

深圳华侨城股份有限公司

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。

独立董事曹远征因个人原因未能出席，委托杜胜利独立董事代为出席并行使表决权。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2014 年 12 月 31 日公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税），不以资本公积金转增股本。

公司负责人刘平春、主管会计工作负责人王晓雯及会计机构负责人(会计主管人员)丁友萍声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

董事长致辞

又到一年一度辞旧迎新的时刻。在过去的 2014 年，面对持续低迷的国际经济形势，中国经济平稳运行、独占鳌头。2014 年是中国全面深化改革的开局之年。《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》的出台以及新型城镇化等一系列重大举措的推进，为旅游业和房地产业创造了更大的发展空间，让我们对坚守主业充满信心。

2014 年是华侨城练内功、抓基础、提档次、上水平的一年。公司营业收入首次突破 300 亿元，总市值超过 600 亿元，全年全口径游客接待量突破 3000 万人次。华侨城也在这一年荣登全球景区集团排行榜第四（按年接待游客人次计），首次超越六旗、雪杉会、海洋世界等美国传统优势企业，并继续领跑亚洲。

我们以应对国际主题公园落户中国为契机，全面提升旅游产品、服务、管理等各项能力。北京欢乐谷三期、上海欢乐谷二期全新升级，游客体验日臻完美；深圳锦绣中华开业 25 周年、深圳世界之窗开业 20 周年风采不减，树立行业标杆；深圳欢乐海岸蓝楹湾度假酒店、前海华侨城 JW 万豪酒店年内试业，华侨城酒店又添新军。

我们推进战略布局，为公司持续发展积蓄动能。这一年，顺德、宁波项目进入规划、施工阶段，福州项目全面展开前期工作；这一年，重庆项目实现正式落地，深圳龙华新区一宗商业用地成功竞得，成都新项目的拓展工作在持续推进，同时公司还在积极寻找南京、西安、南昌、桂林等地的项目投资和合作机会。

我们推动“智慧华侨城”建设，上线华侨城旅游营销平台，全面发布智慧

旅游体系，公司的文化旅游、酒店等传统业务正在迈入互联网时代。

我们拓展新业务模式，培育新增长点。游乐设备研发制造承接国内外数十项的数字娱乐输出项目、合同总额达 20 亿元，并计划在美国成立分公司，打造研创基地；创作剧目《极·力·道》并开展全国巡演，形成“演艺制作输出与自营相结合”的业务模式；主题公园顾问咨询与管理输出业务正式开展；连锁运营的“麦鲁小城”儿童职业体验馆快速扩张，已开业 5 家，还有 5 家正在筹建。

我们重视生态环保，在华侨城湿地创建面向公众的专业生态体验与教学场所；支持文化公益，努力营造社会公共文化空间。

展望 2015 年，中国经济经过三十余年高速增长，产业结构和要素投入结构已发生变化，中国经济进入“新常态”。2015 年，对国家来说是深化改革的关键之年，推进依法治国的开局之年，全面完成“十二五”规划的收官之年，对华侨城来说则是三十而立之年。

三十岁的华侨城有一个梦想，就是要做“百年老店”。人到三十就应该去面对一切困难，企业到三十也要勇于迎接挑战，克服困难，解决内部矛盾，为未来长远发展打下基础。作为华侨城主营业务整体上市后的运作平台，公司正处在发展历史上的关键时期，我们将以创业的激情，推动公司创新，推动公司转变发展方式，推动公司建立起一个更加优化、更加可持续的经营结构。

我们将以“文化产业+旅游产业+城镇化”模式加快布点布局，为未来发展储备战略资源；更多的尝试依托品牌和管理输出，实现轻资产拓展；并大力拓展新的业务领域，赢得更大的发展空间。

我们将把资产经营、资本经营和产品经营相结合，加强收购兼并、资产处置等手段的运用，使资源快速向优势领域和战略性领域集中。

我们将进一步深化和丰富商业模式，与新的经济形态挂钩，增强适应性和竞争力。在坚持“造城”，打造成片综合开发新优势的基础上，探索 O2O 经营模式，将传统优势业务与互联网嫁接，挖掘潜在需求，为社区千家万户及每年数千万游客提供增值服务。

我们将持之以恒提升主营业务的专业能力，进一步完善旅游产业链条，并努力提升房地产业务的周转速度和成本控制等关键能力。

我们将因应十八大后中国改革发展大趋势，加强体制机制建设，推行绩效文化，实施长效激励，改善经营机制，完善组织结构，配合做好混合所有制改革，使公司更好地适应新形势发展的要求。

我们将动员更多的社会力量助力公司成长。社会公众公司存在的基础，就是广结良缘、广开财路。作为一家负责任的社会公众公司，我们一定进一步发挥好本公司和华侨城（亚洲）两个上市公司平台的功能和优势，增强企业发展动力；一定高度重视市值管理，维护广大股民的根本利益；一定开展多元合作，引进多种成分，采用多种手段和方式去扩大公司规模，扩大市场占有，保持华侨城在行业中的领先地位。

企业长存的理由，就是持续为投资者创造价值，为社会做出贡献。感谢投资者一直以来对华侨城的信任与支持。我们将不负众望、锐意进取、奋发向上、开拓创新，以实际行动回报广大投资者和社会，为打造“中国文化旅游业航空母舰”和“百年老店”的目标而不懈努力。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	10
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	12
第四节 董事会报告.....	13
第五节 重要事项.....	27
第六节 股份变动及股东情况.....	33
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第八节 公司治理.....	44
第九节 内部控制.....	48
第十节 财务报告.....	50
第十一节 备查文件目录.....	187

释义

释义项	指	释义内容
华侨城集团	指	华侨城集团公司
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
南磨房	指	北京南磨房旅游发展有限公司
华夏演出	指	深圳华夏演出有限公司
华夏艺术中心	指	深圳华夏艺术中心有限公司
东部华侨城	指	深圳东部华侨城有限公司
茶艺度假	指	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
泰州华侨城	指	泰州华侨城有限公司
东部物业	指	深圳东部华侨城物业有限公司
东部置业	指	深圳东部华侨城置业有限公司
大鹏旅游	指	深圳大鹏华侨城旅游开发有限公司
华侨城房地产	指	深圳华侨城房地产有限公司
都市娱乐	指	深圳华侨城都市娱乐投资公司
上海天祥华侨城	指	上海天祥华侨城投资有限公司
上海万锦置业	指	上海万锦置业发展有限公司
北京四方	指	北京四方投资管理有限公司
侨建监理	指	深圳市侨建工程监理有限公司
华侨城物业	指	深圳市华侨城物业服务有限公司
北京物业	指	北京华侨城物业管理有限公司
侨城加油	指	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油	指	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	指	深圳市华侨城消防安装工程有限公司
建筑安装	指	深圳特区华侨城建筑安装工程公司
华侨城高尔夫	指	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
华侨城会所	指	深圳华侨城会所管理有限公司
上海浦深	指	上海浦深投资管理有限公司
天津华侨城	指	天津华侨城实业有限公司
天津丽湖	指	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
天津东丽湖	指	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
西安华侨城	指	西安华侨城投资有限公司
曲江华侨城	指	西安曲江华侨城投资发展有限公司

创意园	指	深圳华侨城创意园有限公司
侨城装饰	指	深圳特区华侨城装饰工程有限公司
深圳欢乐谷	指	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
威尼斯酒店	指	深圳威尼斯酒店
华侨城旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社有限公司
国际传媒	指	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
传媒广告	指	深圳华侨城传媒广告有限公司
文化演艺营销	指	深圳华侨城文化演艺营销有限公司
上海华侨城	指	上海华侨城投资发展有限公司
北京华侨城	指	北京世纪华侨城实业有限公司
歌舞团演艺	指	深圳歌舞团演艺有限公司
云南华侨城	指	云南华侨城实业有限公司
武汉华侨城	指	武汉华侨城实业发展有限公司
哈克公司	指	深圳华侨城哈克文化有限公司
华侨城投资	指	深圳华侨城投资有限公司
水电公司	指	深圳华侨城水电有限公司
华中发电	指	深圳市华中发电有限公司
旅游策划公司	指	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
文化旅游科技	指	深圳华侨城文化旅游科技有限公司
青岛华侨城	指	青岛华侨城实业有限公司
资产管理公司	指	深圳华侨城资产管理有限公司
华侨城大酒店	指	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	指	深圳海景奥思廷酒店有限公司
酒店置业	指	深圳市华侨城酒店置业有限公司
酒店管理公司	指	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
兴侨实业	指	深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司
华侨城培训中心	指	深圳特区华侨城培训中心
人力资源公司	指	深圳市华侨城人力资源服务有限公司
城市客栈	指	深圳市华侨城城市客栈有限公司
香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
华侨城亚洲	指	华侨城（亚洲）控股有限公司
耀豪国际	指	耀豪国际有限公司
豪科投资	指	豪科投资有限公司
上海置地	指	华侨城（上海）置地有限公司

成都华侨城	指	成都天府华侨城实业发展有限公司
天津天潇公司	指	天津天潇投资发展有限公司
华力控股	指	华力控股（集团）有限公司
深圳华力	指	深圳华力包装贸易有限公司
上海华励	指	上海华励包装有限公司
华励惠州	指	华励包装（惠州）有限公司
中山华励	指	中山华励包装有限公司
中山华力	指	中山华力包装有限公司
安徽华力	指	安徽华力包装有限公司
惠州华力	指	惠州华力包装有限公司
深圳华友包装	指	深圳华友包装贸易有限公司
华京投资公司	指	深圳市华京投资有限公司
深圳世界之窗	指	深圳世界之窗有限公司
锦绣中华	指	深圳锦绣中华发展有限公司
长沙世界之窗	指	长沙世界之窗有限公司
星美机电	指	深圳星美机电科技实业有限公司
江通动画	指	江通动画股份有限公司
兴侨科技	指	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
招商华侨城	指	深圳招商华侨城投资有限公司
招商华侨城物业	指	深圳招商华侨城物业管理有限公司
体育中心	指	深圳市华侨城体育中心有限公司
宁波华侨城	指	宁波华侨城投资发展有限公司
景区管理公司	指	深圳华侨城旅游景区管理有限公司
华侨城湖北旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
华港企业	指	华港企业有限公司
北京广盈	指	北京广盈房地产开发有限公司
顺德华侨城	指	广东顺德华侨城实业发展有限公司
福州华侨城	指	福州华侨城实业发展有限公司
创意文化酒店	指	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
重庆华侨城	指	重庆华侨城实业发展有限公司
重庆置地	指	重庆华侨城置地有限公司
江苏华侨城	指	江苏华侨城控股有限公司
资汇控股公司	指	资汇控股有限公司
豪力公司	指	豪力有限公司

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	华侨城 A	股票代码	000069
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳华侨城股份有限公司		
公司的中文简称	华侨城		
公司的法定代表人	刘平春		
注册地址	深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室		
注册地址的邮政编码	518053		
办公地址	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼		
办公地址的邮政编码	518053		
公司网址	http://www.octholding.com		
电子信箱	000069IR@chinaoct.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	曾辉	陈钢
联系地址	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼
电话	26909069	26909069
传真	26600936	26600936
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com

三、信息披露及备置地点

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

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	1997 年 09 月 02 日	深圳	440301103282083	深税登字 440301279374105	27937410-5
报告期末注册	2013 年 09 月 03 日	深圳	440301103282083	深税登字 440301279374105	27937410-5
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	30,718,199,315.09	28,156,382,086.85	9.10%	22,284,426,215.77
归属于上市公司股东的净利润（元）	4,774,465,095.86	4,408,287,914.10	8.31%	3,849,766,455.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	4,262,372,006.68	3,929,574,368.46	8.47%	3,828,290,562.86
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,588,443,955.89	7,197,969,658.09	-135.96%	7,147,981,018.00
基本每股收益（元/股）	0.6566	0.6062	8.31%	0.5294
稀释每股收益（元/股）	0.6566	0.6062	8.31%	0.5294
加权平均净资产收益率	18.40%	20.16%	减少 1.76 个百分点	21.35%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	94,875,367,925.37	87,878,764,490.05	7.96%	72,998,225,434.54
归属于上市公司股东的净资产（元）	28,118,636,027.07	23,862,266,506.49	17.84%	19,919,369,077.19

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	4,774,465,095.86	4,408,287,914.10	28,118,636,027.07	23,862,266,506.49
按国际会计准则调整的项目及金额				

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	4,774,465,095.86	4,408,287,914.10	28,118,636,027.07	23,862,266,506.49
按境外会计准则调整的项目及金额				

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
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）	-3,468,006.94	24,302,333.50	29,258,524.06
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	443,209,167.72	365,910,489.28	17,253,612.23
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		339,878,475.07	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-319,102.90	-3,668,814.78	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,803,441.96	1,174,673.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,972,765.75	35,606,366.88	-16,972,107.35
其他符合非经常性损益定义的损益项目	289,998,010.59	-241,032,431.05	
减：所得税影响额	148,502,393.20	131,301,928.00	7,694,381.78
少数股东权益影响额（税后）	96,600,793.80	-87,844,381.32	369,754.66
合计	512,093,089.18	478,713,545.64	21,475,892.50

第四节 董事会报告

一、概述

2014年，面对复杂多变的经营环境，公司在董事会的领导下，认真研究形势，积极应对竞争和挑战，坚持高举文化旅游的大旗，持续不断地提高企业运营效率，坚定不移地创新发展，高度地重视市值管理，切实提高了企业经营发展质量和效益。2014年公司全年实现营业收入307.18亿元，首次突破300亿大关，同比增长9%；实现利润总额78.07亿元，同比增长13%；实现归属于母公司的净利润47.74亿元，同比增长8%。各主要指标均实现增长。

截至2014年最后一个交易日，华侨城A总市值达600亿元，与上年同期相比增长55.66%，略高于上证综指和深成指涨幅。2014年，公司再次入选全国“文化企业30强”。5月，在全球权威第三方旅游行业研究及咨询机构AECOM发布的《2013年全球景区接待人次报告》中，公司跻身全球旅游景区集团第四名，继续保持亚洲第一。

二、主营业务分析

1、概述

2014年，公司文化旅游业务大力开拓市场，丰富经营手段，经营情况稳中有增。全年全口径游客接待量突破3000万人次，达3072万人次，同比增长5%，进一步巩固了全球旅游景区集团四强地位。房地产业务按照“以快制胜”的策略，灵活调整推盘节奏，制定有效的价格和营销策略，积极应对市场变化。新业务发展顺利，取得成效。文旅科技公司、演艺传媒公司及哈克公司分别构建了自己的业务模式，积极拓展市场，收入、利润稳步增长。纸包装业务市场开拓和降本增效成果显著，营业收入同比增长，利润指标同比也有所增加。

2、报告期内总体经营情况

单位：万元

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减率
营业收入	3,071,819.93	2,815,638.21	256,181.72	9.10%
营业利润	735,019.63	648,280.46	86,739.17	13.38%
归属于母公司净利润	477,446.51	440,828.79	36,617.72	8.31%

报告期内，公司秉承多年来的核心经营理念，高举文化旅游大旗，坚持以文化旅游为核心的成片综合开发模式，不断提高运营效率，不断优化企业组织结构，同时在经营模式上不断创新，各项主营取得良好的经济效益，公司发展基础得到巩固夯实，综合竞争实力进一步增强，营业收入、营业利润和净利润同比均有增长。

公司主营业务为旅游综合、房地产和纸包装业务。

占公司主营业务收入10%以上的行业为旅游综合和房地产。本报告期内，公司的主营业务收入取得了较好的成绩。本公司在2014年度实现营业收入3,071,819.93万元，其中主营业务收入3,063,012.90万元，实现营业利润735,019.63万元。本年度利润构成情况没有发生重大变化。

3、费用

单位：万元

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减率
销售费用	126,206.28	133,700.56	-7,494.28	-5.61%
管理费用	187,441.60	174,520.23	12,921.37	7.40%
财务费用	67,314.92	50,099.20	17,215.72	34.36%

变动情况说明：公司本年度管理费用同比有所增加，主要是新项目开业费用相应增加，同时公司积极开展降本增效活动，费用整体得到合理控制，增长幅度低于收入增长幅度；财务费用增加的主要原因是投资新项目的借款增加，以及可资本化的项目减少所致。

4、现金流量

单位：万元

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减率
经营活动产生的现金流量	-258,844.40	719,796.97	-978,641.36	-135.96%
投资活动产生的现金流量	28,200.85	-173,411.35	201,612.20	116.26%
筹资活动产生的现金流量	698,122.33	-519,759.00	1,217,881.33	234.32%
现金及现金等价物净增加额	468,046.07	25,562.79	442,483.29	1730.97%

变动情况说明：本年度经营活动产生的现金流量净额减少主要是因为地产销售回款同比减少以及公司用于新项目土地储备投资款增加所致；投资活动产生的现金流量净额增加的主要原因是仲裁收回天津天潇公司原始投资款等现金增加以及购建固定资产支出有所减少所致；本年度筹资活动产生的现金流量净额增加较大，主要是由于借款现金流入增加。

三、主营业务构成情况

单位：万元

项目	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						
旅游综合行业	1,515,012.39	766,682.72	49.39%	14.00%	13.66%	0.15%
房地产行业	1,490,993.93	505,690.13	66.08%	4.30%	-15.73%	8.06%
纸包装行业	83,228.34	73,410.27	11.80%	9.51%	6.49%	2.50%
内部抵消	26,221.76	24,117.69				
分地区						
华北地区	304,163.42	104,300.75	65.71%	-2.64%	-13.88%	4.47%
西北地区	49,405.40	27,166.15	45.01%	-62.10%	-71.58%	18.35%
西南地区	203,382.39	106,991.51	47.39%	2.46%	6.74%	-2.11%
华东地区	465,562.26	241,712.94	48.08%	-16.02%	-24.78%	6.04%
华中地区	351,546.38	195,365.82	44.43%	27.81%	32.62%	-2.01%
华南地区	1,715,174.81	670,245.95	60.92%	25.77%	20.12%	1.84%
内部抵消	26,221.76	24,117.69				

