

中房地产股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

刘兆丰董事表示：不能“保证公司 2014 年度报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。”请投资者特别关注。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2014 年末总股本 297,193,885 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人沈东进、主管会计工作负责人聂焕新及会计机构负责人(会计主管人员)吴福军声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司年度报告内关于未来发展的展望部分，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

目录

2014 年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	6
第二节 公司简介.....	8
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	10
第四节 董事会报告.....	28
第五节 重要事项.....	41
第六节 股份变动及股东情况.....	47
第七节 优先股相关情况.....	47
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节 公司治理.....	54
第十节 内部控制.....	59
第十一节 财务报告.....	61
第十二节 备查文件目录.....	167

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中房地产股份有限公司
上海中住	指	上海中住置业开发有限公司
汇智公司	指	深圳市中住汇智实业有限公司
修合公司	指	湖南修合地产实业有限责任公司
兆嘉公司	指	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
重庆公司	指	重庆重实房地产开发有限公司
苏州公司	指	中房（苏州）地产有限公司
嘉汇公司	指	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司
嘉润公司	指	重庆中房嘉润房地产开发有限公司
天津公司	指	中房（天津）置业有限公司

重大风险提示

公司已在本报告中详细描述公司存在的风险因素，敬请关注董事会工作报告一节中，关于公司未来发展所面对的风险和应对措施的描述。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	中房地产	股票代码	000736
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中房地产股份有限公司		
公司的中文简称	中房地产		
公司的外文名称（如有）	China Real Estate Corporation Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	CREC		
公司的法定代表人	沈东进		
注册地址	重庆市江北区建新北路 86 号		
注册地址的邮政编码	401147		
办公地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼		
办公地址的邮政编码	401120		
公司网址	http://www.china-propertyholding.com		
电子信箱	zqb@000736.net		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田玉利	王婷
联系地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼
电话	023-67530016	023-67530016
传真	023-67530016	023-67530016
电子信箱	zqb@000736.net	zqb@000736.net

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	公司资本证券部
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司资本证券部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	2009 年 02 月 03 日	重庆	5000001801847	500105202813384	20281338-4
报告期末注册	2013 年 12 月 09 日	重庆	500000000006873	500105202813384	20281338-4
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>公司于 1997 年 4 月在深圳证券交易所上市，主营业务（经营范围）：实业投资，利用外资投资，高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料，汽车（不含小轿车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品），中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询（国家有专项管理规定的除外）。</p> <p>公司在 2008 年 12 月完成重大资产重组，主营业务（经营范围）变更为：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询（国家有专项管理规定的除外）。</p>				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1997 年 4 月：公司在深圳证券交易所上市，控股股东为中国重庆国际经济技术合作公司</p> <p>1999 年 6 月：第一大股东变更为北京中经四通信息技术发展有限公司</p> <p>2008 年 12 月：控股股东变更为中住地产开发有限公司</p>				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所
会计师事务所办公地址	北京市东城区西滨河路中海地产广场西塔 5-11 层
签字会计师姓名	夏宏林，李松林

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
申银万国证券股份有限公司	上海市常熟路 171 号	顾晶晶	股权分置改革

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2014 年	2013 年		本年比上年增 减	2012 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	708,458,242.00	854,656,165.06	854,656,165.06	-17.11%	640,296,733.49	640,296,733.49
归属于上市公司股东的净利润（元）	75,653,885.63	60,267,414.63	60,267,414.63	25.53%	125,031,849.64	125,031,849.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	24,050,740.85	91,299,496.03	91,299,496.03	-73.66%	38,779,359.97	38,779,359.97
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,381,580,701.08	-1,589,488,096.68	-1,589,488,096.68	-13.08%	297,751,480.49	297,751,480.49
基本每股收益（元/股）	0.25	0.20	0.20	25.00%	0.42	0.42
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.20	0.20	25.00%	0.42	0.42
加权平均净资产收益率	4.59%	3.80%	3.80%	增加 0.79 个百分点	8.03%	8.03%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 末增减	2012 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	6,088,118,720.46	4,645,423,119.02	4,645,423,119.02	31.06%	2,834,921,764.18	2,834,921,764.18
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,686,540,130.86	1,615,909,766.77	1,615,909,766.77	4.37%	1,555,642,352.14	1,555,642,352.14

备注：本公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，追溯重述财务报表中，上表中的主要会计数据和财务指标没有变化。

追溯重述财务报表详见本报告之财务报告附注部分。

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	114,092.42	1,591,385.04	83,700,241.85	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	50,000.00			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		175,638.07	410,241.29	
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	68,643,816.23			主要是报告期内瑞斯康达科技发展股份有限公司 10.253% 股权实现投资收益 6903.19 万元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-130,420.81	-54,286,519.01	4,595,002.25	
减：所得税影响额	17,143,786.34	-13,168,544.50	2,452,995.72	
少数股东权益影响额（税后）	-69,443.28	-8,318,870.00		
合计	51,603,144.78	-31,032,081.40	86,252,489.67	--

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

适用 不适用

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

第四节 董事会报告

一、概述

2014年年初以来,我国房地产市场总体呈现持续下滑态势,进入四季度,房地产市场短期呈现回稳趋势,但市场量价高涨的局面不再出现,交易清淡开始进入常态。房地产市场的新常态也给我公司的销售工作带来了较大压力和不利影响。面对严峻的房地产市场形势,公司认真研判,通过多种措施积极应对:加强计划和营销管理,做好资金融通和统筹,确保现有项目顺利推进;加强形势分析,选市场、盯项目,持续做好项目拓展;抓住资本市场政策调整契机,启动发挥上市公司融资功能;同时积极落实管理咨询成果、推进信息化建设,确保管理提升落到实处,专业、规范的企业管理新文化开始形成。报告期内,公司主营业务房地产开发正常发展,现有项目推进顺利,基本完成了全年工作任务。

二、主营业务分析

1、概述

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

(1) 报告期主要经营指标

截止2014年12月31日,公司总资产608,811.87万元,归属于上市公司股东的净资产168,654.01万元;2014年公司实现营业收入70,845.82万元,较2013年减少17.11%;实现利润总额12,377.47万元,比2013年增加91.14%;实现归属于上市公司股东的净利润7,565.39万元,比2013年增加25.53%。报告期内,公司主营业务利润构成未发生重大变动。

2014年度在建项目开发情况表

城市	项目名称	位置	规划总面积(万平方米)	本年开工面积(万平方米)	本年竣工面积(万平方米)	期末在建面积(万平方米)	本年签约销售金额(万元)	本年签约销售面积(万平方米)	项目进度
长沙	中房·F联邦	岳麓区	44.2	0	0	0	2763.46	0.67	竣工
	中房·瑞致	芙蓉区	116.35	0	14.32	20.71	13903.74	2.25	在建
重庆	中房·千寻	沙坪坝区	15.71	0	0	0	569.25	0.05	竣工
	中房·那里	九龙坡区	21.25	21.25	0	21.25	8341.1	1.13	在建
	暂未定案名	南岸区	64.17	0	0	0	0	0	前期
苏州	中房·颐园	吴江区	31.59	31.59	0	31.59	16853.92	1.66	在建
天津	暂未定案名	宝坻区	21.88	0	0	0	0	0	前期
合计			315.15	52.84	14.32	73.55	42431.47	5.76	

2014年度新增项目情况表

序号	城市	2014年已获取项目	获取时间	权益	土地金额(亿元)	占地面积(万平方米)	规划总建面(万平方米)
1	天津	宝坻区项目	2014年6月	51%	2.82	9.90	约21.88
2	重庆	南岸区茶园项目	2014年12月	70%	4.02	12.86	约15.76

合计	6.84	22.76	约37.64
----	------	-------	--------

(2) 深入贯彻落实管理咨询成果，建立适应性组织架构，提升专业管理。

鉴于公司专业管理现状与行业先进水平之间还存在差距，2014年度我公司将专业管理水平的提升作为一项重要工作。公司通过深入推进管理咨询工作、落实管理咨询成果，按照专业管理精细化的要求，完善了专业管理部门，调整了公司组织架构，并重新梳理了总部与项目的权责关系，细化规范了项目业务流程，形成了《中房地产组织管理手册》、《中房地产权责划分手册》、《中房地产流程手册》。新组织架构运行及三大手册执行以来，总部的专业化管理能力得到提升，项目公司业务流程进一步规范和优化，产品策划、设计管理、成本控制、工程管理等各项专业管理水平也得到提升。

(3) 在建、在售项目运营稳健，但由于市场原因，销售压力增大。

2014年，除针对市场变化主动调整外，我公司加强各项目开发进程与资金安排的统筹配合，各在建项目管理、建设工作平稳顺利。销售方面，由于全国房地产市场整体下行，成交量一直在低位徘徊，我公司在售项目也受到较大影响，虽然公司通过在售项目销售策略调整、尾盘项目促销等措施积极应对，但全年销售仍然存在一定压力。

(4) 审慎研判，持续做好新项目拓展。

本年度我公司先后在山东、辽宁、黑龙江、上海、江苏、安徽、湖南、重庆、广西等地区考察调研了近20个项目，于2014年6月摘取天津宝坻项目宗地，于2014年12月摘得重庆茶园项目宗地，此外，公司将继续跟踪目标地块，根据市场状况和我公司工作安排稳步推进，在合适的时机继续增加公司土地储备。

(5) 加强资金财务管理，资金融通和统筹能力有提升。

2014年内实现外部融资17.7亿元，融资渠道也得到较大扩展，所完成的各项融资保持较低融资成本，不仅很好地满足开发运营、新增投资的需要，且在茶园项目合作方退出后，通过统筹安排，及时解决资金缺口，有力的保障了项目顺利推进；税收筹划工作方面，为充分利用财产损失抵减公司应交所得税，对公司长期挂账、实质形成损失的两笔股权投资启动财产损失申报工作，节省企业所得税1225万元；全面预算工作方面，公司严格贯彻落实《全面预算管理制度（试行）》，开展全面预算的制定及分析工作，同时，连续三年开展房地产行业财务对标分析，针对性地提出公司经营发展中的优劣势，为经营决策提供有用信息。

(6) 加强资本市场比较研究，资本市场有所动作。

公司加强上市公司特别是房地产上市公司资本市场运作研究，为后续的资金运作做好研究的准备，随着外部融资政策环境逐渐放宽，公司在报告期内启动发行公司债工作，并按计划顺利推进，7亿元公司债融资方案已上报证监会。

(7) 人才队伍建设取得进展。

报告期内，根据项目发展需要，公司新增多名员工，分别在公司总部或项目公司工作。通过锻炼和交流，加快了人才成长，提升了人才业务管理水平，培植了中房企业文化，为公司的持续发展提供必要的人才储备。

(8) 资产处置工作方面。参股公司盛世新业股权处置在报告期内进入清算程序，江苏汇智公司在2014年末完成清算注销工作。

(9) 信息化建设方面。

目前公司总部和经营性所属企业的OA系统已完成建设、正常上线运行，形成了覆盖总部及所有项目公司的协同办公平台。ERP系统建设在部分具备条件的控股子公司已正式上线运行，运行情况良好。同时，公司还在进行已上线系统的优化、调整、完善工作，及与OA系统的集成工作。公司通过信息化系统建设，结合项目管理现状，落实管理咨询成果，不断规范业务流程与管理流程，提升管理效率，在计划管理、成本管理、销售管理三个方面实现流程再造、固化和优化，进一步提高项目管理的精细化，增强项目管控能力。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用 不适用

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

无

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
地产销售	销售量		661,552,134.87	805,727,217.63	-17.89%
	生产量		5,003,675,158.62	2,975,482,659.91	68.16%
	库存量		251,460,849.84	215,851,504.43	16.50%
工业厂房租赁、管理	销售量		43,113,733.99	44,401,309.36	-2.90%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

地产销售生产量较上期增加 68.16% 的原因是：嘉润公司、天津公司支付土地款 146,871.56 万元以及项目公司开发成本增加。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	19,029,519.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.69%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	自然人一	5,181,700.00	0.73%
2	深圳市百财科技有限公司	4,960,554.00	0.70%
3	自然人二	3,656,400.00	0.52%
4	自然人三	2,671,603.00	0.38%
5	自然人四	2,559,262.00	0.36%
合计	--	19,029,519.00	2.69%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
地产销售	中房 F 联邦	46,031,749.59	9.59%	235,164,929.91	39.81%	-80.43%
地产销售	中房千寻	41,647,255.00	8.68%	343,934,112.49	58.23%	-87.89%
地产销售	中房瑞致	379,998,964.77	79.21%	0.00	0.00%	0.00%
工业厂房租赁、管理	深圳百门前工业区厂房租赁管理	12,071,902.16	2.52%	11,557,969.64	1.96%	4.45%
合计		479,749,871.52	100.00%	590,657,012.04	100.00%	-18.78%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
地产销售	中房 F 联邦	46,031,749.59	9.59%	235,164,929.91	39.81%	-80.43%
地产销售	中房千寻	41,647,255.00	8.68%	343,934,112.49	58.23%	-87.89%
地产销售	中房瑞致	379,998,964.77	79.21%	0.00	0.00%	-
工业厂房租赁、管理	深圳百门前工业区厂房租赁管理	12,071,902.16	2.52%	11,557,969.64	1.96%	4.45%
合计		476,336,129.62	100.00%	590,657,012.04	100.00%	-18.78%

说明

中房F联邦营业成本较上期减少80.43%的原因是本期尾盘销售，交房面积较前期减少；中房千寻营业成本较上期减少87.89%的原因是本期尾盘销售，交房面积较前期减少。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	595,992,834.96
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	71.18%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	江苏南通三建集团有限公司	212,823,763.72	25.42%
2	江苏南通三建集团有限公司（湖南）三十一分公司	167,431,625.12	20.00%
3	湖南东方建设股份有限公司	148,791,576.82	17.77%
4	重庆万泰建设（集团）有限公司	41,154,619.30	4.91%
5	重庆渝发建设有限公司	25,791,250.00	3.08%
合计	--	595,992,834.96	71.18%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

4、费用

公司本年度销售费用比上年增加了39.40%。主要由于苏州公司、嘉汇公司、嘉润公司、天津公司随着项目进展销售费用增加。

公司本年度财务费用比上年减少399.77%。主要由于银行存款利息增加。

5、研发支出

无

6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,253,685,464.45	2,437,621,428.83	-48.57%
经营活动现金流出小计	2,635,266,165.53	4,027,109,525.51	-34.56%
经营活动产生的现金流量净额	-1,381,580,701.08	-1,589,488,096.68	-13.08%
投资活动现金流入小计	165,479,998.88	80,183,010.41	106.38%
投资活动现金流出小计	6,162,526.11	251,670,467.70	-97.55%
投资活动产生的现金流量净额	159,317,472.77	-171,487,457.29	-192.90%
筹资活动现金流入小计	1,678,751,091.83	1,838,120,000.00	-8.67%
筹资活动现金流出小计	640,523,420.98	139,223,262.18	360.07%
筹资活动产生的现金流量净额	1,038,227,670.85	1,698,896,737.82	-38.89%
现金及现金等价物净增加额	-184,035,557.46	-62,078,816.15	196.45%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、经营活动现金流入同比减少，主要原因是本期销售收入及收到的往来款减少。
- 2、经营活动现金流出同比减少，主要原因是本期支付的土地款、工程款及往来款减少。
- 3、投资活动现金流入同比增加，主要原因是本期收到瑞斯康达股权转让款。
- 4、投资活动现金流出同比减少，主要原因是上期海门公司不纳入合并范围，减少现金。
- 5、筹资活动现金流出同比增加，主要原因是偿还债务、支付利息增加。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本公司为房地产开发企业，项目开发投入大、周期长，开发产品已经完工并验收合格，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，同时结转相应的营业成本，但经营活动相关的预售收入、开发投入等经营活动现金流

量，在发生当期即计入现金流量表相关项目，导致经营活动现金流量与本年度净利润存在时间差。

目前公司所属苏州公司、嘉汇公司项目已经开始预售，但尚未满足收入确认条件，尚未结转相应的营业收入、营业成本；所属嘉润公司、天津公司处于项目前期投入阶段，尚未开始预售，未产生经营现金流入；所属兆嘉公司本年实现交付的开发产品，其中一部分是以前年度销售并收取销售款，在本年符合收入确认条件，结转了营业收入及营业成本。

2014年，公司支付了大额的项目开发用地的土地出让金，其中支付重庆茶园项目土地出让金5.82亿元，支付天津宝坻项目土地出让金2.82亿元。同时，公司加大了房地产开发力度，支付了大额的开发资金，造成公司经营活动现金流量与净利润存在较大差异。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
地产销售	661,552,134.87	467,677,969.36	29.31%	-17.89%	-19.24%	1.18%
工业厂房租赁、管理	43,113,733.99	12,071,902.16	72.00%	-2.90%	4.45%	-1.97%
分产品						
中房 F 联邦	68,478,186.00	46,031,749.59	32.78%	-78.69%	-80.43%	5.98%
中房千寻	67,138,019.87	41,647,255.00	37.97%	-86.14%	-87.89%	8.96%
中房瑞致	525,935,929.00	379,998,964.77	27.75%			
深圳百门前工业区厂房租赁管理	43,113,733.99	12,071,902.16	72.00%	-2.90%	4.45%	-1.97%
分地区						
华中地区	594,414,115.00	426,030,714.36	28.33%	85.02%	81.16%	1.53%
西南地区	67,138,019.87	41,647,255.00	37.97%	-86.14%	-87.89%	8.96%
华南地区	43,113,733.99	12,071,902.16	72.00%	-2.90%	4.45%	-1.97%

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

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		

货币资金	549,424,330.66	9.02%	637,082,722.50	13.71%	-4.69%	
应收账款	38,804.40	0.00%	27,400.58	0.00%	0.00%	
存货	5,255,136,008.46	86.32%	3,191,334,164.34	68.70%	17.62%	嘉润公司、天津公司支付土地款 146871.56 万元以及项目公司开发成本增加
投资性房地产	50,448,952.23	0.83%	53,868,547.22	1.16%	-0.33%	
长期股权投资	38,524,297.09	0.63%	128,581,212.66	2.77%	-2.14%	
固定资产	43,486,985.27	0.71%	11,514,178.54	0.25%	0.46%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
短期借款	150,000,000.00	2.46%			2.46%	嘉润公司取得银海租赁短期借款
长期借款	924,000,000.00	15.18%	267,400,000.00	5.76%	9.42%	兆嘉公司建行开发贷款增加 1100 万元；苏州公司本期收到中国银行吴江分行开发贷款 29000 万元，收到渤海信托贷款 21000 万元，转入一年内到期的非流动负债 5000 万元；深圳公司本期归还银行借款 4640 万元

3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
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（不含衍生金融资产）	388,068.00	-388,068.00					0.00
上述合计	388,068.00	-388,068.00					0.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4、主要境外资产情况

适用 不适用

五、核心竞争力分析

公司主业明确，现有项目运营稳定，能够为公司提供良好的业绩支撑；公司财务状况良好，财务结构比较稳健；公司主要股东和关联方在资金等方面给予了公司有力的支持，为公司在建项目的顺利推进提供了有效支撑；公司拥有完善的治理结构和决策议事的内部管理制度，运营规范，为公司经营活动的有序开展提供了有力保障。公司通过深入推进管理咨询工作、落实管理咨询成果，专业化管理能力得到提升，项目公司业务流程进一步规范和优化。

报告期内，公司除继续保持和强化上述优势，其它方面未发生重大变化。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	0.00	0.00%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
北京盛世新业房地产公司	报告期内已进入清算程序	30.00%
瑞斯康达科技发展股份有限公司	报告期内已转让	10.25%
江苏汇智房地产开发有限公司	报告期内已清算完毕	100.00%
深圳市凌龙装饰有限公司	已提减值准备	20.00%
重庆渝永电力股份有限公司	已提减值准备	0.00%
重庆市金属材料股份有限公司	已提减值准备	0.00%
重庆证券经济有限责任公司	报告期内已核销	6.40%
东方人寿保险股份有限公司	已提减值准备	5.00%
新疆金新信托投资有限公司	已提减值准备	3.26%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期末持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例	期末持股数量(股)	期末持股比例	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
股票	000338	潍柴动力	388,068.00	149,633	0.01%	0	0.00%	0.00	-388,068.00		二级市场购入
合计			388,068.00	149,633	--	0	--	0.00	-388,068.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	历史遗留										
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)	不适用										

注：公司持有潍柴动力股票被中国华融资产管理股份有限公司托管。2009年11月，公司就上述股票权属纠纷一案起诉德恒证券有限责任公司，上海市第一中级人民法院于2010年11月12日做出了驳回一审诉讼请求的判决，公司不服判决，已于2010年12月7日向上海市高级人民法院提起上诉。本年根据上海市第一中级人民法院、上海市高级人民法院民事判决书核销持有的潍柴动力股票。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期末持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况**(1) 委托理财情况**

