房置业股份有限公司

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、公司尹隽董事、杨松柏董事因工作原因未出席董事会，分别授权林玲董事长、李明颐董事出席董事会会议，并代为行使表决权。

三、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段或其他事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

强调事项为：我们提醒财务报表使用者关注，中房置业股份有限公司截至 2014 年 12 月 31 日累计未分配利润 -36,869.61 万元，且公司目前无后续在建项目。中房置业股份有限公司已在附注十四、2 中披露了拟进行的重大资产重组事项，由于该重大资产重组事项尚未确定，其可持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、公司负责人林玲、主管会计工作负责人郭爽 及会计机构负责人（会计主管人员）孟长舒声明：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

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2014年归属于母公司所有者的净利润为-13,425,453.71元，加上年初未分配利润-355,270,663.45元，期末可供分配的利润为-368,696,117.16元。

六、前瞻性陈述的风险声明

无

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.....	4
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	14
第六节	股份变动及股东情况.....	18
第七节	优先股相关情况.....	22
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	23
第九节	公司治理.....	30
第十节	内部控制.....	32
第十一节	财务报告.....	33
第十二节	备查文件目录.....	107

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		
本公司、公司、中房股份	指	中房置业股份有限公司
嘉益投资	指	嘉益（天津）投资管理有限公司
中维集团	指	天津中维商贸集团有限公司
中房集团	指	中国房地产开发集团公司
报告期	指	2014 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
上交所	指	上海证券交易所
瑞华、年审会计师	指	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
中房长远	指	北京中房长远房地产开发有限责任公司
新疆公司	指	新疆中房置业有限公司
徐州天嘉	指	徐州天嘉房地产开发有限公司
江苏国盛	指	江苏国盛恒泰能源发展有限公司
古交国盛	指	古交市国盛煤层气开发利用有限公司
中联公司	指	中联煤层气有限责任公司

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的风险因素，请查阅董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	中房置业股份有限公司
公司的中文简称	中房股份
公司的外文名称	CRED HOLDING CO.,LTD
公司的外文名称缩写	CRED HOLDING
公司的法定代表人	林玲

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	桂红植	郭洪洁
联系地址	北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座二层	北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座二层
电话	010-82608847	010-82608847
传真	010-82611808	010-82611808

电子信箱	guihongzhi@credholding.com	guohongjie@credholding.com
------	----------------------------	----------------------------

三、基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区苏州街18号院4号楼4212-3房间
公司注册地址的邮政编码	100080
公司办公地址	北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座二层
公司办公地址的邮政编码	100080
公司网址	http://www.credholding.com
电子信箱	600890@credholding.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

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	中房股份	600890	ST中房、*ST中房、长春长铃

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(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 1996 年上市时，主营业务为摩托车、发动机及零配件制造与销售。2003 年重组后，主营业务变更为目前的房地产开发行业。

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

公司上市时控股股东为长春汽油机总厂（后改制为长铃集团有限公司）。2003 年，长铃集团有限公司将其持有的本公司股权分别转让给中国房地产开发集团公司和上海唯亚实业投资有限公司，本公司控股股东变更为中房集团。2013 年，中房集团将持有的本公司全部股权转让给嘉益（天津）投资管理有限公司，股权过户手续于 2013 年 6 月 25 日完成。本公司第一大股东变更为嘉益投资，持有本公司 109,799,224 股无限售流通股，占公司总股本的 18.96%。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层
	签字会计师姓名	夏宏林、吴飞飞

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	15,357,865.24	63,621,076.28	-75.86	12,541,065.02
归属于上市公司股东的净利润	-13,425,453.71	14,829,208.65	-190.53	-15,309,553.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-28,445,476.24	987,740.30	-2,979.85	-15,315,233.41
经营活动产生的现金流量净额	-26,328,727.53	-14,185,108.29	不适用	-6,396,856.13
	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	315,752,887.30	329,178,341.01	-4.08	314,349,132.36
总资产	403,566,041.66	394,775,581.91	2.23	367,892,849.36

(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）	-0.02	0.03	-166.67	-0.03
稀释每股收益（元/股）	-0.02	0.03	-166.67	-0.03
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.05	0.0017	-3,041.18	-0.03
加权平均净资产收益率（%）	-4.16	4.59	减少8.75个百分点	-4.75
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-8.82	0.31	减少9.13个百分点	-4.76

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

(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属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

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	11,000,000.00	详见附注七、30	1,012,429.13	62,000.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,705,511.85	详见附注七、28	1,152,022.47	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	29,347.57	详见附注七、30和附注七、31	11,753,101.94	-56,320.28
其他符合非经常性损益定义的损益项目	300,000.00			
所得税影响额	-14,836.89		-76,085.19	
合计	15,020,022.53		13,841,468.35	5,679.72

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,公司在保证存量房屋的销售及自有物业出租的同时,继续解决历史遗留问题,同时也积极运作非公开发行股票,向其他行业转型。

报告期内,公司销售尾房 670.84 平方米,物业出租面积 3,086.49 平方米。同时公司也披露了非公开发行股票预案,拟收购山西古交煤层气资产。收购成功后,公司业务转为新型清洁能源行业。

(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	15,357,865.24	63,621,076.28	-75.86
营业成本	10,891,253.38	21,345,825.33	-48.98

销售费用	91,389.12	249,735.24	-63.41
管理费用	30,280,342.31	19,783,828.14	53.06
经营活动产生的现金流量净额	-26,328,727.53	-14,185,108.29	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-102,884,420.21	59,517,930.26	-272.86
筹资活动产生的现金流量净额	47,880,000.00	0.00	不适用
研发支出	0	0	不适用

2. 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司销售收入主要来源于尾房销售和自有物业出租。本报告期公司销售房屋为北京长远天地大厦房屋2套,共计670.84平方米,比去年同期1,980.21平方米减少66.12%,长远天地大厦项目已全部销售完毕。自有物业出租主要是子公司新疆公司兵团大厦的物业出租,由于考虑到未来要对大厦进行整体出租或出售,二层以上没有对外出租,目前只有一层部分商业对外出租。

(2) 主要销售客户的情况

公司前五名客户营业收入合计13,152,680元,占营业收入的85.64%。

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
房地产行业	房屋销售成本及投资性房地产摊销	10,891,253.38	100	21,345,825.33	100	-48.98	由于本报告期公司销售房屋比去年同期减少,因此结转的房屋销售成本减少。
分产品情况							
分产品	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
销售房屋	房屋销售成本	3,190,805.27	29.30	12,370,880.42	57.95	-74.21	由于本报告期销售房屋较上年同期减少而结转成本减少
房屋车位	投资性房地产摊销	7,700,448.11	70.70	8,974,944.91	42.05	-14.20	由于公司剩余房屋减少而使投资性房地产

租赁							摊销额减少。
----	--	--	--	--	--	--	--------

4. 费用

- (1) 销售费用减少是由于报告期内代理销售的房屋较上年同期数量减少所致；
- (2) 管理费用增加是由于报告期内公司支付的非公开发行股票相关的中介费用及经营费用增加，以及公司为解除部分员工劳动合同支付的离职补偿金增加所致。

5. 现金流

- (1) 经营活动现金流入本年数较上年数减少主要是由于报告期内出租收入较上年同期减少所致；
- (2) 经营活动现金流出本年数较上年数增加主要是由于公司支付非公开发行股票募集资金购买资产相关的中介费用增加，报告期内支付上年度计提的所得税费用增加，以及报告期内支付离职员工离职补偿金增加所致；
- (3) 投资活动现金流入本年数较上年数减少主要是由于报告期内处置的投资性房地产取得收入较上年同期减少所致；
- (4) 投资活动现金流出本年数较上年同期增加主要是由于报告期内公司支付的非公开发行股票募集资金购买江苏国盛股权订金 1 亿元，以及缴纳上年度计提的出售投资性房地产相关税金和支付合营公司徐州天嘉拆借款所致；
- (5) 筹资活动产生的现金流量净额本年数较上年同期增加主要是由于报告期内公司收到非公开发行股票两名特定投资者深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）以及北京信宏融金矿业投资管理中心（有限合伙）定金所致。

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

公司由于没有后续在建项目，利润的主要来源于对剩余尾房的销售及自有物业的出租。本年度较上年度营业利润减少主要是公司可供出售的商品房较少而使利润减少所致。

(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(%)

房地产行业	15,357,865.24	10,891,253.38	29.08	-75.86	-48.98	减少 37.37 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	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(%)
投资性房地产	11,352,680.00	3,190,805.27	71.89	-79.78	-74.21	减少 6.07 个百分点
房屋车位租赁	3,885,185.24	7,700,448.11	-98.20	-45.76	-14.20	减少 72.90 个百分点
其他	120,000.00	0	100	-62.66	不适用	0

主营业务分行业和分产品情况的说明

房屋租赁业务毛利率减少幅度较大是由于报告期内公司已将北京中房长远大厦全部剩余商品房销售完毕，导致可供出租的房屋租赁收入较上年同期减少所致。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华北地区	12,215,146.68	-68.46
西北地区	3,142,718.56	-87.38

(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
货币资金	75,861,259.03	18.80	157,163,592.68	39.81	-51.73	主要是由于公司拟非公开发行股票募集资金购买资产支付的订金以及收到认购方支付的定金
其他非流动资产	100,000,000.00	24.78	0	0	100.00	公司拟非公开发行股票募集资金购买资产支付的订金
应交税费	380,611.49	0.09	13,752,295.64	3.48	-97.23	报告期内上缴上年度计提的所得税
其他应付款	64,596,302.25	16.01	28,797,388.03	7.29	124.31	报告期内公司收到认购方支付的定金

(四)投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期末，公司无对外投资情况。

2、 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

3、 主要子公司、参股公司分析

单位:万元 币种:人民币

公司名称	行业	经营范围	注册 资本	总资产	净资产	营业收 入	净利润
北京中房长远房地产开发有限责任公司	房地产业	房地产开发, 商品房销售, 物业管理等	5,000.00	18,602.33	16,615.83	1,211.33	-73.43
中房集团华北城市建设投资有限公司	房地产业	房地产开发, 商品房销售, 物业管理等	3,600.00	4,144.01	3,737.81	10.68	-2.33
天津乾成置业有限公司	房地产业	房地产开发, 商品房销售, 物业管理等	1,000.00	2,634.36	2,439.89	0	-59.93
新疆中房置业有限公司	房地产业	房屋销售, 房屋租赁, 物业管理等	13,500.00	12,160.02	7,968.72	314.27	-750.08
中房上海营销有限公司	房地产业	房产经纪、咨询服务等	5,000.00	1,886.58	1,571.47	0	-0.51
徐州天嘉房地产开发有限公司	房地产业	房地产开发	2,210.00	6,021.43	4,303.94	0	-112.06

4、 非募集资金项目情况

适用 不适用

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

公司已于 2014 年 4 月 28 日披露了非公开发行股票预案，拟收购江苏国盛 90% 的股权。江苏国盛的子公司古交国盛与中联公司签订 PSC 合同，对山西古交煤层气项目进行合作开发。江苏国盛同时开展煤层气散气的收集、液化和销售业务。

煤层气是一种优质、高效、清洁的非常规天然气资源，天然气需求的快速增长推动煤层气行业发展。古交煤层气位于沁水盆地，资源储量丰富，后续开发潜力巨大。国家高度重视煤层气开发利用工作，陆续出台系统产业扶持政策，有利于推动煤层气行业高速发展。

(二) 公司发展战略

公司将根据非公开发行股票进展制定适合公司的发展战略。

(三) 可能面对的风险

如果非公开发行方案不能顺利进行，公司的持续经营能力将面临重大考验。

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

近年来，由于无在建项目、存量房少，土地储备不足，开发资金紧张等原因，公司主营房地产业务面临困境。

公司董事会和管理层已充分认识到持续经营能力不足的现状，一方面继续加大现有存量房和物业的销售和出租力度，集中力量处置历史遗留问题，盘活公司存量资产，同时加大各项费用控制力度，加强企业内部控制，提升公司治理水平；另一方面，公司拟通过非公开发行股票方式募集资金购买山西古交煤层气资产，使公司业务转向新型清洁能源行业，使公司彻底改变房地产主业长期停滞的局面，提升公司核心业务竞争力和经营业绩。