报告期内，公司重点推进智慧华侨城项目，实现了多种旅游综合业务的整合管理与在线营销，运用旅游产品灵活分拆和组合的功能，提升资源整合能力，为收入增长提供平台支持；房地产业务以“快”字方针应对调控，密切把握政策动向和市场变化，进一步优化了产品结构，提高了周转能力和成本控制能力，加快了资金回笼速度，收入较去年有所增加；纸包装业务积极克服传统的纸包装经营面临着严峻形势，通过管理提升落实责任，完善制度考核降本增效，开发大客户资源稳定市场份额，保持了稳定的增长。

四、资产、负债、损益状况分析

1、资产负债项目重大变动情况

单位：万元

项目	2014 年末		2013 年末		比重 增减	变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,431,364.74	15.09%	940,885.65	10.71%	4.38%	资金战略储备增加
预付账款	382,148.40	4.03%	54,733.89	0.62%	3.41%	预付保证金增加
在建工程	202,088.08	2.13%	396,520.70	4.51%	-2.38%	工程竣工转固
预收款项	413,149.54	4.35%	889,338.54	10.12%	-5.77%	预收房款减少
一年内到期的非 流动负债	515,941.72	5.44%	193,209.29	2.20%	3.24%	一年内到期的长期借款 增加
长期借款	1,979,086.97	20.86%	1,510,564.37	17.19%	3.67%	借款增加

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

2、损益项目重大变动情况

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	同比增减	变动说明
营业税金及附加	663,685.60	512,011.54	29.62%	高毛利产品比重增加，相应计提土地增值税增加
财务费用	67,314.92	50,099.20	34.36%	借款增加，可利息资本化项目减少
少数股东损益	81,637.16	54,785.48	49.01%	控股公司利润增加，相应少数股东损益增加

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							
衍生金融资产	31,685,572.12					31,685,572.12	0.00
金融资产小计	31,685,572.12					31,685,572.12	0.00
上述合计	31,685,572.12					31,685,572.12	0.00
金融负债	-20,872,906.72					-20,872,906.72	0.00

五、核心竞争力分析

一是独特的成片综合开发模式。公司各业务板块相互融合，文化旅游景区、酒店、住宅和商业类地产以多种形式组成有机整体，在业态布局、产品功能、盈利与资金回收等方面形成紧密联系和相互补充，产生明显的协同效应和集群优势。这种综合开发模式，既有利于资源获取和统筹规划，又解决了长短期收益不均衡和短期现金回流的问题，实现比单个业务板块孤立运营产生更好的效益，具备更强的抗风险能力。

二是坚持创想文化和精品意识。创想文化是华侨城企业文化的内核。公司以创想精神为指引，紧紧依托国家经济社会发展的大趋势，不断深化和丰富商业模式，持续推进产品创新，始终保持着独特性和创造性，引领行业之先。公司树立并坚持精品意识，按照“品质华侨城，幸福千万家”的发展理念，打造精品，持续改善产品和服务品质，赢得市场青睐，品牌形象不断提升。

三是国内领先的开发运营体系和人才队伍。公司是中国主题公园产业的开创者和领跑者，目前已经形成了以旅游景区为主体，文化科技、文化演艺、旅游衍生品和旅行社等共同发展的文化旅游产业链条，是中国旅游业的一面旗帜。在主题公园的规划设计、开发建设和运营管理方面，公司积累了丰富的经验，形成了一套成熟的技术和服务标准规范体系，拥有了一支国内顶尖的管理和专业技术人才队伍。

四是实施全国战略布局，占领市场高地。公司依靠商业模式和产品创新，在北京、上海等全国一线城市和区域中心城市开发建设大型文化旅游综合项目，实施跨区域全国拓展的战略布局。跨区域全国拓展的战略布局的实施，抢占了市场先机，增加了优质资源储备，夯实了公司未来发展基础，扩大了经营规模，提高了在全国市场的占有率和影响力。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,804,073,939.30	1,708,000,000.79	64.17%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
深圳市华侨城创意文化酒店有限公司	酒店服务	61.22%
重庆华侨城实业发展有限公司	旅游地产	100.00%
福州华侨城实业发展有限公司	旅游地产	100.00%
苏州华力环保包装有限公司	纸包装	66.93%
江苏华侨城控股有限公司	投资控股	100.00%
Capital Converge Holdings Ltd（资汇控股有限公司）	投资控股	66.93%
Honour Ray Ltd（豪力有限公司）	投资控股	66.93%
重庆华侨城置地有限公司	房地产	66.93%

（2）持有金融企业股权情况

无

（3）证券投资情况

无

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

（1）委托理财情况

无

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额（如有）	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
中国建设银行香港分行	非关联关系	否	货币互换衍生工具	1,510.5	2011年08月05日	2014年08月05日	3,168.56	0	0	0.00%	-32.26
中国建设银行香港分行	非关联关系	否	外汇远期衍生工具	426.75	2011年08月05日	2014年08月05日	-1,929.98	0	0	0.00%	-9.12
中国建设银行香港分行	非关联关系	否	利率互换衍生工具	-443.29	2011年08月05日	2014年08月05日	-157.31	0	0	0.00%	9.47
合计				1,493.96	--	--	1,081.27	0	0	0.00%	-31.91
衍生品投资资金来源				自有资金							
涉诉情况（如适用）				无							
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）											
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）											
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）				公司所持有的资产和负债具有利率和外汇风险，因此签订衍生产品合同以控制相关风险，该衍生品的收益是固定和没有风险的。							
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定				根据每个合同的条款和到期日，采用市场利率将未来现金流折现。							
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明				未有重大变化							
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见				无							

（3）委托贷款情况

无

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

不适用

(3) 募集资金变更项目情况

不适用

4、主要子公司、参股公司分析

1、主要控股公司

(1) 北京华侨城主营业务为建设开发旅游景区、房地产开发、销售自主开发后商品房、自有房产的物业管理、旅游景区、园林的策划设计、设计制作雕塑、组织文化艺术交流活动等，注册资本为 35,100 万元，本公司持股比例为 63.25%。截止 2014 年底，该公司总资产为 316,895 万元，全年实现营业收入 261,101 万元，实现净利润 67,728 万元。

(2) 东部华侨城主营业务为从事生态旅游项目的投资建设、开发经营；投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业，注册资本为 120,000 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2014 年底，该公司（合并泰州华侨城）总资产为 643,319 万元，全年实现营业收入 96,985 万元，净利润-46,828 万元。

(3) 上海华侨城主营业务为旅游及其关联产业投资，景区策划、设计、施工，景区景点策划及管理的咨询业务，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，房地产投资开发与经营；自有房屋出租、维修，物业管理。注册资本为 44,380 万元，本公司持股比例为 90.13%。截止 2014 年底，该公司总资产为 270,336 万元，全年实现营业收入 41,809 万元，净利润 6,661 万元。

(4) 云南华侨城主营业务为投资开发与经营；景区策划；旅游商品的批发与零售；文艺活动策划；舞台设计；房屋出租；物业管理；建筑材料；装饰材料；水暖器材、电工器材、家具、五金的批发与零售。注册资本为 100,000 万元，本公司持股比例为 70%。截止 2014 年底，该公司总资产为 219,526 万元，全年实现营业收入 5,040 万元，净利润-11,003 万元。

(5) 武汉华侨城主营业务为旅游及其关联产业投资；景区策划、设计、施工；景区景点策划及管理的咨询业务；设计、制作各类广告；利用自有媒体发布广告；房地产游资开发与经营；自有房屋出租、维修；物业管理；建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、建筑五金销售；从事货物及技术的进出口业务。注册资本为 117,860 万元，本公司持股比例为 84.85%。截止 2014 年底，该公司总资产为 1,003,389 万元，全年实现营业收入 351,701 万元，净利润 51,226 万元。

(6) 华侨城房地产主营业务为在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开办管理深圳华侨城商品市场，投资兴办实业，注册资本为 350,000 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2014 年底，该公司总资产为 5,199,912 万元，全年实现营业收入 1,534,556 万元，实现净利润 324,571 万元（不含投资收益）。

(7) 香港华侨城主营业务为从事投资管理，制造及销售纸箱及纸制品、旅游及房地产、进口代理等业务，并持有华侨城（亚洲）（HK.03366）66.93%的股权。香港华侨城实收资本为港币 204,206 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2014 年底，该公司总资产为 2,157,623 万元，全年实现营业收入 396,210 万元，净利润 23,743 万元。

2、主要参股公司

(1) 深圳世界之窗主营业务为世界名胜微缩景区及其配套设施的建设与经营，注册资本为 USD2,950 万元，本公司持股比例为 49%。截止 2014 年底，该公司总资产为 62,525 万元，全年实现营业收入 47,331 万元，实现净利润 15,918 万元。

(2)锦绣中华主营业务为经营景区游览;景点,场景复制销售;国内外旅游代理与咨询;旅游商品制作与销售;饮食烹饪,冷饮,园林雕塑,壁画设计与施工;交通服务等,注册资本为 18,400 万元,本公司持股比例为 49%。截止 2014 年底,该公司总资产为 36,529 万元,全年实现主营业务收入 19,550 万元,实现净利润 3,528 万元。

3、其他控股及参股公司情况见会计报表附注。

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
城市客栈	提升主业竞争力	挂牌转让	对本期净利润影响 0.08 亿元
天津天潇	提升主业竞争力	仲裁退回	对本期净利润影响 3.36 亿元

5、非募集资金投资的重大项目情况

报告期内公司非募集资金投资的股权投资情况见本节六、投资状况分析.1.对外股权投资情况;项目投资情况见会计报表附注。

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

不适用

九、公司未来发展的展望

对于我国未来宏观经济形势,中央提出了“新常态”的表述。“新常态”最明显的特征,随着劳动力优势和资源优势不再明显,以往依靠高投入、高消耗的高速发展“常态”难以为继,经济由高速增长转向中高速平稳增长。这是一个增速放缓的过程,同时也是经济结构不断调整,发展效率和质量不断提高的过程。

我们认为,在经济“新常态”下,经济结构调整,服务业将加速发展;动力结构转换,内需消费将增强;民生改善,居民收入将持续增长;推进新型城镇化和户籍制度改革,国民的旅游和合适的住房需求将进一步加大。这种大环境、大政策为包括旅游业和房地产业在内的各行业持续、强劲发展创造了有利的条件。

我们认真分析了公司在宏观经济的“新常态”下将面临的新情况:

第一,影响最大、最深远的,是房地产行业的趋势性变化。当前房地产市场库存高企,对房地产企业而言,这意味着未来销售难度将进一步加大,平均周转速度和利润率进一步走低,现金流也会进一步趋紧。然机会与挑战并存。虽然整体来看市场增长乏力,但由于房地产产品在所处位置、功能定位、目标客户等方面存在着差异,市场的结构性机会是依然存在的。此外,已建成的社区对于企业来说是一个巨大的宝藏,有不少房地产企业已开始向社区服务商转型,瞄准其潜在消费需求挖掘商机。

第二,在经济新常态下,旅游业可以拉动消费和投资,从而成为稳增长的重要引擎。国际巨头和资本大鳄纷纷介入,地方政府也有更高的招商热情,行业进入大资本、大项目推动阶段。由于旅游企业呈现规模化、集团化、全产业链化发展,市场竞争变得更加激烈,从某个局部市场的客流争夺演变为大范围、全方位、多层次的竞争,资源、渠道、人才都是竞争的对象。虽然竞争激烈,但旅游业整体来说市场需求是增长的。而且,大项目、高品质景区的增多将有助于激发游客消费愿望,刺激需求进一步放大。

第三，互联网对于传统行业的影响巨大。旅游业由于消费者行为特点，是最早一批与互联网产生结合的行业，在线旅游已发展得较为成熟。一些与旅游业并无关联的互联网企业，尤其是掌握了巨大用户群体的互联网巨头，也纷纷布局在线旅游，甚至直接与景区等线下资源合作，利用自己的线上优势，开启O2O商业模式。

相比之下，房地产业受到的影响较小，目前主要在销售环节，传统中介模式开始受到冲击。对于房地产行业，未来互联网更深层次的影响在于智能住宅，智能社区，以及产品定制等。

互联网与传统产业间的融合是大势所趋。作为一家传统企业，如何根据互联网时代的要求改进生产、服务和营销，如何将线下传统优势与线上资源进行对接，并探索出新的商业模式？这些都是我们在认真思考的问题。

如何应对新情况下的挑战，抓住挑战中隐藏的机会？这不仅影响到公司未来三五年的业绩表现，更是中长期发展需要思考的战略性问题。为此，我们提出以下几个方面的经营策略：

（一）全力加快房地产销售和资金回流

市场环境发生变化，经营观念必须随之变化。当前我们要更加重视现金流，把资金回收作为各项工作的重中之重。在当前环境下，加快房地产销售和资金回流的重要性体现为保增长、防范经营风险、和快速回收资金推动公司进一步发展壮大。

（二）加快拓展步伐，获取优质发展资源

旅游和房地产市场都有较强的地域性特征，要想做大做强，就必须不断获取优质资源，在更大范围内进行布点布局，这既是扩大业务规模、保持行业地位的要求，也是公司业绩实现持续滚动增长的必然手段。

旅游业务方面，我们的扩张策略是：区域布局以面对点，产品线则以多元应对单一，具体而言：

第一，加快欢乐谷的布局。研究适应不同容量城市市场的欢乐谷产品模型，加快进入更多省会级城市，保持市场领先地位。

第二，加快培育大型综合旅游度假区，通过新建或扩展现有景区的方式，在全国增加1-2个具有全球影响力的大型综合旅游度假区。

第三，以并购、委托管理、品牌输出等方式获取新的资源，包括主题公园和自然风光类、人文历史类景区。

房地产业务扩张方面，北上广深等一线城市和人口、经济大省的省会城市，如成都、武汉等，市场潜力依然较大，我们将进一步深耕细作，作为重点投资目标。在产品策略上，继续坚持高端定位，发挥品牌优势，打造优质住宅产品。同时根据消费发展趋势，研究智慧建筑和智慧社区等新产品，关注养老地产等细分领域。

（三）将资产经营、资本经营和产品经营相结合

我们传统的投资和经营模式为：以资金购入土地等各类资源，通过策划、开发、管理，最终以商品或服务的形式提供给消费者，并以此回收资金和利润。这种滚动发展模式，我们称之为产品经营。未来我们将在做好产品经营的基础上，探索运用资产经营和资本经营的手段，即以资产或股权作为交易对象，实现企业资产或股权的买入或卖出，从而实现资金向优势领域和战略性领域快速集中，提高资金使用效率。

（四）进一步深化和丰富商业模型，增强适应性和竞争力

第一，打造成片综合开发新优势。以文化旅游或引入其他产业作为先导，通过土地一级开发和二级开发相结合、房产经营和地产经营相结合、独立开发和合作开发相结合等手段，进一步探索新形势下的“造城”模式，保持在成片综合开发方面的领先地位。

第二，探索O2O经营模式，实现线上线下资源的结合。我们有十几家景区和酒店，每年有3000万的游客；每个综合项目有几万常住居民；还有生态广场、创意文化园和欢乐海岸等公共空间，每年有以千万计的过路观光客。公司将利用互联网和大数据技术挖掘其需求甚至创造其需求，提供增值服务。这些人群是公司的宝贵资源，我们将通过互联网和移动互联网的手段，在他们与公司之间建立更紧密的联系，使我们能够将信息准确及时的传递给他们，同时也发现他们的潜在需求，并利用自身或外部资源为其提供增值服务。这将是公司未来重要的增长点。此外，我们还将与专业互联网公司合作，把我们所具备的线下资源与更大规模的线上用户群体进行对接，挖掘出更大的业务增长潜力。

第三，积极响应国家号召，大力支持大众创业、万众创新。重点关注与文化旅游相关的创新型中小微企业的成长发展，结合公司自身条件和资源，为其提供平台、渠道等方面的支持，以此探索公司新的发展模式、寻找新的发展机会。

（五）持之以恒提升主营业务的专业能力

旅游业务：在国际巨头渐次到来，行业标准不断提高的情况下，自身能力的提升显得更加迫切。把眼光放在整个旅游产业链上，我们将通过多种手段，积极培育和获取与公园业务相辅相成的文化内容产品，加强对旅游销售渠道的控制，推进旅游策划、开发和管理的产业化和市场化，使公司在旅游行业有更大作为。

房地产业务：在当前市场环境下，周转速度和成本控制这两项能力是关系企业生存发展的关键要素。我们将努力提升这两项关键能力，并在办公和商业地产等持续经营性物业的开发和经营上加强研究，提高产出。

（六）争取融资工作实现突破

公司力争抓住政策机遇，结合市场窗口，尽快完成股权融资工作。在间接融资方面，将不断创新融资渠道，降低融资成本。此外，公司大力支持唯一的境外上市平台——华侨城（亚洲）做强做优，充分持续拓宽融资渠道，加快实现华侨城主营业务与香港资本市场的融合。

（七）加强体制机制建设和管理提升

推行绩效文化，优化考核激励方案，建立长效激励机制，加强人才培养和选拔，通过考核和用人机制进一步调动员工队伍的积极性和创造性。改善经营机制，完善组织结构，精简决策程序，提高市场响应速度，并按照中央统一部署，以“坚持不犯规、不越线、不消极等待”为原则配合做好国资改革各项工作，使公司更好地适应新形势发展的要求。

（八）公司土地储备情况

截止2014年末，公司旅游综合业务配套地产储备权益面积约622.6万平方米，房地产业务储备权益面积约266.2万平方米。

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

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

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。本次变更不会对公司 2013 及 2014 年度的资产总额、负债总额、净资产、净利润及现金流量金额产生影响。

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

无

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

公司本年度增加 6 家合并单位，其中新设成立 8 家：重庆华侨城、福州华侨城、创意文化酒店、资汇控股、豪力、重庆置地、苏州华力、江苏华侨城；减少 2 家：城市客栈、天津天潇，因挂牌转让、仲裁退回而丧失控制权。

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特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据公司制订的《未来三年股东回报规划（2012-2014 年）》，及中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》相关规定并结合本公司实际情况，公司对分红政策做出了修订，已经第六届董事会第二次会议审议通过，并提交公司年度股东大会审议，并相应修订公司章程的相关条款。决策程序透明，符合相关规定。

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年年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以2014年12月31日的公司总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.7元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