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市中住汇智实业有限公司	子公司	工业地产管理	工业地产管理	50000000	208,296,951.38	148,115,463.20	58,054,762.44	26,169,264.35	19,667,704.25
上海中住置业开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	15000000	405,022,749.09	404,912,410.67	0.00	-4,706,249.84	-4,705,610.96
湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50000000	131,816,116.95	62,814,832.45	68,478,186.00	4,534,748.97	-717,724.10
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	100000000	1,520,544,072.94	395,853,657.34	525,935,929.00	105,104,453.86	79,335,765.75
重庆重实房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50000000	75,604,063.59	66,275,353.16	67,138,019.87	12,330,761.31	9,232,470.26
中房(苏州)地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	950000000	1,646,338,547.75	928,948,998.79	0.00	-23,321,362.76	-17,775,399.56
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	830000000	1,156,708,981.42	819,000,734.03	0.00	-13,934,489.04	-10,594,329.43

限公司									
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	100000000	1,347,319,468.96	97,523,294.27	0.00	-3,136,098.05	-2,476,705.73
中房(天津)置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	100000000	377,624,956.20	96,817,508.22	0.00	-4,243,322.38	-3,182,491.78

主要子公司、参股公司情况说明

无

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	进行房地产项目开发	共同投资	2014 年成立,处于开发期, 尚未确认收入
中房(天津)置业有限公司	进行房地产项目开发	共同投资	2014 年成立,处于开发期, 尚未确认收入
中房海门地产有限公司	未取得预期项目	报告期内清算完毕	无重大影响
江苏汇智房地产开发有限公司	按照重组安排进行清算	报告期内清算完毕	无重大影响

5、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况	披露日期(如有)	披露索引(如有)
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	7,000	7,000	7,000	前期	尚未产生收益	2014 年 02 月 27 日	2014-12 号公告
中房(天津)置业有限公司	5,100	5,100	5,100	前期	尚未产生收益	2014 年 04 月 01 日	2014-27 号公告
合计	12,100	12,100	12,100	--	--	--	--

七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

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

□ 适用 √ 不适用

八、公司控制的特殊目的主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

外部环境方面，公司预计2015年市场态势将持续2014年的市场局面，市场进一步转向买方市场，交易清淡的格局难以改观，去库存将成为企业的主要任务；而业务和管理创新将成为行业热点，越来越为地产企业推崇。内部条件环境方面，公司将继续向行业先进企业和内外标杆企业学习，不断提升公司专业化管理水平，稳健经营各个项目；密切关注市场动态，积极稳妥推进项目拓展工作；探索形成更加有效的合作模式、融资模式及业态模式，加快规模扩张和业务创新；力所能及利用资本市场，开展资本运作。

（二）公司发展战略

以房地产开发为主业，依托各类资源，大力推进主业发展；以普通商品房项目开发为主，构建以珠三角、长三角、环渤海及以重庆为中心的周边地区等作为我司重点发展区域的业务布局；发挥央企优势，严格执行品牌规范，通过做好项目，塑造中房品牌；增强企业整体盈利能力，全面提升管理水平，迅速扩大主业经营规模和提高经营效益。

（三）关于2015年经营发展计划

1. 加快专业管理能力的提升，不断提高设计策划、成本管控、工程施工、销售策划及售后服务等专业管理能力。进一步完善《中房地产组织管理手册》、《中房地产权责划分手册》、《中房地产流程手册》的修订工作，使之成为真正适应公司发展的制度、流程设计。同时进一步建立健全各类切实可行的业务管理制度，使公司业务管理纵深化、精细化、规范化，提高管理水平。

2. 做好运营资金和开发计划管理，稳健运营现有项目，加大去库存力度，打造品牌。

3. 继续稳妥推进新项目拓展。密切关注和研究区域市场，根据市场形势及变化审慎面对投资机会，根据公司实际运营情况，新增开发项目。

4. 开展业务创新，推进兆嘉项目、茶园项目商业地产部分工作。

5. 加强研究、统筹协调尾盘项目处置工作。在保证利润的前提下，通过组织优化，加快剩余资产、项目人员的处置分流进程。

6. 继续推进管理信息化，进一步提升管理。一是进一步优化OA系统流程，提升协同办公平台的运行效能，为公司内部管理效率的提升提供支持。二是继续深化ERP系统建设工作，实现计划管理、成本管理、销售管理的全面应用，建立自上而下的业务信息管理网络及体系，实现对项目公司管理的标准化、透明化、规范化。

7. 着力加强专业队伍建设和人才培养。重点培养项目营销策划人才和工程管理人才，打造若干优秀的项目管理团队；建立和完善人才培养机制；完善绩效管理制度，强化激励约束机制。

8. 继续做好安全稳定工作。确保全年不发生重大安全生产责任事故。

9. 继续培育和提升专业化的公司文化，不断提高全体员工的向心力、凝聚力与战斗力，促进公司全方位进一步提升。

（四）资金需求分析

公司预期2015年度房地产行业资金面将相对紧张，公司将进一步拓宽市场融资渠道，加大销售回款和融资力度，确保资金平衡。充分利用资本市场、金融机构、股东单位资源，不断拓宽融资渠道；加快已投资项目资本金回收周期，加强在售项目回款，进一步提升资金使用的高效率和安全性，确保现有项目开发和2015年度新增项目的资金需求，保证资金平衡。

（五）可能面对的风险及应对措施

1、外部风险

经过近几十年的高速发展，我国经济进入中速左右增长的新常态；房地产行业经过十多年的快速发展，市场总体供需格局发生根本转变。2014年年初以来，我国房地产市场总体呈现持续下滑态势，进入四季度，房地产市场短期呈现回稳趋势，但市场量价高涨的局面不再出现，交易清淡开始进入常态。房地产市场的新常态给整个行业也给我公司的销售带来了巨大压力和不利影响；同时也给我公司加快拓展项目、扩大规模带来挑战。

2、内部风险

公司创新能力不足，企业规模明显偏小，土地储备相对不足，制约着公司产主业规模的扩大以及长远发展；公司整体专业管理能力与行业先进水平仍有较大差距。运作成本还需降低，净利润率水平需努力提升，管理水平有待加快提高；资金压力较大，融资手段较为单一，未能充分利用资本市场进行融资；员工专业素质仍需提高，业务部门专业力量还需加强，核心专业人才培养工作还有很长的路要走。

3、对策

加快专业队伍建设和人才培养，加快培育企业创新能力、加快业务创新；高度关注国际国内和宏观经济，紧盯行业发展走势，力所能及地加大行业研究；细化区域市场研究，积极、审慎地把握投资机会；加大产品研究，做精产品，提升营销能力和水平；加紧深练内功，加大成本管控，依托信息化，全面提升项目全流程专业化运营管理水平；争取股东支持，充分利用资本市场，抓住机会拓展融资渠道，加快公司的规模化发展。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

（一）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

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

经本公司第六届董事会第四十次会议于2014年12月24日决议通过，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7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整。

此次会计政策变更依照财政部有有关规定和要求进行，对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。具体需要调整的情况如下：根据《企业会计准则第30号-财务报表列报》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20,542.42万元，可供出售金融资产减值准备10,838.00万元，调整减少长期股权投资余额20,542.42万元，长期股权投资减值准备10,838.00万元。调整减少资本公积204.61万元，调整增加其他综合收益204.61万元。

（二）会计估计变更

①会计估计变更的原因，审批程序及适用时点。

公司主要经营业务为房地产项目开发、销售及物业经营，根据房地产行业经营特点，一般采取预售方式进行结算，应收款项账龄短，金额小、客户信用度高，发生坏账损失的风险小。

为了使会计估计的应收款项坏账准备更加接近实际损失情况，公司决定对应收款项坏账准备的会计估计进行变更。根据《企业会计准则-会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的相关规定，公司对上述事项的修改属于会计估计变更，采用未来适用法进行相应的会计处理。

本次会计估计变更已经公司于2014年3月31日召开的第六届董事会第二十五次会议审议通过。

公司从2014年3月31日起对应收款项坏账准备会计估计进行变更。

②会计估计变更的内容

A、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

公司对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，单项金额重大的应收款项，没有减值迹象的，按照组合计提坏账准备。单项金额重大的判断标准变更如下：

变更前	变更后
单笔金额超过资产总额0.5%以上的客户应收款项	法人公司应收第三方客户款项的前五位

B、按组合计提坏账准备的应收款项

公司对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未发生减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

对于按照组合计提坏账准备的应收款项，本次会计估计变更前，按照逾期账龄确定为组合，并按以下比例计提坏账准备：

逾期账龄	计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	
其中：0-6个月	
6-12个月	10
1-2年	30
2-3年	50
3年以上	100

本次会计估计变更，组合确定依据、坏账计提方法以及组合中采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例变更如下：

组合名称	计提方法
保证金（不含质量保证金）	一般不计提坏账准备
员工个人借款、备用金	一般不计提坏账准备
其他应收款项	账龄分析法

其中，组合中按照账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

挂账账龄	计提比例（%）
0-6个月（含）	
6-12个月（含）	1
1年-2年（含）	15
2年-3年（含）	30
3-4年（含）	50
4-5年（含）	75
5年以上	100

②会计估计变更对当期和未来期间受影响的报表项目名称和影响金额。

受影响的报表项目名称	影响金额
------------	------

应收账款、其他应收款	0.00
------------	------

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、本期纳入合并范围的子公司

本公司本年合并范围增加嘉润公司和天津公司。对嘉润公司和天津公司持股比例分别为70%和51%，本公司对其均有控制权。

2、本期清算的子公司

2013年10月23日，本公司与中房集团、中国路桥和深圳市建元投资有限公司共同投资设立了中房海门地产有限公司（以下简称“海门公司”），参与了江苏省海门市北京路相关地块的竞拍，由于市场原因，竞拍未获成功，公司将海门公司进行注销，2013年12月6日税务注销完成，2014年1月28日工商注销完成。

江苏汇智房地产开发有限公司于2012年11月进入清算程序，2014年12月18日公司注销完成。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司于2014年2月26日召开第六届董事会第二十四次会议审议通过了公司《章程》修订案，并提交公司2013年度股东大会审议通过。公司《章程》修订案根据中国证监会《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》（证监会公告【2013】43号），为进一步强化回报股东意识，完善利润分配政策，对公司《章程》中关于利润分配政策部分进行了修订，进一步明确了公司在具备现金分红条件时，优先采用现金分红方式；增加现金分红占利润分配比例等条款；对利润分配方案的研究论证程序和决策机制进行了优化。公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合相关监管要求。

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

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

公司2014年度利润分配预案如下：

根据公司《章程》等相关规定，考虑到公司2014年度对现金的需求及公司实际的现金流情况，拟对公司2013年度利润分配提出如下预案：按年末总股本 297,193,885股为基数，每10股派送0.2元（含税）现金红利，共派送现金红利5,943,877.70元，送红股0股，不以资本公积金转增股本。剩余未分配利润51,243,008.06元结转至下一年度。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	5,943,877.70	75,653,885.63	7.86%	0.00	0.00%
2013年	5,943,877.70	60,267,414.63	9.86%	0.00	0.00%
2012年	0.00	125,031,849.64	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.20
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	297,193,885
现金分红总额（元）（含税）	5,943,877.70
可分配利润（元）	57,186,885.76
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
现金分红政策：	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
按年末总股本 297,193,885 股为基数，每 10 股派送 0.2 元（含税）现金红利，共派送现金红利 5,943,877.70 元，送红股 0 股，不以资本公积金转增股本。剩余未分配利润 51,243,008.06 元结转至下一年度。	

十六、社会责任情况

适用 不适用

报告期内，公司遵纪守法，合规经营，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业作出力所能及的贡献。

在保障股东特别是中小股东利益方面，公司根据相关法律法规，不断完善、加强内部制度的建设，建立了较为完善的内控体系，形成了以股东大会、董事会和监事会相互制衡的管理机制；严格规范股东大会、董事会、监事会和总经理的权利、

义务及职责范围；公司在召开股东大会决策重大事项时，主动提供网络投票方式，并单独披露中小投资者投票情况；及时回复投资者咨询，公平披露信息，最大限度维护中小投资者权益。

在保护债权人、职工、消费者等利益相关者方面，公司充分尊重债权人、供应商、消费者和社区及其他利益相关者的合法权益，在经济活动中诚实守信，公平公正，树立了良好的企业形象，具体包括：公司严把产品质量和安全，切实保护消费者利益；加强与施工方或供应商的沟通合作，实现互惠共赢；公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》规定，不断完善包括薪酬体系、激励机制、社保、医保在内的薪酬与福利机制，注意员工生产安全的劳动保护，丰富员工业余生活，为员工提供良好的培训，提升员工的职业技能，确保员工队伍的稳定。

公司在生产经营和业务发展的过程中，将继续努力做到经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调，实现公司与社会、公司与环境、公司与员工的健康和谐发展。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014年01月04日	证券部	书面问询	个人	流通股股东	公司子公司兆嘉公司诉讼情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年02月18日	证券部	书面问询	个人	流通股股东	公司同业竞争解决情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年03月04日	证券部	书面问询	个人	流通股股东	公司下属公司经营情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年04月10日	证券部	书面问询	个人	流通股股东	子公司汇智公司经营情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年04月24日	证券部	书面问询	个人	流通股股东	兆嘉公司项目进展情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年06月30日	证券部	电话沟通	个人	流通股股东	公司股价情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年07月07日	资本证券部	书面问询	个人	流通股股东	地产项目经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年07月14日	资本证券部	书面问询	个人	流通股股东	半年报业绩。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年07月24日	资本证券部	书面问询	个人	流通股股东	半年报是否送配。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年08月18日	资本证券部	书面问询	个人	流通股股东	股东人数。提供已披露的定期报告及信息

					披露相关资料。
2014年08月28日	资本证券部	电话沟通	个人	流通股东	媒体报道董事投票情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年09月24日	资本证券部	书面问询	个人	流通股东	限售股解禁期限。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年09月28日	资本证券部	书面问询	个人	流通股东	公司债发行进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年10月15日	资本证券部	书面问询	个人	流通股东	公司融资渠道。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年10月21日	资本证券部	书面问询	个人	流通股东	公司是否有资产重组或资产注入。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年11月12日	资本证券部	电话沟通	个人	流通股东	诉讼进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年12月25日	资本证券部	书面问询	个人	流通股东	会计政策变更。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
接待次数			17		
接待机构数量			0		
接待个人数量			17		
接待其他对象数量			0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否		

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2009年11月,我公司起诉德恒证券有限责任公司,起因为我公司股票帐户上的124694股潍柴动力股票的归属纠纷。上海市第一中级人民法院于2010年11月12日做出了驳回一审诉讼请求的判决,我公司不服判决,于2010年12月7日向上海市高级人民法院提起上诉。上海市高级人民法院二审判决驳回诉讼请求。	38.81	否	已驳回	驳回诉讼请求	不适用	2014年07月15日	本项诉讼已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号2010-21、2014-58。
2011年1月,本公司控股子公司兆嘉公司由于合同纠纷起诉华夏科技,后华夏科技依据"补充协议"对兆嘉公司提起反诉。我公司于2013年12月26日收到湖南省高级人民法院民事判决书(2013)湘高法民一终字第161号,对本案判决如下:	9,926	否	已终审判决。兆嘉公司向最高院提出再审申请,最高院已受理并裁定提审。	再审中	再审中	2014年12月11日	本项诉讼已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号2011-01、2012-13、2013-27、2013-28、2013-29、2013-30、2013-64、

<p>兆嘉公司支付华夏公司欠款 2381.2 万; 兆嘉公司支付华夏公司违约金 5540.58 万元; 诉讼由兆嘉公司承担共计 130.23 万元。该判决已执行完毕。我认为终审判决由兆嘉公司承担赔偿责任是不合理的。为维护上市公司合法权益, 已由兆嘉公司向最高人民法院提出申诉, 2014 年 7 月, 兆嘉公司收到最高人民法院立案通知。2014 年 12 月, 兆嘉公司收到最高院 (2014) 民申字第 1089 号民事裁定书, 本案由最高院提审。</p>							<p>2014-02、 2014-58、 2014-91</p>
<p>2014 年 10 月, 我公司控股子公司重庆重实房地产开发有限公司 (以下简称"重庆公司") 收到重庆市沙坪坝区人民法院应诉通知书, 两名自然人因房屋买卖合同纠纷起诉重庆公司, 诉求重庆公司返还其购房款及相关费用 19.87 万元, 并支付赔偿金 20 万元。重庆市沙坪坝区人民法院已受理本案, 该案已于 2015 年 1 月 28 日</p>	<p>39.87</p>	<p>否</p>	<p>已判决</p>	<p>重庆公司返还购房款及相关税费等 198708 元, 承担诉讼费 2028 元。</p>	<p>已执行完毕</p>	<p>2014 年 12 月 11 日</p>	<p>本项诉讼已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露, 公告编号 2014-91</p>

判决。截止本报告披露日，已执行完毕							
-------------------	--	--	--	--	--	--	--

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
青岛智诚天瑞投资企业(有限合伙)	瑞斯康达科技发展股份有限公司	2014年3月	16,403	0	对公司主营业务连续性、管理层稳	39.10%	通过公开挂牌, 市场定价	否	不适用	是	是	2014年01月04日	本事项已在中国证券报、证券时

伙)、北京汇金嘉业投资有限公司	10.253%股权				定性没有影响。本次出售实现投资收益6903.19万元。扣除所得税3945.22万元,为公司贡献净利润2957.97万元							报、证券日报及巨潮资讯网上披露,公告编号为2014-04、18、39号公告
-----------------	-----------	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---------------------------------------

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期末未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
中国房地产开发集团公司	同一实际控制人	按约定比例进行投资(本公司 70%, 中房集团 30%)	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	房地产	100000000	103,035.54	1,018.24	18.24
中国房地产开发集团公司	同一实际控制人	按约定比例进行投资(本公司 51%, 中房集团 49%)	中房(天津)置业有限公司	房地产	100000000	9,956.3	9,947.44	-52.56
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		<p>1、2013 年 12 月 20 日, 公司召开第六届董事会第二十次会议, 审议通过了与中房集团共同投资成立重庆中房双远房地产开发有限公司(报告期内已更名为重庆中房嘉润房地产开发有限公司, 以下简称嘉润公司), 嘉润公司于 2014 年 1 月成立; 2014 年 2 月 26 日, 公司召开第六届董事会第二十四次会议, 审议通过了对嘉润公司增资扩股的议案(三方), 后由于增资各方就合作事项未达成一致, 经公司第六届董事会第二十八次会议审议通过, 终止本次增资扩股; 2014 年 6 月 13 日, 公司召开第六届董事会第三十次会议, 审议通过了与中房集团同比例对嘉润公司增资扩股, 嘉润公司增资扩股至 1 亿元, 工商变更手续已于 2014 年 7 月完成, 嘉润公司目前正在进行重庆市茶园项目的前期工作。</p> <p>2、2014 年 3 月 31 日, 公司召开第六届董事会第二十五次会议, 审议通过了与中房集团共同投资成立中房(天津)置业有限公司。天津公司已于 2014 年 4 月成立, 目前正在进行天津市宝坻区项目的前期工作。</p>						

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
中国房地产开发集团公司	同一实际控制人	应付关联方债务	向中房集团借款及利息	否	62,767.2	29,434.78	92,201.98
重庆渝富资产经营管理集团公司	第二大股东	应付关联方债务	债务重组余款	否	49.64	0	49.64
湖南华夏投资集团有限公司	第三大股东	应付关联方债务	按诉讼判决支付	否	2,381.2	-2,381.2	0
湖南华夏投资集团有限公司	第三大股东	应付关联方债务	按诉讼判决支付	否	5,540.58	-5,540.58	0
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	第二大股东下属公司	应收关联方债权	土地使用租赁费履约保	否	0	7.5	7.5

			证金				
中住地产开发有限公司	控股股东	应收关联方 债权	江苏汇智于 2014 年 12 月 18 日完成清 算,该款项为 中住地产按 承诺应补足 的江苏汇智 清算剩余价 值与评估值 的差额,该款 项中住地产 已于 2015 年 1 月支付完毕。	否	0	2,966,452.19	2,966,452.19
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		<p>1、从中房集团借入款项用于项目开发，有利于减轻项目公司资金压力，促进项目开发建设。</p> <p>2、2013 年 12 月 26 日，兆嘉公司收到湖南省高院终审判决，根据判决，兆嘉公司应付湖南华夏投资集团有限公司 7921.78 万元，款项已于 2014 年 1 月支付完毕，该事项对公司的影响已于 2013 年度核算，对 2014 年度财务状况无重大影响。</p> <p>3、中住地产按承诺补足江苏汇智清算剩余价值与评估值的差额，对 2014 年度财务状况无重大影响。</p>					