监事会同意董事会关于对会计师出具的带强调事项段的审计报告的专项说明，监事会认为董事会作出的安排是切合实际的，公司应加快非公开发行股票进程，切实改变主营业务持续经营能力不足的现状，保护股东及投资者的利益。

(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

根据财政部 2014 年修订的会计准则要求，公司于 2014 年 7 月 1 日起执行新修订的相关会计准则，公司会计政策发生变更。

1、执行《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》的相关情况

根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》，公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且其公允价值不能可靠计量的股权投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，不作为长期股权投资核算，并对其采用追溯调整法进行调整。具体调整事项为：由于本公司对山东龙口摩托车有限公司投资比例 19%，且投资余额已减为零，此次执行上述会计准则，仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目附注列示产生影响，未对公司 2013 年度及本期财务报表项目产生影响。

2、执行《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》的相关情况，公司 2013 年度及本期财务报表中关于职工薪酬、财务报表列报、合并财务报表、公允价值计量、合营安排及与在其他主体中权益的相关业务及事项，已按上述准则的规定进行核算与披露。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。新准则的实施不会对公司 2013 年度及本期财务报表项目金额产生影响。

(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

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司近几年累计未分配利润一直为负，报告期内未进行利润分配及公积金转增股本，也未进行现金分红。

(二) 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	0	0	0	-13,425,453.71	0
2013 年	0	0	0	0	14,829,208.65	0
2012 年	0	0	0	0	-15,309,553.69	0

五、其他披露事项

因第一大股东嘉益公司及第二大股东中维集团筹划与本公司有关的重大事项，公司股票自 2014 年 1 月 6 日停牌。2014 年 4 月 26 日，公司第七届董事会二十七次会议审议通过了非公开发行 A 股股票的预案：本次非公开发行 A 股股票 14,000 万股，发行价格为 6.84 元/股，发行对象为两名特定投资者，深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）及北京信宏融金矿业投资管理中心（有限合伙），非公开发行股票募集资金总额不超过 9.58 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额拟用于支付收购江苏国盛 90% 股权的首期款 57,000 万元，并对其增资 20,000 万元及补充公司流动资金。公司股票于 2014 年 4 月 28 日复牌。

目前由江苏国盛全资子公司古交国盛与中联公司合作开发建设的古交煤层气项目已列入 2014 年山西省重点工程项目，古交煤层气项目的开发方案（即 ODP 方案）已完成国家能源局备案，古交国盛取得《安全生产许可证》、《“四气”从业资格证》，已具备对外直接销售煤层气业务资质。

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

事项概述及类型	查询索引
<p>我公司曾于 2004 年 10 月 18 日向上海市高级人民法院提起诉讼，控告武汉证券有限责任公司上海新港路营业部、武汉证券有限责任公司在未经本公司授权的情况下，擅自处置本公司的财产 9,750 万元国债。法院已判决被告向我公司进行赔偿。我公司向武汉证券破产财产管理人申报了债权，并已于 2009 年 12 月份收到第一次分配款 671.64 万元，2011 年 3 月收到第二次分配款 19.23 万元，2013 年 2 月收到第三次分配款 115.20 万元，2014 年 10 月收到第四次分配款 370.55 万元。</p>	<p>相关公告于 2008 年 12 月 16 日、2009 年 1 月 21 日及 2009 年 7 月 16 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。</p>
<p>我公司曾于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，控告甘肃证券有限责任公司、甘肃证券有限责任公司兰州和政路证券营业部及深圳市慧真科技开发有限公司对本公司计 137,659,400.00 元的投资资金未尽谨慎保管义务，并未经本公司同意随意处置本公司资产。甘肃省高级人民法院已下达（2005）甘民二初字第</p>	<p>相关公告于 2008 年 10 月 25 日、2011 年 11 月 24 日、2012 年 9 月 5 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。</p>

第 20 号民事判决书，判决驳回我公司的诉讼请求，并承担诉讼费用。我公司的诉讼请求被驳回后，公司积极与相关各方进行了协商谈判，并依据甘肃省高院民事判决书发函给中房集团，要求其向我公司重新支付重组尾款 137,659,400.00 元。中房集团于 2011 年 11 月 1 日发函向我公司承诺：在甘肃省高级人民法院判决中房集团在其另一诉讼案件中胜诉后，中房集团即与我公司协商安排重组尾款的具体支付事宜。2012 年 9 月，中房集团发函告知我公司，上述案件已经下达了终审裁定书，该裁定驳回了中房集团的诉讼请求。根据该裁定对有关事实的认定，中房集团曾向我公司承诺的在其胜诉后将与我公司协商安排重组尾款的具体支付事宜的前提条件已确定不成立。据此，中房集团无须再向我公司支付 137,659,400.00 元重组尾款。目前，公司正着手研究下一步对策，将采取必要措施努力维护公司合法利益不受侵犯。公司将密切关注相关进展情况，及时履行信息披露义务。

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、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

(一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 出售资产情况

单位：万元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例（%）	关联关系
长春市普卓经贸有限公司	凌宇分公司资产	2013-11-25	1,100	0	1,100	否	评估	是	是	不适用	

经第七届董事会二十四次会议审议通过，公司以 1,100 万元的价格转让凌宇分公司所属的房屋建筑物。本报告期，过户手续办理完毕。

2、企业合并情况

无

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

适用 不适用

(一)关联债权债务往来

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
公司向合营公司徐州天嘉提供借款 450 万元，用于徐州天嘉开发徐州市中枢街项目经营之用，借款期限一年，借款利率按银行同期贷款利率计息。北京瑞诚盛达贸易有限责任公司提供连带保证责任。	相关公告于 2014 年 12 月 27 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》上。

2、临时公告未披露的事项

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金			
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额	
长春长铃酒花制品有限责任公司	控股子公司	690.47		690.47				
徐州天嘉房地产开发有限公司	合营公司	400.00	50.00	450.00				
广瀚电子科技（苏州）有限公司	联营公司				537.75		537.75	
合计		1,090.47	50.00	1,140.47	537.75		537.75	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）								0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）								0

七、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

3 其他重大合同

无

八、承诺事项履行情况

适用 不适用

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	股份限售	天津中维商贸集团有限公司	1、在法定承诺禁售期（即所持股票获得流通权后 12 个月）期满后，48 个月内不上市交易；2、在上述承诺的禁售期满后，通过交易所出售的价格不低于 7 元/股。	2006/12/4 5 年	是	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	嘉益(天津)投资管理有限公司	通过交易所出售的价格不低于 7 元/股。	2013/5/13	否	是		

九、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	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称		瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬		35
境内会计师事务所审计年限		2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	25

十、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

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

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

执行新准则不会对公司 2013 年度及本报告期财务报表项目金额产生影响。

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(+/-)
山东龙口摩托车有限公司			0	0	
合计	/				

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。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，公司限售股份无变动情况。

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**

截至报告期末近三年公司未发生证券发行与上市情况。

(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

报告期末公司无内部职工股。

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)	15,731
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	18,278

(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	
嘉益(天津)投资管理 有限公司	0	109,799,224	18.96	0	无	0	境内非国有 法人
天津中维商贸集团有限 公司	-1,681,038	104,700,000	18.08	0	质押	101,000,000	境内非国有 法人
兰州铁路局	0	41,397,866	7.15	0	无	0	国有法人
上海华山康健医疗有限 公司	0	14,073,395	2.43	0	无	0	未知
五矿国际信托有限公司 —五矿信托—新时代恒 禧证券投资集合资金信 托计划	2,773,853	2,773,853	0.48	0	无	0	未知
刘梅华	2,744,220	2,744,220	0.47	0	无	0	境内自然人

朱忠敏	1,358,200	2,698,000	0.47	0	无	0	境内自然人
广州市宇华商业配送有限公司	-13,190	2,300,000	0.40	0	无	0	未知
北京德和投资有限公司	-201,941	2,300,000	0.40	0	无	0	未知
江建军	2,182,500	2,182,500	0.38	0	未知	1,117,000	境内自然人
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				
嘉益（天津）投资管理有限公司	109,799,224	人民币普通股	109,799,224				
天津中维商贸集团有限公司	104,700,000	人民币普通股	104,700,000				
兰州铁路局	41,397,866	人民币普通股	41,397,866				
上海华山康健医疗有限公司	14,073,395	人民币普通股	14,073,395				
五矿国际信托有限公司—五矿信托—新时代恒禧证券投资集合资金信托计划	2,773,853	人民币普通股	2,773,853				
刘梅华	2,744,220	人民币普通股	2,744,220				
朱忠敏	2,698,000	人民币普通股	2,698,000				
广州市宇华商业配送有限公司	2,300,000	人民币普通股	2,300,000				
北京德和投资有限公司	2,300,000	人民币普通股	2,300,000				
江建军	2,182,500	人民币普通股	2,182,500				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东间是否存在关联关系或一致行动人的情况。						

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：万元 币种：人民币

名称	嘉益（天津）投资管理有限公司
单位负责人或法定代表人	林玲
成立日期	2013-1-22
组织机构代码	06121015-9
注册资本	22,001
主要经营业务	投资管理
未来发展战略	
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
经营成果及财务状况	截至 2014 年 12 月 31 日，公司资产总额 5.39 亿元，负债 2.98 亿元，净资产 2.41 亿元。2014 年，公司经营活动现金净流量 -273.54 万元。（未经审计数据）

(二) 实际控制人情况

1 法人

百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）（“百傲特”）持有嘉益投资 81.814% 的股权，为嘉益投资的控股股东；百傲特的普通合伙人为中投晨曦（北京）投资顾问有限公司，有限合伙人为 5 家法人机构和 5 名自然人，百傲特的管理人和实际控制人

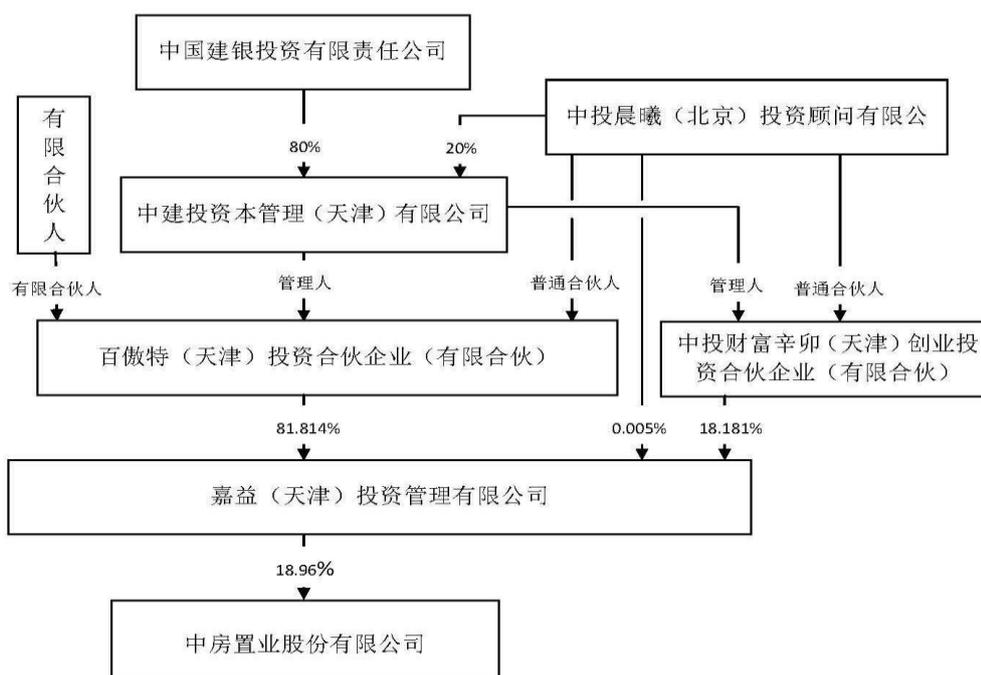
为中建投投资管理（天津）有限公司（“中建投资本”）；中国建银投资有限责任公司（“中国建投”）持有中建投资本 80% 的股权，为中建投资本的实际控制人；中国建投是中央汇金投资有限责任公司的全资子公司。