公司2013年年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以2013年12月31日的公司总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.7元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

公司2012年年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以2012年12月31日的公司总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.7元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年（预案）	508,993,990.54	4,774,465,095.86	10.66%
2013 年	501,270,827.63	4,408,287,914.10	11.37%
2012 年	509,004,899.62	3,849,766,455.36	13.22%

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

现金分红政策：
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
以 2014 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本

十六、社会责任情况

《公司社会责任报告》已刊登在2015年3月21日的巨潮资讯网www.cninfo.com.cn上。

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

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

报告期内是否被行政处罚

是 否

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

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3月14日	华侨城洲际大酒店	业绩说明会	机构	鹏华基金、博时基金、南方基金、嘉实基金、华夏基金、安信基金、融通基金、中信证券、中信建投、安信证券、申银万国、中金公司、国泰君安、平安证券、中银国际、民生证券、国信证券、兴业证券、华创证券、招商证券、东莞证券、三川资本、新华资产	公司业务情况介绍以及2013年报等公开资料
2014年4月1日	各机构公司	特定对象调研	机构	华夏基金、银华基金、中国人寿资产、泰康人寿资产	公司业务情况介绍
2014年4月17日	国泰君安机构策略分会分会场	机构策略会	机构	招商致远、中海基金、中融国际、ARK、中信证券、华融证券、中银国际、明耀投资	公司业务情况介绍
2014年4月17日	华侨城集团五楼	特定对象调研	机构	易方达基金、中信建投	公司业务情况介绍
2014年4月21日	电话会议	业绩说明会	机构	博时基金、景顺长城基金、财通基金、宝盈基金、工银瑞信基金、金鹰基金、长城基金、华商基金、长盛基金、国泰君安证券、第一创业证券、紫荆汇通、启明投资、泽鑫毅德、中欧瑞博、十牛资产、宏海投资、环懿投资、环信投资、格雷资产、英大证券资管、天生桥资产、润晖投资、贞观资产、九合寰宇	公司业务情况介绍
2014年5月14日	华侨城集团办公楼	分析师会议	机构	南方基金、第一创业、泰信基金、中信建投、融通基金、易方达基金、景顺长城、东吴基金、元信永丰基金	公司业务情况介绍
2014年6月16日至6月20日	上海	路演活动	机构	国投瑞银基金、富国基金、国联安基金、申万菱信基金、华安基金	公司业务情况介绍
2014年7月9日	华侨城集团办公楼	特定对象调研	机构	上投摩根	公司业务情况介绍
2014年7月11日	华侨城集团办公楼	特定对象调研	机构	挪威银行	公司业务情况介绍
2014年8月27日至8月29日	北京	路演活动	机构	华夏基金、民生加银基金、嘉实基金、华商基金、中国人寿	公司业务情况介绍

2014 年 9 月 3 日	华侨城集团办公楼	特定对象调研	机构	台湾富邦证券、中信里昂	公司业务情况介绍
2014 年 9 月 4 日	华侨城集团办公楼	特定对象调研	机构	太平洋资产管理公司、中国人保资产管理公司	公司业务情况介绍
2014 年 9 月 11 日	国泰君安策略会	路演活动	机构	国泰君安	公司业务情况介绍
2014 年 10 月 23 日	华侨城集团办公楼	业绩说明会	机构	国泰君安、高瓴资本、重阳投资、盈信投资	公司情况介绍以及 2014 年三季度等公开资料

2014 年，公司加强与各方投资者的多层次沟通，并采取多样形式、特别是针对性强的方式来加大公司在资本市场上的主动推介力度，共安排和接待机构一对一及一对多调研 30 批次，其中包括韩国、台湾、日本、英国等国内外到访投资者；举办了 4 次大型业绩交流会，累计接待了近 240 位与会人员；通过深交所互动易平台与投资者交流问题共计 222 个。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

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

不适用

四、破产重整相关事项

不适用

五、资产交易事项

不适用

六、公司股权激励的实施情况及其影响

由于本次限制性股票激励计划实施过程中，在第五期解除限售时存在激励对象秦健如未到达解除限售条件的情况，故决定在本计划实施完毕后，对该股份实施回购。2014年4月3日公司召开了2013年年度股东大会通过了该提案。公司于 2014 年 5 月 20 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成回购股票的注销手续。本次回购注销共计155844股，注销完成后，公司股份总数由7,271,498,566 股变更为 7,271,342,722 股。公司股权激励计划截至报告期末均已实施完毕。

七、重大关联交易

1、公司与关联方存在的担保事项

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	天津华侨城	RMB 181,000,000.00	2013/7/10	2023/7/9	否
华侨城房地产	天津华侨城	RMB 200,000,000.00	2014/4/2	2015/4/3	否
华侨城房地产	天津华侨城	RMB 5,000,000.00	2012/2/15	2015/1/30	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华侨城房地产	都市娱乐分公司	RMB 3,000,000.00	2014/7/30	2017/7/29	否
华侨城房地产	上海天祥华侨城	RMB 617,500,500.00	2014/3/21	2017/3/20	否
华侨城房地产	上海天祥华侨城	RMB 300,000,000.00	2014/1/8	2017/1/7	否
华侨城房地产	万锦	RMB 363,220,000.00	2014/11/11	2017/11/10	否
本公司	香港华侨城	HKD 394,450,000.00	2014/3/21	2015/3/20	否
本公司	香港华侨城	HKD 236,670,000.00	2013/3/14	2016/3/14	否
本公司	香港华侨城（人民币债券）	RMB 1,000,000,000.00	2014/5/22	2017/5/22	否
Pacific 、 Forever 、 Fortune、 Miracle 等联合担保	华侨城（亚洲）	USD 43,000,000.00	2014/6/27	2017/6/26	否
华侨城集团、 Great、 Verdian Forver 联合担保	华侨城（亚洲）	HKD 804,678,000.00	2012/7/31	2017/7/31	否
香港华侨城、 Pacific、 Forever 、 Fortune 、 Miralce 联合担保	华侨城（亚洲）	HKD 113,601,600.00	2013/5/15	2016/5/15	否
香港华侨城、 Pacific、 Forever 、 Fortune 、 Miralce 联合担保	华侨城（亚洲）	HKD 22,483,650.00	2013/7/17	2016/7/17	否
香港华侨城、 Pacific、 Forever 、 Fortune 、 Miralce 联合担保	华侨城（亚洲）	HKD 19,000,000.00	2013/8/19	2016/8/19	否
香港华侨城、 Pacific、 Forever 、 Fortune 、 Miralce 联合担保	华侨城（亚洲）	USD 57,000,000.00	2014/8/4	2017/8/3	否
香港华侨城、 Pacific、 Forever 、 Fortune 、 Miralce 联合担保	华侨城（亚洲）	USD 72,000,000.00	2014/10/17	2017/10/16	否
香港华侨城、 Pacific、 Forever 、 Fortune 、 Miralce 联合担保	华侨城（亚洲）	HKD 200,000,000.00	2014/9/26	2016/9/25	否
本公司、东部华侨城、广东恒丰投资集团有限公司（注）	泰州华侨城	RMB 50,000,000.00	2012/4/23	2015/12/31	否
本公司、东部华侨城、广东恒丰投资集团有限公司（注）	泰州华侨城	RMB 200,000,000.00	2014/1/6	2015/6/30	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司、云南城投置业股份有限公司（注）	云南华侨城	RMB 315,000,000.00	2013/10/17	2015/10/16	否
华侨城投资	东部华侨城	RMB 2,727,276.00	2006/1/28	2017/1/27	否
本公司	成都华侨城	RMB 800,000,000.00	2014/12/4	2022/12/3	否
本公司	武汉华侨城	RMB 300,000,000.00	2013/10/8	2015/12/25	否

注：上述控股子公司股东按其持股比例为该等公司借款提供贷款担保。

2、公司与关联方存在的资金拆借事项

关联方		拆借金额	起始日	到期日
拆出方：	拆入方：			
锦绣中华	本公司	70,000,000.00	2013-9-7	2016-9-7
世界之窗	本公司	150,000,000.00	2013-9-6	2016-9-7
何香凝美术馆	华侨城房地产	10,000,000.00	2005-12	2015-12
华侨城集团	本公司	15,190,000,000.00	2010-11 至 2014-06	2014-3 至 2017-06
曲江文化旅游集团	曲江华侨城	306,000,000.00	2011-05-27	---
云南城投置业	云南华侨城	50,000,000.00	2014-06-17	--2015-6-25-
顺控城投	顺德华侨城	195,000,000.00	2014-04-17	2017-04-14
本公司	北京广盈	131,434,050.00	2013-4-1	-

截至 2014 年 12 月 31 日，公司与关联方发生的资金往来除按股权比例提供给北京广盈房地产开发有限公司 13,143 万元的股东借款外，均为关联方向本公司提供资金，不存在控股股东及其它关联方侵占上市公司利益的情况。

3、其他关联交易事项见会计报表附注。

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

托管情况说明

无

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

(2) 承包情况

承包情况说明

无

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

(3) 租赁情况

租赁情况说明

无

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

2、担保情况

报告期公司为公司控股子公司提供担保，见本节七、重大关联交易.1、公司与关联方存在的担保事项；为按揭购房业主提供自按揭银行放款之日起至按揭银行收到购房业主房地产证之日止阶段性连带担保金额为 356,380.94 万元，除此之外，公司无其他对外担保情况。

违规对外担保情况

无

3、其他重大合同

无

4、其他重大交易

无

九、承诺事项履行情况

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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
重大资产重组承诺	华侨城集团	华侨城集团对华侨城片区内共计 585 处,总面积 716,017 平方米,总评估值 141,317 万元,尚需进一步完善权属手续的房产出具了《承诺函》,承诺在	2013 年 05 月 15 日	2014 年 12 月 31 日	正在履行,公司将严格遵守承诺内容,于 2015 年 6 月 30 日前对已明确无法办证的房产已经按承诺实施回购。(相关内容详见公司 2013-15 号公告)

		约定期限内完善相关权属手续。			
增持公司股份承诺	华侨城集团	在增持期间及法定期限内不减持其所持有的本公司股份	2013年6月27日	2014年6月27日	已完成。（相关内容详见公司 2013-24 号公告）
关于对购买公司资产的承诺	华侨城集团	在收购“水秀”及“海洋奇梦馆”两项目资产后，将欢乐海岸投资公司委托给公司经营	2013年12月14日	持续	上述资产已收购完毕，本承诺正在履行（相关内容详见公司 2013-46 号公告）
对公司控股公司增资时的承诺	华侨城集团	华侨城集团对公司下属子公司增资，将保持公司对其增资公司（武汉华侨城实业发展有限公司、上海华侨城投资发展有限公司、深圳市华侨城酒店管理有限公司）的实际控制，公司对其股权享有优先受让权。	2011年8月31日、2012年10月20日、2013年10月12日	持续	正在履行（相关内容详见公司 2011-24, 2012-40, 2013-38 号公告）
承诺是否及时履行					是
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）					

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

不适用

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	163
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	何晓娟、汤其美

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

报告期，公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制进行审计，共支付审计费人民币 60 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

不适用

十二、处罚及整改情况

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

无

十四、其他重大事项的说明

公司控股股东华侨城集团报告期内增持了本公司的19,047,303股股份，华侨城集团承诺在增持期间及法定期限内不减持其所持有的本公司股份。公司已于2月20日刊登了《关于控股股东增持本公司股份情况的公告》（2014-003号）。

十五、公司子公司重要事项

无

十六、公司发行公司债券的情况

公司之子公司香港华侨城委托工银亚洲、瑞士银行等作为承销商发行3年期10亿元人民币债券，利率为4.75%，2014年5月22日实现债券交割。

第六节 股份变动及股东情况

一、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	4,139,987,188	56.93				18,891,459	18,891,459	4,158,878,647	57.20%
1、国有法人持股	4,117,991,411	56.63				19,047,303	19,047,303	4,137,038,714	56.90%
2、境内自然人持股	21,995,777	0.30				-155,844	-155,844	21,839,933	0.3%
二、无限售条件股份	3,131,511,378	43.07				-19,047,303	-19,047,303	3,112,464,075	42.80%
1、人民币普通股	3,131,511,378	43.07				-19,047,303	-19,047,303	3,112,464,075	42.80%
三、股份总数	7,271,498,566	100%				-155,844	-155,844	7,271,342,722	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1. 公司控股股东华侨城集团报告期内增持了本公司的部分股份，华侨城集团承诺在增持期间及法定期限内不减持其所持有的本公司股份。
2. 公司于 2014 年 5 月 20 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成回购股票的注销手续。本次回购注销共计 155844 股，注销完成后，公司股份总数由 7,271,498,566 股变更为 7,271,342,722 股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

2013 年 10 月 11 日，经公司第六届董事会第一次会议审议，审议通过了《关于限制性股票解除限售和回购注销事项》的议案，公司第六期限制性股票解除销售的条件已经成就。至此，公司股权激励计划中达到解除限售条件的股份均已解锁完成。由于本次限制性股票激励计划实施过程中，在第五期解除限售时存在激励对象秦健如未到达解除限售条件的情况，故决定在本计划实施完毕后，对该股份实施回购。2014 年 4 月 3 日公司召开了 2013 年年度股东大会通过了该提案。

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

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

公司于 2014 年 5 月 20 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成回购股票的注销手续。本次回购注销共计 155844 股，注销完成后，公司股份总数由 7,271,498,566 股变更为 7,271,342,722 股。

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

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

报告期内，公司控股股东华侨城集团增持了本公司的部分股份。公司于2014年5月20日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成回购股票的注销手续。本次回购注销共计155844股，注销完成后，公司股份总数由7,271,498,566 股变更为 7,271,342,722 股。

3、现存的内部职工股情况

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

报告期末股东总数		92,621		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		101,840		
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
华侨城集团公司	国有	56.90	4,137,038,714	19,047,303	4,137,038,714	0	无	0
全国社保基金一零四组合	其他	2.45	177,899,828	未知	0	177,899,828	未知	-
中国银行股份有限公司-嘉实研究精选股票型证券投资基金	其他	0.60	43,990,631	未知	0	43,990,631	未知	-
中信证券股份有限公司	其他	0.58	42,372,301	未知	0	42,372,301	未知	-
全国社保基金一零一组合	其他	0.58	42,218,113	未知	0	42,218,113	未知	-

中国工商银行股份有限公司一诺安灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.54	38,913,710	未知	0	38,913,710	未知	-
全国社保基金四零三组合	其他	0.52	37,839,181	未知	0	37,839,181	未知	-
中国建设银行一鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	0.49	35,660,290	未知	0	35,660,290	未知	-
中国工商银行一景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	其他	0.45	33,000,083	未知	0	33,000,083	未知	-
重庆国际信托有限公司一融信通系列单一信托 10 号	其他	0.44	32,078,613	未知	0	32,078,613	未知	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股股东华侨城集团与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知前十名流通股股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
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					
全国社保基金一零四组合	177,899,828	人民币普通股	177,899,828					
中国银行股份有限公司一嘉实研究精选股票型证券投资基金	43,990,631	人民币普通股	43,990,631					
中信证券股份有限公司	42,372,301	人民币普通股	42,372,301					
全国社保基金一零一组合	42,218,113	人民币普通股	42,218,113					
中国工商银行股份有限公司一诺安灵活配置混合型证券投资基金	38,913,710	人民币普通股	38,913,710					
全国社保基金四零三组合	37,839,181	人民币普通股	37,839,181					
中国建设银行一鹏华价值优势	35,660,290	人民币普通股	35,660,290					

股票型证券投资基金			
中国工商银行—景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	33,000,083	人民币普通股	33,000,083
重庆国际信托有限公司—融信通系列单一信托 10 号	32,078,613	人民币普通股	32,078,613
中国农业银行—景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金	30,269,538	人民币普通股	30,269,538
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	前十名股东中，国有法人股股东华侨城集团与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知前十名流通股股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	不适用		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

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
华侨城集团	段先念	1985 年 11 月 11 日	19034617-5	63 亿元	经营范围：主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品，机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部【92】外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向工业、旅游、房地产、商贸、金融保险行业投资。

控股股东报告期内变更

适用 不适用

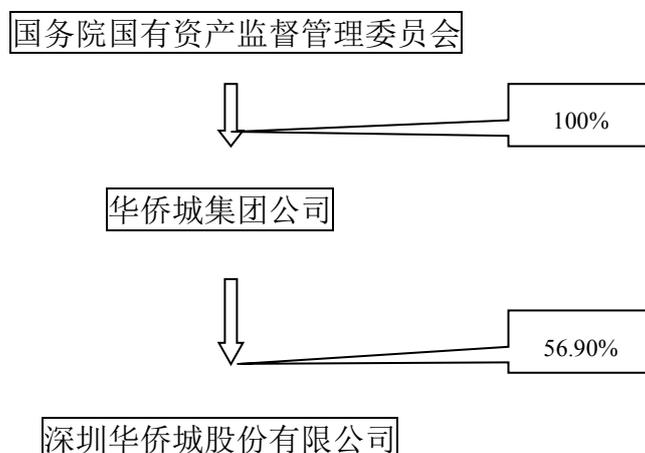
3、公司实际控制人情况

国务院国有资产监督管理委员会

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



说明：公司控股股东华侨城集团报告期内增持了本公司的部分股份，截止到 2014 年 12 月 31 日，华侨城集团持有本公司 56.90% 股份。

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

不适用

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

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例 (%)	实际增持股份数量	实际增持股份比例 (%)	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期
华侨城集团	不超过总股本的 2%	不超过总股本的 2%	19,047,303	0.26%	2013 年 06 月 28 日	2014 年 06 月 28 日