5、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

1、2014年2月26日，我公司召开第六届董事第二十四次会议审议通过关于《关于签订<重庆中房双远房地产开发有限公司经营合同>暨关联交易的议案》的议案，后由于拟增资的三方对项目公司无法就重要运营及管理制度等方面达成最终一致，为避免未来因合作各方的经营管理思路差异而给项目公司造成损害，经友好协商，三方一致同意终止对双远项目公司的增资扩股，终止增资事项已经公司2014年4月28日召开的第六届董事会第二十八次会议审议通过。

2、2014年2月26日，我公司召开第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于对控股子公司重庆中房双远房地产开发有限公司提供财务资助暨关联交易的议案》，我公司向双远公司提供财务资助110,000万元，双远公司另一股东中房集团向双远公司按持股比例提供财务资助47,000万元。该事项已经我司2013年度股东大会审议通过。

3、我公司关联方中房集团在报告期内向我公司传达了关于《关于河南省郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的函》及项目相关资料，告知我公司关于项目商业机会的相关事宜。2014年6月5日，经我公司2014年第二次临时股东大会审议通过，我公司放弃上述商业机会，并与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时我公司再决定是否行使优先收购权。

4、2014年7月23日，我公司召开第六届董事会第三十一次会议审议通过了《关于对控股子公司中房（天津）置业有限公司提供财务资助暨关联交易的议案》，由我公司向天津公司提供13,770万元财务资助，天津公司另一股东中房集团按出资比例提供财务资助13,230万元。

5、2014年11月27日，我公司召开第六届董事会三十八次会议审议通过了《关于对控股子公司兆嘉公司提供财务资助2300万元的议案》，由我公司向兆嘉公司提供财务资助2,300万元，本次财务资助完成后，我公司向兆嘉公司提供财务资助的比例未超过我公司对兆嘉公司的持股比例。

6、2014年12月4日，我公司召开第六届董事会第三十九次会议审议通过了《关于向控股子公司兆嘉公司提供财务资助

10500万元的议案》，由我公司向兆嘉公司提供财务资助10,500万元，该事项已经我公司2014年第五次临时股东大会审议通过。本次财务资助完成后，我公司向兆嘉公司提供财务资助的比例未超过我公司对兆嘉公司的持股比例。

7、2014年12月5日，我司控股子公司兆嘉公司开发的中房瑞致国际项目二期1#地块建设工程施工总承包工程通过公开招标，确认关联方中交第四公路工程局有限公司中标单位，中标金额为29,053.57万元。该事项已于2014年12月6日披露。

8、2014年12月31日，我公司召开第六届董事会第四十一次会议审议通过了《关于调整对控股子公司兆嘉公司财务资助利率及期限的议案》，根据实际情况，调整对兆嘉公司共计12,800万元的财务资助期限为3年，利率为11%，该事项已经公司2015年第一次临时股东大会审议通过。

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2014-12 号：对双远项目公司增资扩股的关联交易公告（注：本次增资扩股已经终止）	2014 年 02 月 28 日	中国证券报、证券时报、证券日报、巨潮资讯网
2014-14 号：对嘉润公司提供财务资助的关联交易公告	2014 年 02 月 28 日	中国证券报、证券时报、证券日报、巨潮资讯网
2014-24 号：嘉润公司接受委托贷款的关联交易公告	2014 年 04 月 02 日	中国证券报、证券时报、证券日报、巨潮资讯网
2014-27 号：与关联方共同投资的关联交易公告（天津公司）	2014 年 04 月 02 日	中国证券报、证券时报、证券日报、巨潮资讯网
2014-43 号：放弃商业机会的公告	2014 年 05 月 20 日	中国证券报、证券时报、证券日报、巨潮资讯网
2014-52 号：对嘉润公司增资扩股的公告	2014 年 06 月 14 日	中国证券报、证券时报、证券日报、巨潮资讯网
2014-65 号：对天津公司提供财务资助的公告	2014 年 07 月 24 日	中国证券报、证券时报、证券日报、巨潮资讯网
2014-83：对兆嘉公司提供 2300 万元财务资助的公告	2014 年 11 月 28 日	中国证券报、证券时报、证券日报、巨潮资讯网
2014-86：对兆嘉公司提供 10500 万元财务资助的公告	2014 年 12 月 06 日	中国证券报、证券时报、证券日报、巨潮资讯网
2014-89：关于因公开招标形成关联交易的公告	2014 年 12 月 06 日	中国证券报、证券时报、证券日报、巨潮资讯网
2015-02：关于调整对控股子公司财务资助期限及利率的公告	2015 年 01 月 05 日	中国证券报、证券时报、证券日报、巨潮资讯网

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

为保证我司经营资金需求，我司通过融资租赁向中国康富国际租赁有限公司（以下简称“康富国际”）进行融资，以全资子公司汇智公司所拥有的百门前工业区地下管网及道路作为租赁物，汇智公司先将工业区地下管网及道路出售给康富国际，取得价款（融资租赁款本金），同时我司与汇智公司共同作为承租人，租回工业区地下管网及道路，并按约定支付租金，租赁期满，工业区地下管网及道路产权归汇智公司。融资金额5亿元，期限5年。我司于2014年10月9日召开第六届董事会第三十六次会议审议通过了该事项，并于2014年10月10日披露，公告编号2014-76。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的租赁项目。

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
重庆中房双远地产 有限公司	2014 年 04 月 02 日	15,000	2014 年 04 月 10 日	15,000	连带责任保 证	12 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）			15,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）				15,000
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）			15,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）				15,000
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1）			15,000	报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）				15,000
报告期末已审批的担保额度合			15,000	报告期末实际担保余额合计				15,000

计 (A3+B3)		(A4+B4)	
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			8.89%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)			0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			0
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	无		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无		

采用复合方式担保的具体情况说明

无

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

九、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产开发有限公司	公司控股股东中住地产特别承诺, 其在本次定向发行中认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让; 自其持有的我公司股份锁定	2008 年 12 月 05 日	持续	按承诺履行。

		期满之日起,若我公司股价未达到 20 元/股,中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。			
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中住地产开发有限公司	为避免同业竞争,目前中住地产旗下的其他房地产资产,包括北京汉华房地产开发有限公司、华能(海南)实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权,尚在处置过程中,或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置;对于该部分资产,中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内处置完毕。2014 年 6 月 30 日,经我司 2014 年第三次临时股东大会审议通过,中住地产根据实际情况对尚未完成的三亚公司、惠州公司清理的完成期限进行了变更,中住地产承诺最迟在 2016 年底前完成三亚公司、惠州公司的资产处置工作。	2008 年 12 月 05 日	2016 年 12 月 31 日	北京汉华房地产开发有限公司、上海华能天地房地产有限公司已清理完毕;华能(海南)实业开发公司、三亚公司惠州华能房地产开发经营公司的资产清理工作正在抓紧推进。
		对于上海中住及拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等,中住地产承诺如下:A. 如果上述公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值,则中住地产以现金补足;B. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司	2008 年 12 月 05 日	持续	已纳入中房地产的拟清算企业中,北京裕泰、华汇仓储、上海华能物业、北京华能已经清算完毕,清算后剩余资产价值均不低于 2007 年 5 月 31 日的评估值,不需现金补足。江苏汇智于 2014 年 12 月清算完

		<p>权益的或有事项, 则中住地产承担发生或有事项之损失。</p>			<p>成后, 收回剩余财产价值低于评估值 2,966,452.19 元, 中住地产已按照前述承诺以现金 2,966,452.19 元补足差额, 款项已于 2015 年 1 月 21 日到账。</p>
	<p>中国房地产开发集团公司</p>	<p>通过划分区域市场避免同业竞争, 包括: A. 我公司重组完成后, 在我公司及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等, 中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对我公司构成竞争的房地产业务, 包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等; B. 对于我公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述我公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对我公司构成竞争的房地产业务, 中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排, 中房集团仍享有收益权; C. 我公司重组完成后, 在我公司开展房地产业务的地区, 如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从</p>	<p>2008 年 12 月 05 日</p>	<p>持续</p>	<p>除广东东莞中房龙域项目是中房集团收购我司之前下属企业遗留的项目, 现正在进行后期销售外, 目前中房集团及其控制的其他企业不存在在中房地产开展业务的地区构成竞争的房地产业务。</p>

		事可能对我公司构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知我公司，我公司在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，我公司将享有取得该商业机会的优先权；如果我公司放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。			
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	中住地产开发有限公司	公司控股股东中住地产于 2013 年 9 月承诺：本公司控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司与湖南华夏投资集团有限公司的诉讼及最终审判结果中，若因《补充协议》兆嘉公司承担了应由中住地产承担的责任，中住地产将给予兆嘉公司相应补偿。	2013 年 09 月 27 日	持续	按承诺履行
承诺是否及时履行	是				

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

适用 不适用

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所
境内会计师事务所报酬（万元）	45

境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	夏宏林、李松林

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

2014年度，公司聘请瑞华会计师事务所为内部控制会计师事务所，报酬为27万元。

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

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

我公司持有德恒证券德恒证券4,900万股股权（占比6.4%），账面余额4,900万元，该部分资产已于2004年末全额计提资产减值准备。德恒证券因不能清偿到期债务且已经严重资不抵债，已于2007年被宣告破产。我公司据此向税务机关申报了该项股权投资损失，并收到主管税务机关的核准文件。在企业所得税前扣除该项股权投资损失，可以抵减公司未来五年内应交所得税费用1,225万元。公告编号2014-57。

2014年7月23日，我公司召开第六届董事会第三十一次会议审议通过了《关于核销资产的议案》，对公司持有的德恒证券4900万元的长期股权投资进行核销。公告编号2014-64号公告。

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

2014年8月25日，公司第六届董事会第三十四次审议通过了关于公开发行公司债券的相关议案。该事项已经2014年9月10日召开的2014年第四次临时股东大会上审议通过，2014年12月18日，公司收到中国证券会141749号《行政许可申请受理通知书》，对我公司提交的《公司债发行核准》行政许可申请材料予以受理。公告编号2014-94。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	168,948,578	56.84%						168,948,578	56.84%
1、国家持股	0	0.00%							
2、国有法人持股	158,460,235	53.32%						158,460,235	53.32%
3、其他内资持股	10,488,343	3.53%						10,488,343	3.52%
其中：境内法人持股	10,488,343	3.52%						10,488,343	3.52%
境内自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	128,245,307	43.15%						128,245,307	43.15%
1、人民币普通股	128,245,307	43.15%						128,245,307	43.15%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	297,193,885	100.00%						297,193,885	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
中住地产开发有限公司	158,460,235	0	0	158,460,235	股改及增发承诺	中住地产承诺，我司股价未达到 20 元/股，将不通过证券交易所出售其所持有的股份。
湖南华夏投资集团有限公司	10,488,343	0	0	10,488,343	股改	我司控股子公司兆嘉公司与华夏集团存在合同纠纷并提起诉讼，目前案件已由最高院提审，截止本报告披露日尚未判决。公司将在该事项妥善解决后，再办理其限售股份的解禁手续。
合计	168,948,578	0	0	168,948,578	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		10,238	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数		9,613	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中住地产开发公司	国有法人	53.32%	158,460,235		158,460,235	0		
重庆渝富资产管理集团有限公司	国有法人	10.69%	31,756,243		0	31,756,243	质押	12,130,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	8.09%	24,046,469	-1,500,000	10,488,343	13,552,126		
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.86%	9,997,844			9,997,844		
彭程	境内自然人	0.05%	1,500,000			1,500,000		
刘朝晖	境内自然人	0.45%	1,336,808			1,336,808		
杨建明	境内自然人	0.40%	1,187,100			1,187,100		
许存	境内自然人	0.38%	1,117,200			1,117,200		
建投中信资产管理有限责任公司	境内非国有法人	0.34%	1,000,000			1,000,000		
冯洪燕	境内自然人	0.32%	937,293			937,293		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
重庆渝富资产管理集团有限公司	31,756,243		人民币普通股	31,756,243				
湖南华夏投资集团有限公司	13,552,126		人民币普通股	13,552,126				
西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844		人民币普通股	9,997,844				
彭程	1,500,000		人民币普通股	1,500,000				
刘朝晖	1,336,808		人民币普通股	1,336,808				

杨建明	1,187,100	人民币普通股	1,187,100
许存	1,117,200	人民币普通股	1,117,200
建投中信资产管理有限责任公司	1,000,000	人民币普通股	1,000,000
冯洪燕	937,293	人民币普通股	937,293
梁红	800,000	人民币普通股	80,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东梁红通过普通证券账户持有 0 股，通过西部证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 800,000 万股，合计持有 800,000 股。		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
中住地产开发有限公司	沈东进	1992 年 03 月 28 日	77578773-4	20000 万元	房地产经营；中住地产房地产经营业务下的建筑材料的销售（国家有专项专营规定的除外）；物业管理；与上述业务有关的咨询服务（以上涉及许可经营的凭许可证经营）。
未来发展战略	以房地产开发为主业，中房地产为发展平台，大力推进主业发展。				
经营成果、财务状况、现金流等	中住地产开发公司经营情况和现金流正常。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内未参股其它境内外上市公司。				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

法人

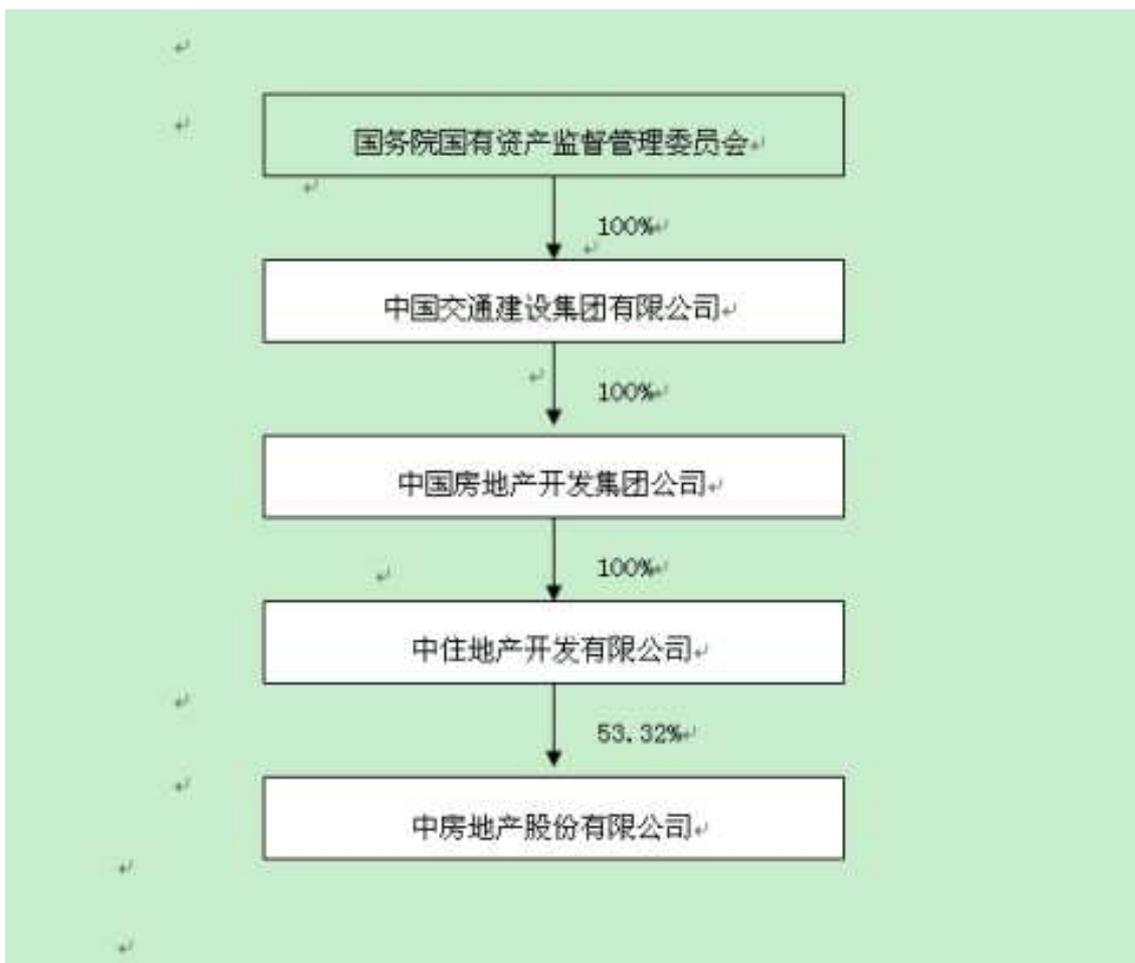
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
国务院国资委					
未来发展战略	不适用				
经营成果、财务状况、现金流等	不适用				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用				

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理 活动
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	李剑铭	2004 年 02 月 27 日	75925656-2	1000000 万元	市政府授权范围内的 资产收购、处置及相关 产业投资、投资咨询， 财务顾问，企业重组兼 并顾问及代理，企业和 资产代管

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
沈东进	董事长	现任	男	57	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
史强军	副董事长、党委书记	现任	男	55	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
吴文德	董事、总经理	离任	男	50	2012年08月16日	2014年04月25日	0	0	0	0
李志江	董事	现任	男	42	2014年04月25日	2015年08月16日	0	0	0	0
孙卫东	董事、总经理	现任	男	45	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
周健	董事	现任	男	49	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
刘兆丰	董事	现任	男	53	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
李树	独立董事	现任	男	50	2012年08月16日	2015年8月16日	0	0	0	0
刘红宇	独立董事	现任	女	51	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
刘洪跃	独立董事	离任	男	51	2012年08月16日	2014年04月25日	0	0	0	0
郭海兰	独立董事	现任	女	41	2014年04月25日	2015年08月16日	0	0	0	0
耿忠强	监事长	现任	男	42	2013年04月12日	2015年08月16日	0	0	0	0
刘进伟	监事	现任	男	37	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
叶瑞佳	监事	现任	女	35	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
聂焕新	财务总监	现任	女	42	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0

沈军	副总经理	离任	男	49	2012年08月16日	2014年07月16日	0	0	0	0
梁继林	副总经理	现任	男	58	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
蔡建民	副总经理	离任	男	50	2012年08月16日	2014年01月17日	0	0	0	0
田玉利	董事会秘书	现任	男	37	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
辛克	副总经理	现任	男	57	2014年04月09日	2015年08月16日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

沈东进，男，1958年2月生，中共党员，硕士学位，高级工程师。自1990年起在中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）工作，历任中房集团办公室主任；深圳公司总经理、党支部书记；中房集团总经理助理，中住房公司常务副总、党支部书记；中房集团副总经理、常务副总经理。现任中房集团董事长、总经理、党委副书记；中住地产总经理；中房地产股份有限公司董事长。

李志江：男，1973年2月生，中共党员，硕士研究生学历，工程师，造价工程师、一级建造师、注册咨询工程师（投资）执业资格。最近五年工作经历：曾任中国智宝投资总公司总经理助理、副总经理；中国房地产开发集团公司业务发展部副部长、战略规划部副部长、战略规划部总经理、业务拓展部总经理；沈阳裕宁房产开发公司及裕宁大厦董事长、法定代表人。现任中国房地产开发集团公司业务拓展部总经理、沈阳裕宁房产开发公司及裕宁大厦董事长、法定代表人（兼）、中房地产股份有限公司董事。

孙卫东，男，1969年10月生，经济学硕士学位，助理研究员。曾任：中国住房投资建设公司资产部负责人、办公室负责人；中房集团总经理办公室副主任、办公厅副主任；中房集团企业发展部部长；华通置业有限公司副总经理；中住地产副总经理；中房重实地产股份有限公司副总经理、董事会秘书。报告期内任中房集团总经理助理、中房地产股份有限公司董事、公司控股子公司苏州公司董事长。孙卫东先生已于2014年1月担任中房地产董事兼总经理职务，同时不再担任中房集团总经理助理职务。

史强军，男，1959年7月生，中共党员，研究生学历。曾任：中央纪律检查委员会干部室副主任干事、主任干事，办公厅副处级秘书、副处长；中房集团监察审计室监察主任兼人事部副经理；中房集团公司北京公司书记、副总经理、工会主席；中房集团公司纪委副书记；中房集团公司企业顾问公司总经理；中房资产管理有限责任公司副董事长、党委书记；中国住房投资建设公司党委书记、副总经理、中房地产股份有限公司董事长、党委书记。报告期内任中房地产股份有限公司董事、党委书记，嘉汇公司董事长。于2014年1月任中房地产副董事长、党委书记职务。