单位：万元 币种：人民币

名称	中国建银投资有限责任公司
单位负责人或法定代表人	仲建安
成立日期	1986-6-21
组织机构代码	71093286-5
注册资本	2,069,225
主要经营业务	投资与投资管理；资产管理与处置；企业管理；房地产租赁；咨询。
未来发展战略	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	<ol style="list-style-type: none"> 1、 持有申万宏源集团股份有限公司（000166）60.02% 股权； 2、 持有西南证券股份有限公司（600369）5.82% 股权； 3、 持有山东金泰集团股份有限公司（600385）3.60% 股权； 4、 持有桑德环境资源股份有限公司（000826）2.76% 股权； 5、 持有张家界旅游集团股份有限公司（000430）1.91% 股权； 6、 持有冠城大通股份有限公司（600067）1.44% 股权； 7、 持有青岛啤酒股份有限公司（600600）1.30% 股权； 8、 持有上海华东电脑股份有限公司（600850）1.11% 股权； 9、 持有山东天业恒基股份有限公司（600807）0.78% 股权； 10、 持有重庆百货大楼股份有限公司（600729）0.76% 股权； 11、 持有天津泰达股份有限公司（000652）0.38% 股权； 12、 持有上海城投控股股份有限公司（600649）0.35% 股权； 13、 持有中联重科股份有限公司（000157）0.32% 股权； 14、 持有申能股份有限公司（600642）0.31% 股权； 15、 持有中福海峡(平潭)发展股份有限公司(000592)0.29% 股权； 16、 持有万鸿集团股份有限公司（600681）0.28% 股权； 17、 持有天津港股份有限公司（600717）0.17% 股权； 18、 持有上海新华传媒股份有限公司（600825）0.10% 股权； 19、 持有天津市房地产发展(集团)股份有限公司（600322）0.08% 股权； 20、 持有天津创业环保集团股份有限公司（600874）0.07% 股权； 21、 持有天津中新药业集团股份有限公司（600329）0.05% 股权； 22、 持有国投新集能源股份有限公司（601918）0.03% 股权； 23、 持有天津广宇发展股份有限公司（000537）0.03% 股权； 24、 持有交通银行股份有限公司（601328）0.02% 股权； 25、 持有中国太平洋保险(集团)股份有限公司（601601）0.01% 股权； 26、 持有中海集装箱运输股份有限公司（601866）0.0024% 股权； 27、 持有中国石油天然气股份有限公司（601857）0.0013% 股权； 28、 持有天津劝业场(集团)股份有限公司(600821)0.0003% 股权。
经营成果及财务状况	2014 年集团实现合并口径归属于母公司净利润 42.65 亿元。截止

	2014 年 12 月 31 日全国合并口径资产总额 1439.97 亿元，负债总额 918.03 亿元，合并所有者权益 521.94 亿元。2014 年公司本部现金流入 305.71 亿元，现金流出 306.50 亿元，现金净流出 0.79 亿元。（未经审计数据）
--	---

2 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

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
天津中维商贸集团有限公司	邹强	1997-9-15	70048626-7	31,000	计算机、网络及外围设备生产、销售；日用百货、五金交电、办公用品、建筑装饰材料批发兼零售。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。

第七节 优先股相关情况

本报告期，公司无优先股事项。

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
林玲	董事长	女	41	2013-7-24	2017-6-12	0	0	0		0	0
刘波	董事	男	56	2015-3-4	2017-6-12	0	0	0		0	0
秦峰	董事	男	36	2015-3-4	2017-6-12	0	0	0		0	0
尹隽	董事	女	33	2013-7-24	2017-6-12	0	0	0		0	0
杨松柏	董事	男	45	2006-9-5	2017-6-12	0	0	0		0	0
李明颐	董事	女	34	2011-12-16	2017-6-12	0	0	0		0	10.8
王跃生	独立董事	男	55	2013-7-24	2017-6-12	0	0	0		6	0
言天英	独立董事	男	45	2014-6-13	2017-6-12	0	0	0		3.5	0
薛健	独立董事	女	39	2014-6-13	2017-6-12	0	0	0		3.5	0
朱耀庭	监事	男	74	2015-3-4	2017-6-12	0	0	0		0	0
王璐敏	监事	女	26	2013-7-24	2017-6-12	0	0	0		0	0
曾文	监事	女	33	2014-6-13	2017-6-12	0	0	0		0	6
全志文	职工监事	女	34	2014-6-13	2017-6-12	0	0	0		10.95	0
郭洪洁	职工监事	女	43	2014-6-13	2017-6-12	0	0	0		8.18	0
王业海	总经理	男	51	2014-11-3	2017-6-12	0	0	0		6.33	0
桂红植	副总经理、董秘	男	44	2006-8-16	2017-6-12	0	0	0		39.53	0

刘红雁	副总经理	女	47	2011-11-29	2017-6-12	0	0	0		39.53	0
郭爽	副总经理、财务总监	女	39	2013-8-14	2017-6-12	0	0	0		49.13	0
赵颖文	原董事	男	37	2013-7-24	2014-3-3	0	0	0		0	0
靳磊	原董事	男	37	2014-6-13	2015-2-11					0	0
贾鑫	原董事	男	37	2013-7-24	2015-2-11	0	0	0		0	0
杨松柏	原总经理	男	45	2007-4-23	2014-10-23	0	0	0		69.13	0
刘新兵	原独立董事	男	45	2011-6-16	2014-6-13	0	0	0		3	0
吕兆德	原独立董事	男	41	2011-6-16	2014-6-13	0	0	0		3	0
杨崇艺	原监事长	男	54	2013-7-24	2015-2-11	0	0	0		0	0
张爱乾	原职工监事	女	48	2003-5-12	2014-6-13	0	0	0		10.70	0
王玮	原职工监事	女	38	2011-6-16	2014-6-13	0	0	0		5.45	0
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	257.93	16.80

注：现任总经理王业海先生自 2014 年 11 月开始在公司领薪；原总经理杨松柏先生薪酬计算到 2014 年 10 月；现任职工监事全志文女士、郭洪洁女士自 2014 年 6 月起任职，薪酬自 2014 年 6 月计算；原职工监事张爱乾女士、王玮女士于 2014 年 6 月离任，薪酬计算到 2014 年 6 月。

姓名	最近 5 年的主要工作经历
林玲	曾任职于港澳证券（现中银证券）投资银行部、普华永道会计师事务所企业融资并购部、新开发创业投资基金。现任中建投资本管理（天津）有限公司董事总经理、嘉益（天津）投资管理有限公司执行董事。
刘波	曾任中国人民银行北京市分行外汇管理办公室副科长、金融研究所副所长、办公室副主任、外汇管理办公室副处长，中国光大银行行长助理、副行长，新加坡大华银行北京代表处首席代表，中关村证券股份有限公司总裁。
秦峰	曾任天津顺驰发展公司部门经理、苏州顺驰公司副总经理，中国中铁置业集团有限公司开发总监。
尹隽	曾任职于毕马威华振会计师事务所。现任建信信托有限责任公司项目主管、建信财富（北京）股权投资基金管理有限责任公司副总经理。
杨松柏	历任中房置业股份有限公司副总经理、董事及总经理。
李明颐	历任中房集团海外发展有限公司项目总监助理兼设计管理；中核集团中国原子能科学研究院投资计划处项目经理；亚太资

	产集团总裁助理兼合同管理部经理；天津中维商贸有限公司项目经理。现任天津中维商贸集团有限公司副总经理。
王跃生	曾任北京大学经济学院助教、讲师、副教授。现任北京大学经济学院教授、华电国际电力股份有限公司独立董事。
言天英	曾任南开大学化学学院新能源材料化学研究所副教授。现任南开大学化学学院新能源材料化学研究所研究员、博士生导师。
薛 健	历任香港科技大学会计系助理教授，清华大学经济管理学院助理教授。现任清华大学经济管理学院副教授，北京德鑫泉物联网科技股份有限公司及北京三元食品股份有限公司独立董事。
朱耀庭	曾担任交通部审计局副局长、交通部财务司司长、华建交通经济开发中心总经理、中国公路学会高速公路运营管理分会理事长，并担任过国内上市公司“五洲交通”副董事长、“宁沪高速”董事、“华北高速”监事会主席、“路桥国际”独立董事、香港H股上市公司“北青传媒”监事。
王璐敏	现任中建投资本管理（天津）有限公司法务高级经理、嘉益（天津）投资管理有限公司监事。
曾 文	历任天津中维商贸有限公司行政部文员。现任天津中维商贸集团有限公司行政部副主任。
全志文	曾就职于北京德恒律师事务所。现任中房置业股份有限公司总经理助理兼办公室主任。
郭洪洁	历任及现任中房置业股份有限公司证券部部长、证券事务代表。
王业海	曾任海南发展银行三亚支行副行长；北京京亚房地产开发有限公司总经理；泰翔国际集团（外资）海南有限公司副总经理；宝名国际集团（外资）海南有限公司常务副总经理；赤峰吉隆黄金矿业股份有限公司常务副总经理；房宝信业（北京）投资基金管理有限公司董事长；曾兼任徐州天嘉房地产开发有限公司法定代表人。现任中房置业股份有限公司总经理。
桂红植	历任及现任中房置业股份有限公司副总经理、董事会秘书。
刘红雁	历任飞宏科技有限公司销售总监；天津飞创国际贸易有限公司总经理；天津空港物流园观澜渡项目营销总监。现任中房置业股份有限公司副总经理。
郭 爽	曾任职于天华会计师事务所、普华永道会计师事务所工作，历任审计服务部审计师，企业并购咨询部高级咨询师、经理、高级经理等职务。现任中房置业股份有限公司副总经理、财务总监。

(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
林玲	嘉益(天津)投资管理有限公司	执行董事	2013年1月	
王璐敏	嘉益(天津)投资管理有限公司	监事	2013年6月	
李明颐	天津中维商贸集团有限公司	副总经理	2013年6月	
曾文	天津中维商贸集团有限公司	行政部副主任	2014年2月	

(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
林玲	中建投资本管理(天津)有限公司	董事总经理	2011年8月	
刘波	中国听力发展基金会	副理事长	2006年3月	
尹隽	建信信托有限责任公司	项目主管	2010年8月	
尹隽	建信财富(北京)股权投资基金管理有限责任公司	副总经理	2012年1月	
王跃生	北京大学经济学院	教授	2000年8月	
王跃生	华电国际电力股份有限公司	独立董事	2009年6月	
言天英	南开大学化学学院新能源材料化学研究所	研究员、博士生导师	2010年	
薛健	清华大学经济管理学院	副教授	2008年	
薛健	北京德鑫泉物联网科技股份有限公司	独立董事	2013年2月	
薛健	北京三元食品股份有限公司	独立董事	2014年5月	
王璐敏	中建投资本管理(天津)有限公司	法务高级经理	2011年7月	
贾鑫	北京建广资产管理有限公司	副总经理	2014年10月	
杨崇艺	中建投资本管理(天津)有限公司	执行董事	2011年4月	

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	董事、监事无津贴；独立董事津贴由股东大会决定；高级管理人员报酬由董事会决定。
---------------------	--

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员薪酬按照董事会通过的《薪酬管理办法》及《高级管理人员薪酬标准》发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	274.73 万元
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	274.73 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
赵颖文	原董事	离任	辞职
靳磊	原董事	离任	辞职
贾鑫	原董事	离任	辞职
杨松柏	原总经理	离任	辞职
刘新兵	原独立董事	离任	董事会换届
吕兆德	原独立董事	离任	董事会换届
杨崇艺	原监事长	离任	辞职
张爱乾	原职工监事	离任	监事会换届
王玮	原职工监事	离任	监事会换届
刘波	董事	选举	
秦峰	董事	选举	
言天英	独立董事	选举	
薛健	独立董事	选举	
朱耀庭	监事	选举	
曾文	监事	选举	
全志文	职工监事	选举	
郭洪洁	职工监事	选举	
王业海	总经理	聘任	