2014 年 2 月 18 日至 2 月 19 日，华侨城集团通过深圳证券交易所交易系统增持华侨城 A 19,047,303 股，占公司股份总额的 0.26%

第七节 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	出生年月	任期起止日期	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）
刘平春	董事长	现任	男	1955.2	2013/8 至今	3,354,156	0	0	3,354,156
郑凡	监事长	现任	男	1955.11	2014/12 至今	3,120,156	0	480,039	2,640,117
侯松容	董事、总裁	现任	男	1968.7	2013/8 至今	0	0	0	0
陈剑	董事、副总裁	现任	男	1963.7	2013/8 至今	3,120,156	0	0	3,120,156
杜胜利	独立董事	现任	男	1963.8	2013/8 至今	0	0	0	0
赵留安	独立董事	现任	男	1948.3	2013/8 至今	0	0	0	0
曹远征	独立董事	现任	男	1954.6	2013/8 至今	0	0	0	0
谢家瑾	独立董事	离任	女	1947.4	2013/8-2014/7	23,400	0	0	23,400
谢朝华	独立董事	现任	男	1958.3	2013/8 至今	0	0	0	0
余海龙	独立董事	现任	男	1950.8	2014/12 至今	0	0	0	0
苏征	监事长	离任	男	1956.10	2013/8 至 2014/12	0	0	0	0
刘丹林	监事	现任	男	1967.7	2013/8 至今	0	0	0	0
郭金	监事	现任	男	1969.4	2013/8 至今	0	0	0	0
王晓雯	副总裁	现任	女	1969.6	2013/8 至今	3,180,232	0	0	3,180,232
吴斯远	副总裁	离任	男	1964.4	2013/8 至 2014/12	2,593,500	0	648,375	1,945,125

张立勇	副总裁	现任	男	1965.8	2013/8 至今	2,340,000	0	0	2,340,000
姚 军	副总裁	现任	男	1960.1	2013/8 至今	2,571,192	0	0	2,571,192
倪 征	副总裁	现任	男	1968.1	2013/8 至今	0	0	0	0
陈跃华	副总裁	现任	男	1963.9	2014/12 至今	0	0	0	0
曾 辉	董事会秘书	现任	男	1960.11	2014/12 至今	800,000	0	0	800,000
合计	--	--	--	--	--	21,102,792	0	1,128,414	19,974,378

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

1、在股东单位的任职情况

- (1) 董事长刘平春，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年 3 月至今。
- (2) 监事长郑凡，现任公司控股股东华侨城集团党委书记、副总经理，任职期间自 2008 年 3 月至今。
- (3) 董事、总裁侯松容，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年 3 月至今。
- (4) 董事、副总裁陈剑，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年 3 月至今。
- (5) 副总裁王晓雯，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年 3 月至今。

2、主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

(1) 董事

刘平春，男，1955 年出生，本科学历，高级政工师。曾任华侨城经济发展总公司总经理助理兼策划部总经理，本公司董事兼总裁、党委书记、董事长，华侨城集团副总裁，深圳欢乐谷董事长，北京华侨城副董事长、总经理（兼），上海华侨城董事长，锦绣中华董事长，深圳世界之窗副董事长，华侨城酒店集团董事长、党委书记，云南华侨城董事长。现任华侨城集团党委常委，公司董事长。同时兼任中国旅游协会副会长、中国旅游景区协会会长、中国上市公司协会副会长、深圳上市公司协会副会长、深圳市质量强市促进会副会长、暨南大学深圳旅游学院院长。

侯松容，男，1968 年出生，硕士研究生学历。曾任华侨城劳动服务公司总经理、康佳集团党委书记、副总裁、常务副总裁、总裁、董事局副主席，香港华侨城董事长，华侨城亚洲董事局主席。现任华侨城集团党委常委，公司党委委员、党委副书记、总裁、董事。同时兼任中国青年企业家协会副会长、中央企业青年联合会委员会常委。

陈剑，男，1963 年出生，工学硕士、高级工商管理硕士，高级建筑师。曾任华侨城经济发展总公司总经理助理兼规划建设部总经理，华侨城房地产常务副总经理、总经理、副董事长、董事长、党委书记，华侨城集团副总裁，成都华侨城董事长，北京华侨城监事长，招商华侨城副董事长，上海天祥华侨城董事长。现任华侨城集团党委常委，华侨城房地产执行董事，公司党委委员、副总裁、董事。同时兼任深圳房地产协会副会长、何香凝美术馆副馆长。

(2) 独立董事

杜胜利，男，1963 年出生，经济学博士，管理学博士后，中国注册会计师非执业会员。曾任中国纺织机械工业总公司财务部副主任、股份办主任，国家国有资产管理局企业司副处长，中纺机集团财务有限公司总经理，中国纺织机械集团公司总会计师；曾兼任中国财务协会副秘书长，中国总会计师协会副秘书长。现任清华大学会计研究所副所长；现兼任安泰科技股份有限公司外部董事，中国钢研科技集团有限公司外部董事，公司独立董事。

赵留安，男，1948 年出生，毕业于中国民用航空高级航空学校，一级飞行员。曾任中国民用航空新疆维吾尔自治区管理局局长，民航乌鲁木齐管理局局长、飞行大队大队长、副局长、局长，新疆航空公司副总经理、总经理，中国南方航空集团公司副总经理，中国南方航空航股份公司董事，重庆航空公司董事长，第十届全国人民代表大会代表。现任公司独立董事。

曹远征，男，1954 年出生，经济学博士，研究员，国家特殊津贴获得者。曾任国务院经济体制改革委员会国外经济体制司处长，经济体制改革研究院常务副院长，渤海银行、中银国际证券有限责任公司董事、公司独立董事。现任中国银行首席经济学家，泰康人寿保险公司独立董事，公司独立董事。

谢朝华，男，1958 年出生，法国巴黎第十一大学法律专业博士研究生毕业，高级经济师，律师。曾在欧盟总部对外关系和发展部实习，曾任北京市大众律师事务所合伙人、北京市旭业律师事务所合伙人、北京谢朝华律师事务所主任合伙人、国务院体改办经体研究所研究人员、北京市天银律师事务所合伙人、国家开发银行行政独立委员、国家审计署特约审计员。现任中国致公党北京市委员会专职副主委、中国葛洲坝集团股份有限公司独立董事，公司独立董事。

余海龙，男，1950 年出生，工程管理硕士，教授级高级工程师。曾任国家经委人事局副局长，外经贸部中国康富国际租赁公司办公室主任兼项目审查部主任，国家机电轻纺投资公司办公厅副主任（主持工作），国家开发投资公司党组书记兼办公厅主任、国投电子公司总经理、国投高科技创业公司总经理，中国新时代控股集团（中国新时代控股集团）公司总经理、党委副书记，中国节能环保集团公司总经理、党委常委、董事。现任中国建筑股份有限公司独立董事，中国冶金科工股份有限公司独立董事，公司独立董事。

(3) 监事

郑凡，男，1955 年出生，本科学历，政工师。曾任中共中央宣传部干部，中共深圳市委宣传部副处长（挂职），中共深圳市委直属机关工委办公室主任，华侨城经济发展总公司办公室总经理，华侨城集团总经理助理，香港华侨城总经理、董事长，华侨城亚洲董事局主席，华侨城房地产监事长，华侨城集团党委副书记、纪委书记、首席文化官，云南华侨城董事长，公司副董事长。现任华侨城集团党委书记、副总经理，公司党委书记、监事长，同时兼任广东省政协委员、广东省粤港澳合作促进会常务副会长、广东省企业联合会（企业家协会）副会长、深圳市人大代表。

刘丹林，男，1967 年出生，大学专科学历，曾任航空部人事司干部调配处干部、华侨城建设指挥部团委干部，深圳金利丝绸有限公司副总经理，华侨城集团投资部副总经理、企划部副总经理，华侨城集团驻北京办事处副主任、主任、首席代表，香港华侨城副总经理、党委副书记、纪委书记，公司党委副书记、纪委书记，华侨城亚洲执行董事，华侨城物业管理公司总经理。现任公司监事、酒店物业事业部高级副总经理、党委副书记、纪委书记，兼任深圳华侨城资产管理有限公司总经理。

郭金，男，1969 年出生，本科学历。曾任吉林省人保南关支公司业务主管，国泰证券海南分公司基金部副经理，公司证券事务部副总监、总监、证券事务代表。现任公司职工监事、董事会秘书处副总监，兼任深圳华侨城文化旅游科技有限公司董事会秘书、副总经理。

4、高级管理人员

侯松容，参见董事简历。

陈剑，参见董事简历。

王晓雯，女，1969 年出生，本科学历。曾任国务院侨办人事司干部，华侨城经济发展总公司审计部副总经理，华侨城实业发展股份有限公司财务总监、董事，华侨城集团财务金融部副总经理、总裁办公室行政总监、财务部总监、监事、总裁助理，华侨城房地产董事，公司监事，康佳集团监事，华侨城酒店集团董事长。现任华侨城集团党委常委，华侨城投资公司董事长，华联发展集团有限公司董事，中国国旅股份有限公司监事会副主席，康佳集团董事，香港华侨城董事长，华侨城亚洲董事局主席，公司党委委员、副总裁。同时兼任中央企业青年联合会副主席、深圳市会计学会副会长。

张立勇，男，1965 年出生，本科学历，工程师、经济师。曾任华侨城房地产党委副书记、副总经理、董事，水电公司董事，北京华侨城公司董事，华侨城物业董事。现任华侨城房地产党委书记、总经理，天津华侨城执行董事，水电公司执行董事，华中发电执行董事，上海置地董事长，公司副总裁。

姚军，男，1960 年出生，硕士研究生学历，高级经济师。曾任华侨城经济发展总公司旅游发展部副总经理，华侨城旅行社总经理，公司党委副书记、党委书记、副总裁、常务副总裁、董事、总裁、总裁助理、旅游事业部总经理，曲阜孔子国际旅游有限公司董事长，锦绣中华党委书记、常务副总经理、董事长，深圳世界之窗副董事长，北京华侨城总经理、副董事

长，国际传媒总经理、董事长，云南华侨城总经理、董事长。现任武汉华侨城执行董事，成都华侨城董事长，北京华侨城副董事长，深圳华侨城旅游景区管理有限公司执行董事，重庆华侨城执行董事，福州华侨城执行董事，公司副总裁。同时兼任深圳市旅游协会副会长。

倪征，男，1968 年出生，研究生学历。曾任康佳集团董事，华侨城集团投资发展部总经理，深圳华力董事长，上海华励董事长，华侨城大酒店董事，惠州华力董事长，香港华侨城总裁、党委书记、董事长，华侨城亚洲执行董事、总裁、董事局主席，公司战略发展部总监，公司董事会秘书。现任深圳世界之窗副董事长，云南华侨城董事长，锦绣中华董事长，公司副总裁。

陈跃华，男，1963 年出生，工商管理硕士，高级工程师。曾任职康佳集团技术开发中心高级工程师，康佳电器事业部电器技术开发中心总经理，康佳集团股份有限公司总裁办公室总经理，东莞康佳电子有限公司总经理，康佳集团股份有限公司多媒体事业部副总经理，康佳集团股份有限公司副总裁，康佳集团股份有限公司总裁、党委副书记，公司总裁助理，公司董事会秘书。现任康佳集团股份有限公司董事局主席，深圳华侨城文化旅游科技有限公司董事长，深圳市钻石毛坯交易中心有限公司董事长，公司副总裁。

曾辉，男，1960 年出生，经济学硕士，工程师。曾任深圳东部华侨城有限公司总经理，党委书记，公司人力资源部总监，深圳华侨城文化旅游科技有限公司董事，公司总裁助理。现任公司总裁办公室总监，党委办公室主任，公司董事会秘书。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序及确定依据

公司董事和监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会根据公司中长期发展战略目标的实施情况、年度经营目标的完成情况以及在公司所担任的职务确定。

2、报告期内从公司获得报酬的情况

董事、监事及高级管理人员共 15 人按照所任职务在公司领取报酬，2 人在股东单位华侨城集团领取报酬。

单位：元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的应付报酬	从股东单位获得的应付报酬	报告期末实际获得报酬
刘平春	董事长	男	59	现任	714150		714150
郑凡	监事长	男	59	现任		793496	793496
侯松容	董事、总裁	男	46	现任	714150		714150
陈剑	董事、副总裁	男	51	现任	714150		714150
苏征	监事长	男	58	离任		714150	714150
王晓雯	副总裁	女	45	现任	674477		674477
姚军	副总裁	男	54	现任	1484620		1484620
倪征	副总裁	男	46	现任	1484620		1484620
陈跃华	副总裁	男	51	现任	926080		926080
曾辉	董事会秘书	男	54	现任	969290		969290
郭金	监事	男	45	现任	502832		502832

杜胜利	董事	男	51	现任	119000		119000
曹远征	董事	男	60	现任	122000		122000
赵留安	董事	男	66	现任	102000		102000
谢家瑾	董事	女	67	离任	71429		71429
谢朝华	董事	男	56	现任	73000		102000
余海龙	董事	男	64	现任	28571		28571
合计					8700369	1507646	10237015

注：税前报酬为当年基本年薪、上年度奖励年薪及任期延迟支付奖金。

3、报告期内，公司副总裁吴斯远在公司控股股东华侨城集团控股公司康佳集团领取报酬，副总裁张立勇在公司控股公司深圳华侨城房地产有限公司领取报酬，监事刘丹林在公司控股公司深圳华侨城资产管理有限公司领取报酬。

4、在公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员报酬合计 818.44 万元(不含独立董事报酬)。

5、独立董事年度报酬标准：独立董事年度报酬为 8 万元人民币；担任董事会专门委员会召集人的，年度报酬为 10 万元人民币；出席董事会会议按每次 3000 元人民币领取津贴；出席专门委员会会议按每次 2000 元人民币领取津贴。

6、董事、监事和高级管理人员报告期内不存在获得股权激励的情况

7、报告期内对高管人员的考评、激励机制与相关奖励制度的建立、实施情况

公司高级管理人员的年度报酬主要包括基本年薪、奖励年薪、津贴福利等。奖励年薪由董事会每年根据高管人员对公司中长期发展战略目标的实施情况和年度经营目标的实际完成情况来确定，按一定比例分 2 年发放。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1、公司独立董事谢家瑾女士于 2014 年 7 月向公司提交了书面辞职报告，并获得国资委的批复。谢家瑾女士同时一并辞去公司董事会提名委员会主任委员以及董事会战略委员会委员职务。

2、2014 年 12 月 26 日，公司 2014 年第一次临时股东大会经表决通过《关于增补独立董事的提案》，增补余海龙先生为公司独立董事。

3、2014 年 12 月 15 日，公司第六届董事会第七次临时会议审议通过《关于聘任公司副总裁的议案》，同意聘请陈跃华担任公司副总裁，与本届董事会任期一致，陈跃华不再担任公司董事会秘书职务；会议审议通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》，同意聘请曾辉担任公司董事会秘书，与本届董事会任期一致。

4、2014 年 12 月，因工作需要，公司监事长苏征先生申请辞去公司监事长职务，同时辞去公司监事职务。

5、2014 年 12 月，公司副董事长郑凡先生申请辞去公司副董事长职务，同时辞去公司董事、董事会战略委员会委员、董事会提名委员会委员职务；因吴斯远先生被任命为公司控股股东华侨城集团公司副总经理，吴斯远先生申请辞去公司副总裁职务。上述辞职报告自送达公司董事会时生效。

6、2014 年 12 月 26 日，公司 2014 年第一次临时股东大会经表决通过《关于增补监事的提案》，增补郑凡先生为公司监事。

7、2014 年 12 月 27 日，公司第六届监事会第八次会议审议通过《关于选举公司第六届监事会监事长的议案》，选举郑凡先生为公司第六届监事会监事长。

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）

不适用

六、公司员工情况

截止报告期末，公司（含控股公司）共有员工 24575 人，共有退休人员 893 人。

1、按专业构成分类为：管理人员 2839 人、工程技术人员 1961 人、专职审计人员 23 人、市场营销和销售人员 1066 人，其他人员 18686 人；

2、按教育程度分类为：博士研究生 8 人、硕士研究生 486 人、本科生 4543 人、大专生 5314 人、中专生及以下 14224 人。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等国家有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度，积极开展投资者关系管理工作，报告期内修订了《公司章程》、《资金审批管理制度》，进一步提高了公司治理水平，促进公司规范运作。

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，公司依照证监会、深圳证券交易所关于加强内幕信息管理的相关规定，严格执行《公司内幕信息知情人登记制度》。报告期内，公司未发现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的情况。

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	披露日期	披露索引
2013 年年度股东大会	2014 年 04 月 03 日	2014 年 04 月 04 日	会议审议通过了公司 2013 年年度报告等 16 项提案，相关股东大会决议公告刊登在 2014 年 4 月 4 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 12 月 26 日	2014 年 12 月 27 日	会议审议通过了关于增补独立董事、关于增补监事等 2 项提案，相关股东大会决议公告刊登在 2014 年 12 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

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

连续两次未亲自出席董事会的说明

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
杜胜利	6	1	4	1	0	否
赵留安	6	2	4	0	0	否
曹远征	6	1	4	1	0	否
谢家瑾	2	1	1	0	0	否
谢朝华	6	2	4	0	0	否
余海龙	0	0	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

详见独立董事2014年履职情况报告

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

2014 年，公司董事会审计委员会共召开四次会议。

一、第六届董事会审计委员会 2014 年第一次会议

2014 年 1 月 28 日，公司第六届董事会审计委员会 2014 年第一次会议七楼总裁会议室召开。委员审阅了《关于对公司 2013 年度财务快报的说明》，听取了《关于公司 2013 年度财务报告审计工作安排的报告》，审议了《关于调整审计委员会工作组联系人的议案》，同意提交公司董事会审议。

二、第六届董事会审计委员会 2014 年第二次会议

2014 年 3 月 10 日，公司第六届董事会审计委员会 2014 年第二次会议在深圳华侨城洲际大酒店马德里二厅召开。委员审议了《公司内部控制审计报告》，同意提交董事会审议，审议了《公司 2013 年度内部控制自我评价报告》，

同意提交公司董事会审议，听取了《岳华会计师事务所关于公司 2013 年度审计工作的总结报告》，审议了《公司 2013 年度审计报告》，同意提交董事会审议，听取了《董事会审计委员会关于岳华会计师事务所从事 2013 年年度审计工作的总结报告》，并审议了《关于 2014 年度续聘会计师事务所的议案》，同意提交公司董事会审议，审议了《审计委员会 2013 年度履职情况报告》，同意提交公司董事会审议。