周健，男，1965年8月出生，工程师。曾任：重庆渝富资产经营管理有限公司地产经营部经理、重庆渝富资产经营管理有限公司规划地产部经理；自2011年7月至今任重庆渝富资产经营管理集团有限公司地产管理部部长。现任重庆渝富资产经营管理集团有限公司地产管理部部长、中房地产股份有限公司董事。

刘兆丰，男，1962年10月生，硕士学历，高级经济师职称。曾任：香港恒丰集团助理总经理；湖南省安居房地产开发有限公司副总经理。自2002年至今任湖南华夏投资集团有限公司总裁。现任湖南华夏投资集团有限公司总裁、中房地产股份有限公司董事。

刘红宇，女，1963年5月生，经济法专业研究生学位，工商管理硕士学位。曾就职于中国人民银行四川省分行和中国农业银行北京市分行。曾任北京通达律师事务所主任，现任北京金诚通达律师事务所创始合伙人、律师。兼任第十一届全国政协委员、北京市第十二、十三届人民代表大代表、北京市工商联合会第十二届执行委员会常委、北京市朝阳区工商联副主席、

清华大学法学院法律硕士联合导师。曾任方正科技集团股份有限公司独立董事、重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司独立董事。现任中房地产股份有限公司独立董事、中国机械设备工程股份有限公司独立董事、北京银行股份有限公司监事。

李树，男，1964年6月21日生，中共党员，经济学博士后。历任万县地区公安学校教师、西南政法大学刑事司法系讲师、经济学系讲师、西南政法大学经济学院副教授、教授、副院长。现任西南政法大学经济学院院长、中房地产股份有限公司独立董事。

郭海兰，女，1973年7月生，中共党员，硕士研究生学历，中国注册会计师，中国注册资产评估师。现任利安达会计师事务所合伙人；兼任北京注册会计师协会上市公司审计专家委员会委员；上市公司中信海洋直升机股份有限公司、铜陵精达电磁线股份有限公司、山西仟源制药股份有限公司的独立董事、审计委员会主任委员；非上市公司华扬联众数字技术股份公司独立董事、审计委员会主任委员；中房地产股份有限公司独立董事。

耿忠强，男，1972年8月生，中共党员，硕士学位，高级会计师。2005年至2012年4月任中国交通建设集团隧道工程局财务部财务经理、副总会计师，2012年至今任中国房地产开发集团总会计师。现任中国房地产开发集团总会计师、中房地产股份有限公司监事长。

刘进伟，男，1977年4月生，中共党员，大学本科学历，学士学位，会计师，注册税务师。2005年9月至2011年3月在中房集团工作，历任中房集团财务部业务主管、中汽财务公司财务部经理、沈阳裕宁房产开发公司财务部经理、中住地产财务部经理；现任中房集团公司财务部总经理、中房地产股份有限公司监事。

叶瑞佳，女，1980年6月生，中共党员，大学本科学历。曾任：中住地产开发公司经理部副经理，中房重实地产股份有限公司综合管理部副经理；现任中房重实地产股份有限公司综合管理部经理、中房地产股份有限公司监事。

聂焕新，女，1972年9月生，中共党员，高级会计师，硕士学位，注册会计师，注册税务师。曾任：北京中农信房地产公司会计；北京凯帝克建筑设计有限公司财务部经理；中天房地产公司计财处副处长、处长、财务总监；中住地产总会计师。现任中房地产股份有限公司财务总监。

梁继林，男，1956年9月生，本科学历，工程师职称。曾任：深圳市华能汇智实业有限公司副总经理、总经理、董事长、法人代表、党支部书记；国电科技公司党委委员；深圳华能房地产开发公司法人代表、董事长兼总经理；深圳庐山酒店董事长、法人代表；深圳市华汇仓储有限公司法人代表；2007年11年至今任深圳市中住汇智实业有限公司董事长。现任中房地产股份有限公司副总经理、深圳市中住汇智实业有限公司董事长、重庆重实房地产开发有限公司执行董事。

田玉利，男，汉族，1978年1月生，中共党员，法学学士，管理学硕士，持有法律职业资格证书、企业法律顾问执业资格证书。2004年5月至2008年4月，就职于中房集团，先后担任经营部（企业发展部）改制业务经理和改制重组办业务经理；2008年4月至2009年3月，就职于中房投资管理公司，任综合办公室主任；2009年3月至2011年8月任中房重实地产股份有限公司风险控制部经理。自2011年8月任中房地产股份有限公司董事会秘书。

辛克，男，1957年6月生，中共党员，研究生学历（MBA），高级工程师。辛克先生最近五年工作经历：曾任北京浩洋房地产开发有限公司项目总监；大连海港庆丰发展有限公司工程总监；中国房地产开发集团公司业务发展部副总经理、业务发展一部总经理。现任中房地产股份有限公司副总经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
沈东进	中住地产开发公司	总经理	2011年01月31日		否
周健	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	地产管理部部长	2004年10月31日		是
刘兆丰	湖南华夏投资开发集团有限公司	总裁	2002年12月31日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
沈东进	中国房地产开发集团公司	董事长	2011年01月31日		是
李志江	中国房地产开发集团公司	业务拓展部总经理	2014年02月03日		是
孙卫东	中国房地产开发集团公司	总经理助理	2011年07月31日	2014年01月24日	是
刘红宇	北京金诚同达律师事务所	合伙人	2004年12月31日		是
李树	西南政法大学	经济学院院长	2007年12月31日		是
郭海兰	利安达会计师事务所	合伙人			是
耿忠强	中国房地产开发集团公司	总会计师	2012年04月30日		是
刘进伟	中国房地产开发集团公司	财务部副部长	2011年02月28日		是
在其他单位任职情况的说明	其它兼职情况参见公司董事、监事、高级管理人员最近5年工作简历。				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司不对未在公司担任其他职务的非专职董事、监事支付报酬（独立董事除外）；公司独立董事津贴为每年8万元；

在公司担任职务的董事、监事和公司高级管理人员的薪酬，根据其在公司担任的具体职务，依据公司有关薪资管理制度和审批程序进行发放。

截止2014年12月31日，在公司领取报酬的在职董事、监事和高级管理人员共计14人，从公司获得的报酬总额为479.36万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
沈东进	董事长	男	57	现任	0	117.34	117.34
吴文德	董事、总经理	男	50	离任	39.75	6.72	46.47
史强军	副董事长、党委书记	男	55	现任	70.39	0	70.39
李志江	董事	男	42	现任	0	47.32	47.32

孙卫东	董事、总经理	男	45	现任	30.71	55.19	85.9
周健	董事	男	49	现任	0	18.65	18.65
刘兆丰	董事	男	53	现任	0	0	0
刘红宇	独立董事	女	51	现任	8.2	0	8.2
李树	独立董事	男	50	现任	0	0	0
刘洪跃	独立董事	男	51	离任	2.87	0	2.87
郭海兰	独立董事	女	41	现任	5.53	0	5.53
耿忠强	监事长	男	42	现任	0	119.06	119.06
刘进伟	监事	男	37	现任	0	45.21	45.21
叶瑞佳	监事	女	35	现任	39.02	0	39.02
聂焕新	财务总监	女	42	现任	59.88	0	59.88
沈军	副总经理	男	49	离任	45.67	0	45.67
梁继林	副总经理	男	58	现任	64.63	0	64.63
蔡建民	副总经理	男	50	离任	28.93	0	28.93
田玉利	董事会秘书	男	37	现任	59.8	0	59.8
辛克	副总经理	男	57	现任	23.98	14.53	38.51
合计	--	--	--	--	479.36	424.02	903.38

注：

沈东进董事长在股东单位获取的 2014 年度报酬总额包括在 2014 年度内发放的 2012 年、2013 年绩效工资；

孙卫东董事兼总经理在股东单位获取的 2014 年度报酬总额包括在 2014 年度内发放的 2012 年、2013 年绩效工资及奖励；

耿忠强监事长在股东单位获取的 2014 年度报酬总额包括在 2014 年度内发放的 2012 年、2013 年绩效工资。

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
吴文德	总经理	离任	2014 年 01 月 24 日	由于工作变动原因，公司于 2014 年 1 月 20 日收到吴文德先生的辞职报告，吴文德先生辞去公司总经理职务，辞职报告自 2014 年 1 月 24 日新任总经理到任时生效。
吴文德	董事	离任	2014 年 04 月 25 日	由于工作变动原因，公司于 2014 年 4 月 2 日收到吴文德先生的辞职报告，吴文德先生辞去公司董事的辞职报告，辞职报告自 2014 年 4 月 25 日新任董事到任时生效。
蔡建民	副总经理	离任	2014 年 01 月 17 日	由于工作变动原因，公司于 2014 年 1 月 17 日收到蔡建民先生的辞职报告，蔡建民先生辞去公司副总经理职务。
史强军	副董事长	被选举	2014 年 01 月 24 日	2014 年 1 月 24 日，公司第六届董事会第二十三次选举。

孙卫东	总经理	聘任	2014 年 01 月 24 日	2014 年 1 月 24 日，公司第六届董事会第二十三次聘任。
刘洪跃	独立董事	离任	2014 年 04 月 25 日	由于工作原因，公司于 2014 年 1 月 28 日收到刘洪跃先生的辞职报告，刘洪跃先生辞去公司独立董事职务，辞职报告自 2014 年 4 月 25 日新任独立董事到任时生效。
李志江	董事	被选举	2014 年 04 月 25 日	2014 年 4 月 25 日，公司 2014 年第一次临时股东大会选举。
郭海兰	独立董事	被选举	2014 年 04 月 25 日	2014 年 4 月 25 日，公司 2014 年第一次临时股东大会选举。
辛克	副总经理	聘任	2014 年 04 月 09 日	2014 年 4 月 9 日，公司第六届董事会第二十六次聘任。
沈军	副总经理	离任	2014 年 07 月 16 日	由于工作原因，公司于 2014 年 7 月 16 日收到沈军先生的辞职报告，沈军先生辞去公司副总经理职务。
李树	独立董事	已提出辞职， 尚未生效	2014 年 11 月 12 日	由于工作原因，公司于 2014 年 11 月 12 日收到李树先生的辞职报告，李树先生辞去公司独立董事职务，辞职报告待新任独立董事到任时生效。

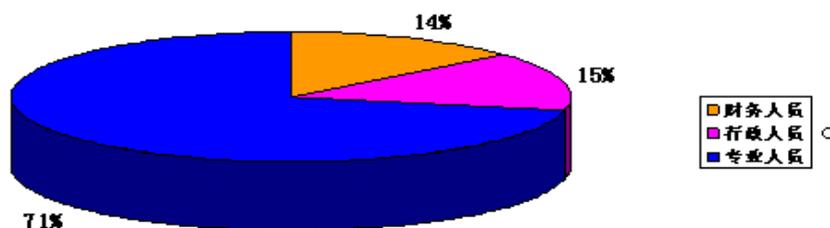
五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期公司核心技术团队或关键技术人员未发生变动。

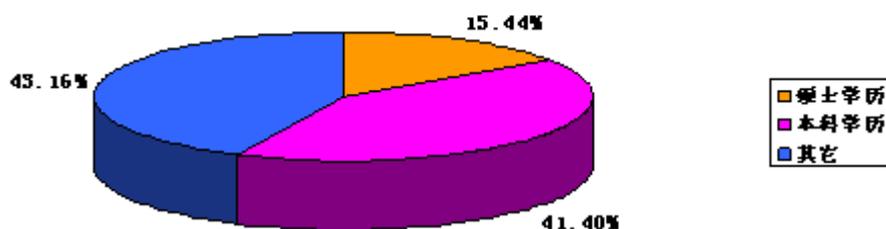
六、公司员工情况

截止2014年末，公司本部及各控股子公司共有在册员工285人，其中财务人员39人，行政人员42人，专业业务人员204人；硕士以上学历人员占15.44%，本科学历人员占41.40%。员工薪酬采取基薪加绩效考核方式，公司不定期为员工提供专业培训。公司没有需承担费用的离退休职工。

公司员工专业构成饼状图：



公司员工教育程度饼状图:



第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及相关法律法规要求，不断完善公司法人治理结构和公司各项法人治理制度，建立健全内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动。报告期内，公司进一步修订了公司《章程》和《中房地产股份有限公司总经理工作细则》，建立了《中房地产股份有限公司企业并购管理制度》、《中房地产股份有限公司内部控制监督制度》；公司落实管理咨询成果，按照专业管理精细化的要求，调整公司组织架构，完善专业管理部门，细化规范项目业务流程，重新梳理了总部与项目的权责关系，形成了《中房地产组织管理手册》、《中房地产权责划分手册》、《中房地产流程手册》。新组织架构运行及三大手册执行以来，公司在专业化管理能力、管控思路、组织架构及职责界定等方面有效地促进了公司治理的提升。

公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

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。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

报告期内，公司持续开展公司治理专项活动，根据公司实际情况对公司基本管理制度体系进一步进行了完善。公司已经建立《内幕信息知情人管理制度》，本报告期内，公司严格执行《内幕信息知情人管理制度》，严格控制内部信息的传递，认真做好内幕信息知情人的登记、备案等工作，提高相关人员的合规、保密意识。报告期内公司没有内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份，也没有监管部门对公司进行查处和整改的情形。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
------	------	--------	------	------	------

2013 年度股东大会	2014 年 03 月 20 日	《关于<2013 年度董事会工作报告>的议案》、《关于<2013 年度监事会工作报告>的议案》、《2013 年度利润分配方案》、《关于<公司 2014 年度报告>及摘要的议案》、《关于修订<章程>的议案》、《关于<2014 年度全面预算报告>的议案》、《关于对控股子公司重庆中房双远房地产开发有限公司提供财务资助暨关联交易的议案》，会议还听取了独立董事 2013 年度述职报告。	全部通过	2014 年 03 月 21 日	详见公司于 2014 年 3 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2014-20 号公告
-------------	------------------	---	------	------------------	---

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 04 月 25 日	《关于选举李志江先生为公司第六届董事会董事的议案》、《关于选举郭海兰女士为公司第六届董事会独立董事的议案》	全部通过	2014 年 04 月 26 日	详见公司于 2014 年 4 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2013-36 号公告
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 06 月 05 日	《关于放弃郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的议案》	全部通过	2014 年 06 月 06 日	详见公司于 2014 年 6 月 06 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2014-47 号公告
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 06 月 30 日	《关于中住地产开发公司变更承诺履行期限方案的议案》、《关于续聘瑞华会计师事务所为公司 2014 年度审计中介机构及确定及报酬的议案》	全部通过	2014 年 07 月 01 日	详见公司于 2014 年 07 月 01 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2014- 号公告
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 09 月 10 日	《中房地产股份有限公司关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《中房地产股份有限公司关于公开发行公司债券方案的议案》	全部通过	2014 年 09 月 11 日	详见公司于 2014 年 09 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2014-73 号公告
2014 年第五次临时股东大会	2014 年 12 月 22 日	《关于向控股子公司兆嘉公司提供 10500 万元财	全部通过	2014 年 12 月 23 日	详见公司于 2014 年 12 月 23 日在《中国

		务资助的议案》			证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2014-95 号公告
--	--	---------	--	--	--

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
李树	20	0	20	0	0	否
刘红宇	20	0	20	0	0	否
郭海兰	5	0	5	0	0	否
刘洪跃	15	0	15	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司对独立董事依据《独立董事工作制度》等规定，通过事前意见、独立意见、参加董事会会议及专门委员会会议等方式，对公司年报审计、关联交易等重大事项上提出的合理化建议予以了采纳。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会设立审计、薪酬与考核、提名、战略与执行四个专门委员会。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。报告期内，各专门委员会恪尽职守，认真履职，加强了董事会决策的科学性，提高了董事会决策质量。

1、董事会审计委员会工作情况

公司董事会审计委员会由三名独立董事组成，委员会主任由独立董事中的专业会计人士刘洪跃担任。根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司审计委员会议事规则，公司审计委员会本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，召开审计委员会会议五次，对定期财务报告、年度审计机构聘任、审计费用等事项进行了审议。

2014年2月17日，公司第六届董事会审计委员会召开第六次会议，审议通过了《关于〈2013年度财务报告〉的议案》、《关于〈瑞华会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告〉的议案》。

2014年4月15日，公司第六届董事会审计委员会召开第七次会议，审议通过了《关于〈公司2014年度一季度财务报告〉的议案》。

2014年6月9日，公司第六届董事会审计委员会召开第八次会议，审议通过了《关于聘任瑞华会计师事务所为公司2014年度内部控制审计机构及确定其报酬的议案》、《关于聘任瑞华会计师事务所为公司2014年度审计机构及确定其报酬的议案》。

2014年8月4日，公司第六届董事会审计委员会召开第九次会议，审议通过了《关于〈公司2014年半年度财务报告〉的议案》。

2014年10月14日，公司第六届董事会审计委员会召开第十次会议，审议通过了《关于〈公司2014年三季度财务报告〉的议案》。

2014年年度报告编制过程中，审计委员会履行了以下工作职责：

(1) 在年审会计师进场前，与公司管理层、审计机构就公司2014年度整体经营情况和财务情况进行了交流与沟通，同时对做好2014年报审计工作的有关事项进行了初步交流。

(2) 认真审阅了公司2014年度审计策略书及相关资料，与年审注册会计师就公司2014年度财务报告有关会计事项进行了初步沟通；与负责公司年度审计工作的瑞华会计师事务所注册会计师协商确定了2014年度财务报告审计工作的时间安排。并就以上事项出具书面意见。

(3) 认真审阅了公司编制的财务会计报表和年审注册会计师出具的初步审计意见，就2014年度财务报告中的重大会计事项与公司管理层和年审注册会计师进行了认真的讨论与沟通，并出具书面审计意见。

(4) 在瑞华会计师事务所出具2014年度审计报告后，审计委员会召开会议，对中瑞岳华会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结。

2.薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

公司薪酬与考核委员会由三名独立董事和两名董事组成，委员会主任由独立董事刘红宇担任，报告期内，薪酬与考核委员会按照公司《薪酬与考核委员会工作细则》展开工作，召开薪酬与考核委员会会议两次。

2014年3月24日，公司第六届薪酬与考核委员会第五次会议通过以下议案《关于中房地产股份有限公司2013年度高级管理人员考核得分及绩效年薪的议案》。

2014年8月4日，公司第六届薪酬与考核委员会第六次会议审议通过了《中房地产股份有限公司2014年高级管理人员薪酬方案》、《中房地产股份有限公司高级管理人员2014年度绩效合约》。

3. 提名委员会履职情况

公司提名委员会由三名独立董事和两名非独立董事组成，委员会召集人由公司独立董事李树担任。报告期内，提名委员会召开五次会议。

2014年1月22日，公司第六届董事会提名委员会第一次会议审议通过了《关于提名史强军先生为中房地产股份有限公司第六届董事会副董事长的议案》、《关于提名孙卫东先生为中房地产股份有限公司总经理的议案》。

2014年4月4日，公司第六届董事会提名委员会第二次会议审议通过了《关于选举李志江先生为公司第六届董事会候选人的议案》、《关于选举郭海兰女士为公司第六届董事会独立董事候选人的议案》、《关于聘任辛克先生为公司副总经理的议案》。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

1.业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2.人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度。

3.资产方面：公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产与控股股东明确分开。

4.机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系。在2013年内部控制自我评价过程中，公司发现中房集团总部管理机构与本公司总部管理机构存在部分职能交叉重叠的问题。公司机构独立性受到一定影响。报告期内公司对职能部门调整进行了调整，加强了我司部门职能的独立性，有效地促进了公司管理提升，解决了我司与中房集团的机构设置部分职能交叉重叠问题，调整后的机构设置更能适应我公司主营业务发展的要求。

5.财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设帐户。

七、同业竞争情况

适用 不适用

公司于2008年完成定向增发暨重大资产重组，公司控股股东中住地产开发公司及其母公司中国房地产开发集团公司对解决同业竞争问题进行了承诺，同业竞争及承诺事项履行情况详见本报告第五节“重要事项”第八条“承诺事项履行情况”。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为有效激励公司高级管理人员更好地履行工作职责，明确权利义务，公司每年年初根据公司全年经营管理目标和绩效管理制度确定总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书各级管理人员的年度经营目标责任书，在与各位高管充分沟通后落实签订，并将其薪酬回报与绩效目标的完成情况挂钩，做到职责明确、目标明确。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的有关规定，在报告期内继续加强企业内部控制制度建设，公司建立了符合公司实际情况的关于生产经营、财务管理、信息披露、内审巡查等内部控制制度。2014年度，公司各项内控制度均能够得到有效运行，保证公司合法合规地对各项经营活动进行管理，起到了提高公司经营效率和促进企业规范运作的作用。对照财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》及其他上市公司治理的规范性文件，公司内部控制制度建设情况符合中国证监会、深圳证券交易所的相关要求。