五、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	25
主要子公司在职员工的数量	9
在职员工的数量合计	34
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
生产人员	
销售人员	
技术人员	
财务人员	8
行政人员	26
合计	34
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	5
本科	13
大专及以下	16
合计	34

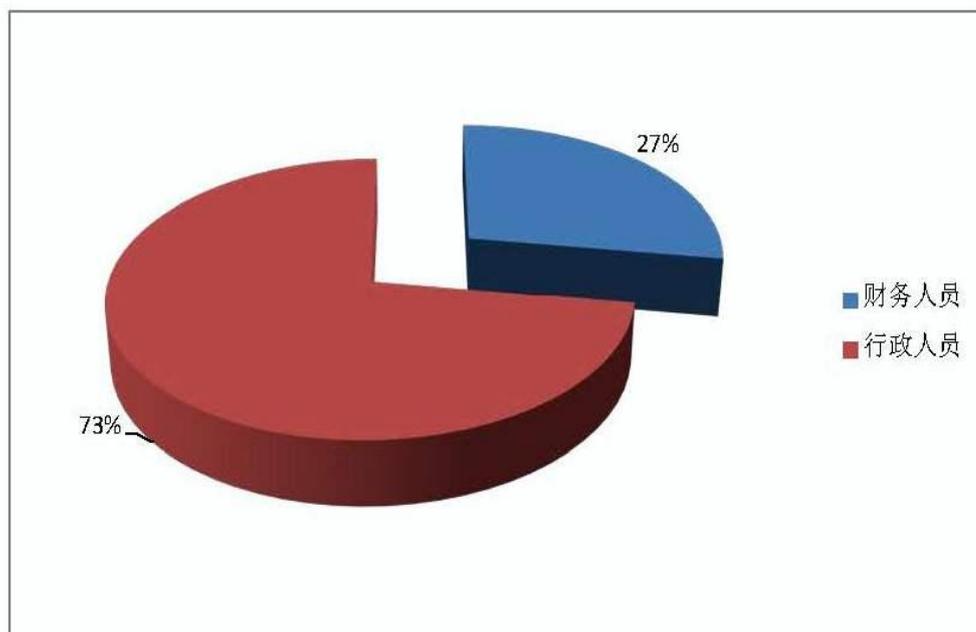
(二) 薪酬政策

公司建立了较科学的绩效考核办法，以提高工作的效率与积极性，更好地了解、评估员工工作态度与能力。通过绩效考核考察员工工作绩效，并作为员工奖惩、评先、调迁、薪酬、晋升、退职管理的依据，同时作为员工培训与发展的参考。

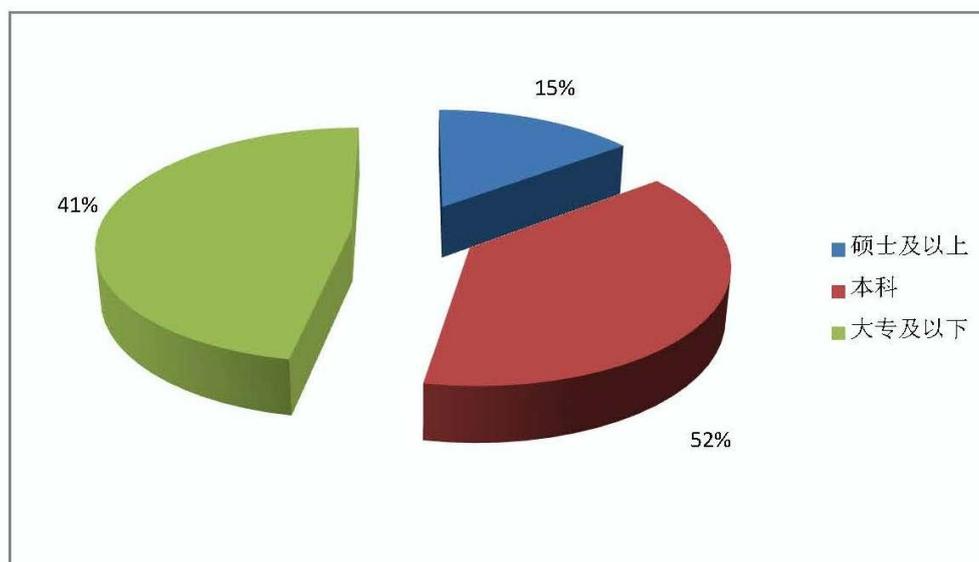
(三) 培训计划

公司每年制订有培训计划，采用内部培训和外部培训相结合的方式开展员工培训。培训形式分为普通员工培训、员工入职培训、财务、法律、审计、证券事务等人员参加相关专业培训等。

(四)专业构成统计图



(五)教育程度统计图



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，公司严格按照中国证监会、上海证券交易所等监管部门的要求开展公司治理工作，不断完善公司法人治理结构，提高公司治理水平。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、规范运作，切实维护了投资者和公司的利益。报告期内，公司根据实际情况修订了《公司章程》部分条款及《未来三年（2014-2016）股东回报规划》，公司治理情况符合相关法律、法规的要求。

为加强和规范内幕信息管理，按照中国证监会文件要求，公司制订有《内幕信息知情人登记管理制度》。报告期内，公司严格执行监管部门及公司关于内幕信息知情人登记管理的相关规定。经公司自查，内幕信息知情人没有在定期报告披露窗口期、股东股权转让过程及公司重大资产重组过程中利用内幕信息买卖公司股份的情况。

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	2014-4-14	1、2013 年年度报告及摘要；2、2013 年度董事会工作报告；3、2013 年度监事会工作报告；4、2013 年度财务决算报告；5、2013 年度利润分配预案及资本公积金转增股本议案；6、2013 年度独立董事述职报告；7、关于修改公司章程部分条款的议案；8、未来三年（2014-2016 年）股东回报规划。	全部通过	www.sse.com.cn	2014-4-15
2014 年第一次临时股东大会	2014-6-13	1、关于选举第八届董事会董事及独立董事人选的议案；2、关于选举第八届监事会监事人选的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2014-6-14

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	亲自出席次数	以通讯方式参	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参	
								出席股东大会的次

		次数		加次数			加会议	数
林玲	否	8	4	4	0	0	否	2
尹隽	否	8	2	4	2	0	否	1
杨松柏	否	8	4	4	0	0	否	2
李明颐	否	8	4	4	0	0	否	2
王跃生	是	8	4	4	0	0	否	2
言天英	是	5	1	4	0	0	否	0
薛健	是	5	1	4	0	0	否	0
赵颖文	否	0	0	0	0	0	否	0
靳磊	否	5	1	4	0	0	否	0
贾鑫	否	8	4	4	0	0	否	2
刘新兵	是	3	3	0	0	0	否	1
吕兆德	是	3	3	0	0	0	否	1

注：1、报告期初至原董事赵颖文先生辞职前，公司未召开董事会；

2、言天英先生及薛健女士任独立董事后至报告期末；靳磊先生任董事后至报告期末；报告期初至赵颖文先生辞职前，公司未召开股东大会。

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(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

报告期内，审计委员会按照相关制度和规定，勤勉尽职、切实履行了相应的职责和义务，发挥了审计委员会在年度报告编制过程的监督作用。2013 年年度报告及内部控制审计期间，审计委员会在注册会计师审计期间与年审事务所进行了现场及电话沟通，对事务所重点关注事项进行了解及督促，对审计报告初稿及审计报告出具了书面意见。审计委员会还审议了中房长远原总经理岳慧欣先生、天津乾成置业有限公司原总经理柴勇先生及新疆公司原总经理刘红雁女士的离任审计报告，审议了公司内部控制自我评价工作计划及方案和会计政策变更的议案。

报告期内，公司董事会提名委员会在公司提名第八届董事会董事候选人及独立董事候选人、聘任王业海先生为公司总经理的过程中履行了职责，出具了决议。

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会根据《高管人员绩效考核实施办法》相关规定，对 2013 年度高管人员履职情况及《高管人员绩效考核责任书》完成情况进

行了考核，提出按绩效考核实施办法的有关规定发放高管人员 2013 年度绩效工资。审议通过了签订 2014 年度公司高级管理人员绩效考核责任书的议案。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

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

公司已经建立了高级管理人员绩效考评机制，按照《高管人员绩效考核实施办法》对高级管理人员年度履职情况及《高管人员绩效考核责任书》完成情况进行考核。公司目前尚未制定高级管理人员的长期激励机制。

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

1、 董事会关于内部控制责任声明：

董事会负责内部控制体系的建立健全和有效实施及评价其有效性。监事会对董事会建立和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。内部控制的目标是合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，内部控制的有效性可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变，因此仅对上述目标提供合理保证。

2、 内部控制制度建设情况：

按照财政部、证监会等五部委颁布的《企业内部控制基本规范》（财会【2008】7 号文）、《企业内部控制配套指引》（财会【2010】11 号文）等文件的要求，以及中国证监会和北京证监局的统一安排和部署，公司按步骤、分阶段稳步推进了公司内部控制规范实施工作。2014 年公司在总结上年工作的基础上，对内部控制体系进行了持续优化，通过制度、流程梳理，结合公司的实际业务发展需求，对《固定资产管理暂行办法》等制度进行了修订。

报告期内公司尚未发现存在内部控制设计和执行方面的重大缺陷。公司将根据外部经济环境的变化、相关政策的要求，结合公司自身发展的需要，不断完善公司的内部控制制度，切实提升公司管理水平和风险防范能力。

公司内部控制评价报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

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

公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2014 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

公司内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 相关公告。

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

公司已制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司在年报信息披露中未出现重大差错的现象。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

审 计 报 告

瑞华审字[2015]01610209 号

中房置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中房置业股份有限公司（以下简称“中房置业公司”）的财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2014 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

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

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守

中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，中房置业股份有限公司截至 2014 年 12 月 31 日累计未分配利润 -36,869.61 万元，且公司目前无后续在建项目。中房置业股份有限公司已在附注十四、2 中披露了拟进行的重大资产重组事项，由于该重大资产重组事项尚未确定，其可持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：夏宏林

中国·北京

中国注册会计师：吴飞飞

二〇一五年四月十五日

二、 财务报表

合并资产负债表
2014 年 12 月 31 日

编制单位: 中房置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		75,861,259.03	157,163,592.68
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		4,619,821.66	4,236,906.34
买入返售金融资产			
存货		717,635.14	717,635.14
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		16,147.47	104,693.88
流动资产合计		81,214,863.30	162,222,828.04
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		90,742,117.90	91,246,405.32
投资性房地产		130,721,630.73	141,091,719.11
固定资产		887,429.73	214,629.44
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			

其他非流动资产		100,000,000.00	
非流动资产合计		322,351,178.36	232,552,753.87
资产总计		403,566,041.66	394,775,581.91
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		15,655,345.21	15,715,345.21
预收款项		406,999.91	812,499.91
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		2,159,704.17	1,905,015.34
应交税费		380,611.49	13,752,295.64
应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款		64,596,302.25	28,797,388.03
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		86,241,681.51	64,025,262.61
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		86,241,681.51	64,025,262.61
所有者权益			
股本		579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		20,337,892.29	20,337,892.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润		-368,696,117.16	-355,270,663.45
归属于母公司所有者权益合计		315,752,887.30	329,178,341.01
少数股东权益		1,571,472.85	1,571,978.29
所有者权益合计		317,324,360.15	330,750,319.30
负债和所有者权益总计		403,566,041.66	394,775,581.91

法定代表人：林玲

主管会计工作负责人：郭爽

会计机构负责人：孟长舒

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		40,224.68	15,301,833.58
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		4,574,145.18	47,558,003.39
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,614,369.86	62,859,836.97
非流动资产：			
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		259,248,771.78	259,506,518.68
投资性房地产		7,997,573.67	8,305,172.67
固定资产		167,788.35	151,730.01
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		100,000,000.00	
非流动资产合计		367,414,133.80	267,963,421.36
资产总计		372,028,503.66	330,823,258.33
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,174,736.05	1,026,903.04
应交税费		-103,935.31	-358,033.35
应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款		145,975,484.92	100,661,720.69
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		150,089,004.14	104,373,308.86
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		150,089,004.14	104,373,308.86
所有者权益：			
股本		579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,586,560.91	3,586,560.91
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			

盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
未分配利润		-445,758,173.56	-441,247,723.61
所有者权益合计		221,939,499.52	226,449,949.47
负债和所有者权益总计		372,028,503.66	330,823,258.33

法定代表人：林玲

主管会计工作负责人：郭爽

会计机构负责人：孟长舒

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		15,357,865.24	63,621,076.28
其中：营业收入		15,357,865.24	63,621,076.28
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		38,935,978.17	56,930,218.43
其中：营业成本		10,891,253.38	21,345,825.33
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		3,603,445.97	19,300,841.61
销售费用		91,389.12	249,735.24
管理费用		30,280,342.31	19,783,828.14
财务费用		-2,224,940.76	-2,597,989.42
资产减值损失		-3,705,511.85	-1,152,022.47
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）		-504,287.42	-521,730.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-24,082,400.35	6,169,127.62
加：营业外收入		11,030,000.00	12,774,249.27
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		652.43	8,718.20
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-13,053,052.78	18,934,658.69
减：所得税费用		372,906.37	4,105,905.84
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-13,425,959.15	14,828,752.85
归属于母公司所有者的净利润		-13,425,453.71	14,829,208.65
少数股东损益		-505.44	-455.80
六、其他综合收益的税后净额			

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-13,425,959.15	14,828,752.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		-13,425,453.71	14,829,208.65
归属于少数股东的综合收益总额		-505.44	-455.80
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.02	0.03
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.02	0.03

法定代表人：林玲

主管会计工作负责人：郭爽

会计机构负责人：孟长舒

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		410,000.00	410,000.00
减：营业成本		307,599.00	549,810.20
营业税金及附加		22,960.00	22,960.00
销售费用			
管理费用		19,386,401.83	12,124,484.14
财务费用		-358,745.93	-1,407.20
资产减值损失		-3,705,511.85	-1,152,022.47
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）		-257,746.90	-266,662.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-15,500,449.95	-11,400,486.79

加：营业外收入		11,000,000.00	12,092,138.78
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		10,000.00	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,510,449.95	691,651.99
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,510,449.95	691,651.99
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		-4,510,449.95	691,651.99
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：林玲

主管会计工作负责人：郭爽

会计机构负责人：孟长舒

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,579,685.24	6,734,407.28
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		5,924,124.94	4,958,799.71
经营活动现金流入小计		9,503,810.18	11,693,206.99
购买商品、接受劳务支付的现金		612,554.12	576,058.44
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		10,149,650.12	8,862,776.76
支付的各项税费		6,296,416.04	3,075,619.63
支付其他与经营活动有关的现金		18,773,917.43	13,363,860.45
经营活动现金流出小计		35,832,537.71	25,878,315.28
经营活动产生的现金流量净额		-26,328,727.53	-14,185,108.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,052,680.00	59,671,133.26
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		4,300,000.00	
投资活动现金流入小计		15,352,680.00	59,671,133.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		899,483.00	153,203.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		117,337,617.21	
投资活动现金流出小计		118,237,100.21	153,203.00
投资活动产生的现金流量净额		-102,884,420.21	59,517,930.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		47,880,000.00	
筹资活动现金流入小计		47,880,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		47,880,000.00	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-81,333,147.74	45,332,821.97
加：期初现金及现金等价物余额		157,163,592.68	111,830,770.71
六、期末现金及现金等价物余额		75,830,444.94	157,163,592.68

法定代表人：林玲

主管会计工作负责人：郭爽

会计机构负责人：孟长舒

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		13,508,150.62	19,026,501.61
经营活动现金流入小计		13,508,150.62	19,026,501.61
购买商品、接受劳务支付的现金			326,323.20
支付给职工以及为职工支付的现金		6,156,936.24	6,521,573.20
支付的各项税费		86,226.73	8,590.29
支付其他与经营活动有关的现金		36,214,085.64	8,244,823.30
经营活动现金流出小计		42,457,248.61	15,101,309.99
经营活动产生的现金流量净额		-28,949,097.99	3,925,191.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			11,395,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			11,395,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,325.00	131,798.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		23,325.00	131,798.00
投资活动产生的现金流量净额		-23,325.00	11,263,202.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		13,680,000.00	
筹资活动现金流入小计		13,680,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的			

现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		13,680,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-15,292,422.99	15,188,393.62
加：期初现金及现金等价物余额		15,301,833.58	113,439.96
六、期末现金及现金等价物余额		9,410.59	15,301,833.58

法定代表人：林玲

主管会计工作负责人：郭爽

会计机构负责人：孟长舒

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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-355,270,663.45	1,571,978.29	330,750,319.30
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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-355,270,663.45	1,571,978.29	330,750,319.30
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-13,425,453.71	-505.44	-13,425,959.15
(一) 综合收益总额											-13,425,453.71	-505.44	-13,425,959.15
(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													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													

(四) 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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-368,696,117.16	1,571,472.85	317,324,360.15

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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-370,099,872.10	1,572,434.09	315,921,566.45
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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-370,099,872.10	1,572,434.09	315,921,566.45
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											14,829,208.65	-455.80	14,828,752.85
(一) 综合收益总额											14,829,208.65	-455.80	14,828,752.85
(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												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17	-355,270,663.45	1,571,978.29	330,750,319.30

法定代表人：林玲

主管会计工作负责人：郭爽

会计机构负责人：孟长舒

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	其他	专项储	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

		优先 股	永续 债	其 他		存股	综合 收益	备			
一、上年期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-441,247,723.61	226,449,949.47
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-441,247,723.61	226,449,949.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-4,510,449.95	-4,510,449.95
（一）综合收益总额										-4,510,449.95	-4,510,449.95
（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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-445,758,173.56	221,939,499.52

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	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-441,939,375.60	225,758,297.48
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-441,939,375.60	225,758,297.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										691,651.99	691,651.99
（一）综合收益总额										691,651.99	691,651.99
（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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-441,247,723.61	226,449,949.47

法定代表人：林玲

主管会计工作负责人：郭爽

会计机构负责人：孟长舒

三、公司基本情况

1. 公司概况

中房置业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名为长春长铃实业股份有限公司,系经长春市经济体制改革委员会长体改(1993)30号文批准以长春汽油机总厂(后改制为长铃公司有限公司)部分资产发起设立的股份有限公司。公司A股于1996年3月18日在上交所挂牌交易。

经财政部财企[2003]108号文件批准,长春长铃公司有限公司(后改名为长铃集团有限公司)将其持有本公司51.78%的股权分别转让给中国房地产开发集团公司(以下简称“中房集团”)29.78%,转让给上海唯亚实业投资有限公司22%。相应的股东股权转让过户手续已于2003年8月29日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

2006年8月3日,吉林省高级人民法院委托拍卖公司拍卖了上海唯亚实业投资有限公司持有本公司22%的股权,天津中维商贸有限公司以1.355亿元拍得该股权。股权过户手续已于2006年11月23日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕,天津中维商贸有限公司成为本公司的第二大股东。

2012年12月6日,兰州铁路运输中级法院依据(2006)兰铁中刑初字第38号刑事裁定书依法划转了本公司第一大股东中房集团持有的本公司34,587,789股无限售流通股,用以支付其应付兰州铁路局1.376594亿元人民币案款。划转完成后,中房集团持有本公司股份109,799,224股,占公司总股本18.96%,仍为本公司的第一大股东。兰州铁路局增持本公司股份34,587,789股,占公司总股份的5.97%,加上其之前持有11,000,000股,共计持有本公司股份45,587,789股流通股,占公司总股份的7.87%。股权过户手续已于2012年12月6日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕,兰州铁路局成为本公司的第三大股东。

2013年5月公司第一大股东中房集团通过公开征集受让方的方式协议转让给嘉益(天津)投资管理有限公司所持本公司的全部股份(109,799,224股,占本公司总股本的18.96%),截至2014年12月31日,嘉益(天津)投资管理有限公司成为本公司的第一大股东。

本公司上市时股本总额为14,455万股,1997年配股2,421.1224万股,以资本公积转增11,813.2857万股,2001年以资本公积转增19,795.6916万股,2006年12月21日根据本公司第五次临时股东大会表决通过的股权分置改革方案,以资本公积向全体流通股股东每10股转增4.6股,共转增9,434.3928万股。截止2014年12月31日,本公司的股本总额为57,919.4925万股,详见附注七、19股本。

本公司注册地为中华人民共和国北京市,企业法人营业执照注册号:110000006176682,本公司总部位于北京市海淀区苏州街18号院4号楼。本公司主

要从事房地产开发、商品房销售和房屋出租，经营范围：房地产开发；物业管理；制造销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车（小轿车除外）、机械电器设备等，本公司属于房地产开发行业。

本公司的母公司为嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益公司”），最终控制方为中国建银投资有限责任公司（以下简称“中国建银”）。

本财务报表业经本公司董事会于 2015 年 4 月 15 日决议批准报出。

2. 合并财务报表范围

本年度合并财务报表范围的详细情况参见附注九、在其他主体中的权益。本年度合并财务报表范围未发生变更。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

截至 2014 年 12 月 31 日止，本公司累计未分配利润 -36,869.61 万元。2013 年 5 月嘉益（天津）投资管理有限公司成为本公司的第一大股东。本公司股东正在筹划与公司有关的重大重组事项，且处于重组过程中，公司通过加大尾房的出租及销售力度，控制成本支出，加大历史遗留问题的处理力度等，在现有的条件下可以维持本公司的持续经营。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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

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

3. 记账本位币

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

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当

期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、4（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

5. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、10（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7. 现金及现金等价物的确定标准

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

8. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到

或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融

负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），

包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

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

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

9. 应收款项

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

(1). 单项金额重大并单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	本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

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

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）	
金额不超过 100 万元，且账龄在三年以上的应收款项	按逾期账龄分析法
金额不超过 100 万元，且账龄不超过三年的应收款项	按逾期账龄分析法
金额超过 100 万元应收款项	按逾期账龄分析法

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）		
其中：1 年以内分项，可添加行		
0-6 个月	0	0
7-12 个月	10	10
1—2 年	30	30
2—3 年	50	50
3 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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。
坏账准备的计提方法	先单独测试，若发生减值按信用风险特征组合计提

10. 存货**(1) 存货的分类**

存货按成本进行初始计量。存货主要包括原材料、库存商品、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、低值易耗品等。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。

(2) 存货取得和发出的计价方法

①本公司存货按照成本进行初始计量；

②投资者投入的存货成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但投资合同或协议约定的价值不公允的除外；

③取得债务人用以抵债的存货，以取得存货的公允价值入账；

④非货币性交易换入的存货，若交换具有商业实质且换出资产的公允价值能够可靠计量，则以换出资产的公允价值作为换入资产成本的基础，公允价值与换出资产账面价值之间的差额计入当期损益，其中换出资产为存货的，作销售处理。若该项交换不具有商业实质或换出或换入资产的公允价值不能够可靠计量，则以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

房地产开发产品的实际成本主要包括土地价款、拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程支出、基础设施费、公共配套费、开发间接费用等。

开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；非房地产开发产品发出时，采用加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

11. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

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

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

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

12. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

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

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

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

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本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2). 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	年限平均法	20-30	0.00	3.33-5.00
机器设备	年限平均法	5	0.00	20.00
运输设备	年限平均法	5	0.00	20.00
办公设备	年限平均法	3-5	0.00	20.00-33.33

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

(4). 其他说明

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

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

14. 在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

15. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要

的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

16. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2). 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16 “长期资产减值”。

17. 长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

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

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

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

19. 收入

(1) 房地产销售收入

在房屋完工且经有关部门验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

(2) 商品销售收入

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

(3) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

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

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

(4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

20. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

21. 租赁

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

(1)、经营租赁的会计处理方法

a. 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

b. 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

c. 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归

属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

d. 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

22. 其他重要的会计政策和会计估计

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

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

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

(1) 租赁的归类

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

(2) 坏账准备计提

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

(3) 存货跌价准备

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

(4) 折旧和摊销

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

(5) 递延所得税资产

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

(6) 所得税

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

23. 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

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014年初，财政部分别以财会[2014]7号、8号、10号、11号、14号发布了《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金