三、第六届董事会审计委员会 2014 年第三次会议

2014 年 8 月 22 日，公司第六届董事会审计委员会 2014 年第三次会议在深圳华侨城洲际大酒店马德里一厅召开。会议审议了《关于深圳华侨城股份有限公司 2014 年上半年内部控制与全面风险管理工作进展情况的报告》，并同意提交董事会审议。

四、第六届董事会审计委员会 2014 年第四次会议

2014 年 12 月 15 日，公司第六届董事会审计委员会 2014 年第四次会议以通讯方式召开，委员审议了《关于修订公司投资管理规定及执行流程的议案》，并同意提交董事会审议。

2、提名委员会会议情况

2014 年，公司董事会提名委员会共召开两次会议。

一、提名委员会 2014 年第一次会议

2014 年 3 月 10 日，公司第六届董事会提名委员会 2014 年第一次会议在深圳华侨城洲际大酒店马德里一厅召开。会议审议通过了《提名委员会 2013 年度履职情况的报告》。

二、提名委员会 2014 年第二次会议

2014 年 8 月 22 日，公司第六届董事会提名委员会 2014 年第二次会议在深圳华侨城洲际大酒店马德里一厅召开。因原独立董事谢家瑾女士辞任，其原担任的董事会提名委员会主任委员资格自动失去。与会委员讨论了关于提名独立董事增补人选、增补公司董事会提名委员会委员以及选举公司董事会提名委员会主任委员的事项，认真审查了独立董事增补人选余海龙先生的资料，提名余海龙为公司第六届董事会独立董事增补人选，增补独立董事谢朝华为第六届董事会提名委员会委员，选举独立董事赵留安为第六届董事会提名委员会主任委员，任期与第六届董事会一致。一致审议通过了《关于提名独立董事增补人选的议案》和《关于增补公司董事会提名委员会委员以及选举公司董事会提名委员会主任委员的议案》。

3、战略委员会会议情况

2014 年，公司董事会战略委员会共召开两次会议

一、第五届董事会战略委员会 2014 年第一次会议

公司第五届董事会战略委员会 2014 年第一次会议于 2014 年 3 月 10 日在深圳华侨城洲际大酒店马德里二厅召开。会议审议了《关于战略委员会 2013 年度履职情况的报告》和《关于公司 2014 年度投资计划的报告》，重点研究和讨论了 2014 年公司发展战略和投资策略。会上，根据公司总裁、投资评审小组组长侯松容提名，并经过战略委员会全体委员审议通过，决定由公司战略发展部总监周平担任投资评审小组副组长。

委员们认为，面对宏观经济增速放缓等复杂的经济环境，公司要立足现有资源能力，不断夯实发展基础，同时要加大优质资源储备，确保长期可持续发展。2014 年的投资策略确定为：

一是加快以欢乐谷为主的旅游综合项目的布局节奏。借助欢乐谷的品牌影响力，积极在经济较发达省份的省会城市或次中心城市寻找优质资源，快速布局，保持市场领先地位。

二是加大“短平快”房地产项目拓展力度，提高资金周转效率。重点面向房地产市场相对成熟、投资风险相对较小的长三角、珠三角等区域中心城市，精耕细作北上广深等一线城市，不断获取资源。

三是积极探索以并购、股权投资等资本手段进行投资拓展，重点关注关联产业的投资机会，探索文化旅游产业链延伸发展的新途径。

二、2014 年战略委员会第二次会议

战略委员会 2014 年第二次会议于 2014 年 12 月 20 日以通讯方式召开，审议通过了《关于公司新项目进展情况的报告》。报告对宁波华侨城、顺德华侨城等重点项目 2014 年建设情况进行了总结分析，对新落地的重庆、福州两

项目的最新工作进度进行了汇报。

4、薪酬与考核委员会会议情况

薪酬与考核委员会在2014年共召开两次会议

一、薪酬与考核委员会第一次会议于3月10日在深圳华侨城洲际大酒店召开，审议通过了《薪酬与考核委员会2013年度履职情况报告》、《关于确定公司2014年经营考核指标的议案》，并对薪酬与考核委员会2014年度工作进行了安排。

二、薪酬与考核委员会第二次会议于8月22日在深圳华侨城洲际大酒店召开，审议通过了公司高管人员2013年度奖励年薪方案。

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、财务等方面已做到五分开，并具有独立完整的业务及自主经营能力。

七、同业竞争情况

不适用

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的年度报酬主要包括基本年薪、奖励年薪、津贴福利等。奖励年薪由董事会每年根据高管人员对公司中长期发展战略目标的实施情况和年度经营目标的实际完成情况来确定，按一定比例分2年发放。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

2013 年公司下发了《标准业务流程模板》，本标准业务流程模板适用对象为华侨城股份下属公司在主题公园、旅游景区、酒店、房地产等领域的管理与控制，基本涵盖公司所有基本业务。标准业务流程模板是以相对规范化、标准化的形式对公司分布在各业务、职能管理部门的重要管理制度进行体系化的梳理，阐述流程关键控制要素，使管理责任更好地落实到相应的业务和职能部门；同时，标准流程模板中对管理职责进行了厘清，明确了流程主导部门及协作部门的职责以及与上下游流程的衔接，实现了与现有管理制度的相互映射，以促进对现有管理制度可能存在的薄弱环节或相关制度间协同性不足的改善。

2014 年公司在《标准业务流程模板》的基础上，通过检查、控制测试等程序对本年度内部控制进行独立评价，并以此为依据形成内部控制自我评价报告。

二、董事会关于内部控制责任的声明

董事会认为，公司建立了较为全面的内控制度及规范体系，使得公司的管理进一步制度化、规范化。报告期内，董事会大力支持公司的内控建设工作，公司的治理水平也得到了显著提高。公司董事会及全体董事保证本公司 2014 年度内部控制评价报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证报告内容的真实性、准确性和完整性。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立了一套完整的会计核算和财务报告体系，并结合《内部控制管理规范》要求，不断进行完善。会计核算管理方面，公司依据国家会计准则及相关法律法规并结合自身实际情况制定了《公司会计核算办法》等管理制度，对公司的财务管理与会计核算工作进行规范，并对公司的会计核算科目做了统一。同时，通过财务系统权限设置分配财务人员的操作职能，确保财务人员在系统中的操作职责分离，交叉审核。财务报告管理方面，公司通过明确相关部门及岗位在财务报告编制与报送过程中的职责和权限，确保财务报告的编制、披露与审核相互分离、制约和监督。公司通过制定统一的财务报告编制模板，将当期发生的业务完整地反映在财务报告中，合并范围准确界定、合并抵消完整准确，确保财务信息披露真实性、完整性和准确性。在财务报告分析方面，公司建立了财务报告分析机制，分月度、季度对公司主要经营情况指标、资产负债结构、资产质量、盈利及现金流等项目进行综合分析，及时、准确掌握公司生产经营信息，为管理层的经营决策提供正确、合理的支撑信息。

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	
本报告期内尚未发现重大缺陷，《内部控制自我评价报告》请查阅巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 03 月 21 日

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
深圳华侨城股份有限公司按照《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索引	已刊登在 2015 年 3 月 21 日的巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上

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

为进一步完善公司治理与规范公司制度，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》并严格执行。报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

第十节 财务报告

审计报告

瑞华审字【2015】44010004号

深圳华侨城股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城股份公司”）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华侨城股份公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：汤其美

中国·北京

中国注册会计师：何晓娟

二〇一五年三月十八日

1、合并资产负债表

单位：元

流动资产：		
货币资金	14,313,647,448.52	9,408,856,529.85
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		31,685,572.12
衍生金融资产		
应收票据	96,499,521.84	133,216,868.09
应收账款	524,247,100.33	388,369,988.10
预付款项	3,821,484,029.52	547,338,912.81
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	1,705,450,058.33	1,981,984,527.77
买入返售金融资产		
存货	44,767,777,612.99	46,093,358,704.11
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	65,229,105,771.53	58,584,811,102.85
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	70,479,299.00	70,521,299.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	512,399,849.20	490,978,513.68
投资性房地产	2,822,673,349.26	2,334,614,052.65
固定资产	15,619,630,847.27	14,364,330,443.70
在建工程	2,020,880,755.77	3,965,206,983.92
工程物资		

固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	4,619,297,427.74	4,692,012,490.95
开发支出		
商誉	260,337,114.27	378,730,814.20
长期待摊费用	434,113,561.00	266,266,429.98
递延所得税资产	3,278,613,548.24	2,722,640,393.11
其他非流动资产	7,836,402.09	8,651,966.01
非流动资产合计	29,646,262,153.84	29,293,953,387.20
资产总计	94,875,367,925.37	87,878,764,490.05
流动负债：		
短期借款	3,496,594,748.16	3,401,932,912.45
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		20,872,906.72
衍生金融负债		
应付票据	580,934,079.57	265,926,142.11
应付账款	8,420,090,673.77	11,915,991,354.79
预收款项	4,131,495,378.87	8,893,385,418.74
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	671,364,824.25	534,684,105.66
应交税费	2,477,017,583.51	1,890,639,723.52
应付利息	52,410,133.43	29,613,108.55
应付股利	31,448,000.00	30,527,585.00
其他应付款	15,957,003,792.08	14,912,684,741.37
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	5,159,417,166.47	1,932,092,895.60
其他流动负债		

流动负债合计	40,977,776,380.11	43,828,350,894.51
非流动负债：		
长期借款	19,790,869,736.85	15,105,643,689.77
应付债券	996,763,459.53	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	786,527,485.19	1,131,527,485.18
长期应付职工薪酬		
专项应付款	20,655,048.00	26,620,000.00
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	55,075,159.37	130,913,163.63
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,649,890,888.94	16,394,704,338.58
负债合计	62,627,667,269.05	60,223,055,233.09
所有者权益：		
股本	7,271,342,722.00	7,271,498,566.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	699,727,934.45	696,944,272.87
减：库存股		
其他综合收益	-47,679,001.57	-28,226,436.34
专项储备		
盈余公积	2,169,349,881.05	1,919,929,642.95
一般风险准备		
未分配利润	18,025,894,491.14	14,002,120,461.01
归属于母公司所有者权益合计	28,118,636,027.07	23,862,266,506.49
少数股东权益	4,129,064,629.25	3,793,442,750.47
所有者权益合计	32,247,700,656.32	27,655,709,256.96
负债和所有者权益总计	94,875,367,925.37	87,878,764,490.05

法定代表人：刘平春

主管会计工作负责人：王晓雯

会计机构负责人：丁友萍

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	2,003,380,464.94	1,141,123,329.13
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,959,489.98	6,982,753.33
预付款项	16,882,212.09	17,951,663.12
应收利息	101,649,869.82	15,180,000.00
应收股利		42,044,941.35
其他应收款	2,488,533,353.32	2,784,984,835.32
存货	7,939,700.40	6,381,999.47
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,622,345,090.55	4,014,649,521.72
非流动资产：		
可供出售金融资产	54,979,299.00	54,979,299.00
持有至到期投资	12,676,410,000.00	8,900,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	16,170,992,920.38	13,572,837,646.90
投资性房地产		
固定资产	779,768,363.09	800,345,029.34
在建工程	2,093,000.00	
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	62,230,228.77	64,416,614.55
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	36,331,302.40	32,838,724.70
递延所得税资产	0.00	
其他非流动资产		
非流动资产合计	29,782,805,113.64	23,425,417,314.49

资产总计	34,405,150,204.19	27,440,066,836.21
流动负债：		
短期借款	10,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	53,436,989.65	45,106,479.62
预收款项	4,960,173.95	7,831,735.00
应付职工薪酬	107,517,827.45	83,646,992.98
应交税费	6,719,418.28	7,658,509.14
应付利息	7,645,046.03	4,791,111.11
应付股利		
其他应付款	2,071,374,070.38	1,518,247,708.81
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	4,387,585,714.29	91,928,571.43
其他流动负债		
流动负债合计	6,649,239,240.03	1,759,211,108.09
非流动负债：		
长期借款	11,120,000,000.00	10,940,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	222,042,857.14	319,628,571.43
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	11,342,042,857.14	11,259,628,571.43
负债合计	17,991,282,097.17	13,018,839,679.52
所有者权益：		
股本	7,271,342,722.00	7,271,498,566.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	3,164,615,094.33	3,164,749,853.33
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,348,761,755.92	1,099,341,517.82
未分配利润	4,629,148,534.77	2,885,637,219.54
所有者权益合计	16,413,868,107.02	14,421,227,156.69
负债和所有者权益总计	34,405,150,204.19	27,440,066,836.21

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	30,718,199,315.09	28,156,382,086.85
其中：营业收入	30,718,199,315.09	28,156,382,086.85
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	23,798,111,450.38	22,104,840,459.21
其中：营业成本	13,219,586,777.75	13,236,505,969.47
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	6,636,856,034.51	5,120,115,424.82
销售费用	1,262,062,767.41	1,337,005,628.18
管理费用	1,874,416,004.83	1,745,202,282.41
财务费用	673,149,200.00	500,991,992.72
资产减值损失	132,040,665.88	165,019,161.61
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-3,668,814.78
投资收益（损失以“－”号填列）	430,108,441.67	434,931,748.70

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	86,304,670.72	87,553,273.63
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,350,196,306.38	6,482,804,561.56
加：营业外收入	471,492,655.40	438,734,375.68
其中：非流动资产处置利得	917,209.72	28,223,295.47
减：营业外支出	14,778,728.87	12,915,186.02
其中：非流动资产处置损失	4,385,216.66	3,920,961.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,806,910,232.91	6,908,623,751.22
减：所得税费用	2,216,073,525.15	1,952,481,031.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,590,836,707.76	4,956,142,720.16
归属于母公司所有者的净利润	4,774,465,095.86	4,408,287,914.10
少数股东损益	816,371,611.90	547,854,806.06
六、其他综合收益的税后净额	-19,452,565.23	13,469,872.11
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-19,452,565.23	13,469,872.11
（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	-19,452,565.23	13,469,872.11
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-19,452,565.23	13,469,872.11
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	5,571,384,142.53	4,969,612,592.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,755,012,530.63	4,421,757,786.21
归属于少数股东的综合收益总额	816,371,611.90	547,854,806.06
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.6566	0.6062
（二）稀释每股收益	0.6566	0.6062

法定代表人：刘平春

主管会计工作负责人：王晓雯

会计机构负责人：丁友萍

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	630,021,901.62	628,116,946.34
减：营业成本	227,915,532.52	193,049,893.32
营业税金及附加	26,313,436.86	26,421,662.89
销售费用	32,221,699.02	69,960,114.52
管理费用	304,394,294.06	286,515,963.62
财务费用	698,581,083.40	608,315,265.57
资产减值损失	-47,554.43	104,953.79
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）	3,154,020,593.49	2,491,793,854.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	104,482,199.01	91,177,414.01
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,494,664,003.68	1,935,542,947.07
加：营业外收入	3,191,767.39	1,166,000.18
其中：非流动资产处置利得	10,001.94	40,735.25
减：营业外支出	3,653,390.11	386,406.70
其中：非流动资产处置损失	3,211,034.12	374,906.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,494,202,380.96	1,936,322,540.55
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填	2,494,202,380.96	1,936,322,540.55

列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	2,494,202,380.96	1,936,322,540.55
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	26,364,577,340.59	30,635,696,197.99
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	1,290,694.59	3,036,321.80
收到其他与经营活动有关的现金	3,145,537,027.25	1,827,836,323.98
经营活动现金流入小计	29,511,405,062.43	32,466,568,843.77
购买商品、接受劳务支付的现金	17,641,551,148.97	14,741,809,007.37
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	1,795,143,247.03	1,675,436,958.38
支付的各项税费	7,067,786,556.68	5,403,633,832.23
支付其他与经营活动有关的现金	5,595,368,065.64	3,447,719,387.70
经营活动现金流出小计	32,099,849,018.32	25,268,599,185.68
经营活动产生的现金流量净额	-2,588,443,955.89	7,197,969,658.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	83,826,952.13	78,761,082.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,272,079.07	234,695,779.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,066,482,107.20	
收到其他与投资活动有关的现	774,870,821.92	968,174,207.56

金		
投资活动现金流入小计	1,926,451,960.32	1,281,631,069.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,624,754,676.14	2,161,921,687.62
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	19,688,783.27	853,822,901.25
投资活动现金流出小计	1,644,443,459.41	3,015,744,588.87
投资活动产生的现金流量净额	282,008,500.91	-1,734,113,519.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		822,756,950.44
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		822,756,950.44
取得借款收到的现金	16,528,411,094.02	12,638,003,224.59
发行债券收到的现金	988,459,451.25	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	17,516,870,545.27	13,460,760,175.03
偿还债务支付的现金	8,047,715,337.42	16,046,245,254.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,939,005,625.01	2,215,891,567.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	157,094,824.41	499,446,510.47
支付其他与筹资活动有关的现金	548,926,287.45	396,213,355.75
筹资活动现金流出小计	10,535,647,249.88	18,658,350,177.83
筹资活动产生的现金流量净额	6,981,223,295.39	-5,197,590,002.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,672,891.06	-10,638,270.04
五、现金及现金等价物净增加额	4,680,460,731.47	255,627,866.03
加：期初现金及现金等价物余额	9,337,937,115.59	9,082,309,249.56
六、期末现金及现金等价物余额	14,018,397,847.06	9,337,937,115.59

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	682,910,976.93	616,215,486.39
收到的税费返还		1,600,665.56
收到其他与经营活动有关的现金	3,061,397,773.41	1,430,173,703.73
经营活动现金流入小计	3,744,308,750.34	2,047,989,855.68
购买商品、接受劳务支付的现金	55,453,955.75	65,318,659.99
支付给职工以及为职工支付的现金	237,189,345.43	240,734,200.29
支付的各项税费	68,655,034.61	79,759,088.61
支付其他与经营活动有关的现金	3,247,427,808.39	1,486,751,568.18
经营活动现金流出小计	3,608,726,144.18	1,872,563,517.07
经营活动产生的现金流量净额	135,582,606.16	175,426,338.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,284,000,000.00	3,660,000,000.00
取得投资收益收到的现金	3,099,396,049.88	2,289,840,318.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,200.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	631,995,124.07	979,000,000.00
投资活动现金流入小计	8,015,401,373.95	6,928,840,318.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	65,121,980.53	31,170,753.04
投资支付的现金	10,137,910,000.00	2,019,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	212,032,775.83	1,109,000,000.00
投资活动现金流出小计	10,415,064,756.36	3,159,170,753.04