二、董事会关于内部控制责任的声明

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

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

三、建立财务报告内部控制的依据

为规范公司财务管理，公司依据《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》及其指引等文件的要求，结合公司实际情况，建立了包括财务报告编制、逐级审批、报送在内的各项财务管理制度。报告期内，公司各项财务管理制度得到了切实的执行，公司2014年度财务报告内部控制方面不存大重大缺陷。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，公司未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015年03月11日
内部控制评价报告全文披露索引	公告名称：中房地产股份有限公司2014年度内部控制自我评价报告，披露媒体：巨潮资讯网。

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段
中房地产股份有限公司于2014年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财

务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 03 月 11 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称: 中房地产股份有限公司 2014 年度内部控制审计报告, 披露媒体: 巨潮资讯网。

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司已于2010年建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》并予以实施,公司在年报工作中严格遵守该项制度,报告期内未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 03 月 09 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师姓名	夏宏林、李松林

审计报告正文

中房地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中房地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）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贵公司管理层的责任。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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，公允反映了中房地产股份有限公司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。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	549,424,330.66	637,082,722.50
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		388,068.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	38,804.40	27,400.58
预付款项	20,165,177.23	423,576,402.35
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	21,314,644.10	13,478,479.51
买入返售金融资产		
存货	5,255,136,008.46	3,191,334,164.34
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	48,515,715.23	59,981,983.47
流动资产合计	5,894,594,680.08	4,325,869,220.75
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		97,044,237.72
持有至到期投资		
长期应收款	7,344,650.74	
长期股权投资	38,524,297.09	128,581,212.66
投资性房地产	50,448,952.23	53,868,547.22
固定资产	43,486,985.27	11,514,178.54
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		

生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,023,256.63	137,425.04
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	28,304,578.58	1,214,574.08
递延所得税资产	24,391,319.84	27,193,723.01
其他非流动资产		
非流动资产合计	193,524,040.38	319,553,898.27
资产总计	6,088,118,720.46	4,645,423,119.02
流动负债：		
短期借款	150,000,000.00	
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	419,179,938.84	84,380,546.37
预收款项	388,285,844.64	614,031,244.02
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	3,926,681.80	2,499,768.33
应交税费	32,503,494.14	28,951,808.59
应付利息	2,172,160.83	173,211.10
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	39,498,645.97	190,228,026.06
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	54,000,000.00	18,800,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	1,092,441,516.22	941,939,354.47
非流动负债：		
长期借款	924,000,000.00	267,400,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,122,019,758.28	627,671,962.37
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	2,046,019,758.28	895,071,962.37
负债合计	3,138,461,274.50	1,837,011,316.84
所有者权益：		
股本	297,193,885.00	297,193,885.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	508,969,568.93	506,003,113.80
减：库存股		
其他综合收益		2,046,121.95
专项储备		
盈余公积	47,011,601.72	45,044,831.29
一般风险准备		
未分配利润	833,365,075.21	765,621,814.73
归属于母公司所有者权益合计	1,686,540,130.86	1,615,909,766.77
少数股东权益	1,263,117,315.10	1,192,502,035.41
所有者权益合计	2,949,657,445.96	2,808,411,802.18
负债和所有者权益总计	6,088,118,720.46	4,645,423,119.02

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	13,794,682.57	76,735,274.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		388,068.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,408,315.00	401,151,987.00
应收利息		
应收股利		84,650,000.00
其他应收款	2,968,702.19	320,002,250.00
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	18,171,699.76	882,927,579.68
非流动资产：		
可供出售金融资产		94,901,300.85
持有至到期投资		
长期应收款	564,173,573.41	
长期股权投资	1,900,913,719.14	1,856,793,719.14
投资性房地产		
固定资产	2,212,113.76	2,931,516.83
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	299,215.41	73,258.33
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	27,041,666.67	
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,494,640,288.39	1,954,699,795.15
资产总计	2,512,811,988.15	2,837,627,374.83
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	946,719.71	946,719.71
应交税费	25,555,161.21	1,835,822.00
应付利息	67,500.00	
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	89,703,710.70	468,907,799.43
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	119,147,841.62	474,565,091.14
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	390,000,000.00	390,000,000.00
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	390,000,000.00	390,000,000.00
负债合计	509,147,841.62	864,565,091.14
所有者权益：		
股本	297,193,885.00	297,193,885.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,611,530,773.04	1,608,564,317.91
减：库存股		
其他综合收益		-96,814.92
专项储备		
盈余公积	37,752,602.73	34,404,357.98
未分配利润	57,186,885.76	32,996,537.72
所有者权益合计	2,003,664,146.53	1,973,062,283.69
负债和所有者权益总计	2,512,811,988.15	2,837,627,374.83

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	708,458,242.31	854,656,165.06
其中：营业收入	708,458,242.00	854,656,165.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	652,415,528.55	747,514,875.44
其中：营业成本	479,943,708.15	590,926,176.57
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	53,880,154.79	57,392,656.44

销售费用	47,014,483.36	33,726,128.96
管理费用	73,376,918.02	64,172,950.02
财务费用	-2,317,924.23	773,246.14
资产减值损失	518,188.46	523,717.31
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）	67,824,022.74	10,309,251.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-945,508.96	8,569,462.92
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	123,866,736.50	117,450,540.62
加：营业外收入	375,137.42	2,782,413.23
其中：非流动资产处置利得	36,600.00	1,623,132.24
减：营业外支出	467,181.28	55,477,547.20
其中：非流动资产处置损失	48,223.05	31,747.20
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	123,774,692.64	64,755,406.65
减：所得税费用	56,505,527.32	17,809,867.38
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	67,269,165.32	46,945,539.27
归属于母公司所有者的净利润	75,653,885.63	60,267,414.63
少数股东损益	-8,384,720.31	-13,321,875.36
六、其他综合收益的税后净额	-2,046,121.95	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,046,121.95	
（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	-2,046,121.95	
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	-2,046,121.95	

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	65,223,043.37	46,945,539.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	73,607,763.68	60,267,414.63
归属于少数股东的综合收益总额	-8,384,720.31	-13,321,875.36
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.25	0.20
（二）稀释每股收益	0.25	0.20

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	43,416,199.19	19,754,238.99
减：营业成本	26,638,883.32	0.00
营业税金及附加	2,431,307.16	1,106,237.40
销售费用		
管理费用	21,489,154.82	19,465,996.85
财务费用	1,478,627.00	-2,484,212.99
资产减值损失		
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）	68,667,828.11	140,006,161.38

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）	60,046,055.00	141,672,379.11
加：营业外收入	22,782.92	18,915.58
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	26,881.05	
其中：非流动资产处置损失	11,281.05	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	60,041,956.87	141,691,294.69
减：所得税费用	26,559,509.36	1,097,887.31
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	33,482,447.51	140,593,407.38
五、其他综合收益的税后净额	96,814.92	
（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	96,814.92	
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	96,814.92	
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	33,579,262.43	140,593,407.38
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	481,536,818.27	960,640,495.61
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	50,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	772,098,646.18	1,476,980,933.22
经营活动现金流入小计	1,253,685,464.45	2,437,621,428.83
购买商品、接受劳务支付的现金	1,491,742,620.52	2,336,343,577.47
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	56,312,927.96	48,019,969.40
支付的各项税费	99,559,346.95	132,135,273.16
支付其他与经营活动有关的现金	987,651,270.10	1,510,610,705.48
经营活动现金流出小计	2,635,266,165.53	4,027,109,525.51
经营活动产生的现金流量净额	-1,381,580,701.08	-1,589,488,096.68
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	7,909,658.92	
取得投资收益收到的现金	157,533,739.96	1,739,788.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	36,600.00	1,656,222.33
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		76,787,000.00
投资活动现金流入小计	165,479,998.88	80,183,010.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,144,366.11	3,664,577.70
投资支付的现金	0.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	18,160.00	248,005,890.00
投资活动现金流出小计	6,162,526.11	251,670,467.70
投资活动产生的现金流量净额	159,317,472.77	-171,487,457.29
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	86,000,000.00	1,239,120,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	86,000,000.00	1,239,120,000.00
取得借款收到的现金	1,592,750,000.00	599,000,000.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,091.83	
筹资活动现金流入小计	1,678,751,091.83	1,838,120,000.00
偿还债务支付的现金	520,200,000.00	107,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	91,888,061.27	30,643,262.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	28,435,359.71	980,000.00
筹资活动现金流出小计	640,523,420.98	139,223,262.18
筹资活动产生的现金流量净额	1,038,227,670.85	1,698,896,737.82
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	-184,035,557.46	-62,078,816.15

加：期初现金及现金等价物余额	610,931,410.90	673,010,227.05
六、期末现金及现金等价物余额	426,895,853.44	610,931,410.90

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	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	458,541,922.87	2,075,692,359.91
经营活动现金流入小计	458,541,922.87	2,075,692,359.91
购买商品、接受劳务支付的现金		400,295,187.00
支付给职工以及为职工支付的现金	12,042,376.08	10,834,005.37
支付的各项税费	5,317,302.58	3,098,062.72
支付其他与经营活动有关的现金	428,276,845.44	2,019,148,695.78
经营活动现金流出小计	445,636,524.10	2,433,375,950.87
经营活动产生的现金流量净额	12,905,398.77	-357,683,590.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	452,090,858.92	199,745,596.10
取得投资收益收到的现金	209,649,816.48	148,316,616.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		76,787,000.00
投资活动现金流入小计	661,740,675.40	424,849,212.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	917,861.00	1,359,827.00
投资支付的现金	697,061,200.00	788,880,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	697,979,061.00	790,239,827.00
投资活动产生的现金流量净额	-36,238,385.60	-365,390,614.85

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	192,450,000.00	390,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2.94	
筹资活动现金流入小计	192,450,002.94	390,000,000.00
偿还债务支付的现金	200,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,670,771.08	1,521,100.00
支付其他与筹资活动有关的现金	394,270.82	
筹资活动现金流出小计	232,065,041.90	1,521,100.00
筹资活动产生的现金流量净额	-39,615,038.96	388,478,900.00
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	-62,948,025.79	-334,595,305.81
加：期初现金及现金等价物余额	75,766,561.79	410,361,867.60
六、期末现金及现金等价物余额	12,818,536.00	75,766,561.79

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	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	297,193,885.00				506,003,113.80		2,046,121.95		45,044,831.29		765,621,814.73	1,192,502,035.41	2,808,411,802.18
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	297,193,885.00				506,003,113.80		2,046,121.95		45,044,831.29		765,621,814.73	1,192,502,035.41	2,808,411,802.18
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					2,966,455.13		-2,046,121.95		1,966,770.43		67,743,260.48	70,615,279.69	141,245,643.78
(一)综合收益总额											75,653,885.63	-8,384,720.31	65,223,043.37
(二)所有者投入和减少资本					2,966,455.13		-2,046,121.95					79,000,000.00	81,966,455.13
1. 股东投入的普通股												79,000,000.00	79,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					2,966,455.13								2,966,455.13
(三)利润分配									1,966,770.43		-7,910,625.15		-5,943,854.72
1. 提取盈余公积									1,966,770.43		-1,966,770.43		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-5,943,854.72		
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	297,193,885.00				508,969,568.93		0.00		47,011,601.72		833,365,075.21	1,263,173,315.10	2,949,657,445.96

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	297,193,885.00				506,003,113.80		2,046,121.95		36,291,607.08		714,107,624.31	137,827,974.87	1,693,470,327.01
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	297,193,885.00				506,003,113.80		2,046,121.95		36,291,607.08		714,107,624.31	137,827,974.87	1,693,470,327.01
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									8,753,224.21		51,514,190.42	1,054,674,060.54	1,114,941,475.17
(一) 综合收益总额											60,267,414.63	-13,321,875.36	46,945,539.27
(二) 所有者投入和减少资本												1,067,995,935.90	1,067,995,935.90
1. 股东投入的普通股												1,239,120,000.00	1,239,120,000.00
2. 其他权益工具													

持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-171,124,064.10	-171,124,064.10
(三) 利润分配								8,753,224.21		-8,753,224.21			
1. 提取盈余公积								8,753,224.21		-8,753,224.21			
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	297,193,885.00				506,003,113.80		2,046,121.95	45,044,831.29		765,621,814.73	1,192,502,035.41	2,808,411,802.18	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期
----	----

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	297,193,885.00				1,608,564,317.91		-96,814.92		34,404,357.98	32,996,537.72	1,973,062,283.69
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	297,193,885.00				1,608,564,317.91		-96,814.92		34,404,357.98	32,996,537.72	1,973,062,283.69
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					2,966,455.13		96,814.92		3,348,244.75	24,190,348.04	30,601,862.84
(一)综合收益总额							96,814.92			33,482,447.51	33,579,262.43
(二)所有者投入和减少资本					2,966,455.13						2,966,455.13
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					2,966,455.13						
(三)利润分配									3,348,244.75	-9,292,099.47	-5,943,854.72
1. 提取盈余公积									3,348,244.75	-3,348,244.75	
2. 对所有者(或股东)的分配										-5,943,854.72	-5,943,854.72
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	297,193,885.00				1,611,530,773.04		0.00		37,752,602.73	57,186,885.76	2,003,664,146.53

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	297,193,885.00				1,608,564,317.91		-96,814.92		30,738,076.01	-103,930,587.69	1,832,468,876.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	297,193,885.00				1,608,564,317.91		-96,814.92		30,738,076.01	-103,930,587.69	1,832,468,876.31
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									3,666,281.97	136,927,125.41	140,593,407.38
(一) 综合收益总额										140,593,407.38	140,593,407.38
(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									3,666,281.97	-3,666,281.97	
1. 提取盈余公积									3,666,281.97	-3,666,281.97	
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	297,193,885.00				1,608,564,317.91		-96,814.92		34,404,357.98	32,996,537.72	1,973,062,283.69

三、公司基本情况

中房地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系经重庆市经济体制改革委员会渝改革[1992]148号文批准，由中国重庆国际经济技术合作公司联合重庆市建设投资公司等单位共同发起，采用定向募集方式设立的股份有限公司。

公司成立于1993年2月3日，设立时公司股本为人民币5,000.00万元。1997年4月经中国证监会证监发字[1997]119号文和证监发字[1997]120号文批准，公司在深圳证券交易所发行普通股1,000万股，每股面值人民币1.00元，发行后股本总额人民币6,000.00万元。

1999年中国重庆国际经济技术合作公司和其他发起人将持有的本公司1,200万股股权转让给北京中经四通信息技术发展有限公司(简称“中经四通”)，转让后中经四通成为本公司第一大股东。1999年至2001年间重庆皇丰实业有限公司(简称“重庆皇丰”)、上海万浦精细设备经销有限公司(简称“上海万浦”)、上海华岳投资管理公司(简称“上海华岳”)通过受让法人股分别成为本公司第二、第三、第四大股东，上述前四大股东同受德隆国际战略投资有限公司(简称“德隆国际”)控制。

2000年11月经中国证监会证监公司字[2000]161号文批准，本公司向社会公众股股东配售600万股，并于2000年12月办理了工商变更登记。

2004年8月公司的全部资产根据协议由中国华融资产管理公司(现更名为中国华融资产管理股份有限公司,以下简称“华融”)托管。

2005年9月29日,华融、公司前四大股东中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富资产经营管理有限公司(简称“重庆渝富”)签订了《股权转让协议》,将公司前四大股东持有的合计47.87%的公司股份以人民币300.00万元转让给重庆渝富,转让后重庆渝富成为本公司第一大股东。

2007年10月29日,公司召开临时股东大会,审议并通过《关于公司向特定对象非公开发行股份收购资产方案的议案》以及股权分置改革方案。

2008年5月5日中国证券监督管理委员会下发《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》(证监许可字[2008]637号文),核准公司以每股面值人民币1.00元,发行价格5.77元/股,向中住地产开发公司(以下简称“中住地产”)、湖南华夏科技投资发展有限公司(现更名为湖南华夏投资集团有限公司)、中国高新投资集团公司等合计发行220,624,755股购买相关资产。交易事项完成并进行工商变更后,公司的股本变更为人民币286,624,755.00元。

2008年12月5日,公司实施股权分置改革方案,以方案实施股权登记日流通股股份2,600万股为基数,以资本公积金转增10,569,130股,转增比例为每10股转增4.06505股,股权分置改革方案实施后,公司的股本变更为297,193,885.00元。

2008年公司进行重大资产重组后,经营范围变更为从事房地产开发经营业务,实业投资,物业管理,高科技开发,设备租赁,代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外),国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务;销售矿产品(不含国家规定产品)等。

重组后,公司成为中住地产的控股子公司,中国房地产开发集团公司(以下简称“中房集团”)成为公司的实际控制人。2010年中房集团与中国交通建设集团有限公司(以下简称“中交集团”)重组,重组后中交集团成为公司的最终控制人。

2012年12月,公司名称由重庆国际实业投资股份有限公司变更为中房重地产股份有限公司。

2013年12月公司名称由中房重地产股份有限公司变更为中房地产股份有限公司。

公司注册地址重庆市江北区观音桥建新北路86号,法定代表人为沈东进。

本财务报表业经本公司董事会于2015年3月9日决议批准报出。

本公司2014年度纳入合并范围的子公司共9户,详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加2户,详见本附注八“合并范围的变更”。

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

公司自报告期末起12个月具有持续经营能力。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

本公司及各子公司从事房地产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注“重大会计判断和估计”。

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、营业周期

不适用

4、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。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、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）。

6、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”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、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。

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

10、金融工具

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

融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

②持有至到期投资

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

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

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

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

③贷款和应收款项

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

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

④可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与

摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

(3) 金融资产减值

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

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

③财务担保合同及贷款承诺

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

(6) 金融负债的终止确认

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

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

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将应收第三方客户款项的前五位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

组合名称	坏账准备计提方法
------	----------

保证金（不含质量保证金）	
员工个人借款、备用金	
账龄	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）	1.00%	1.00%
6~12 个月	1.00%	1.00%
1—2 年	15.00%	15.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	75.00%	75.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

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	本公司对于单项金额虽不重大但与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项以及已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。
坏账准备的计提方法	如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

12、存货

（1）存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品等。开发产品的成本包括土地出让金、拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套支出、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。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（2）存货取得和发出的计价方法

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。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

13、划分为持有待售资产

14、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股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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。

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。

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

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。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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、17“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。

16、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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物				
其中：钢结构房屋	年限平均法	30		3.33
钢筋混凝土结构房屋	年限平均法	30		3.33
其他房屋及建筑物	年限平均法	20		5

机器设备	年限平均法	5		20
运输设备	年限平均法	5		20
电子及办公设备	年限平均法	3-5		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。

17、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。

18、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准备活动已经开始时，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。

19、生物资产

20、油气资产

21、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) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“非流动非金融资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

22、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。

23、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

25、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

(1) 亏损合同

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

计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

26、自定义章节

维修基金核算方法

出售商品房时，按照国家规定代为收取的住宅共用部位、共用设施维修基金作为代收代缴款项管理，在“其他应付款”中核算并专户存储。按照国家规定，向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时，相应冲转代收代缴款项。其间维修基金产生的利息净收入转入本金，不得挪作他用。

质量保证金核算方法

(1) 与业主的质量保证金

开发产品出售后，在保修期内发生的维修费，计入销售费用。

(2) 与施工方的质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题时，再行支付给施工单位。

27、股份支付

28、优先股、永续债等其他金融工具

29、收入

(1) 商品销售收入

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

① 开发产品

已经完工并验收合格，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 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

③ 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(2) 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

30、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

31、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认

有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

32、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

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。

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

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。

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。

33、自定义章节

分部报告

(1) 经营分部确定原则：

本公司以内部组织结构（管理要求、内部报告制度）为依据确定经营分部。确定为经营分部的组成部分均满足以下条件：

- ①经营分部能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ②管理层能够定期评价经营分部的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- ③经营分部能够提供财务状况、经营成果和现金流量等相关会计信息。

(2) 列为报告分部的原则

本公司所确定的经营分部中满足下列条件之一的分部列为报告分部：

- ①该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的10%或者以上，且大部分收入来源于合并财务报表范围以外。
- ②该经营分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或所有亏损分部亏损额的绝对额中较大者的10%以上。
- ③该经营分部的分部资产占所有分部资产合计额的10%或者以上。