融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
因执行新企业会计准则导致的会计政策变更	第八届董事会第三次会议决议通过，本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整。	根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资（2014 年修订）》对公司资产负债表 2014 年期初相关科目列报进行调整：调整增加可供出售金融资产账面余额 211,853.66 元，可供出售金融资产减值准备 211,853.66 元，调整减少长期股权投资账面余额 211,853.66 元，长期股权投资减值准备 211,853.66 元。

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业额的 5% 计缴	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴	25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 5% 计缴	5%
房产税	按房产原值一次减除 30% 后的余额的 1.2% 计缴房产税，按租金收入的 12% 计缴房产税	1.2%，12%
防洪费	按当期实际缴纳流转税的 1% 计缴	1%
土地使用税	按土地使用面积缴纳	

2. 税收优惠

无税收优惠。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，“年初”指 2014 年 1 月 1 日，“年末”指 2014 年 12 月 31 日，“上年”指 2013 年度，“本年”指 2014 年度。

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	24,642.24	23,628.14
银行存款	75,777,105.57	157,087,584.57
其他货币资金	59,511.22	52,379.97
合计	75,861,259.03	157,163,592.68

注：银行存款期末余额中 30,814.09 元为使用有限制的资金，详见附注七、35 所有权受到限制的资产。

2、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	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00		1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且账龄在三年以上的应收款项	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00		1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的应收款项										
组合 3: 金额超过 100 万元的应收款项										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,560,529.32	/	1,560,529.32	/		1,560,529.32	/	1,560,529.32	/	

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

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			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合计	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期无计提、收回或转回的坏账准备情况

(3). 报告期无实际核销的大额应收帐款

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 1,231,865.32 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 78.94%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,231,865.32 元。

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
长春分公司 (历史遗留)	非关联方	600,889.00	5 年以上	38.51
深圳宝安摩销公司	非关联方	270,068.01	5 年以上	17.31
锦州古塔区联盛	非关联方	149,548.21	5 年以上	9.58
销售沈阳分公司 (历史遗留)	非关联方	117,570.00	5 年以上	7.53
南京雷迪欧公司	非关联方	93,790.10	5 年以上	6.01
合计		1,231,865.32		78.94

(5). 本年无因金融资产而终止确认的应收帐款

(6). 本年无转移应收帐款且继续涉入形成的资产、负债金额

3、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	138,331,152.38	94.31	138,331,152.38	100.00		142,036,664.23	94.69	142,036,664.23	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,348,067.27	5.69	3,728,245.61	44.66	4,619,821.66	7,965,151.95	5.31	3,728,245.61	46.81	4,236,906.34
组合1: 金额不超过100万元, 且账龄在三年以上的其他应收款	3,728,245.61	2.54	3,728,245.61	100.00		3,728,245.61	2.49	3,728,245.61	100.00	
组合2: 金额不超过100万元, 且账龄不超过三年的其他应收款	119,821.66	0.08			119,821.66	236,906.34	0.15			236,906.34
组合3: 金额超过100万元的其他应收款	4,500,000.00	3.07			4,500,000.00	4,000,000.00	2.67			4,000,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	146,679,219.65	/	142,059,397.99	/	4,619,821.66	150,001,816.18	/	145,764,909.84	/	4,236,906.34

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
武汉证券有限责任公司 破产管理人	83,268,644.87	83,268,644.87	100.00	债务人已破产, 预计可收回的可能性较小
深圳缘诺实业有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计可收回的可能性较小
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计可收回的可能性较小
上海昌瑞企业发展有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
甘证利息	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
上海奥华工贸公司	18,000,000.00	18,000,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
上海唯亚实业投资有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
上海五隆置业发展有限	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可

公司				收回的可能性较小
长春拖拉机集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
合计	138,331,152.38	138,331,152.38	/	/

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 年以内小计	4,619,821.66		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	3,728,245.61	3,728,245.61	100.00
合计	8,348,067.27	3,728,245.61	44.66

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

(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 0 元; 本期收回或转回坏账准备金额 3,705,511.85 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
武汉证券有限责任公司破产管理人	3,705,511.85	银行存款
合计	3,705,511.85	/

(3). 本年无实际核销的大额其他应收款。

(4). 其他应收款款项性质均为往来款

(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
武汉证券有限责任公司破产管理人	往来款	83,268,644.87	5 年以上	56.77	83,268,644.87
上海奥华工贸公司	往来款	18,000,000.00	5 年以上	12.27	18,000,000.00
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	5 年以上	11.15	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	5 年以上	4.71	6,904,710.71
上海昌瑞企业发展有限公司	往来款	6,300,000.00	5 年以上	4.30	6,300,000.00

合计	/	130,833,355.58	/	89.20	130,833,355.58
----	---	----------------	---	-------	----------------

(6). 本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(7). 本公司不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

4、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
原材料	1,411,760.14	1,411,760.14		1,411,760.14	1,411,760.14	
库存商品	1,210,456.41	1,210,456.41		1,210,456.41	1,210,456.41	
开发产品	684,220.14		684,220.14	684,220.14		684,220.14
低值易耗品	80,114.36	46,699.36	33,415.00	80,114.36	46,699.36	33,415.00
合计	3,386,551.05	2,668,915.91	717,635.14	3,386,551.05	2,668,915.91	717,635.14

注：年末存货中 266.89 万元的实物已不存在，公司以前年度已全额计提减值准备，开发产品系车位账面价值。

(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	
原材料	1,411,760.14					1,411,760.14
库存商品	1,210,456.41					1,210,456.41
开发产品						
低值易耗品	46,699.36					46,699.36
合计	2,668,915.91					2,668,915.91

5、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他-预交营业税金及附加	16,147.47	104,693.88
合计	16,147.47	104,693.88

6、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
可供出售权益工具：	211,853.66	211,853.66	0	211,853.66	211,853.66	0

按公允价值计量的						
按成本计量的	211,853.66	211,853.66	0	211,853.66	211,853.66	0
其他	134,226,712.07	134,226,712.07	0	134,226,712.07	134,226,712.07	0
合计	134,438,565.73	134,438,565.73	0	134,438,565.73	134,438,565.73	0

(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
山东龙口摩托车有限公司	211,853.66			211,853.66	211,853.66			211,853.66	19.00	
其他	134,226,712.07			134,226,712.07	134,226,712.07			134,226,712.07		
合计	134,438,565.73			134,438,565.73	134,438,565.73			134,438,565.73	/	

注：“其他”帐面原值、减值准备 134,226,712.07 元，为公司于 2003 年通过甘肃证券有限责任公司购买的国债，后被转移占用。本公司于 2008 年 10 月收到甘肃省高院（2005）甘民二初字第 20 号民事判决书，驳回本公司的全部诉讼请求。

7、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	计提减值准备		
一、合营企业										
徐州天嘉房地产开发有限公司	91,246,405.32			-504,287.42						90,742,117.90
小计	91,246,405.32			-504,287.42						90,742,117.90
二、联营企业										
广瀚电子科技（苏州）有限公司										
小计										
三、其他股权投资										
长春长铃酒										

花制品有限公司										
合计	91,246,405.32			-504,287.42						90,742,117.90

注：1、广瀚电子科技（苏州）有限公司于 2013 年 9 月开始破产清算，截止 2014 年 12 月 31 日尚未完成清算工作。

2、长春长铃酒花制品有限公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营。2002 年公司账面对其的投资成本为 600.00 万元，损益调整-600.00 万元，账面价值为 0。自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

8、投资性房地产

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	合计
一、账面原值		
1.期初余额	179,761,179.18	179,761,179.18
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	4,386,815.28	4,386,815.28
(1) 处置	4,386,815.28	4,386,815.28
4.期末余额	175,374,363.90	175,374,363.90
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	38,669,460.07	38,669,460.07
2.本期增加金额	7,179,283.11	7,179,283.11
(1) 计提或摊销	7,179,283.11	7,179,283.11
3.本期减少金额	1,196,010.01	1,196,010.01
(1) 处置	1,196,010.01	1,196,010.01
4.期末余额	44,652,733.17	44,652,733.17
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3、本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	130,721,630.73	130,721,630.73
2.期初账面价值	141,091,719.11	141,091,719.11

注：本期减少系子公司长远公司处置两套房屋导致。

9、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	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	21,964,983.30	3,272,532.16	6,007,692.32	4,370,840.58	35,616,048.36

2.本期增加金额			868,158.00	49,993.00	918,151.00
(1) 购置			868,158.00	49,993.00	918,151.00
3.本期减少金额	19,640,690.57				19,640,690.57
(1) 处置或报 废	19,640,690.57				19,640,690.57
4.期末余额	2,324,292.73	3,272,532.16	6,875,850.32	4,420,833.58	16,893,508.79
二、累计折旧					
1.期初余额	9,352,079.81	2,737,608.66	5,699,253.47	4,107,057.32	21,895,999.26
2.本期增加金额			165,463.80	79,886.91	245,350.71
(1) 计提			165,463.80	79,886.91	245,350.71
3.本期减少金额	8,609,074.99				8,609,074.99
(1) 处置或报 废	8,609,074.99				8,609,074.99
4.期末余额	743,004.82	2,737,608.66	5,864,717.27	4,186,944.23	13,532,274.98
三、减值准备					
1.期初余额	12,612,903.49	534,923.50	308,438.85	49,153.82	13,505,419.66
2.本期增加金额					
3.本期减少金额	11,031,615.58				11,031,615.58
(1) 处置或报 废	11,031,615.58				11,031,615.58
4.期末余额	1,581,287.91	534,923.50	308,438.85	49,153.82	2,473,804.08
四、账面价值					
1.期末账面价值			702,694.20	184,735.53	887,429.73
2.期初账面价值				214,629.44	214,629.44

注：公司处置房产，本年办理完过户手续。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	2,324,292.73	743,004.82	1,581,287.91		

注：年末暂时闲置的固定资产为历史遗留的房屋建筑物，该部分资产原值 232.43 万元，净值 158.13 万元，资产减值准备 158.13 万元，年末账面价值为 0。

(3). 本年无通过融资租赁租入的固定资产情况

(4). 本年无通过经营租赁租出的固定资产(不含投资性房地产)

(5). 本年无未办妥产权证书的固定资产情况

10、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	451,875.94	25,460.00	477,335.94
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额	451,875.94	25,460.00	477,335.94
二、累计摊销			
1.期初余额	26,019.66	25,460.00	51,479.66
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额	26,019.66	25,460.00	51,479.66
三、减值准备			
1.期初余额	425,856.28		425,856.28
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额	425,856.28		425,856.28
四、账面价值			
1.期末账面价值			
2.期初账面价值			

11、递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 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	283,627,069.31	298,152,343.08
可抵扣亏损	73,492,836.61	62,332,887.46
合计	357,119,905.92	360,485,230.54

注：上表列示由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因而没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

(2). 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		9,449,815.96	
2015 年	13,849,884.73	13,849,884.73	
2016 年	24,690,852.71	24,690,852.71	
2017 年	13,922,730.62	13,922,730.62	
2018 年	419,603.44	419,603.44	
2019 年	20,609,765.11		
合计	73,492,836.61	62,332,887.46	/

12、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
山南天源投资中心	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

注：其他非流动资产系支付山南天源投资中心股权收购订金，详见附注十四、2 资产重组。

13、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
工程款	11,221,533.20	11,281,533.20
材料款	1,385,968.77	1,385,968.77
质保金	1,644,683.73	1,644,683.73
其他	1,403,159.51	1,403,159.51
合计	15,655,345.21	15,715,345.21

(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
敬稳（北京）机电设备有限公司	5,000,000.00	尚未结算
长远天地项目暂估垃圾楼工程款	1,800,000.00	尚未结算
中铁建设集团有限公司	1,606,421.43	尚未结算
合计	8,406,421.43	/

14、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
预收房租及车位租金	406,999.91	812,499.91
合计	406,999.91	812,499.91