投资活动产生的现金流量净额	-2,399,663,382.41	3,769,669,565.94
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	6,010,000,000.00	4,800,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		2,243,500,000.00
筹资活动现金流入小计	6,010,000,000.00	7,043,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,530,000,000.00	8,450,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,230,816,370.59	1,200,334,659.22
支付其他与筹资活动有关的现金	122,823,296.30	1,921,234,737.74
筹资活动现金流出小计	2,883,639,666.89	11,571,569,396.96
筹资活动产生的现金流量净额	3,126,360,333.11	-4,528,069,396.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-22,421.05	6,550.56
五、现金及现金等价物净增加额	862,257,135.81	-582,966,941.85
加：期初现金及现金等价物余额	1,141,123,329.13	1,724,090,270.98
六、期末现金及现金等价物余额	2,003,380,464.94	1,141,123,329.13

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	7,271,498,566.00				696,944,272.87		-28,226,436.34		1,919,929,642.95		14,002,120,461.01	3,793,442,750.47	27,655,709,256.96
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	7,271,498,566.00				696,944,272.87		-28,226,436.34		1,919,929,642.95		14,002,120,461.01	3,793,442,750.47	27,655,709,256.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-155,844.00				2,783,661.58		-19,452,565.23		249,420,238.10		4,023,774,030.13	335,621,878.78	4,591,991,399.36

(一) 综合收益总额							-19,452,565.23				4,774,465,095.86	816,371,611.90	5,571,384,142.53
(二) 所有者投入和减少资本	-155,844.00				2,783,661.58							-12,022,202.95	-9,394,385.37
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					2,918,420.58							1,442,091.43	4,360,512.01
4. 其他	-155,844.00				-134,759.00							-13,464,294.38	-13,754,897.38
(三) 利润分配									249,420,238.10		-750,691,065.73	-468,727,530.17	-969,998,357.80
1. 提取盈余公积									249,420,238.10		-249,420,238.10		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-501,270,827.63	-468,727,530.17	-969,998,357.80
4. 其他													

(四) 所有者 权益内部结 转													
1. 资本公积 转增资本(或 股本)													
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)													
3. 盈余公积 弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储 备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末 余额	7,271,342, 722.00				699,727,9 34.45		-47,679,00 1.57		2,169,349, 881.05		18,025,89 4,491.14	4,129,064, 629.25	32,247,70 0,656.32

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	7,27 1,49 8,56 6.00				617,8 76,33 2.57		-41,6 96,30 8.45	1,726 ,297, 388.8 9			10,34 5,393, 098.1 8	2,014 ,561, 534.3 0	21,93 3,930 ,611. 49
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	7,27 1,49 8,56 6.00				617,8 76,33 2.57		-41,6 96,30 8.45	1,726 ,297, 388.8 9			10,34 5,393, 098.1 8	2,014 ,561, 534.3 0	21,93 3,930 ,611. 49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					79,06 7,940 .30		13,46 9,872 .11	193,6 32,25 4.06			3,656, 727,3 62.83	1,778 ,881, 216.1 7	5,721 ,778, 645.4 7
（一）综合收益总额							13,46 9,872 .11				4,408, 287,9 14.10	547,8 54,80 6.06	4,969 ,612, 592.2 7
（二）所有者投入和减少资本					79,06 7,940 .30						-48,9 23,39 7.59	1,734 ,762, 414.4 2	1,764 ,906, 957.1 3
1. 股东投入的普通股												653,0 00,00 0.00	653,0 00,00 0.00
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					14,923,058.49							3,003,458.99	17,926,517.48	
4. 其他					64,144,881.81							-48,923,397.59	1,078,758,955.43	1,093,980,439.65
(三) 利润分配								193,632,254.06				-702,637,153.68	-503,736,004.31	-1,012,740,903.93
1. 提取盈余公积								193,632,254.06				-193,632,254.06		
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配												-509,004,899.62	-503,736,004.31	-1,012,740,903.93
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	7,271,498,566.00				696,944,272.87			-28,226,436.34	1,919,929,642.95			14,002,120,461.01	3,793,442,750.47	27,655,709,256.96

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	7,271,498,566.00				3,164,749,853.33				1,099,341,517.82	2,885,637,219.54	14,421,227,156.69
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	7,271,498,566.00				3,164,749,853.33				1,099,341,517.82	2,885,637,219.54	14,421,227,156.69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-155,844.00				-134,759.00				249,420,238.10	1,743,511,315.23	1,992,640,950.33
（一）综合收益总额										2,494,202,380.96	2,494,202,380.96
（二）所有者投入和减少资本	-155,844.00				-134,759.00						-290,603.00

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	-155,844.00				-134,759.00						-290,603.00
(三) 利润分配								249,420,238.10	-750,691,065.73	-501,270,827.63	
1. 提取盈余公积								249,420,238.10	-249,420,238.10		
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他									-501,270,827.63	-501,270,827.63	
(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	7,271,342,7 22.00				3,164,615,0 94.33				1,348,761,7 55.92	4,629,148,5 34.77	16,413,868, 107.02

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	7,271,498,566.00				3,154,651,639.03				905,709,263.76	1,651,951,832.67	12,983,811,301.46
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	7,271,498,566.00				3,154,651,639.03				905,709,263.76	1,651,951,832.67	12,983,811,301.46
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					10,098,214.30				193,632,254.06	1,233,685,386.87	1,437,415,855.23
（一）综合收益总额										1,936,322,540.55	1,936,322,540.55
（二）所有者投入和减少资本					10,098,214.30						10,098,214.30
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					10,098,214.30						10,098,214.30
4. 其他											
（三）利润分配									193,632,254.06	-702,637,153.68	-509,004,899.62
1. 提取盈余公积									193,632,254.06	193,632,254.06	
2. 对所有者（或股东）的分配										-509,004,899.62	-509,004,899.62

										99.62	2
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	7,271,498.56				3,164,749.85				1,099,341.51	2,885,637.19	14,421,227.15
	66.00				33				82	19.54	6.69

深圳华侨城股份有限公司
2014 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司设立情况

深圳华侨城股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名深圳华侨城控股股份有限公司，是经国务院侨务办公室侨经发（1997）第 03 号文及深圳市人民政府深府函[1997]第 37 号文批准，由华侨城经济发展总公司（国有独资，现名华侨城集团公司）经重组其属下部分优质旅游及旅游配套资产独家发起设立的、从事旅游业及相关产业经营的股份有限公司。1997 年 7 月 22 日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监发字[1997]第 396 号文批准，公司于 1997 年 8 月 4 日向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股（含内部职工股 442 万股），发行价每股人民币 6.18 元。1997 年 9 月 2 日，本公司在深圳市工商行政管理局注册登记，营业执照注册号为 440301103282083，执照号为深司字 N32726，注册资本为人民币 19,200 万元。1997 年 9 月 10 日，社会公众股（除内部职工股外）在深圳证券交易所上市交易，股票简称“华侨城 A”，股票代码“000069”。

2、公司设立后股本变化情况

1998 年 9 月 15 日，经本公司临时股东大会决议，并经深圳市证券管理办公室深证办复[1998]75 号文批准，本公司以 1998 年 6 月 30 日的股份总数 19,200 万股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股，同时以资本公积每 10 股转增 6 股，共送红股 3,840 万股，转增 11,520 万股，此次送股及转增后，公司股份总数为 34,560 万股，注册资本变更为人民币 34,560 万元。

经本公司 1999 年度第一次临时股东大会决议及中国证监会批准，本公司于 2000 年 9 月实施 1999 年度配股方案，配股价为每股 9 元，共配售 2,700 万股，配股后，公司股份总数为 37,260 万股，注册资本变更为人民币 37,260 万元。

2001 年 5 月 10 日，经本公司 2000 年度股东大会决议，以 2000 年 12 月 31 日的总股本 37,260 万股为基数，用资本公积金向全体股东按每 10 股转增 2 股，转增后公司股份总数为 44,712 万股，注册资本变更为人民币 44,712 万元。

2003 年 4 月 28 日，经本公司 2002 年度股东大会决议，以 2002 年 12 月 31 日的总股本 44,712 万股为基数，向全体股东每 10 股送 6 股红股，同时以资本公积每 10 股转增 2 股，共送红股 26,827.20 万股，转增 8,942.40 万股，此次送股及转增后，公司股份总数为 80,481.60 万股，注册资本变更为人民币 80,481.60 万元。

2003 年 9 月 23 日，经本公司 2003 年度第二次临时股东大会决议，以 2003 年 6 月 30 日的总股本 80,481.60 万股为基数，以资本公积向全体股东按每 10 股转增 3 股，转增后公司股份总数为 104,626.08 万股，注册资本变更为人民币 104,626.08 万元。

经中国证监会证监发行字[2003]143 号文件核准，公司于 2003 年 12 月 31 日向社会公开发行 4,000,000 张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 4 亿元，期限为 3 年，于 2004 年 1 月 6 日起于深圳证券交易所挂牌交易。自 2005 年 1 月 31 日至 2005 年 3 月 8 日，公司股票价格已经连续 20 个交易日的收盘价高于当期转股价格（6.15 元/股）的 30%，符合《可转换公司债券募集说明书》约定的赎回条件，公司于第三届董事会第八次临时会议通过《关于赎回公司可转债的决议》，决定行使侨城转债赎回权。截止赎回日 2005 年 4 月 22 日，共有账面价值 399,409,600 元可转换公司债券实施转股，本次转股增加 64,944,442 股。转股赎回完成后，公司总股本由 1,046,260,800 股增加至 1,111,205,242 股。

经中国证监会证监发字[2006]125 号文核准，本公司于 2005 年度向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东以 10: 3.8 的比例免费派发百慕大式认股权证，共计 149,522,568 份，截止 2007 年 11 月 23 日交易时间结束时，共有 149,338,821 份“侨城 HQC1”成功行权，占权证总发行数量的 99.877%，尚有 183,746 份“侨城 HQC1”认购权证未成功行权，已被注销。本次认股权行权后，公司注册资本变更为 1,310,544,063 元。

2006 年 6 月 23 日，本公司第一次临时股东大会决议，通过了关于公司限制性股票激励计划，本公司以发行新股的方式，向激励对象授予 5,000 万股限制性股票，授予价格为人民币 7.00 元/股。本限制性股票激励计划期限为 6 年，包括等待期 1 年、禁售期 1 年、限售期 4 年，自限制性股票激励计划获批之日起 1 年为授予等待期；等待期满，本公司发行有限售条件股份 5,000 万股，注册资本变更为人民币 1,161,205,242 元。2008 年 8 月 14 日，本公司 2008 年第三次临时股东大会决议对原《关于公司限制性股票激励计划有关事项的提案》进行了修改。主要修改内容为“本限制性股票激励计划的期限为 8 年，包括禁售期 2 年和解锁期 6 年。自本限制性股票激励计划获得本公司 2006 年第一次临时股东大会批准实施之日起 2 年，为限制性股票禁售期”。

2008 年 3 月 28 日，根据本公司 2007 年年度股东大会决议和修改后的章程规定，公司申请新增注册资本人民币 1,310,544,063.00 元，以 2007 年末总股本 1,310,544,063 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.3 元（含税），每 10 股转增 10 股的比例，以资本公积金向全体股东转增股份总额 1,310,544,063 股，每股面值 1 元，合计增加股本 1,310,544,063 元。转增基准日为 2008 年 4 月 10 日，变更后的注册资本为人民币 2,621,088,126.00 元。

经本公司 2009 年第二次临时股东大会决议，并经中国证监会 2009 年 10 月 14 日证监许可[2009]1083 号文《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司向华侨城集团公司发行股份购买资产的批复》、商务部商合批[2008]626 号文《商务部关于同意香港华侨城有限公司股权转让的批复》核准，本公司采取非公开发行股票方式向控股股东华侨城集团公司发行股份 486,389,894 股，华侨城集团公司以资产认购 486,389,894 股，发行价为 15.16 元/股。变更后的注册资本为人民币 3,107,478,020.00 元。

2011 年 4 月 14 日，根据本公司 2010 年年度股东大会决议，公司以 2010 年末总股本 3,107,478,020 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税）、每 10 股送 5 股红股，以资本公积金每 10 股转增 3 股，送股和转增后总股本由 3,107,478,020 股增至 5,593,460,436 股，变更后的注册资本为人民币 5,593,460,436.00 元。

2012 年 5 月 28 日，根据本公司 2011 年年度股东大会决议，公司以 2011 年末总股本 5,593,460,436 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税）、每 10 股送 3 股红股，送股后总股本由 5,593,460,436 股增至 7,271,498,566 股，变更后注册资本为人民币 7,271,498,566.00 元。

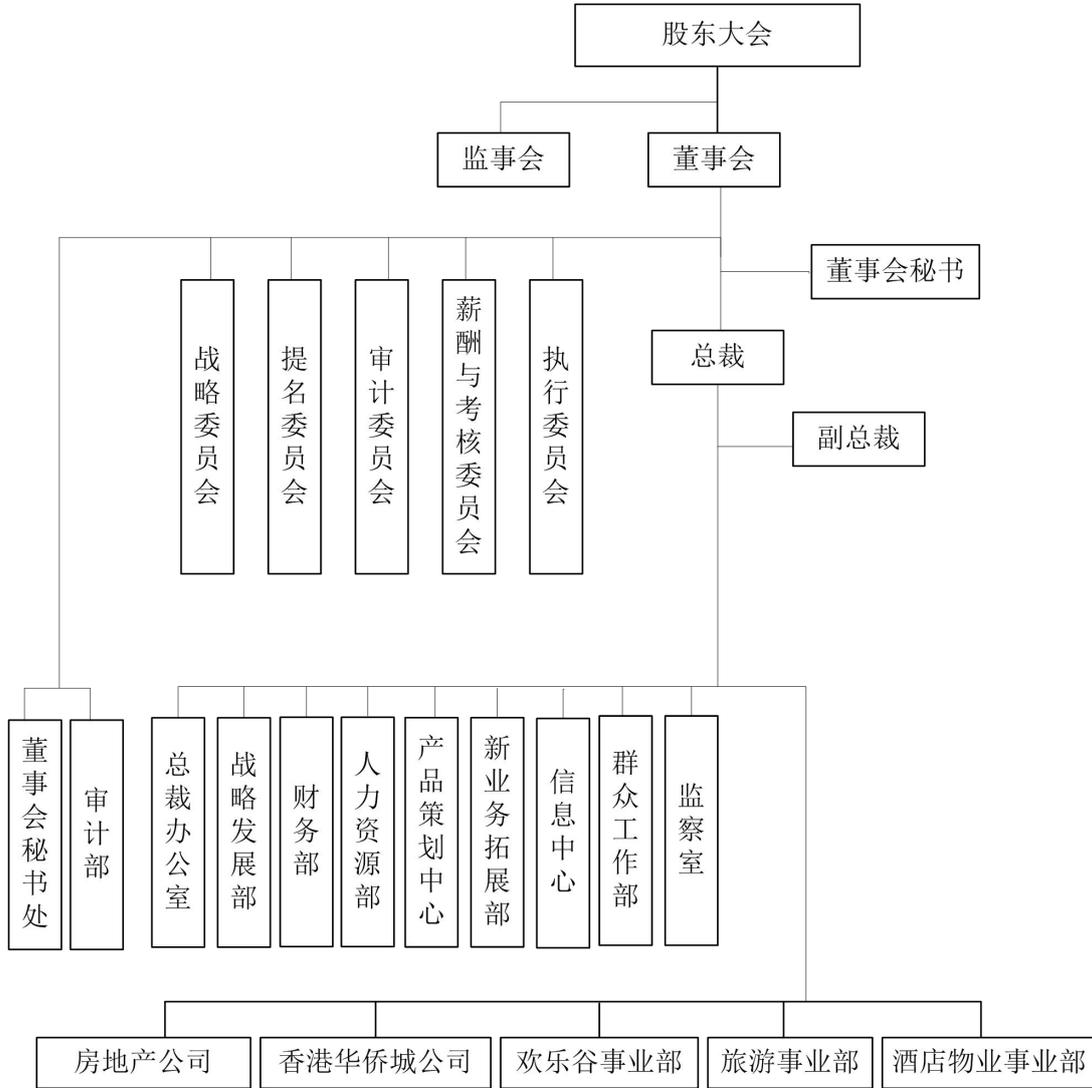
2014 年 4 月 3 日，根据本公司 2013 年年度股东大会决议，公司回购注销已获授但尚未解锁的限制性股票 155,844.00 股，变更后注册资本为人民币 7,271,342,722.00 元。

3、本公司及子公司（统称“本公司”）属旅游服务行业，主要经营主题公园、酒店服务、房地产开发、纸包装等。

4、公司经营范围包括：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅游工艺品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

5、本公司的母公司及实际控制人为华侨城集团公司，最终控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

6、本公司基本组织架构



本财务报表业经本公司董事会于 2015 年 3 月 18 日决议批准报出。

7、本报告中提及的公司名称简称对照表

公司简称	公司全称
华侨城集团	华侨城集团公司
康佳集团	康佳集团股份有限公司
南磨房	北京南磨房旅游发展有限公司
华夏演出	深圳华夏演出有限公司
华夏艺术中心	深圳华夏艺术中心有限公司
东部华侨城	深圳东部华侨城有限公司
茶艺度假	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司