本公司除按照上述原则确定报告分部外，还依据某经营业务分部的相关会计信息对财务报表使用者理解本公司财务报告有重要参考作用的，也列为报告分部。

(3) 报告分部的合并

本公司财务报告中列报的经营分部通常在10个以内。如经营分部超过10个的，则按照以下条件对相同或类似的经营分部合并为一个经营分部予以列报：

- ①单项产品或劳务的性质，包括产品或劳务的规格、型号、最终用途；
- ②生产过程的性质，包括采用劳动密集或资本密集方式组织生产、使用相同或相类似设备和原材料、采用委托生产或加工方式等；
- ③产品或劳务的客户类型，包括大宗客户、零散客户等；
- ④销售产品或提供劳务的方式，包括批发、零售、自产自销、委托销售、承包等；
- ⑤生产产品或提供劳务受法律、行政法规的影响，包括经营范围或交易定价限制等。

34、其他重要的会计政策和会计估计

35、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
因执行新企业会计准则导致的会计政策变更	本公司第六届董事会第四十次会议于2014年12月24日决议通过	

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

经本公司第六届董事会第四十次会议于2014年12月24日决议通过, 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7项新颁布或修订的企业会计准则, 在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则, 并根据各准则衔接要求进行了调整。

此次会计政策变更依照财政部有关规定和要求进行, 对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。具体需要调整的情况如下: 根据《企业会计准则第30号-财务报表列报》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20,542.42万元, 可供出售金融资产减值准备10,838.00万元, 调整减少长期股权投资余额20,542.42万元, 长期股权投资减值准备10,838.00万元。调整减少资本公积204.61万元, 调整增加其他综合收益204.61万元。

(2) 重要会计估计变更

√ 适用 □ 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注
<p>公司主要经营业务为房地产项目开发、销售及物业经营, 根据房地产行业经营特点, 一般采取预售方式进行结算, 应收款项账龄短, 金额小、客户信用度高, 发生坏账损失的风险小。为了使会计估计的应收款项坏账准备更加接近实际损失情况, 公司决定对应收款项坏账准备的会计估计进行变更。</p> <p>根据《企业会计准则-会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的相关规定, 公司对上述事项的修改属于会计估计变更, 采用未来适用法进行相应的会计处理。</p>	<p>2014年3月31日, 公司第六届董事会第二十五次会议审议通过</p>	<p>2014年03月31日</p>	

①会计估计变更的原因, 审批程序及适用时点。

公司主要经营业务为房地产项目开发、销售及物业经营, 根据房地产行业经营特点, 一般采取预售方式进行结算, 应收款项账龄短, 金额小、客户信用度高, 发生坏账损失的风险小。

为了使会计估计的应收款项坏账准备更加接近实际损失情况, 公司决定对应收款项坏账准备的会计估计进行变更。根据《企业会计准则-会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的相关规定, 公司对上述事项的修改属于会计估计变更, 采用未来适用法进行相应的会计处理。

本次会计估计变更已经董事会审议通过。

公司从2014年3月31日起对应收款项坏账准备会计估计进行变更。

②会计估计变更的内容

A、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

公司对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，单项金额重大的应收款项，没有减值迹象的，按照组合计提坏账准备。单项金额重大的判断标准变更如下：

变更前	变更后
单笔金额超过资产总额0.5%以上的客户应收款项	法人公司应收第三方客户款项的前五位

B、按组合计提坏账准备的应收款项

公司对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未发生减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

对于按照组合计提坏账准备的应收款项，本次会计估计变更前，按照逾期账龄确定为组合，并按以下比例计提坏账准备：

逾期账龄	计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	
其中：0-6个月	
6-12个月	10
1-2年	30
2-3年	50
3年以上	100

本次会计估计变更，组合确定依据、坏账计提方法以及组合中采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例变更如下：

组合名称	计提方法
保证金（不含质量保证金）	一般不计提坏账准备
员工个人借款、备用金	一般不计提坏账准备
其他应收款项	账龄分析法

其中，组合中按照账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

挂账账龄	计提比例（%）
0-6个月（含）	
6-12个月（含）	1
1年-2年（含）	15
2年-3年（含）	30
3-4年（含）	50
4-5年（含）	75
5年以上	100

②会计估计变更对当期和未来期间受影响的报表项目名称和影响金额。

受影响的报表项目名称	影响金额
应收账款、其他应收款	0.00

36、其他**重大会计判断和估计**

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

确定性所导致的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。

(7) 预计负债

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

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	公司及子公司主要系小规模纳税人，税率 3%；子公司深圳市中住汇智实业有限公司电费按应税收入的 17% 税率计算销	

	项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；水费采用简易办法按应税收入的 6% 征收。	
营业税	按应税营业额的 5% 计缴营业税。	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%
房产税	房产原值*70%*1.2%	房产原值*70%*1.2%
土地增值税	按照增值额采用超率累计税率。	按照增值额采用超率累计税率。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

无税收优惠。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	142,773.48	76,858.54
银行存款	426,710,500.91	603,820,568.35
其他货币资金	122,571,056.27	33,185,295.61
合计	549,424,330.66	637,082,722.50

其他说明

年末其他货币资金中受限金额122,528,477.22元，详见“所有权或使用权受限制的资产”。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产		388,068.00
权益工具投资		388,068.00
合计		388,068.00

其他说明：

注：公司持有潍柴动力149,633股，上述股票被中国华融资产管理股份有限公司托管。2009年11月，公司就上述股票权属纠

纷一案起诉德恒证券有限责任公司，上海市第一中级人民法院于2010年11月12日做出了驳回一审诉讼请求的判决，公司不服判决，已于2010年12月7日向上海市高级人民法院提起上诉。本期根据上海市第一中级人民法院、上海市高级人民法院民事判决书核销持有的潍柴动力股票。

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的	257,630.39	100.00%	218,825.99	84.94%	38,804.40	246,226.57	100.00%	218,825.99	88.87%	27,400.58

应收账款										
合计	257,630.39	100.00%	218,825.99	84.94%	38,804.40	246,226.57	100.00%	218,825.99	88.87%	27,400.58

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

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
6 个月以内	38,804.40		
1 年以内小计	38,804.40		
3 年以上	218,825.99	218,825.99	100.00%
5 年以上	218,825.99	218,825.99	100.00%
合计	257,630.39	218,825.99	84.94%

确定该组合依据的说明：

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额257,630.39元，占应收账款年末余额合计数的比例为100.00%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为218,825.99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 (%)
北京国创科技有限公司	非关联方	218,825.99	5年以上	84.94
廖嘉5号厂	非关联方	38,804.40	1年以内	15.06
合计		257,630.39		100.00

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

6、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	19,302,553.23	95.72%	423,576,402.35	100.00%
1至2年	862,624.00	4.28%		
合计	20,165,177.23	--	423,576,402.35	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为12,663,903.29元，占预付账款年末余额合计数的比例为62.80%。

其他说明：

7、应收利息

(1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

8、应收股利

(1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

其他说明：

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

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	8,000,000.00	25.40%	8,000,000.00	100.00%						
按信用风险特征组合计提坏账准备的	23,496,616.54	74.60%	2,181,972.44		21,314,644.10	15,660,451.95	66.19%	2,181,972.44	13.93%	13,478,479.51

其他应收款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款						8,000,000.00	33.81%	8,000,000.00	100.00%	
合计	31,496,616.54	100.00%	10,181,972.44		21,314,644.10	23,660,451.95	100.00%	10,181,972.44		13,478,479.51

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

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

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
6 个月以内	3,895,343.04		
1 年以内小计	3,895,343.04		
5 年以上	2,181,972.44	2,181,972.44	100.00%
合计	6,077,315.48	2,181,972.44	

确定该组合依据的说明：

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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交

					易产生
--	--	--	--	--	-----

其他应收款核销说明：

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	17,418,301.06	13,225,896.46
资产转让款	8,000,000.00	8,000,000.00
补偿款	2,966,452.19	
代垫款	760,784.77	252,292.00
其他	2,351,078.52	2,182,263.49
合计	31,496,616.54	23,660,451.95

(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

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
广州安迪实业投资有限公司	其他	8,000,000.00	5 年以上	25.40%	8,000,000.00
商品房维修基金	其他保证金	4,552,367.00	0-3 年	14.45%	
中住地产开发有限公司	其他	2,966,452.19	0-6 个月	9.42%	
重庆市大渡口区城乡建设委员会	农民工工资保证金	2,556,800.00	7-12 个月	8.12%	
吴江市墙体材料改革领导小组办公室（基金）	其他保证金	2,437,890.24	1-2 年	7.74%	
合计	--	20,513,509.43	--	65.13%	8,000,000.00

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

10、存货

(1) 存货分类

单位：元

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
开发成本	5,003,675,158.62		5,003,675,158.62	2,975,482,659.91		2,975,482,659.91
开发产品	251,460,849.84		251,460,849.84	215,851,504.43		215,851,504.43
合计	5,255,136,008.46		5,255,136,008.46	3,191,334,164.34		3,191,334,164.34

(2) 存货跌价准备

单位：元

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	

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

- ① 存货年末余额中含有借款费用资本化金额234,029,577.46元，其中本年资本化金额为162,702,066.99元。
 ② 上述存货中用于借款抵押的存货账面价值1,746,560,328.94元。详见“所有权或使用权受限制的资产”。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额

其他说明：

11、划分为持有待售的资产

单位：元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	48,515,715.23	59,981,983.47
合计	48,515,715.23	59,981,983.47

其他说明：

注：年末余额系本公司之子公司重庆重实房地产开发有限公司（以下简称“重庆公司”）、重庆中房嘉汇地产开发有限公司（以下简称“嘉汇公司”）、中房（苏州）地产有限公司（以下简称“苏州公司”）、湖南修合地产实业有限责任公司（以下简称“修合公司”）及长沙中住兆嘉房地产开发有限公司（以下简称“兆嘉公司”）预售房款所预缴相关税费。

14、可供出售金融资产**(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元

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：	59,380,000.00	59,380,000.00		205,424,237.72	108,380,000.00	97,044,237.72
按成本计量的	59,380,000.00	59,380,000.00		205,424,237.72	108,380,000.00	97,044,237.72
合计	59,380,000.00	59,380,000.00		205,424,237.72	108,380,000.00	97,044,237.72

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	权益工具的成本/债务工具 的摊余成本	公允价值	累计计入其他综合收益 的公允价值变动金额	已计提减值金额
------------	-----------------------	------	-------------------------	---------

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

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		

重庆渝永电力股份有限公司	80,000.00			80,000.00	80,000.00			80,000.00	1.00%	
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00			100,000.00	100,000.00			100,000.00	1.00%	
东方人寿保险股份有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	40,000,000.00			40,000,000.00	5.00%	
新疆金新信托投资有限公司	16,800,000.00			16,800,000.00	16,800,000.00			16,800,000.00	3.26%	
深圳凌龙装饰股份有限公司	2,400,000.00			2,400,000.00	2,400,000.00			2,400,000.00	20.00%	
德恒证券有限责任公司	49,000,000.00		49,000,000.00		49,000,000.00		49,000,000.00			
瑞斯康达科技发展股份有限公司	97,044,237.72		97,044,237.72							
合计	205,424,237.72		146,044,237.72	59,380,000.00	108,380,000.00		49,000,000.00	59,380,000.00	--	

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	期初已计提减值余额	本期计提	其中：从其他综合收益转入	本期减少	其中：期后公允价值回升转回	期末已计提减值余额
可供出售权益工具	108,380,000.00			49,000,000.00		59,380,000.00
合计	108,380,000.00			49,000,000.00		59,380,000.00

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度	持续下跌时间(个月)	已计提减值金额	未计提减值原因

其他说明

注：2014 年 3 月 5 日，本公司收到北京产权交易所《企业国有产权交易凭证》，公司在北京产权交易所挂牌转让的瑞斯康达科技发展股份有限公司（瑞斯康达）10.253%股权项目，成交总价格为 16,403 万元，实现投资收益 6,903.19 万元。

根据《企业会计准则》、《关于上市公司做好各项资产减值准备等有关事项的通知》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的相关规定要求，对持有的德恒证券股份有限公司的 4,900 万元投资进行核销，本次核销的可供出售金融资产已于 2004 年末全额计提资产减值准备。

15、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

单位：元

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

(2) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日

(3) 本期重分类的持有至到期投资

其他说明

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收保证金	7,344,650.74		7,344,650.74				
合计	7,344,650.74		7,344,650.74				--

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

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										
中房海门地产有限公司	76,881,825.90		76,881,825.90							
江苏汇智房地产开发有限公司	12,229,580.71		23,528,272.04					-11,298,691.33		
小计	89,111,406.61		100,410,098.30					-11,298,691.33		
二、联营企业										
北京盛世新业地产有限公司	39,469,806.05			-945,508.96						38,524,297.09
小计	39,469,806.05			-945,508.96						38,524,297.09
合计	128,581,212.66		100,410,097.94	-945,508.96				-11,298,691.33		38,524,297.09

其他说明

18、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1.期初余额	179,837,424.78	420,000.00		180,257,424.78
2.本期增加金额	273,504.26			273,504.26
(1) 外购	273,504.26			273,504.26
3.本期减少金额	202,640.00			202,640.00

(1) 处置	202,640.00			202,640.00
4.期末余额	179,908,289.04	420,000.00		180,328,289.04
1.期初余额	125,389,390.76	68,068.80		125,457,459.56
2.本期增加金额	1,642,080.25	14,077.20		3,656,157.25
(1) 计提或摊销	1,642,080.25	14,077.20		3,656,157.25
3.本期减少金额	165,698.00			165,698.00
(1) 处置	165,698.00			165,698.00
4.期末余额	128,865,772.81	82,146.00		128,947,918.81
1.期初余额	931,418.00			931,418.00
4.期末余额	931,418.00			931,418.00
1.期末账面价值	50,111,098.23	337,854.00		50,448,952.23
2.期初账面价值	53,516,616.02	351,931.20		53,868,547.22

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
临建厂房	391,346.20	临建
119 宗地土地	337,854.00	重新规划后未办理

其他说明

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
1.期初余额	15,873,423.58	345,089.28		15,270,100.03	6,638,526.07	38,127,138.96
2.本期增加金额	33,440,517.45			2,178,832.03	1,565,787.00	37,185,136.48
(1) 购置				2,178,832.03	1,565,787.00	3,744,619.03
(4) 开发产品转入	33,440,517.45					33,440,517.45
3.本期减少金额		21,344.00		1,604,979.00	351,612.98	1,977,935.98
(1) 处置或报废		21,344.00		1,604,979.00	351,612.98	1,977,935.98

4.期末余额	49,313,941.03	323,745.28		15,843,953.06	7,852,700.09	73,334,339.46
1.期初余额	9,170,493.47	82,432.84		10,592,872.71	4,344,239.82	24,190,038.84
2.本期增加金额	1,424,002.86	32,048.28		2,036,092.90	814,812.17	4,306,956.21
(1) 计提	1,424,002.86	32,048.28		2,036,092.90	814,812.17	4,306,956.21
3.本期减少金额		21,344.00		1,229,074.97	340,331.93	1,590,750.90
(1) 处置或报废		21,344.00		1,229,074.97	340,331.93	1,590,750.90
4.期末余额	10,594,496.33	93,137.12		11,399,890.64	4,818,720.06	26,906,244.15
1.期初余额	1,722,487.58				700,434.00	2,422,921.58
2.本期增加金额	518,188.46					518,188.46
(1) 计提	518,188.46					518,188.46
4.期末余额	2,240,676.04				700,434.00	2,941,110.04
1.期末账面价值	36,478,768.66	1,135,724.52		3,538,946.06	2,333,546.03	43,486,985.27
2.期初账面价值	4,980,442.53	262,656.44		4,677,227.32	1,593,852.25	11,514,178.54

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
员工食堂	1,133,900.20	临建
保安宿舍	129,414.73	临建
临建仓库	36,001.40	临建
宝龙大厦	544,112.16	抵债房产未办理竣工结算

其他说明

20、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因

其他说明

21、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

22、固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
1.期初余额				229,280.00	229,280.00
2.本期增加金额				1,208,110.00	1,208,110.00
(1) 购置				1,208,110.00	1,208,110.00
4.期末余额				1,437,390.00	1,437,390.00
1.期初余额				91,854.96	91,854.96
2.本期增加金额				322,278.41	322,278.41
(1) 计提				322,278.41	322,278.41
4.期末余额				414,133.37	414,133.37
1.期末账面价值				1,023,256.63	1,023,256.63
2.期初账面价值				137,425.04	137,425.04

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
其他说明：		

26、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
其他说明							

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

其他说明

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
12号宿舍外装修改造工程	457,679.60		238,789.32		218,890.28
办公楼装修改造工程	159,811.21		83,379.72		76,431.49
2号宿舍装修改造工程	449,141.45		269,484.84		179,656.61
8号厂房2层改造装修		135,912.45	11,326.05		124,586.40
中国康富国际租赁有限公司融资顾问费		27,500,000.00	458,333.33		27,041,666.67
员工宿舍装修		240,364.17	6,676.78		233,687.39
办公室装修		428,669.00	85,733.80		342,935.20
办公楼装修费用	147,941.82		61,217.28		86,724.54
合计	1,214,574.08	28,304,945.62	1,214,941.12		28,304,578.58

其他说明

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,140,676.04	1,285,169.01	4,622,487.58	1,155,621.90
可抵扣亏损	92,424,603.30	23,106,150.83	104,152,404.42	26,038,101.11
合计	97,565,279.34	24,391,319.84	108,774,892.00	27,193,723.01

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		24,391,319.84		27,193,723.01

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	174,855,848.04	127,179,489.76
可抵扣亏损	13,947,644.09	4,453,060.94
合计	188,803,492.13	131,632,550.70

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2014 年		2,653,893.02	
2015 年			
2016 年			

2017 年	1,152,592.85	1,152,592.85	
2018 年	646,575.07	646,575.07	
2019 年	12,148,476.17		
合计	13,947,644.09	4,453,060.94	--

其他说明：

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

31、自定义章节

所有权或使用权受限制的资产

项目	年末数	受限制的原因
用于担保的资产小计：	1,828,198,828.62	
其中：存货	1,746,560,328.94	见注①
投资性房地产	49,312,666.14	见注②
固定资产	32,325,833.54	见注①
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计：	122,528,477.22	
其他货币资金	122,528,477.22	
其中：项目保证金及按揭保证金存款	121,552,330.65	见注③
重庆住房公积金管理中心	976,146.57	见注③
合计	1,950,727,305.84	

注：①本公司子公司兆嘉公司于2012年5月以土地证抵押与中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行（以下简称“建行湘江支行”）签订了最高额抵押合同。2012年10月-2014年6月，公司以中房瑞致小区部分在建工程房地产对上述部分抵押的土地予以置换。截止2014年12月31日，与该抵押相关的借款已经还清，但是抵押尚未办理解除手续，抵押资产中存货账面价值27,915.38万元，开发产品本期结转固定资产3,344.05万元，期末账面价值3,232.58万元。兆嘉公司于2014年5月以土地证抵押与建行湘江支行签订了最高额抵押合同，截止2014年12月31日，兆嘉公司与建行湘江支行签订了两份借款金额均为10,000.00万元的借款合同，贷款余额为20,000.00万元，抵押存货账面价值21,639.92万元。

本公司子公司嘉汇公司与建设银行渝中支行签订开发贷款协议，土地进行抵押，所抵押资产账面价值41,359.14万元，贷款余额为24,200.00万元。

本公司子公司苏州公司以土地使用权抵押取得渤海国际信托有限公司长期借款21,000.00万元，抵押资产账面价值41,963.75万元；土地使用权为抵押取得中国银行股份有限公司吴江分行营业部长期借款29,000.00万元，抵押资产账面价值41,777.84万元。

②本公司之子公司深圳汇智以沙湾百门前工业区的仓库、厂房、宿舍为抵押与中国农业银行股份有限公司深圳龙园支行签订抵押贷款合同，取得借款5,000万元，截止2014年12月31日该笔借款余额为3,600万元。

以百门前工业区及深圳市布吉镇南岭村的厂房、宿舍的房屋产权为抵押与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签定抵押贷款合同，取得借款11,000万元，已经偿还。

上述用于借款抵押的投资性房地产合计账面原值为17,361.71万元，累计折旧12,430.45万元，账面净值4,931.27万元。

③截止2014年12月31日，其他货币资金中受限金额12,252.85万元，其中包括：本公司按规定在重庆住房公积金管理中心缴存的住房基金97.61万元，项目保证金及按揭保证金12,155.24万元。

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	150,000,000.00	
合计	150,000,000.00	