(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
交通银行乌鲁木齐分行	312,499.91	预收交通银行租金，待以后年度结转收入。
合计	312,499.91	/

15、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	1,905,015.34	8,257,227.69	8,002,538.86	2,159,704.17

二、离职后福利-设定提存计划		776,011.53	776,011.53	
三、辞退福利		1,612,631.50	1,612,631.50	
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,905,015.34	10,645,870.72	10,391,181.89	2,159,704.17

(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		6,858,264.70	6,858,264.70	
二、职工福利费		191,537.51	191,537.51	
三、社会保险费		424,735.41	424,735.41	
其中: 医疗保险费		368,412.85	368,412.85	
工伤保险费		26,779.36	26,779.36	
生育保险费		29,543.20	29,543.20	
四、住房公积金		469,748.00	469,748.00	
五、工会经费和职工教育经费	1,905,015.34	312,942.07	58,253.24	2,159,704.17
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	1,905,015.34	8,257,227.69	8,002,538.86	2,159,704.17

(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		737,242.60	737,242.60	
2、失业保险费		38,768.93	38,768.93	
合计		776,011.53	776,011.53	

16、应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	-416,773.71	-407,453.32
营业税	51,148.66	423,093.46
企业所得税	445,870.62	3,742,225.08
个人所得税	271,216.86	37,876.97
城市维护建设税	3,376.77	30,170.33
教育费附加	2,391.30	21,339.14
房产税	23,395.16	14,179.16
土地增值税		9,890,785.79
防洪费	-14.17	79.03
合计	380,611.49	13,752,295.64

17、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	1,160,277.70	1,160,277.70
法人股	1,882,440.78	1,882,440.78
合计	3,042,718.48	3,042,718.48

注：1、法人股股利未支付是由于未流通之前的法人股股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。

2、普通股股利未支付是由于股份发行至上市流通期间的个人股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。

18、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	56,900,715.39	9,020,465.39
应付材料款	1,766,413.26	1,766,413.26
诉讼赔偿款	2,000,000.00	2,000,000.00
房产转让款		11,000,000.00
其他	3,929,173.60	5,010,509.38
合计	64,596,302.25	28,797,388.03

注：本年收到北京信宏融金矿业投资管理中心（有限合伙）、深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）非公开发行股权定金，分别为 1368 万元、3420 万元，具体详见附注十四、2、资产重组事项。

(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
广瀚电子科技（苏州）有限公司	5,175,000.41	尚未结算
中房新技术公司	3,805,464.98	尚未结算
上海嘉恒实业发展有限公司	1,266,413.26	尚未结算
旺达集团有限公司	1,180,000.00	尚未结算
永清县龙虎庄华延加油站	1,000,000.00	尚未结算
合计	12,426,878.65	/

19、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	579,194,925.00						579,194,925.00

20、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
其他资本公积	20,337,892.29			20,337,892.29
合计	20,337,892.29			20,337,892.29

21、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	84,916,187.17			84,916,187.17
合计	84,916,187.17			84,916,187.17

22、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	-355,270,663.45	-370,099,872.10
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	-355,270,663.45	-370,099,872.10
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-13,425,453.71	14,829,208.65
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-368,696,117.16	-355,270,663.45

23、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	4,005,185.24	7,700,448.11	7,484,102.28	8,974,944.91
其他业务	11,352,680.00	3,190,805.27	56,136,974.00	12,370,880.42
合计	15,357,865.24	10,891,253.38	63,621,076.28	21,345,825.33

24、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
营业税	791,088.27	3,201,083.85
城市维护建设税	55,376.19	224,075.90
教育费附加	39,554.36	160,054.23
房产税（投资性房地产）	390,767.53	655,900.78
土地使用税（投资性房地产）	15,547.68	22,019.16
土地增值税	2,311,081.34	15,037,705.89
防洪费	30.60	1.80
合计	3,603,445.97	19,300,841.61

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

25、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售中介的委托代销手续费	91,389.12	249,735.24
合计	91,389.12	249,735.24

26、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	10,645,870.72	9,118,959.10
折旧费	245,350.71	145,695.37
业务招待费	7,434,099.02	4,343,737.73
聘请中介机构费	5,256,500.00	766,100.00
税金	1,616,767.57	1,555,136.83
差旅交通费	2,086,302.21	1,212,836.51
修理费	820,127.25	486,058.80
办公费	473,120.20	162,966.53
水电费	327,794.94	129,955.62
其他	1,374,409.69	1,862,381.65
合计	30,280,342.31	19,783,828.14

27、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		
减：利息收入	-2,259,137.16	-2,608,921.82
金融机构手续费	34,196.40	10,932.40
合计	-2,224,940.76	-2,597,989.42

28、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
坏账损失	-3,705,511.85	-1,152,022.47
合计	-3,705,511.85	-1,152,022.47

注：资产减值损失收回系武汉证券有限责任公司破产管理人第四次债权分配款。

29、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	-504,287.42	-521,730.23
合计	-504,287.42	-521,730.23

30、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	11,000,000.00	1,012,429.13	11,000,000.00
其中：固定资产处置利得	11,000,000.00	1,012,429.13	11,000,000.00
其他	30,000.00	11,761,820.14	30,000.00
合计	11,030,000.00	12,774,249.27	11,030,000.00

注：（1）公司处置凌宇分公司房产并完成过户，确认处置利得 1100 万元。

（2）其他为北京市西城区发展与改革委员会对本公司突出财政收入贡献的奖励。

31、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
罚款支出		18.20	
诉讼费		8,700.00	
其他	652.43		652.43
合计	652.43	8,718.20	652.43

32、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	372,906.37	4,105,905.84
递延所得税费用		
合计	372,906.37	4,105,905.84

(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	-13,053,052.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,263,263.20
不可抵扣的成本、费用和损失的影响“+”	2,168,010.15
减值准备转回涉及所得税的影响“-”	1,468,159.42
所得税费用	372,906.37

33、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
利息收入	1,959,137.16	3,611,225.10
收到武汉证券债权分配款	3,705,511.85	1,152,022.47
其他	259,475.93	195,552.14
合计	5,924,124.94	4,958,799.71

(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
支付审计、评估、重组律师等中介费	5,106,500.00	616,100.00
业务招待费	7,434,099.02	4,343,737.73
差旅交通费	2,086,302.21	1,212,836.51

办公、水电、取暖费	800,915.14	847,685.35
修理费	820,127.25	486,058.80
财产保险、租赁费	114,232.70	94,646.54
信息披露费	400,000.00	120,000.00
法律顾问费	150,000.00	150,000.00
物业费	672,465.76	450,825.22
其他	1,189,275.35	5,041,970.30
合计	18,773,917.43	13,363,860.45

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收徐州天嘉房地产开发有限公司拆借款本息	4,300,000.00	
合计	4,300,000.00	

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付山南天源投资中心（有限合伙）股权转让款订金	100,000,000.00	
出售投资性房地产缴纳的土地增值税等	12,837,617.21	
支付徐州天嘉房地产开发有限公司拆借款	4,500,000.00	
合计	117,337,617.21	

(5). 收到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
收到北京信宏融金矿业投资管理中心（有限合伙）非公开发行股权定金	13,680,000.00	
收到深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）非公开发行股权定金	34,200,000.00	
合计	47,880,000.00	

34、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-13,425,959.15	14,828,752.85
加：资产减值准备	-3,705,511.85	-1,152,022.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,424,633.82	8,249,735.88
无形资产摊销		1,733.20
长期待摊费用摊销		

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）	-19,161,222.30	-23,882,311.29
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-300,000.00	
投资损失（收益以“-”号填列）	504,287.42	521,730.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,911,142.94	13,635,013.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,576,098.41	-26,387,739.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-26,328,727.53	-14,185,108.29
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	75,830,444.94	157,163,592.68
减：现金的期初余额	157,163,592.68	111,830,770.71
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	-81,333,147.74	45,332,821.97

(2) 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	75,830,444.94	157,163,592.68
其中：库存现金	24,642.24	23,628.14
可随时用于支付的银行存款	75,746,291.48	157,087,584.57
可随时用于支付的其他货币资金	59,511.22	52,379.97
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	75,830,444.94	157,163,592.68

注：现金和现金等价物不含母公司或公司内子公司使用受限的现金和现金等价物。

35、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	30,814.09	详见注
合计	30814.09	/

注：2014年12月，长春市南关区人民法院在未通知公司的情况下，强制执行划扣本公司存款7.1万元，冻结本公司建设银行及中国银行两账户（截止12月31日，两账户存款余额30,814.09元）。随后公司向南关区人民法院提出执行异议，2015年1月，南关区人民法院解除了对本公司建设银行账户的冻结，截至2015年4月15日，中国银行账户解封手续仍在办理过程中。

八、 合并范围的变更

2014年度本公司合并范围未发生变更。

九、 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

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	
北京中房长远房地产开发有限责任公司	北京	北京	房地产开发、商品房销售、自有房屋的物业管理	100		同一控制下企业合并
中房集团华北城市建设投资有限公司	北京	天津	城镇土地开发、商品房销售	80	20	同一控制下企业合并
中房上海房产营销有限公司	上海	上海	房地产开发、经营、经销摩托车、农业机械	90		设立
天津乾成置业有限公司	天津	天津	房地产开发、商品房销售、物业管理	60	40	非同一控制下企业合并
新疆中房置业有限公司	新疆	新疆	房屋租赁、房屋销售、物业管理	94.07	5.93	非同一控制下企业合并

2、 在合营企业或联营企业中的权益

(1). 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	
徐州天嘉房地产开发有限公司	徐州	徐州	商住房开发、销售、建筑材料、涂料、防水保温材料销售。	23	22	权益法
广瀚电子科技(苏州)有限公司	苏州	吴江市	生产激光打印机、数字式扫描仪、通讯产品零部件。	33		权益法

(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
	徐州天嘉房地产开发有限公司	徐州天嘉房地产开发有限公司
流动资产	218,699,976.93	219,044,698.76
其中: 现金和现金等价物	285,056.29	935,279.52
非流动资产	124,102.36	124,102.36
资产合计	218,824,079.29	219,168,801.12
流动负债	17,174,928.39	16,399,011.51
非流动负债		
负债合计	17,174,928.39	16,399,011.51
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	201,649,150.90	202,769,789.61
权益总额	218,699,976.93	219,044,698.76
按持股比例计算的净资产份额	90,742,117.90	91,246,405.32
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	90,742,117.90	91,246,405.32
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	299,963.49	-250.29
所得税费用		
净利润	-1,120,638.71	-1,159,400.52
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,120,638.71	-1,159,400.52
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3). 不重要的联营企业的汇总财务信息

注: 广瀚电子科技(苏州)有限公司情况详见附注七、7 长期股权投资。

(4). 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	本期末确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
广瀚电子科技(苏	0.00	0.00	0.00

州)有限公司			

注：广瀚电子科技（苏州）有限公司情况详见附注七、7 长期股权投资。

3、其他股权投资

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		会计处理方法
				直接	间接	
长春长铃酒花制品有限公司	长春	长春	“长铃牌”酒花浸膏及其系列产品的生产。	60		权益法

注：长春长铃酒花制品有限公司情况详见附注七、7 长期股权投资。

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、应付账款等，相关金融工具的情况说明见本附注七相关项目。本公司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，由于本公司目前业务较少，面临变动风险较小，主要金融工具的风险分析如下：

本公司无外币资产，外汇风险较低；本公司无对外借款，利率变动风险较低；本公司目前尚无建设项目，目前的资金足以满足本公司日常需要，流动性风险较低；本公司货币资金存在信用评级较高的银行，流动性风险较低；本公司的长期股权投资是房地产开发企业，相关土地价格变动存在一定的价格变动风险，由于该土地于 2011 年经过评估，截止 2014 年该土地价格变动风险较低。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元人民币

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(%)
嘉益（天津）投资管理有限公司	天津生态动漫中路 482 号创智大厦 203 室-232	投资管理	22,001.00	18.96	18.96