公司简称	公司全称
泰州华侨城	泰州华侨城有限公司
东部物业	深圳东部华侨城物业管理有限公司
东部置业	深圳东部华侨城置业有限公司
大鹏旅游	深圳大鹏华侨城旅游开发有限公司
华侨城房地产	深圳华侨城房地产有限公司
都市娱乐	深圳华侨城都市娱乐投资公司
上海天祥华侨城	上海天祥华侨城投资有限公司
上海万锦置业	上海万锦置业发展有限公司
北京四方	北京四方投资管理有限公司
侨建监理	深圳市侨建工程监理有限公司
华侨城物业	深圳市华侨城物业服务服务有限公司
北京物业	北京华侨城物业服务服务有限公司
侨城加油	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	深圳市华侨城消防安装工程服务有限公司
建筑安装	深圳特区华侨城建筑安装工程公司
华侨城高尔夫	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
华侨城会所	深圳华侨城会所管理有限公司
上海浦深	上海浦深投资管理有限公司
天津华侨城	天津华侨城实业有限公司
天津丽湖	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
天津东丽湖	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
西安华侨城	西安华侨城投资有限公司
曲江华侨城	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	深圳华侨城创意园有限公司
侨城装饰	深圳特区华侨城装饰工程公司
深圳欢乐谷	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
威尼斯酒店	深圳威尼斯酒店
华侨城旅行社	深圳华侨城国际旅行社有限公司
国际传媒	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
传媒广告	深圳华侨城传媒广告有限公司
文化演艺营销	深圳华侨城文化演艺营销有限公司
上海华侨城	上海华侨城投资发展有限公司
北京华侨城	北京世纪华侨城实业有限公司
歌舞团演艺	深圳歌舞团演艺有限公司
云南华侨城	云南华侨城实业有限公司
武汉华侨城	武汉华侨城实业发展有限公司
哈克公司	深圳华侨城哈克文化有限公司
华侨城投资	深圳华侨城投资有限公司
水电公司	深圳华侨城水电有限公司

公司简称	公司全称
华中发电	深圳市华中发电有限公司
旅游策划公司	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
文化旅游科技	深圳华侨城文化旅游科技有限公司
青岛华侨城	青岛华侨城实业有限公司
资产管理公司	深圳华侨城资产管理有限公司
华侨城大酒店	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	深圳海景奥思廷酒店有限公司
酒店置业	深圳市华侨城酒店置业有限公司
酒店管理公司	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
兴侨实业	深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司
城市客栈	深圳市华侨城城市客栈有限公司
香港华侨城	香港华侨城有限公司
华侨城亚洲	华侨城（亚洲）控股有限公司
耀豪国际	耀豪国际有限公司
豪科投资	豪科投资有限公司
上海置地	华侨城（上海）置地有限公司
成都华侨城	成都天府华侨城实业发展有限公司
天津天潇公司	天津天潇投资发展有限公司
华力控股	华力控股（集团）有限公司
深圳华力	深圳华力包装贸易有限公司
上海华励	上海华励包装有限公司
华励惠州	华励包装（惠州）有限公司
中山华励	中山华励包装有限公司
中山华力	中山华力包装有限公司
安徽华力	安徽华力包装有限公司
惠州华力	惠州华力包装有限公司
苏州华力	苏州华力环保包装科技有限公司
深圳华友包装	深圳华友包装贸易有限公司
华京投资公司	深圳市华京投资有限公司
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
锦绣中华	深圳锦绣中华发展有限公司
长沙世界之窗	长沙世界之窗有限公司
星美机电	深圳星美机电科技实业有限公司
江通动画	江通动画股份有限公司
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
招商华侨城	深圳招商华侨城投资有限公司
招商华侨城物业	深圳招商华侨城物业管理有限公司
体育中心	深圳市华侨城体育中心有限公司
宁波华侨城	宁波华侨城投资发展有限公司
景区管理公司	深圳华侨城旅游景区管理有限公司

公司简称	公司全称
华侨城湖北旅行社	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
华港企业	华港企业有限公司
顺德华侨城	广东顺德华侨城实业发展有限公司
北京广盈	北京广盈房地产开发有限公司
福州华侨城	福州华侨城实业发展有限公司
创意文化酒店	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
重庆华侨城	重庆华侨城实业发展有限公司
重庆置地	重庆华侨城置地有限公司
江苏华侨城	江苏华侨城控股有限公司
资汇控股公司	资汇控股有限公司
豪力公司	豪力有限公司

二、财务报表的编制基础

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

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

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司属旅游服务行业，主要经营主题公园、酒店服务、房地产开发、纸包装等。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，对研究开发支出、收入确认、建造合同完工百分比确定等交易和事项制定了若干项具

体会计政策和会计估计，详见【本附注四、18“无形资产”（2）研究与开发支出】、【本附注四、25“收入”】、【本附注四、25“收入”（6）建造合同收入】等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅【附注四、31“重大会计判断和估计”】。

1、会计期间

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

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司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。本公司之境外子公司香港华侨城根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的

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

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

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

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

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

以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

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

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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

售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币

报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

9、金融工具

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

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观

证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

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

② 持有至到期投资

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

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

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

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

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计

量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

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

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

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

（3）金融资产减值

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间达到或超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的

累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

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

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（5）金融负债的分类和计量

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

动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同及贷款承诺

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

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在

紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

对已在初始确认时分拆的混合工具，若之后混合工具合同条款发生变化，且发生的变化将对原混合工具合同现金流量产生重大影响，则重新评价嵌入衍生工具是否应当分拆。

对于首次执行日前持有的混合工具合同，本公司在首次执行日与前述合同条款变化所要求的重新评价日两者较后者，评价是否将嵌入衍生工具从主合同分拆并单独处理。

可转换债券：

公司发行的同时包含负债和转换选择权成分的可转换债券，初始确认时进行分拆，分别予以确认。其中，以固定金额的现金或其他金融资产换取固定数量的自身权益工具结算的转换选择权，作为权益进行核算。

初始确认时，负债部分的公允价值按类似不具有转换选择权债券的现行市场价格确定。可转换债券的整体发行价格扣除负债部分的公允价值的差额，作为债券持有人将债券转换为权益工具的转换选择权的价值，计入“资本公积—其他资本公积（股份转换权）”。

公司发行的认股权和债券分离交易的可转换公司债券，认股权持有人到期没有行权的，在到期时将原计入“资本公积——其他资本公积”的部分转入“资本公积——股本溢价”。

公司发行的同时含负债和转换选择权的可转换债券，初始确认时进行分拆，分别予以确认。其中，不通过以固定金额的现金或其他金融资产换取固定数量本身权益工具的方式结算的转换选择权确认为一项转换选择权衍生工具。于可转换债券发行时，负债和转换选择权衍生工具均按公允价值进行初始确认。

初始确认后，可转换债券的负债部分采用实际利率法按摊余成本计量。转换选择权衍生工具按公允价值计量，且公允价值变动计入损益。

发行可转换债券发生的交易费用，在负债和权益/转换选择权衍生工具成分之间按照发行收入的分配比例/各自的相对公允价值进行分摊。与权益部分相关的交易费用直接计入权益/与转换选择权衍生工具相关的交易费用计入损益。与负债部分相关的交易费用计入负债部分的账面价值，并按实际利率法于可转换债券的期间内进行摊销。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法

定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

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

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将单项金额占期末余额的比例超过 10%的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
----	---------

账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以与本公司的关联关系为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	经单独测试无特别风险的不计提

a. 组合中，以旅游、酒店、房地产等为主要业务的公司采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	1-5	1-5
1-2年	3-10	3-10
2-3年	5-30	5-30
3年以上	5-100	5-100

b. 组合中，以纸包装为主要业务的公司采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
信用期内	2	2
逾期 0-90 天	5	5
逾期 90-180 天	50	50
逾期 180 天以上	100	100

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，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：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；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。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

11、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为房地产存货和非房地产存货两大类。房地产存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品等；非房地产存货包括原材料、库存商品、低值易耗品、生产成本、建造合同形成存货等。

① 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

② 在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

③ 原材料包括用于制造纸板箱的原料纸和影视剧本（是指计划提供拍摄电影或电视剧的文学剧本的实际成本）。

④ 库存商品包含纸包装企业制造纸板箱和纸壳、电影企业电影片、电影拷贝及其后产品、电视剧等各种产成品的实际成本

⑤ 生产成本是指在影片制片、译制、洗印以及工业制造纸板箱和纸壳等生产过程所发生的各项生产费用。

⑥ 建造合同形成存货

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

（2）存货取得和发出的计价方法

房地产存货按成本进行初始计量，开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

① 公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且本公司拥有收益权的配套设施并能单独出售和计量的计入“投资性房地产”。

② 为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注四、17“借款费用”计价。

非房地产存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

领用和发出时，采用加权平均法确定其实际成本，惟影视剧产品发出采用计划收入比例法核算。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。建造合同预计总成本超过合同总收入的，则形成合同预计损失，提取存货跌价准备，并确认为当期费用。建造合同完工时，将已提取的存货跌价准备冲减合同费用。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

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

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

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

13、长期股权投资

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

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，

最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合

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

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

权的当期损益。

14、投资性房地产

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

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

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

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

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

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

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

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	5-40	0-10	2.25-20.00
机器设备	年限平均法	5-30	0-10	3.00-20.00
运输设备	年限平均法	2-10	0-10	9.00-50.00
电子设备	年限平均法	3-10	0-10	9.00-33.33
其他设备	年限平均法	3-40	0-10	2.25-33.33

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

（5）其他说明

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

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

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

16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

18、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行

复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、长期待摊费用

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

20、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用

过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

22、预计负债

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

额能够可靠地计量。

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

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

23、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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

① 以权益结算的股份支付

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

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

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

② 以现金结算的股份支付

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

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

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

24、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

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

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、收入

本公司的营业收入主要包括商品销售收入、房地产销售收入、物业出租收入、门票收入、旅游团费收入及其他提供劳务服务收入、提供劳务收入、建造合同收入、让渡资产使用权收入，其收入确认原则如下：

（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。

（2）房地产销售收入的确认方法

签订了销售合同，房地产已完工验收合格，并达到销售合同约定的可交付使用条件，同时房款已按销售合同约定全部收清时确认销售收入的实现。

（3）物业出租收入的确认方法

物业出租收入的确认方法详见本附注四、28（2）。

（4）门票收入、旅游团费收入及其他提供劳务服务收入的确认方法

本公司在资产负债表日劳务已经提供，相关票款收入已经收到或取得了收款的证据时，确认门票收入、旅游团费收入及其他提供劳务服务收入的实现。

（5）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完工作的测量确定。

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。

（6）建造合同收入

在建造合同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合同收入和合同费用。合同完工进度按经客户确认的形象进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（7）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（8）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和约定利率计算确定

26、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合条件条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

28、租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

29、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 回购股份

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

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

(2) 资产证券化

本公司将部分欢乐谷主题公园在特定期间内特定数量的入园凭证（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计

划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认。

30、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更：

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

本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

准则 名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响 说明	对 2014 年 1 月 1 日/2013 年度相关财 务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响 说明	对 2014 年 1 月 1 日/2013 年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》	<p>执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》之前，本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》后，本公司将对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。</p> <p>执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》之前，本公司对合营和联营企业因接受其他股东单方面增资而导致本公司所占股权比例稀释但所享有权益份额增加，且仍对其保持共同控制或重大影响的情形，在权益法核算时，视同部分处置该合营或联营企业股权，按新的持股比例确认归属于本公司的被投资单位增发股份导致的净资产增加份额，与应结转持股比例下降部分的长期股权投资账面价值之间的差额计入当期损益。执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》之后，本公司在权益法核算时，对于此类情形，将本公司在被投资企业净资产中所享有权益份额的增加额计入资本公积，该部分资本公积可在后续处置该联营、合营企业股权时按比例或者全部转入处置当期的投资收益。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。</p>	长期股权投资	- 70,521,299.00
		可供出售金融资产	+ 70,521,299.00
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》	<p>《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》将其他综合收益划分为两类：(1)以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目；(2)以后会计期间在满足特定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，同时规范了持有待售等项目的列报。本财务报表已按该准则的规定进行列报，并对可比年度财务报表的列报进行了相应调整。</p>	外币报表折算差额	+28,226,436.34
		其他综合收益	-28,226,436.34

(2) 会计估计变更

本年无会计估计变更。

31、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判

断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

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

（1）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、25、“收入确认方法”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）金融工具公允价值

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

（6）持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日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归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

（7）持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

（8）可供出售金融资产减值

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

（9）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可

观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（10）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。

（11）递延所得税资产

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

（12）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。

（13）预计负债

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

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预

计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。水电公司供水采用简易办法计缴增值税，税率为6%。
营业税	房地产销售、旅游团费、餐饮、设计服务、培训、房租等收入适用营业税，税率为5%；门票收入及演艺收入适用营业税，税率为3%；高尔夫收入、游戏机收入适用营业税，税率为10%-20%。其中，本公司的旅游团费收入以取得的全部价款和价外费用扣除代旅游者支付给其他单位或者个人的住宿费、餐费、交通费、旅游景点门票和支付给其他接团旅游企业的旅游费后的余额为计税营业额。
城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	城市维护建设税除泰州华侨城、云南华侨城按实际缴纳流转税的5%计缴外，其他都按实际缴纳流转税额的1%或7%计缴；教育费附加按实际缴纳流转税额的3%计缴，地方教育费附加按实际缴纳流转税额的2%计缴。
企业所得税	本公司于中国境内注册的企业之企业所得税的适用税率为25%。 根据开曼群岛及英属维尔京群岛的规则及规例，香港华侨城本报告期内无需缴纳开曼群岛及英属维尔京群岛任何所得税。由于香港华侨城本年度并没有任何香港的应评税溢利，因此没有对香港所得税项计提准备。
土地增值税	本公司房地产收入之土地增值税按超率累进税率或核定征收率计算。
房产税	除上海华侨城按房产原值80%为计税依据外，本公司其他单位以房产原值的70%为计税依据，适用税率为1.2%。
文化事业建设费	游戏机、高尔夫、歌舞厅及音乐茶座按经营收入的3%征收。

注①：根据《财政部国家税务总局关于在北京等8省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2012〕71号）的规定，于2012年11月1日起试点营业税改征增值税，其中：上海华励、安徽华力、惠州华力、华励（惠州）、中山华力和中山华励涉及交通运输业务增值税为11%；中山华力和中山华励的租赁业务增值税为17%；国际传媒涉及策划、传媒、广告类业务营业税5%调为应税货款的增值税17%和应税劳务的增值税6%，哈克公司涉及广告创意服务类业务营业税5%调为增值税3%；策划公司涉及策划规划业务，公司服务企业年营业额超500万元被核定“一般纳税人”，营业税5%调为增值税6%；创意园涉及文化业务营业税5%调为增值税3%。

注②：根据财政部、国家税务总局公布的财税[2011]100号文，对增值税一般纳税人销售其自行开发生产的软件产品，按 17% 税率征收增值税后，对其增值税实际税负超过 3% 的部分实行即征即退政策。文化旅游科技享有此优惠政策。

根据深圳市创新科技委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局的批准，文化旅游科技于 2012 年 11 月 5 日取得高新技术企业证书（证书编号：GR201244200612），自 2012 年度按 15% 税率征收企业所得税。

根据深圳市国家税务局税收优惠登记备案通知书（深国税南减免备案【2014】336号），文化旅游科技于 2013 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，按 50% 免征企业所得税。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2014 年 1 月 1 日，年末指 2014 年 12 月 31 日，上年指 2013 年度，本年指 2014 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	5,547,173.22	4,862,663.54
银行存款	14,012,850,673.84	9,333,074,452.05
其他货币资金	295,249,601.46	70,919,414.26
合 计	14,313,647,448.52	9,408,856,529.85
其中：存放在境外的款项总额	2,391,530,488.99	2,015,194,160.59

注：其他货币资金为不可随时支取的各类保证金存款，其中银行承兑汇票保证金 270,199,801.46 元，保函保证金 16,882,800.00 元，按揭保证金 8,167,000.00 元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

（1）金融资产分类

项 目	年末余额	年初余额
交易性金融资产	-	31,685,572.12
其中：衍生金融资产	-	31,685,572.12

项 目	年末余额	年初余额
合 计	-	31,685,572.12

(2) 金融资产说明

① 2011 年 8 月，香港华侨城向中国建设银行香港分行借入一笔金额为 76,692,479.06 美元、利率为伦敦银行同业拆借利率加 1.50%、期限三年的借款。同时，香港华侨城向中国建设银行香港分行存入金额为人民币 500,000,000.00 元的定期存款，期限三年。管理层将两笔交易视同为一笔货币互换交易。

② 2011 年 8 月 5 日，香港华侨城与中国建设银行香港分行达成远期外汇交易协议。双方约定，香港华侨城于 2014 年 8 月 5 日，以 1 美元折合人民币 6.32 元的汇率，向中国建设银行买入 82,179,399.86 美元。

③ 2011 年 8 月 5 日，香港华侨城与中国建设银行香港分行达成一笔本金为 76,692,479.06 美元的利率互换协议。双方约定自 2011 年 8 月 5 日至 2014 年 8 月 5 日期间，香港华侨城向中国建设银行香港分行支付以固定利率 2.35% 所计算的利息，中国建设银行香港分行向香港华侨城支付以浮动利率伦敦银行同业拆借利率加 1.5% 所计算的利息。

管理层在财务报表中将以上三笔交易确认为金融衍生工具，本年以上三笔交易到期处置确认投资收益人民币-319,102.90 元。

3、应收票据

(1) 应收票据分类

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	76,499,521.84	102,537,918.09
商业承兑汇票	20,000,000.00	30,678,950.00
合 计	96,499,521.84	133,216,868.09

(2) 应收票据中无已质押的应收票据情况；

(3) 本年无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据情况；

(4) 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项 目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	-	76,499,521.84
商业承兑汇票	-	20,000,000.00

项 目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
合 计	-	96,499,521.84

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应 收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应 收款项					
组合 1: 账龄组合	526,211,864.11	92.14	20,975,772.18	3.99	505,236,091.93
组合 2: 关联方组合	19,011,008.40	3.33	-		19,011,008.40
组合小计	545,222,872.51	95.47	20,975,772.18	3.85	524,247,100.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收款项	25,891,800.60	4.53	25,891,800.60	100.00	-
合 计	571,114,673.11	100.00	46,867,572.78	8.21	524,247,100.33

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应 收款项	-	-	-	-	-

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应 收款项					
组合 1: 账龄组合	394,863,810.63	91.91	15,364,283.80	3.89	379,499,526.83
组合 2: 关联方组合	8,870,461.27	2.06	-	-	8,870,461.27
组合小计	403,734,271.90	93.97	15,364,283.80	3.81	388,369,988.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收款项	25,891,800.60	6.03	25,891,800.60	100.00	-
合 计	429,626,072.50	100.00	41,256,084.40	9.60	388,369,988.10