短期借款分类的说明：

本公司子公司嘉润公司于2014年4月10日取得重庆银海融资租赁有限公司15,000.00万元短期借款，期限为9个月，年利率为11%，该借款由本公司为嘉润公司提供连带责任担保。该短期借款已于2015年1月9日偿还。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	371,196,999.03	80,040,530.55
应付材料款	1,572,182.30	
应付暂估款	44,040,620.36	
应付工程保留金	4,799.25	
质量保证金		1,308,220.82
其他	2,365,337.90	3,031,795.00
合计	419,179,938.84	84,380,546.37

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通三建集团有限公司	7,675,761.84	尚未结算
中国建筑第八工程局有限公司	3,899,560.50	尚未结算
重庆市万州建筑工程总公司	2,701,143.31	尚未结算
湖南鼎兴置业顾问有限公司	1,504,850.00	尚未结算
重庆长江轴承股份有限公司	500,000.00	双方在部分问题上还存在分歧，尚未处理完毕
合计	16,281,315.65	--

其他说明：

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	388,142,111.00	613,905,034.02
停车管理费	115,646.00	102,210.00
物业管理费	28,087.64	24,000.00
合计	388,285,844.64	614,031,244.02

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

38、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,421,496.90	52,720,104.38	51,298,255.91	3,843,345.37
二、离职后福利-设定提存计划	78,271.43	4,424,232.74	4,419,167.74	83,336.43
三、辞退福利		254,226.00	254,226.00	
合计	2,499,768.33	57,398,563.12	55,971,649.65	3,926,681.80

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	538,403.15	42,898,782.35	41,503,582.35	1,933,603.15
2、职工福利费		2,778,974.85	2,778,974.85	
3、社会保险费	42,858.71	2,492,629.92	2,490,249.92	45,238.71
其中：医疗保险费	36,380.20	2,215,017.34	2,212,817.34	38,580.20
工伤保险费	3,568.02	127,877.38	127,817.38	3,628.02
生育保险费	2,910.49	149,735.20	149,615.20	3,030.49
4、住房公积金	166,269.54	2,800,961.40	2,799,041.40	168,189.54
5、工会经费和职工教育经费	1,551,437.94	1,418,991.56	1,396,643.09	1,573,786.41
其它	122,527.56	329,764.30	329,764.30	122,527.56
合计	2,421,496.90	52,720,104.38	51,298,255.91	3,843,345.37

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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	72,814.40	4,165,937.97	4,161,217.97	77,534.40
2、失业保险费	5,457.03	258,294.77	257,949.77	5,802.03
合计	78,271.43	4,424,232.74	4,419,167.74	83,336.43

其他说明：

39、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	135,942.41	52,181.26
营业税	1,546,721.40	1,431,459.05
企业所得税	29,711,423.66	26,328,246.75
个人所得税	458,792.62	535,062.97
城市维护建设税	116,900.43	103,150.03
房产税	386,237.28	
教育费附加	50,100.15	44,207.14
地方教育费附加	72,502.56	69,413.97
城镇土地使用税		384,876.09
其他	24,873.63	3,211.33
合计	32,503,494.14	28,951,808.59

其他说明：

40、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,667,994.16	173,211.10
短期借款应付利息	504,166.67	
合计	2,172,160.83	173,211.10

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

41、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,874,750.00	2,874,750.00
合计	2,874,750.00	2,874,750.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

超过一年未支付的原因：以前年度宣告发放但股东尚未领取的股利累计余额。

42、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金和押金	16,647,280.54	20,144,605.07
材料设备款	1,113,065.35	778,260.71
代收购房相关费用	911,948.00	5,125,690.00
代收款	1,691,298.75	1,691,298.75
购房款相关费用	2,997,036.11	
往来款项	496,425.68	144,470,084.80
应付水电费	8,908,390.79	9,451,882.43
咨询费	3,530,000.00	3,530,000.00
其他	3,203,200.75	5,036,204.30
合计	39,498,645.97	190,228,026.06

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工业区厂家租房押金	8,050,218.13	租房押金，合同未到期
重庆万泰建筑工程有限公司	3,073,403.68	工程质保金，暂未达到付款条件
深圳市供电局	2,944,000.00	暂无需支付
咨询费	2,000,000.00	暂无需支付
德农种业	1,660,000.00	暂无需支付
合计	17,727,621.81	--

其他说明

43、划分为持有待售的负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

44、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	54,000,000.00	18,800,000.00
合计	54,000,000.00	18,800,000.00

其他说明：

45、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

46、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	978,000,000.00	286,200,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、25）	-54,000,000.00	-18,800,000.00
合计	924,000,000.00	267,400,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

47、应付债券**(1) 应付债券**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

单位：元

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

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

48、长期应付款**(1) 按款项性质列示长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中国房地产开发集团公司	922,019,758.28	627,671,962.37
康富融资租入固定资产租赁费	200,000,000.00	

其他说明：

49、长期应付职工薪酬**(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

其他说明：

51、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

52、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关

其他说明：

53、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

54、股本

单位：元

	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	297,193,885.00						297,193,885.00

其他说明：

55、其他权益工具

（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

56、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）		2,966,455.13		2,966,455.13
其他资本公积	506,003,113.80			506,003,113.80
合计	506,003,113.80	2,966,455.13		508,969,568.93

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积本期增加额为中住地产开发有限公司对本公司子公司上海中住置业开发有限公司处置江苏汇智房地产开发有限公司进行现金补偿承诺2,966,452.19元；本期收到中国证券结算有限责任公司深圳分公司支付的出售零星股权款2.94元。

57、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

58、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	2,046,121.95		2,046,121.95		-2,046,121.95		
其中：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	2,046,121.95		2,046,121.95		-2,046,121.95		
其他综合收益合计	2,046,121.95		2,046,121.95		-2,046,121.95		

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

59、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	45,044,831.29	1,966,770.43		47,011,601.72
合计	45,044,831.29	1,966,770.43		47,011,601.72

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

61、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	765,621,814.73	714,107,624.31
调整后期初未分配利润	765,621,814.73	714,107,624.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	75,653,885.63	60,267,414.63
减：提取法定盈余公积	1,966,770.43	8,753,224.21
应付普通股股利	5,943,854.72	

期末未分配利润	833,365,075.21	765,621,814.73
---------	----------------	----------------

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

62、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	704,665,868.86	479,749,871.52	850,128,526.99	590,657,012.04
其他业务	3,792,373.45	193,836.63	4,527,638.07	269,164.53
合计	708,458,242.31	479,943,708.15	854,656,165.06	590,926,176.57

63、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	38,958,768.82	43,673,438.99
城市维护建设税	2,775,457.27	3,100,596.92
教育费附加	1,189,481.68	1,328,827.25
地方教育费附加	792,987.79	885,884.91
房产税	1,544,949.12	3,234,513.72
土地增值税	8,271,038.02	4,819,089.34
土地使用税	342,610.94	342,610.94
水利建设基金（堤防费）	4,861.15	7,694.37
合计	53,880,154.79	57,392,656.44

其他说明：

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	30,722,040.60	9,216,948.85
委托代销手续费	3,725,923.04	16,377,592.65

销售服务费	2,441,677.97	974,551.26
职工薪酬	4,157,607.44	3,877,058.39
业务费	118,429.00	138,290.00
展览费	1,706,200.00	18,134.00
办公费	732,047.25	699,615.80
劳务费	55,000.00	214,268.14
差旅费	273,487.86	211,085.54
折旧费	321,849.68	290,417.60
其他	2,760,220.52	1,708,166.73
合计	47,014,483.36	33,726,128.96

其他说明：

65、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	36,682,673.53	32,913,409.20
业务招待费	4,716,508.98	5,092,923.12
固定资产使用费	5,135,836.47	4,081,510.23
办公费	7,958,346.33	5,525,293.80
差旅交通费	6,061,368.99	4,975,614.98
聘请中介机构费用	3,542,693.00	4,535,368.00
会议费	770,230.30	885,306.00
税金	3,189,115.35	2,446,656.77
咨询费	269,000.00	393,999.00
其他	5,051,145.07	3,322,868.92
合计	73,376,918.02	64,172,950.02

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,006,348.73	11,277,657.71
减：利息收入	8,840,142.15	11,453,455.08
金融机构手续费	1,852,138.44	949,043.51

其他	2,663,730.75	
合计	-2,317,924.23	773,246.14

其他说明：

67、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
七、固定资产减值损失	518,188.46	523,717.31
合计	518,188.46	523,717.31

其他说明：

68、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

69、投资收益

单位：元

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	-945,508.96	8,569,462.92
处置长期股权投资产生的投资收益	125,715.47	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-388,068.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,739,788.08
处置可供出售金融资产取得的投资收益	69,031,884.23	
合计	67,824,022.74	10,309,251.00

其他说明：

70、营业外收入

单位：元

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	36,600.00	1,623,132.24	36,600.00
其中：固定资产处置利得	36,600.00	1,623,132.24	36,600.00

政府补助	50,000.00		50,000.00
无法支付的应付款项	1,230.00	905,516.48	1,230.00
其他	287,307.42	253,764.51	287,307.42
合计	375,137.42	2,782,413.23	375,137.42

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
税费返还	50,000.00		与收益相关
合计	50,000.00		--

其他说明：

71、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	48,223.05	31,747.20	
其中：固定资产处置损失	48,223.05	31,747.20	48,223.05
对外捐赠	200,000.00	40,000.00	200,000.00
诉讼损失		55,405,800.00	
其他	218,958.23		
合计	467,181.28	55,477,547.20	

其他说明：

72、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	53,703,124.15	37,349,277.09
递延所得税费用	2,802,403.17	-19,539,409.71
合计	56,505,527.32	17,809,867.38

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额

利润总额	123,774,692.64
所得税费用	56,505,527.32

其他说明

73、其他综合收益

详见附注。

74、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

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款项	690,048,500.00	7,315,396.84
收到少数股东支付的购地保证金		558,600,000.00
代收水电费、排污费	21,444,108.38	22,291,174.22
利息收入	8,845,890.01	10,330,612.63
代收购房相关税费	4,942,369.32	16,546,023.77
收到退回的购地保证金		842,000,000.00
收到保证金、押金及项目资本金	39,885,372.71	8,754,864.57
其他	6,932,405.76	11,142,861.19
合计	772,098,646.18	1,476,980,933.22

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的往来款项	690,048,500.00	2,487,159.24
退还少数股东支付的购地保证金		558,600,000.00
支付华夏经济违约金和欠款	55,551,448.80	
销售费用、管理费用、财务费用等支付的现金	68,815,188.68	49,129,123.13
代付水电费、排污费	20,401,117.93	23,294,213.98
退诚意金及代付购房相关税费	6,270,672.92	20,242,400.63
支付的购地保证金	5,000,000.00	842,000,000.00
保证金及其他项目资本金	120,918,436.53	7,714,712.20

其他	20,645,905.24	7,143,096.30
合计	987,651,270.10	1,510,610,705.48

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到中房海门地产有限公司往来款		76,787,000.00
合计		76,787,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合并范围内购买固定资产纳税	18,160.00	
合并范围减少现金（系海门公司不合并）		248,005,890.00
合计	18,160.00	248,005,890.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
验资款结息	1,088.89	
零碎股出售	2.94	
合计	1,091.83	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的担保费、财务顾问费及贷款相关手续费等	28,435,359.71	980,000.00
合计	28,435,359.71	980,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

75、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

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	67,269,165.32	46,945,539.27
加：资产减值准备	518,188.46	523,717.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,963,113.46	6,959,070.21
无形资产摊销	322,278.41	83,233.34
长期待摊费用摊销	1,214,941.12	974,152.76
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）	11,623.05	-1,591,385.04
财务费用（收益以“—”号填列）	4,662,401.80	11,269,065.90
投资损失（收益以“—”号填列）	-67,824,022.74	-10,309,251.00
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	2,802,403.17	-19,539,409.71
存货的减少（增加以“—”号填列）	-1,330,325,777.13	-1,312,563,649.73
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-94,167,541.64	-405,253,729.85
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	25,972,525.64	93,014,549.86
经营活动产生的现金流量净额	-1,381,580,701.08	-1,589,488,096.68
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	426,895,853.44	610,931,410.90
减：现金的期初余额	610,931,410.90	673,010,227.05
现金及现金等价物净增加额	-184,035,557.46	-62,078,816.15

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--

其中：	--
-----	----

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	426,895,853.44	610,931,410.90
其中：库存现金	142,773.48	76,858.54
可随时用于支付的银行存款	426,710,500.91	603,820,568.35
可随时用于支付的其他货币资金	42,579.05	7,033,984.01
三、期末现金及现金等价物余额	426,895,853.44	610,931,410.90

其他说明：

76、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

77、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

其他说明：

78、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
----	--------	------	-----------

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

79、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

80、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

本公司本年合并范围增加重庆中房嘉润房地产开发有限公司（以下简称“嘉润公司”）和中房（天津）置业有限公司（以下简称“天津公司”）。对嘉润公司和天津公司持股比例分别为70%和51%，本公司对其均有控制权。

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	期末净资产	本期净利润
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	97,523,294.27	-2,476,705.73
中房（天津）置业有限公司	96,817,508.22	-3,182,491.78

(2) 本期清算的子公司

本期清算的子公司

2013年10月23日，本公司与中房集团、中国路桥和深圳市建元投资有限公司共同投资设立了中房海门地产有限公司（以下简称“海门公司”），参与了江苏省海门市北京路相关地块的竞拍，由于市场原因，竞拍未获成功，并且了解到短期内江苏省海门市暂没有适合公司的目标地块推出，公司将海门公司进行注销，2013年12月6日税务注销完成，2014年1月28日工商注销完成。

江苏汇智于2014年12月18日注销完成。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市中住汇智实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	工业厂房租赁	100.00%		购买
上海中住置业开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00%		购买
湖南修合地产实业有限责任公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	55.00%	45.00%	购买
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	39.20%	40.80%	购买
重庆重实房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	40.00%	60.00%	设立
中房（苏州）地产有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	40.00%		设立
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	40.00%		设立
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	70.00%		设立
中房（天津）置	天津市	天津市	房地产开发	51.00%		设立

业有限公司						
-------	--	--	--	--	--	--

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司对中房（苏州）地产有限公司和重庆中房嘉汇房地产开发有限公司的持股比例低于半数，但是根据两公司的章程约定，本公司在此其董事会的席位大于二分之一，能够控制其经营决策。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分配的股利	期末少数股东权益余额
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	20.00%	10,939,549.77		137,649,908.09
中房（苏州）地产有限公司	60.00%	-10,665,239.73		557,369,399.28
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	60.00%	-6,356,597.66		491,400,440.42
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	30.00%	-743,011.72		29,256,988.28
中房（天津）置业有限公司	49.00%	-1,559,420.97		47,440,579.03

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	1,768,247,164.54	44,692,791.50	1,812,939,956.04	484,325,623.41	640,364,792.19	1,124,690,415.60	1,822,958,893.39	26,429,168.80	1,849,388,062.19	659,164,308.23	556,671,962.37	1,215,836,270.60
	1,373,353,307.92	272,985,239.83	1,646,338,547.75	267,389,548.96	450,000,000.00	717,389,548.96	944,215,335.99	2,529,125.27	946,744,461.26	20,062.91		20,062.91

有限公司												
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	1,037,596,008.90	119,112,972.52	1,156,708,981.42	95,708,247.39	242,000,000.00	337,708,247.39	829,423,863.36	218,878.85	829,642,742.21	47,678.75		47,678.75
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	1,344,920,331.73	2,399,137.23	1,347,319,468.96	249,422,339.54	1,000,373,835.15	1,249,796,174.69						
中房(天津)置业有限公司	376,153,850.60	1,471,105.60	377,624,956.20	170,364.64	280,637,083.34	280,807,447.98						

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	525,935,929.00	54,697,748.85	54,697,748.85	-198,381,916.07		-55,588,082.76	-55,588,082.76	171,504,090.51
中房(苏州)地产有限公司		-17,775,399.56	-17,775,399.56	-137,723,361.35		-3,275,601.65	-3,275,601.65	-883,793,960.57
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司		-10,594,329.43	-10,594,329.43	-139,194,064.79		-404,936.54	-404,936.54	-701,657,180.28
重庆中房嘉润房地产开发有限公司		-2,476,705.73	-2,476,705.73	-619,995,677.83				
中房(天津)置业有限公司		-3,182,491.78	-3,182,491.78	-289,250,272.20				

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

其他说明:

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明****(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益**(1) 重要的合营企业或联营企业**

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	
北京盛世新业房地产开发公司	北京市	北京市通州区	房地产开发		30.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位: 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业:	--	--
投资账面价值合计	38,524,297.09	39,469,806.06
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-945,508.96	8,569,462.92

联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--综合收益总额	-945,508.96	8,569,462.92

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计

	量			
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中住地产开发有限公司	上海市浦东新区	房地产开发	104,487.06	53.32%	53.32%

本企业的母公司情况的说明

本公司实际控制人系中房集团，中房集团持有中住地产的股权比例为100%。最终控制人为中交集团，中交集团持有中房集团的股权比例为100%。

本企业最终控制方是国务院国资委。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注在子公司中的权益。

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在合营安排或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江苏汇智房地产开发有限公司	已清算完毕的原子公司
中房海门地产有限公司	已清算完毕的原子公司
重庆渝富资产管理集团有限公司	本公司第二大股东并委派一名董事会成员
湖南华夏投资集团有限公司	本公司第三大股东并委派一名董事会成员
中国路桥工程有限责任公司	同受中交集团控制
中房集团北京物业公司长沙分公司	同受中交集团控制
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	本公司第二大股东的全资子公司
中交郴州筑路机械厂	同受中交集团控制
中交第四公路工程局有限公司	同受中交集团控制
重庆银海融资租赁有限公司	本公司第二大股东控股子公司

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中房集团北京物业公司长沙分公司	物业服务	967,439.00	958,830.66

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中交郴州筑路机械厂	施工合同	2014年12月23日	2015年12月31日	市场价格	68,288.00
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中交第四公路工程局有限公司	施工合同			市场价格	

注：托管资产类型包括：股权托管、其他资产托管。

关联托管/承包情况说明

①兆嘉公司与中交郴州筑路机械厂于2014年12月签订了合同金额为967,618.00元的6号（第一标段）、2号地块（第一标段）《靠墙扶手及栏板、栏杆、百叶工程》施工合同。截止到2014年12月31日预付68,288.00元。

②兆嘉公司对中房瑞致项目二期1#地块建设项目施工项目总承包工程进行了公开招标，于2014年12月5日确认中交第四公路工程局有限公司为中标单位并发出《中标通知书》，中标金额为290,535,747.54元。

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	土地租赁	164,700.00	

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

--	--	--	--	--

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国房地产开发集团公司	150,000,000.00	2014年04月10日	2015年01月09日	

关联担保情况说明

本公司与中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）曾于2013年12月13日联合竞得茶园项目地块，成交总价为95,129万元。茶园项目现由本公司控股子公司嘉润公司开发。为保障茶园项目后续开发资金需求，嘉润公司与重庆银海租赁有限公司（以下简称“银海租赁”）签订了《委托贷款借款合同》，由银海租赁委托银行向双远公司提供1.5亿元贷款，上述委托贷款由本公司提供连带责任担保。嘉润公司另一股东中房集团向本公司出具反担保函，如嘉润公司未能按期归还贷款，导致本公司承担了担保责任，中房集团保证按其持有嘉润公司股权比例（30%）支付由本公司垫付的全部款项以及自付款之日起的利息（利息额计算至我方实际支付日）、违约金、损失及其他一切费用等（包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费、执行费等）。该贷款已于2015年1月9日偿还，本公司的担保义务已经全部解除。

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国房地产开发集团公司	132,300,000.00	2014年07月24日		合同约定1-3年偿还
中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	2014年05月22日	2014年07月14日	已偿还
中国房地产开发集团公司	30,000,000.00	2014年03月05日	2014年03月26日	已偿还
中国房地产开发集团公司	30,000,000.00	2014年03月10日	2014年04月04日	已偿还
中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	2014年05月22日	2014年06月23日	已偿还
中国房地产开发集团公司	76,000,000.00	2014年03月26日		合同约定1-5年偿还
中国房地产开发集团公司	171,232,200.00	2014年01月06日		合同约定1-5年偿还
中国房地产开发集团公司	60,000,000.00	2014年12月05日		合同约定1-5年偿还
重庆银海融资租赁有限公司	150,000,000.00	2014年04月10日	2015年01月09日	
拆出				

--	--	--	--	--

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
总额	4,793,466.00	5,366,819.68
其中：（各金额区间人数）		
[20 万元以上]	10.00	10.00
[10~20 万元]		
[10~15 万元]		
[10 万元以下]	3.00	3.00

(8) 其他关联交易

江苏汇智房地产开发有限公司于2012年11月8日进入清算程序,2014年12月18日完成工商注销,清算后剩余资产价值低于2007年5月31日的评估值,需要现金补足,中住地产开发有限公司已按照前述承诺以现金 2,966,452.19 元补足差额,款项已于 2015 年 1 月 21 日到账。