本企业最终控制方是中国建银投资有限责任公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

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九、2 所述。

4、关联交易情况

(1). 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
拆出				
徐州天嘉房地产开发有 限公司	4,500,000.00	2014 年 12 月 29 日	2015 年 12 月 28 日	借款

(2). 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	257.93	336.44
其中：（各金额区间人数）		
20 万元以上	4	6
15~20 万元		
10~15 万元	2	2
10 万元以下	8	5

5、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	长春长铃酒花 制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71
其他应收款	徐州天嘉房地 产开发有限公 司	4,500,000.00		4,000,000.00	
合计		11,404,710.71	6,904,710.71	10,904,710.71	6,904,710.71

(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
应付帐款	广翰电子科技（苏州） 有限公司	202,505.84	202,505.84
其他应付款	广翰电子科技（苏州） 有限公司	5,175,000.41	5,175,000.41

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司未来资产重组可能涉及的承诺事项详见附注十四、2 所述，除此之外本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

1999 年，长铃凌宇公司与嘉兴市精益汽摩机械厂（原平湖市白马乡求精五金厂）发生购销业务，尚欠货款 659,247.94 元未支付。2002 年 3 月长铃凌宇公司并入本公司（当时名称：长春长铃实业股份有限公司）配件分公司。

2003 年本公司进行资产重组，长铃集团将持有的本公司 51.78% 股权分别转让给中国房地产开发集团公司和上海唯亚实业投资有限公司，长铃集团出资购买长春长铃实业股份有限公司配件分公司。后本公司更名为中房置业股份有限公司。

原长铃凌宇公司上述所欠货款始终未付。2003 年 4 月，嘉兴市精益汽摩机械厂提起上述，一审胜诉，终审维持原判。判决本公司承担该笔债务本金及利息总计 90 万元，本公司支付 50 万元后，剩余 40 万元未支付。

2005 年 7 月 8 日本公司与长铃集团签定《和解协议》，该《和解协议》第六条约定了长铃集团公司确认附、配件分公司历史上存在和现在发生的以及签订本协议后发生债权、债务以及职工安置均由长铃集团公司承担。

2009 年初，本公司提起诉讼，要求长铃集团公司给付本公司因嘉兴市精益汽摩机械厂案被执行的 90 万元。一审驳回本公司诉讼请求，二审程序过程中，本公司再次与长铃集团达成《和解协议》，其中明确重申：“附、配件分公司历史上存在和现在发生的以及签订本协议后发生债权、债务以及职工安置均由长铃集团公司承担”。达成和解后本公司撤回上诉，但长铃集团并未履行该和解协议。

2014 年 12 月，长春市南关区法院在未通知本公司的情况下，强制执行划扣本公司存款 7.1 万元，冻结本公司建设银行及中国银行两账户（截止 12 月 31 日，两账户存款余额 30,814.09 元）后本公司向南关区法院提出执行异议，2015 年 1 月，南关区法院解除了对本公司建设银行账户的冻结，截至 2015 年 4 月 15 日，中国银行账户解封手续仍在办理过程中。

十三、资产负债表日事项

截至财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项，相关资产重组方案无进一步信息，具体详见附注十四、2。

十四、其他重要事项

1、前期会计差错更正

本公司 2014 年度无应披露的重大前期差错更正事项。

2、资产重组事项

本公司第一大股东嘉益（天津）投资管理有限公司及第二大股东天津中维商贸有限公司(以下简称“两大股东”)于 2014 年 1 月 3 日开始筹划与本公司有关的重大资产重组事项。公司于 2014 年 3 月 20 日发布公告，公司两大股东筹划的本次重大资产重组事项系拟收购江苏国盛恒泰能源发展有限公司，该公司成立于 2010 年 12 月 2 日，其主营业务为煤层气的勘探、开发，且持有山西省古交市境内优质煤层气资产权益。

2014 年 4 月 24 日，本公司第七届董事会二十七次会议审议通过了公司本次非公开发行 A 股股票的相关议案，包括《关于公司非公开发行股票方案的议案》、《关于公司本次非公开发行股票募集资金运用可行性研究报告的议案》、《关于公司与江苏国盛股东签订附条件生效的股权转让及增资框架协议的议案》、《关于暂不召开审议本次非公开发行相关事项的股东大会的议案》等（相关议案的具体内容已刊登在上海证券交易所网站），其中，《关于暂不召开审议本次非公开发行相关事项的股东大会的议案》已提示：“因对标的公司江苏国盛恒泰能源发展有限公司的审计、资产评估等工作尚未全部完成，本次非公开发行股票预案尚需根据审计、资产评估等工作情况予以补充完善，召开审议本次非公开发行相关事项的股东大会的具体日期暂无法确定，公司董事会决定暂不召开审议本次非公开发行事项的股东大会，待相关事项完成后，另行发出召开股东大会的通知。”

本公司根据《关于公司与发行对象签订附条件生效的股份认购合同的议案》收到北京信宏融金矿业投资管理中心（有限合伙）和深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）非公开发行股权定金 4788 万元，并根据《关于公司与江苏国盛股东签订附条件生效的股权转让及增资框架协议的议案》支付山南天源投资中心（有限合伙）（以下简称“山南天源”）重组股权订金 1 亿元。山南天源为江苏国盛的控股股东，持股比例为 78.66%

2014 年 8 月 6 日，本公司发布“非公开发行 A 股股票进展公告”，披露本次非公开发行 A 股股票取得进展情况。

截至目前，本公司非公开发行股票募投项目的重大进展包括：由江苏国盛全资子公司古交市国盛恒泰煤层气开发利用有限公司（以下简称“古交国盛”）与中联煤层气有限公司合作开发建设的古交煤层气项目已列入 2014 年山西省重点工程项目；古交煤层气项目的开发方案（即 ODP 方案）已完成国家能源局备案；古交国盛取得《安全生产许可证》、《“四气”从业资格证》，已具备对外直接销售煤层气业务资质。

3、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策:

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度,本公司的经营业务划分为三个经营分部,在经营分部的基础上本公司确定了三个报告分部,分别为房地产业务、物业业务和其他。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

项目	房地产业务	租赁业务	其他	分部间抵销	合计
营业收入	12,113,346.68	3,249,518.56	410,000.00	415,000.00	15,357,865.24
营业成本	4,164,617.89	7,066,638.67	307,599.00	647,602.18	10,891,253.38
资产总额	186,023,310.60	176,464,014.69	417,331,526.47	376,252,810.10	403,566,041.66
负债总额	19,865,009.96	45,974,981.46	155,184,837.95	134,783,147.86	86,241,681.51

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露:

单位:元 币种:人民币

种类	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	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00		1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且账龄在三年以上的应收账款	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00		1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的应收账款										
组合 3: 金额超过 100 万元的应收账款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,515,824.32	/	1,515,824.32	/		1,515,824.32	/	1,515,824.32	/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

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			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32
合计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32

(2). 本年无计提、收回或转回的坏账准备情况：

(3). 报告期无实际核销的应收账款情况

(4). 其他应收款款项性质均为往来款

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 1,231,865.32 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 81.28%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,231,865.32 元。

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
长春分公司 (历史遗留)	非关联方	600,889.00	5 年以上	39.64
深圳宝安摩销公司	非关联方	270,068.01	5 年以上	17.82
锦州古塔区联盛	非关联方	149,548.21	5 年以上	9.87
销售沈阳分公司 (历史遗留)	非关联方	117,570.00	5 年以上	7.76
南京雷迪欧公司	非关联方	93,790.10	5 年以上	6.19
合计		1,231,865.32		81.28

(6). 本年无因金融资产转移而终止确认的应收账款

(7). 本年无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

2、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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	116,231,152.38	93.93	116,231,152.38	100.00		119,936,664.23	70.37	119,936,664.23	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,511,616.09	6.07	2,937,470.91	39.11	4,574,145.18	50,495,474.30	29.63	2,937,470.91	5.82	47,558,003.39
组合1: 金额不超过100万元,且账龄在三年以上的其他应收款	2,937,470.91	2.37	2,937,470.91	100.00		2,937,470.91	1.72	2,937,470.91	100.00	
组合2: 金额不超过100万元,且账龄不超过三年的其他应收款	74,145.18	0.06			74,145.18	211,920.00	0.13			211,920.00
组合3: 金额超过100万元的其他应收款	4,500,000.00	3.64			4,500,000.00	47,346,083.39	27.78			47,346,083.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	123,742,768.47	/	119,168,623.29	/	4,574,145.18	170,432,138.53	/	122,874,135.14	/	47,558,003.39

期末单项金额重大并单项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

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
甘证利息	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
上海昌瑞企业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计可收回的可能性较小

武汉证券有限责任公司破产管理人	83,268,644.87	83,268,644.87	100.00	债务人已破产，预计可收回的可能性较小
深圳缘诺实业有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00	债务人已被吊销营业执照，预计可收回的可能性较小
长春拖拉机集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	账龄五年以上，预计可收回的可能性较小
合计	116,231,152.38	116,231,152.38	/	/

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	4574145.18		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	2,937,470.91	2,937,470.91	100.00
合计	7,511,616.09	2,937,470.91	39.11

(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 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,705,511.85 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
武汉证券有限责任公司破产管理人	3,705,511.85	银行存款
合计	3,705,511.85	/

(3). 本期无实际核销的大额其他应收款

(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
武汉证券有限责任公司破产管理人	往来款	83,268,644.87	5 年以上	67.29	83,268,644.87
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	5 年以上	13.22	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	5 年以上	5.58	6,904,710.71
上海昌瑞企业发展有限公司	往来款	5,000,000.00	5 年以上	4.04	5,000,000.00
徐州天嘉房地产开发有限公司	往来款	4,500,000.00	1 年内	3.64	
合计	/	116,033,355.58	/	93.77	111,533,355.58

(5). 本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(6). 本公司不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

3、长期股权投资

长期股权投资分类

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	246,073,223.51	30,880,000.00	215,193,223.51	246,073,223.51	30,880,000.00	215,193,223.51
对联营、合营企业投资	44,055,548.27		44,055,548.27	44,313,295.17		44,313,295.17
其他股权投资	0.00		0.00	0.00		0.00
合计	290,128,771.78	30,880,000.00	259,248,771.78	290,386,518.68	30,880,000.00	259,506,518.68

(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
北京中房长远房地产开发有限责任公司	38,337,126.85			38,337,126.85		
中房集团华北城市建设投资有限公司	28,245,796.66			28,245,796.66		
中房上海房产营销有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		30,880,000.00
天津乾成置业有限公司	19,500,000.00			19,500,000.00		
新疆中房置业有限公司	114,990,300.00			114,990,300.00		
合计	246,073,223.51			246,073,223.51		30,880,000.00

(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										
徐州天嘉房地产开发有限公司	44,313,295.17			-257,746.90						44,055,548.27
小计	44,313,295.17			-257,746.90						44,055,548.27

二、联营企业										
广瀚电子科技(苏州)有限公司										
小计										
合计	44,313,295.17			-257,746.90					44,055,548.27	

注：广瀚电子科技(苏州)有限公司情况详见附注七、7 长期股权投资。

(3) 其他股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
长春长铃酒花制品有限公司	权益法	6,000,000.00			

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
长春长铃酒花制品有限公司	60.00	60.00				

注：长春长铃酒花制品有限公司情况详见附注七、7 长期股权投资。

4、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	410,000.00	307,599.00	410,000.00	549,810.20
合计	410,000.00	307,599.00	410,000.00	549,810.20

注：主营业务收入系确认地下车位管理费，主营业务成本为地下车位摊销款。

5、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	-257,746.90	-266,662.12
合计	-257,746.90	-266,662.12

十六、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	11,000,000.00	详见附注七、30
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)		
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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,705,511.85	详见附注七、28
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	29,347.57	详见附注七、30 和附注七、31
其他符合非经常性损益定义的损益项目	300,000.00	
所得税影响额	-14,836.89	
少数股东权益影响额		
合计	15,020,022.53	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益	每股收益
-------	-----------	------

	率 (%)	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	-4.16	-0.02	-0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.82	-0.05	-0.05

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
备查文件目录	报告期在《上海证券报》、《中国证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长： 林玲

董事会批准报送日期：2015-4-15