6、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

单位：元

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：					
	重庆渝富兴盛土地开发有限公司	75,000.00			
	江苏汇智房地产开发有限公司清算组	8,452.08			
	中住地产开发有限公司	2,966,452.19			

	合计	3,049,904.27			
预付账款：					
	中交郴州筑路机械 厂	68,288.00			
	合计	68,288.00			

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款：			
	湖南华夏投资集团有限公司		23,812,000.00
其他应付款：	合计		23,812,000.00
	江苏汇智房地产开发有限公司		11,780,859.12
	重庆渝富资产经营管理集团 有限公司	496,425.68	496,425.68
	中房海门地产有限公司		76,787,000.00
	湖南华夏投资集团有限公司		55,405,800.00
	合计	496,425.68	144,470,084.80

7、关联方承诺**8、其他****十三、股份支付****1、股份支付总体情况**

□ 适用 √ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资产负债表日存在的股改承诺

①公司控股股东中住地产开发公司在《股权分置改革说明书》中特别承诺，其在本次（2008 年）定向发行中认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让。自其持有的本公司股份锁定期满之日起，若本公司股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。”

① 履行情况：按规定履行。

(2) 中住地产开发公司在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中的承诺事项及履行情况①承诺事项 A 为避免同业竞争，目前中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司，中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准（2008 年 5 月 13 日获批）后 12 个月内处置完毕。

报告期内，中住地产根据实际情况对三亚公司、惠州公司清理的完成期限进行了变更，《关于中住地产开发公司变更承诺事项履行期限的方案》已提交我公司于 2014 年 6 月 30 日召开的 2014 年第三次临时股东大会审议通过。中住地产承诺最迟在 2016 年底前完成三亚公司、惠州公司的资产处置工作。B 对于拟清算的上海中住置业开发有限公司（简称“上海中住”）、北京华能房地产开发有限责任公司（现名北京汇星智房地产开发有限公司，简称“北京华能”）、江苏汇智房地产开发有限公司（原名江苏华能房地产开发有限公司，简称“江苏华能”）、北京裕泰房地产开发有限公司（简称“北京裕泰”）、上海华能房地产开发公司物业管理服务公司（简称“上海华能物业”）、深圳市华汇仓储有限公司（简称“华汇仓储”）等，中住地产承诺如下：a. 如果上述公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；b. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。②履行情况 A 中住地产对其他房地产资产的处置情况中住地产仍在想方设法、抓紧推进承诺的中住地产旗下其他房地产资产的清理。北京汉华房地产开发有限公司、上海华能天地房地产有限公司已处置完毕；三亚公司、惠州公司的处置工作未能在承诺期内完成。三亚公司、惠州公司的资产清理仍在持续推进。B 相关企业清算情况对上海华能物业、华汇仓储、北京裕泰、北京华能、江苏华能五家企业的清算已完成。上海华能物业、华汇仓储、北京裕泰和北京华能四家清算后剩余资产价值均不低于 2007 年 5 月 31 日的评估值，不需现金补足。江苏华能（现名江苏汇智房地产开发有限公司）于 2012 年 11 月 8 日进入清算程序，2014 年 12 月 18 日完成工商注销，清算后剩余资产价值低于 2007 年 5 月 31 日的评估值，需要现金补足，需要补足金额计入资本公积。中住地产已按照前述承诺以现金 2,966,452.19 元补足差额，款项已于 2015 年 1 月 21 日到账。

(3) 中房集团在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中还涉及的承诺事项及履行情况

①公司实际控制人中房集团在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中，承诺如下：

通过划分区域市场避免同业竞争，包括：**a**、中房地产（原简称“重庆实业”）重组完成后，在中房地产及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，我公司（“中房集团”，下同）及我公司控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对中房地产构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；**b**、对于中房地产重组前我公司及我公司控制的其他企业在上述中房地产开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对中房地产构成竞争的房地产业务，我公司已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与我公司不具有关系的第三方继续经营的安排，我公司仍享有收益权；**c**、中房地产重组完成后，在中房地产开展房地产业务的地区，如我公司或我公司控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对中房地产构成竞争的房地产业务，我公司保证将该等商业机会通知中房地产，中房地产在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，中房地产将享有取得该商业机会的优先权；如果中房地产放弃该商业机会，我公司保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给我公司不具有关联关系的第三方，我公司仍享有收益权。

② 履行情况

目前，中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在本公司开展房地产业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。广东东莞中房·龙域项目是中房集团收购重组中房地产之前下属企业遗留的项目，目前正在进行后期销售。该项目完成销售后，中房集团将不再从事与房地产开发相关的与我公司产生同业竞争的业务。

2014年5月中房集团向公司送达了关于《关于河南省郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的函》及项目相关资料，告知公司关于郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的相关事宜。中房地产第六届董事会第二十九次会议审议后拟放弃上述商业机会，并与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时公司再决定是否行使优先收购权。

（4）其他重大财务承诺事项

截止2014年12月31日，本公司及所属子公司尚有已签合同(主要为建安合同)未付的约定项目支出共计 26,934.79 万元，具体为本公司之子公司兆嘉公司7,492.72万元、修合公司 2,561.33 万元、苏州公司 12,100.30 万元、嘉汇公司 4,780.44 万元须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

与湖南华夏投资集团有限公司（以下简称“华夏公司”）诉讼事项已于2013年12月26日收到湖南省高级人民法院终审判决书，判决兆嘉公司向华夏公司支付79,217,800元，并于2014年1月执行完毕。经本公司董事会一致通过将兆嘉公司向最高人民法院提起再审诉讼程序，最高人民法院于2014年7月7日已立案，2014年12月9日，兆嘉公司收到最高人民法院（2014）民申字第1089号民事裁定书，主要内容如下：本案由最高人民法院提审；再审期间，中止原判决的执行。

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

本公司所属子公司按房地产经营惯例和银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交银行执管之日止。截止2014年12月31日，共承担的阶段性担保金额为人民币约10.86亿元。该事项对本公司本年度及资产负债表日后财务状况无重大影响。

按房地产经营惯例和湖南省住房公积金管理中心的要求，公司为商品房承购人因向省公积金管理中心申请个人住房公积金抵押贷款，而向湖南省湘诚置业担保有限责任公司提供阶段性连带责任担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品

房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交湖南省住房公积金管理中心执管之日止，根据《反担保合同》的要求，公司须向湖南省住房公积金管理中心指定的湖南省湘诚置业担保有限责任公司交纳所反担保贷款本金2010年为10%、2011年为5%、2012年为3%比例的保证金，截止2014年12月31日，公司承担的阶段性担保贷款本金为人民币24.70万元，向湖南省湘诚置业担保有限责任公司交纳所反担保公积金贷款保证金为人民币5.22万元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

1、于 2015 年 3 月 9 日，本公司第六届董事会召开第四十三次会议，批准 2014 年度利润分配预案，分配现金股利人民币 5,943,877.70 元。

2、为保障项目二期后续开发建设的资金需求，兆嘉公司与昆仑信托有限责任公司（以下简称“昆仑信托”）签订《信托贷款合同》，贷款金额为 3.2 亿元，期限 24 个月，贷款利率 9.80%。本公司为此笔贷款提供连带担保责任，兆嘉公司另一股东中房集团按其持有的兆嘉公司股权比例（20%）向本公司提供反担保。

3、本公司分别于 2015 年 2 月 9 日、2 月 10 日收到中国康富国际租赁有限公司融资租赁借款 1.50 亿元和 1.50 亿元，租赁期限 5 年，季末付息，从第六期开始半年期末等额还本。

4、2014年8月25日，本公司第六届董事会第三十四次会议审议通过了关于公开发行公司债券的相关议案，公司拟一次性发行7亿元的公司债券；2014年9月10日，公司 2014年第四次临时股东大会上审议通过公司债发行相关议案，并授权董事会履行发行相关事宜。之后，本公司与公司最终控制人中交集团签订担保协议，由中交集团对此次公司债发行提供担保。2014年12月18日，公司收到中国证监会141749号《行政许可申请受理通知书》，对提交的《公司债发行核准》行政许可申请材料予以受理；2015年2月2日，公司收到中国证监会141749号《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》，要求就有关问题作出书面说明和解释。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表 项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所 有者的终止经营 利润

其他说明

6、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

项目	地产业务	物业业务	其他	抵销	合计

	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额
一、营业收入	66,155.21	80,572.72	4,690.61	4,875.33	1,114.87	938.95	1,114.86	921.38	70,845.83	85,465.62
其中：对外交易收入	66,155.21	80,572.72	4,690.61	4,875.33	0.01	17.57			70,845.83	85,465.62
分部间交易收入					1,114.86	921.38	1,114.86	921.38		
二、营业费用	60,098.82	69,690.82	2,602.82	3,396.69	3,125.64	1,870.61	585.73	206.63	65,241.55	74,751.49
三、营业利润(亏损)	12,578.63	10,881.90	2,087.79	1,478.64	-2,049.58	-931.66	230.16	714.75	12,386.68	10,714.13
四、资产总额	600,146.76	475,027.01	12,250.48	13,751.57	5,579.22	22,704.42	9,164.58	46,940.69	608,811.88	464,542.31
五、负债总额	313,407.20	184,694.34	2,418.15	7,186.79	3,600.00	9,720.00	5,579.22	17,900.00	313,846.13	183,701.13
六、补充信息										
1. 折旧和摊销费用	332.58	160.10	480.9	550.75	136.55	90.79			950.03	801.64
2. 资本性支出										
3. 折旧和摊销以外的非现金费用										

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因。

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

兆嘉公司与华夏科技诉讼事项说明

本公司子公司兆嘉公司于 2007 年 6 月 19 日与华夏科技签订《华夏科技与兆嘉公司关于协助拆迁的协议》，华夏科技承诺以 2.5 亿元的包干费确保华夏项目拆迁工作，并承诺在 2007 年 12 月 20 日前完成项目土地的征地补偿、安置及房屋拆迁的 90%以上的工作，同时约定如因自身原因导致拆迁进度的延迟，除应在原包干费用范围内完成拆迁工作外，还应按照造成的实际损失的 2 倍向兆嘉公司支付违约金。2008 年 4 月 1 日，长沙市实施了《长沙市征地补偿安置条例》，该条例增加了征地补偿标准，导致拆迁补偿款总额增加。自 2009 年 9 月开始，长沙市国土资源局芙蓉区分局先后以《限期到位补偿金通知书》、《华夏项目拆迁补偿汇总表》、《长沙市芙蓉区人民政府关于华夏项目追加征地拆迁补偿资金函》等形式，多次督促拨付拆迁费用并要求追加征地补偿金 49,633,106.90 元，否则收回土地。为避免给公司造成重大损失，兆嘉公司于 2010 年 8 月与项目所在地拆迁部门签订了拆迁工作补充协议并垫付了上述新增拆迁补偿资金。

2010 年，兆嘉公司委托湖南湘正律师事务所就本公司与华夏科技上述合同纠纷案向湖南省高级人民法院提起诉讼，请求判令华夏科技向公司支付赔偿金 4,963.31 万元，违约金人民币 4,963.31 万元及因其违约给兆嘉公司造成的其它经济损失人民币 2,329 万元。湖南省高级人民法院于 2011 年 1 月 10 日决定立案受理。2011 年 3 月 8 日，华夏科技向湖南高院提出管辖权异议，请求将案件移送至长沙中院审理。2011 年 12 月，按最高人民法院裁定，该案由湖南省高院移至长沙中院，并以合同纠纷在长沙市中级人民法院以案号（2011）长中民征初字第 0782 号立案。

2012 年 2 月 8 日，华夏科技以兆嘉公司未完全履行 2008 年 10 月 24 日其与中住地产开发公司签订的《补充协议》为

由提出反诉，请求判令本公司向华夏科技支付欠款本金、资金占用费和违约金 9,998 万元，并承担受理费等所有相关诉讼费用。该案于 2012 年 6 月 19 日第一次开庭。2012 年 8 月 23 日，法院依职权追加中住地产开发公司为案件第三人，并于 2012 年 10 月 23 日进行了第二次开庭审理。

(1) 该案已于 2013 年 8 月 27 日宣判，一审主要判决内容如下：

- 一、兆嘉公司支付华夏科技公司欠款 2,381.2 万元；
- 二、兆嘉公司支付华夏科技公司违约金 5,291.03 万元；

(2) 针对一审判决，兆嘉公司已向湖南省高级人民法院提出要求重审并改判的上诉，二审判决书已于 2013 年 12 月 24 日送达，本判决为终审判决，主要判决内容如下：

一、维持一审判决第一、四、五项，即：兆嘉公司支付华夏科技欠款 2,381.20 万元；驳回兆嘉公司的诉讼请求；驳回华夏科技的其他反诉请求。

二、变更一审判决第二项，即：兆嘉公司支付华夏科技违约金 5,291.03 万元变更为兆嘉公司支付华夏投资违约金 5,540.58 万元。上述判决款项自本判决书送达之日起十日内支付给华夏投资。

三、撤销一审判决第三项，即：第三人中住地产对兆嘉公司的上述债务承担连带清偿责任。

2014 年 1 月，兆嘉公司已按照终审判决向华夏公司支付 7,921.78 万元。

(3) 公司认为终审判决由兆嘉公司承担赔偿责任是不合理的，为维护上市公司合法权益，将由兆嘉公司向最高人民法院提出申诉，确保上市公司正当权益不受到损害。

2014 年 7 月 7 日，兆嘉公司收到最高人民法院民事申请再审案件受理通知书，最高人民法院已立案审查。

2014 年 12 月 9 日，兆嘉公司收到最高人民法院（2014）民申字第 1089 号民事裁定书，主要内容如下：本案由最高人民法院提审；再审期间，中止原判决的执行。

十七、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

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	218,825.99	100.00%	218,825.99	100.00%		218,825.99	100.00%	218,825.99	100.00%	
合计	218,825.99	100.00%	218,825.99	100.00%		218,825.99	100.00%	218,825.99	100.00%	

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

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
3 年以上	218,825.99	218,825.99	100.00%
5 年以上	218,825.99	218,825.99	100.00%
合计	218,825.99	218,825.99	100.00%

确定该组合依据的说明：

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(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元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

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	8,000,000.00	70.16%	8,000,000.00	100.00%						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,401,933.01	29.84%	433,230.82		2,968,702.19	3,204,354.82	97.56%	433,230.82	0.14%	320,002,250.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款						8,000,000.00	2.44%	8,000,000.00	100.00%	
合计	11,401,933.01	100.00%	8,433,230.82	100.00%	2,968,702.19	3,284,354.82	100.00%	8,433,230.82	2.57%	320,002,250.00

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

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
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	8,000,000.00	8,000,000.00	--	--

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

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
6 个月以内	2,966,452.19	2,966,452.19	
1 年以内小计	2,966,452.19	2,966,452.19	
5 年以上	433,230.82	433,230.82	100.00%
合计	3,399,683.01	3,399,683.01	

确定该组合依据的说明：

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元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款		320,000,000.00
资产转让款	8,000,000.00	8,000,000.00
补偿款	2,966,452.19	
保证金	2,250.00	2,250.00
其他	433,230.82	433,230.82
合计	11,401,933.01	328,435,480.82

(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

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

广州安迪实业投资有限公司	资产转让款	8,000,000.00	5 年以上	70.16%	8,000,000.00
中住地产开发有限公司	补偿款	2,966,452.19	0-6 个月	26.02%	
安徽皖通电子公司重庆合川分公司	其他	300,000.00	5 年以上	2.63%	300,000.00
重庆市住房管理中心	其他	51,107.46	5 年以上	0.45%	51,107.46
重庆拆迁经营公司	其他	12,493.28	5 年以上	0.11%	12,493.28
合计	--	11,330,052.93	--		8,363,600.74

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

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	2,008,888,768.75	107,975,049.61	1,900,913,719.14	1,964,768,768.75	107,975,049.61	1,856,793,719.14
合计	2,008,888,768.75	107,975,049.61	1,900,913,719.14	1,964,768,768.75	107,975,049.61	1,856,793,719.14

(1) 对子公司投资

单位：元

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
深圳市中住汇智实业有限公司	256,693,417.58			256,693,417.58		
上海中住置业开发有限公司	570,007,981.94			570,007,981.94		107,975,049.61
长沙中住兆嘉房	270,641,136.91			270,641,136.91		

地产开发有限公司						
重庆重实房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32			58,546,232.32		
中房(苏州)地产有限公司	380,000,000.00			380,000,000.00		
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00			332,000,000.00		
重庆中房嘉润房地产开发有限公司		70,000,000.00		70,000,000.00		
中房(天津)置业有限公司		51,000,000.00		51,000,000.00		
中房海门地产有限公司	76,880,000.00		76,880,000.00			
合计	1,964,768,768.75	121,000,000.00	76,880,000.00	2,008,888,768.75		107,975,049.61

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	43,416,199.19	26,638,883.32	19,754,238.99	
合计	43,416,199.19	26,638,883.32	19,754,238.99	

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		140,006,161.38
处置长期股权投资产生的投资收益	24,011.88	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-388,068.00	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	69,031,884.23	
合计	68,667,828.11	140,006,161.38

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	114,092.42	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	50,000.00	
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	68,643,816.23	主要是报告期内瑞斯康达科技发展股份有限公司 10.253% 股权实现投资收益 6903.19 万元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-130,420.81	
减：所得税影响额	17,143,786.34	
少数股东权益影响额	-69,443.28	
合计	51,603,144.78	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	4.59%	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.46%	0.08	0.08

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

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

单位：元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	699,134,874.15	637,082,722.50	549,424,330.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	388,068.00	388,068.00	
应收账款	87,714.00	27,400.58	38,804.40
预付款项	12,801,418.40	423,576,402.35	20,165,177.23
其他应收款	11,712,373.99	13,478,479.51	21,314,644.10
存货	1,856,508,794.16	3,191,334,164.34	5,255,136,008.46
一年内到期的非流动资产	7,456,582.61		
其他流动资产	26,828,475.06	59,981,983.47	48,515,715.23

流动资产合计	2,614,918,300.37	4,325,869,220.75	5,894,594,680.08
非流动资产：			
可供出售金融资产	97,044,237.72	97,044,237.72	
长期应收款			7,344,650.74
长期股权投资	43,129,923.84	128,581,212.66	38,524,297.09
投资性房地产	57,384,223.28	53,868,547.22	50,448,952.23
固定资产	12,930,848.99	11,514,178.54	43,486,985.27
无形资产	146,158.38	137,425.04	1,023,256.63
长期待摊费用	1,713,758.30	1,214,574.08	28,304,578.58
递延所得税资产	7,654,313.30	27,193,723.01	24,391,319.84
非流动资产合计	220,003,463.81	319,553,898.27	193,524,040.38
资产总计	2,834,921,764.18	4,645,423,119.02	6,088,118,720.46
流动负债：			
短期借款			150,000,000.00
应付账款	131,983,189.71	84,380,546.37	419,179,938.84
预收款项	501,378,062.02	614,031,244.02	388,285,844.64
应付职工薪酬	2,291,662.23	2,499,768.33	3,926,681.80
应交税费	24,420,233.14	28,951,808.59	32,503,494.14
应付利息	207,772.22	173,211.10	2,172,160.83
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	57,774,482.58	190,228,026.06	39,498,645.97
一年内到期的非流动 负债	95,495,000.00	18,800,000.00	54,000,000.00
流动负债合计	816,425,151.90	941,939,354.47	1,092,441,516.22
非流动负债：			
长期借款	207,200,000.00	267,400,000.00	924,000,000.00
长期应付款	117,826,285.27	627,671,962.37	1,122,019,758.28
非流动负债合计	325,026,285.27	895,071,962.37	2,046,019,758.28
负债合计	1,141,451,437.17	1,837,011,316.84	3,138,461,274.50
所有者权益：			
股本	297,193,885.00	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	506,003,113.80	506,003,113.80	508,969,568.93
其他综合收益	2,046,121.95	2,046,121.95	
盈余公积	36,291,607.08	45,044,831.29	47,011,601.72

未分配利润	714,107,624.31	765,621,814.73	833,365,075.21
归属于母公司所有者权益合计	1,555,642,352.14	1,615,909,766.77	1,686,540,130.86
少数股东权益	137,827,974.87	1,192,502,035.41	1,263,117,315.10
所有者权益合计	1,693,470,327.01	2,808,411,802.18	2,949,657,445.96
负债和所有者权益总计	2,834,921,764.18	4,645,423,119.02	6,088,118,720.46

5、其他

第十二节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 载有会计师事务所签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

中房地产股份有限公司
二〇一五三月十日