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

本年无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款坏账准备计提情况

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	486,492,940.76	10,425,451.98	2.14
1 至 2 年	26,871,659.81	4,388,273.20	16.33
2 至 3 年	7,796,299.56	3,244,746.78	41.62
3 至 4 年	1,976,056.06	917,261.81	46.42
4 至 5 年	1,211,861.70	310,417.26	25.61
5 年以上	1,863,046.22	1,689,621.15	90.69
合 计	526,211,864.11	20,975,772.18	3.99

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
毛海鹰	14,426,196.00	100.00	14,426,196.00	收回的可能性小
北京东方正艺影视传播有 限公司	5,800,000.00	100.00	5,800,000.00	收回的可能性小

应收账款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
北京华亿联盟文化传媒投资有限公司	3,007,686.60	100.00	3,007,686.60	收回的可能性小
段文茂	2,657,918.00	100.00	2,657,918.00	收回的可能性小
合计	25,891,800.60		25,891,800.60	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 7,643,274.37 元；本年收回或转回坏账准备金额 2,031,785.99 元。

其中：本年坏账准备收回或转回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	收回方式
深圳中华自行车（集团）股份有限公司管理人	2,031,785.99	货币资金
合计	2,031,785.99	

注：本年转回系收到债务人破产重组清偿原已计提坏账准备的应收账款。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 81,601,029.24 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 14.29%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 14,426,196.00 元。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,689,569,811.71	96.55	76,247,329.42	13.93
1 至 2 年	17,789,799.21	0.46	355,995,250.00	65.04
2 至 3 年	5,381,546.92	0.14	4,698,336.87	0.86
3 年以上	108,742,871.68	2.85	110,397,996.52	20.17
合计	3,821,484,029.52	100.00	547,338,912.81	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 3,707,760,000.00 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 97.02 %。

6、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 账龄组合	1,115,741,955.44	64.16	22,665,032.89	2.03	1,093,076,922.55
组合 2: 关联方组合	612,373,135.78	35.21		-	612,373,135.78
组合小计	1,728,115,091.22	99.37	22,665,032.89	1.31	1,705,450,058.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	10,961,449.18	0.63	10,961,449.18	100.00	-
合 计	1,739,076,540.40	100.00	33,626,482.07	1.93	1,705,450,058.33

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 1: 账龄组合	451,732,598.78	22.08	28,158,834.52	6.23	423,573,764.26
组合 2: 关联方组合	1,558,410,763.51	76.15	-		1,558,410,763.51
组合小计	2,010,143,362.29	98.23	28,158,834.52	1.40	1,981,984,527.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	36,321,614.69	1.77	36,321,614.69	100.00	-
合 计	2,046,464,976.98	100.00	64,480,449.21	3.15	1,981,984,527.77

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款情况。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	917,527,203.00	3,558,602.06	0.39
1 至 2 年	111,893,750.34	3,046,456.01	2.72
2 至 3 年	56,431,330.17	3,660,170.05	6.49
3 至 4 年	14,519,816.46	5,568,496.31	38.35
4 至 5 年	3,405,690.78	1,438,002.02	42.22
5 年以上	11,964,164.69	5,393,306.44	45.08
合 计	1,115,741,955.44	22,665,032.89	2.03

③ 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市愉康仓储商场有限公司	8,605,760.09	8,605,760.09	100.00	预计难以收回
恒丰公司	1,081,394.65	1,081,394.65	100.00	预计难以收回
中侨印染公司	1,274,294.44	1,274,294.44	100.00	预计难以收回

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
合 计	10,961,449.18	10,961,449.18	100.00	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 -5,493,801.63 元；本年收回或转回坏账准备金额 8,771,655.97 元。

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	收回方式
兴宁华中电力有限公司	8,771,655.97	货币资金
合 计	8,771,655.97	

注：本年转回系收到债务人破产清算清偿原已计提坏账准备的其他应收款。

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	16,588,509.54

其中重要的其他应收款核销情况

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	是否因关联交易产生
兴宁华中电力有限公司	资金拆借本金及利息	16,588,509.54	破产清算后财产不足以清偿	已按内部审批流程履行程序	否
合 计		16,588,509.54			

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 1,250,013,050.41 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 71.88%，前五名其他应收款主要为关联方往来款及政府往来款，故未计提坏账准备。

7、存货

(1) 存货明细情况

项 目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值

项 目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化 金额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目：				
开发成本	28,931,157,291.54	1,164,675,128.98	-	28,931,157,291.54
开发产品	15,607,582,740.18	649,247,455.70	20,191,637.65	15,587,391,102.53
小 计	44,538,740,031.72	1,813,922,584.68	20,191,637.65	44,518,548,394.07
非房地产开发项目：				-
原材料	135,110,931.02	-	3,076,940.07	132,033,990.95
低值易耗品	17,891,388.29	-	-	17,891,388.29
库存商品	74,370,300.37	-	3,094,775.49	71,275,524.88
生产成本	28,028,314.80	-	-	28,028,314.80
小 计	255,400,934.48	-	6,171,715.56	249,229,218.92
合 计	44,794,140,966.20	1,813,922,584.68	26,363,353.21	44,767,777,612.99

(续)

项 目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化 金额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目：				
开发成本	37,971,899,132.74	1,270,611,901.35	-	37,971,899,132.74
开发产品	7,849,247,014.76	213,314,427.45	-	7,849,247,014.76
小 计	45,821,146,147.50	1,483,926,328.80	-	45,821,146,147.50
非房地产开发项目：				
原材料	152,378,017.36	-	5,384,611.65	146,993,405.71
低值易耗品	16,559,187.17	-	-	16,559,187.17
库存商品	70,105,977.50	-	3,783,431.73	66,322,545.77
生产成本	42,337,417.96	-	-	42,337,417.96
小 计	281,380,599.99	-	9,168,043.38	272,212,556.61

项 目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化 金额	存货跌价准备	账面价值
合 计	46,102,526,747.49	1,483,926,328.80	9,168,043.38	46,093,358,704.11

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	年初数	年末数
华侨城房地产项目	2011 年	2015 年	8,499,162,472.51	9,167,877,660.24
天祥华侨城项目	2008 年	2015 年	3,780,324,174.04	1,664,137,430.43
上海万锦项目	2006 年	2016 年	843,042,235.21	1,106,182,441.31
西安华侨城项目	2010 年	已完工	56,685,476.03	-
曲江华侨城项目	2011 年	2015 年	1,471,032,641.57	1,175,949,029.95
天津华侨城项目	2010 年	2015 年	2,969,885,802.68	2,747,186,717.30
天津天潇项目	2012 年	已处置	1,087,207,558.66	-
上海置地项目	2010 年	2015 年	10,663,466,190.65	5,853,798,971.63
北京华侨城项目	2010 年	已完工	422,229,878.40	-
成都华侨城项目	2008 年	2015 年	845,653,888.94	569,077,622.19
武汉华侨城项目	2011 年	2015 年	3,874,443,023.85	3,378,313,604.45
泰州华侨城项目	2009 年	2015 年	243,779,018.98	243,779,018.98
云南华侨城项目	2009 年	2015 年	564,510,296.49	249,880,505.51
酒店置业项目	2010 年	已完工	544,679,175.16	-
宁波华侨城项目	2013 年	2015 年	605,632,215.45	1,034,783,913.83
顺德华侨城项目	2013 年	2015 年	1,500,165,084.12	1,729,903,392.69
福州华侨城项目	2014 年	2017 年	-	7,383,838.03
重庆华侨城项目	2014 年	2017 年	-	2,903,145.00
合 计			37,971,899,132.74	28,931,157,291.54

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
泰州华侨城项目	2010 年	208,832,971.28	73,765.00	9,926,990.44	198,979,745.84

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
东部华侨城项目	2012 年	832,787,493.68	-	65,079,638.16	767,707,855.52
云南华侨城项目	2014 年	59,078,925.28	300,980,811.14	2,315,716.24	357,744,020.18
武汉华侨城项目	2014 年	544,217,479.49	2,261,301,563.47	1,731,229,958.16	1,074,289,084.80
华侨城房地产项目	2014 年	1,101,943,168.02	906,567,815.13	1,254,973,947.96	753,537,035.19
天祥华侨城项目	2014 年	1,016,925,089.57	3,298,860,187.63	1,087,697,070.03	3,228,088,207.17
上海万锦项目	2011 年	22,440,435.99	-	4,132,263.04	18,308,172.95
西安华侨城项目	2014 年	974,330,505.10	66,752,809.54	132,107,998.84	908,975,315.80
天津华侨城项目	2014 年	277,901,577.50	753,958,944.27	257,977,877.67	773,882,644.10
北京华侨城项目	2014 年	263,535,746.09	422,229,878.40	447,692,594.17	238,073,030.32
成都华侨城项目	2014 年	513,408,218.95	783,091,690.01	764,879,541.19	531,620,367.77
西安曲江华侨城	2014 年	139,043,180.73	935,252,683.73	139,553,519.49	934,742,344.97
招商华侨城	2014 年	1,894,802,223.08	743,786,240.10	1,894,948,162.57	743,640,300.61
酒店置业项目	2014 年	-	544,679,175.16	505,309,498.27	39,369,676.89
上海置地	2014 年	-	5,267,582,657.12	228,957,719.05	5,038,624,938.07
合 计		7,849,247,014.76	16,285,118,220.70	8,526,782,495.28	15,607,582,740.18

(4) 存货跌价准备

项 目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
房地产开发项目：					
开发成本	-				-
开发产品	-	20,191,637.65			20,191,637.65
小 计	-	20,191,637.65	-	-	20,191,637.65
非房地产开发项目：					
原材料	5,384,611.65	990,124.07		3,297,795.65	3,076,940.07
库存商品	3,783,431.73	1,119,173.45		1,807,829.69	3,094,775.49
小 计	9,168,043.38	2,109,297.52	-	5,105,625.34	6,171,715.56
合 计	9,168,043.38	22,300,935.17	-	5,105,625.34	26,363,353.21

(5) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项 目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
房地产开发项目:			
开发产品	可变现净值低于账面成本		
非房地产开发项目:			
原材料	按照库龄计提存货跌价准备		销售结转
库存商品	按照库龄计提存货跌价准备		销售结转

(6) 年末用于债务担保的存货余额为 542,367.87 万元。详见附注六 51、所有权或使用权受限制的资产。

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具	70,479,299.00	-	70,479,299.00	70,521,299.00	-	70,521,299.00
其中：按公允价值计量的	-	-	-	-	-	-
按成本计量的	70,479,299.00	-	70,479,299.00	70,521,299.00	-	70,521,299.00
其他	-	-	-	-	-	-
合 计	70,479,299.00	-	70,479,299.00	70,521,299.00	-	70,521,299.00

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
江通动画	54,979,299.00			54,979,299.00	-	-	-	-	10.08	-
华夏演出	100,000.00			100,000.00	-	-	-	-	10.00	-
深圳物业管理研究所	42,000.00	-	42,000.00	-	-	-	-	-	5.25	-

体育中心	1,400,000.00			1,400,000.00	-	-	-	-	46.67	-
天津东丽湖	14,000,000.00			14,000,000.00	-	-	-	-	7.00	-
合计	70,521,299.00	-	42,000.00	70,479,299.00	-	-	-	-	-	-

9、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收 益调整	其他权益变 动
一、合营企业						
深圳世界之窗	257,815,469.70	-	-	77,242,570.63	-	-
锦绣中华	172,155,461.54	-	-	16,534,151.35	-	-
招商华侨城物业	3,084,327.36	-	-	766,062.04	-	-
小计	433,055,258.60	-	-	94,542,784.02	-	-
二、联营企业						
长沙世界之窗	57,496,970.20	-	-	10,705,477.04	-	-
星美机电	426,284.88	-	-	-	-	-
兴侨科技	-	-	-	-	-	-
北京广盈	-	-	-	-	-	-
小计	57,923,255.08	-	-	10,705,477.04	-	-
合计	490,978,513.68	-	-	105,248,261.06	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余 额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
深圳世界之窗	-65,395,740.59	-	-	269,662,299.74	-
锦绣中华	-18,431,184.95	-	-	170,258,427.94	-
招商华侨城物业	-	-	-	3,850,389.40	-
小计	-83,826,925.54	-	-	443,771,117.08	-

二、联营企业					
长沙世界之窗	-	-	-	68,202,447.24	-
星美机电	-	-	-	426,284.88	-
兴侨科技	-	-	-	-	765,000.00
北京广盈	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	68,628,732.12	765,000.00
合 计	-83,826,925.54	-	-	512,399,849.20	765,000.00

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	3,207,752,109.52	3,207,752,109.52
2、本年增加金额	630,998,095.82	630,998,095.82
(1) 外购	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	630,998,095.82	630,998,095.82
(3) 其他转入	-	-
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4、年末余额	3,838,750,205.34	3,838,750,205.34
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	873,138,056.87	873,138,056.87
2、本年增加金额	142,938,799.21	142,938,799.21
(1) 计提或摊销	142,938,799.21	142,938,799.21
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4、年末余额	1,016,076,856.08	1,016,076,856.08

项 目	房屋、建筑物	合 计
三、减值准备		
1、年初余额	-	-
2、本年增加金额	-	-
3、本年减少金额	-	-
4、年末余额	-	-
四、账面价值		
1、年末账面价值	2,822,673,349.26	2,822,673,349.26
2、年初账面价值	2,334,614,052.65	2,334,614,052.65

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

截止 2014 年 12 月 31 日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 1,796,529,001.10 元。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合 计
一、账面原值						
1、年初余额	11,749,154,849.50	5,902,343,983.44	297,601,378.16	1,421,351,457.86	1,596,448,107.34	20,966,899,776.30
2、本年增加金额	1,808,472,985.30	486,413,116.17	15,416,612.69	305,357,680.01	4,583,814.61	2,620,244,208.78
(1) 购置	-	23,375,004.41	15,416,612.69	305,357,680.01	4,583,814.61	348,733,111.72
(2) 在建工程转入	1,808,472,985.30	463,038,111.76	-	-	-	2,271,511,097.06
3、本年减少金额	35,331,395.81	43,519,288.65	15,219,098.16	29,766,024.98	44,654,395.64	168,490,203.24
(1) 处置或报废	35,331,395.81	43,519,288.65	15,219,098.16	29,766,024.98	44,654,395.64	168,490,203.24
4、年末余额	13,522,296,438.99	6,345,237,810.96	297,798,892.69	1,696,943,112.89	1,556,377,526.31	23,418,653,781.84
二、累计折旧						
1、年初余额	2,905,314,756.87	2,155,710,952.08	239,673,330.97	736,314,770.30	543,552,687.72	6,580,566,497.94
2、本年增加金额	550,588,509.72	492,185,969.23	35,731,699.49	203,115,102.83	4,102,981.98	1,285,724,263.25
(1) 计提	550,588,509.72	492,185,969.23	35,731,699.49	203,115,102.83	4,102,981.98	1,285,724,263.25
3、本年减少金额	25,017,739.32	27,335,097.00	10,407,533.50	22,089,865.27	3,381,625.02	88,231,860.11

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合 计
(1) 处置或报废	25,017,739.32	27,335,097.00	10,407,533.50	22,089,865.27	3,381,625.02	88,231,860.11
4、年末余额	3,430,885,527.27	2,620,561,824.31	264,997,496.96	917,340,007.86	544,274,044.68	7,778,058,901.08
三、减值准备						
1、年初余额	10,514,417.63	8,257,122.70	-	2,068,293.35	1,163,000.98	22,002,834.66
2、本年增加金额	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	725,470.14	-	251,965.35	61,365.68	1,038,801.17
(1) 处置或报废	-	725,470.14	-	251,965.35	61,365.68	1,038,801.17
4、年末余额	10,514,417.63	7,531,652.56	-	1,816,328.00	1,101,635.30	20,964,033.49
四、账面价值						
1、年末账面价值	10,080,896,494.09	3,717,144,334.09	32,801,395.73	777,786,777.03	1,011,001,846.33	15,619,630,847.27
2、年初账面价值	8,833,325,675.00	3,738,375,908.66	57,928,047.19	682,968,394.21	1,051,732,418.64	14,364,330,443.70

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止 2014 年 12 月 31 日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 5,351,423,150.01 元。

12、在建工程

(1) 在建工程情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	2,018,595,572.37	---	2,018,595,572.37	3,618,905,303.87	---	3,618,905,303.87
酒店装修项目	---	---	---	345,781,972.25	---	345,781,972.25
其他	2,285,183.40	---	2,285,183.40	519,707.80	---	519,707.80
合 计	2,020,880,755.77	-	2,020,880,755.77	3,965,206,983.92	---	3,965,206,983.92

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
上海华侨城项目	42,230.00	40,524,922.57	116,041,099.96	125,662,267.81	---	30,903,754.72
云南华侨城项目	270,000.00	584,640,791.50	253,782,511.46	518,598,631.81	---	319,824,671.15
东部华侨城项目	242,005.29	120,371,465.64	42,886,535.76	90,076,844.07	---	73,181,157.33

项目名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加 金额	本年转入固定资产金 额	本年其他减 少金额	年末余额
深圳欢乐海岸项目	348,723.00	1,338,965,661.64	71,230,214.80	1,294,008,303.85	---	116,187,572.59
天津华侨城项目	166,000.00	153,010,367.64	43,560,593.39	61,652,394.15	---	134,918,566.88
武汉华侨城项目	263,468.00	1,099,072,183.49	20,313,478.24	30,126,666.73	---	1,089,258,995.00
成都华侨城项目	85,166.32	154,243,371.58	145,752,230.15	56,235,819.99	---	243,759,781.74
北京华侨城项目	101,118.00	127,556,832.01	145,349,405.83	268,177,292.18	---	4,728,945.66
哈克公司	11,395.00	519,707.80	25,374,930.53	21,668,780.93	---	4,225,857.40
顺德华侨城项目	12,000.00	---	1,606,269.90	---	---	1,606,269.90
酒店装修项目	---	345,781,972.25	86,723,350.00	432,505,322.25	---	---
其他	---	519,707.80	1,765,475.60	---	---	2,285,183.40
合计	1,542,105.61	3,965,206,983.92	954,386,095.62	2,898,712,323.77	---	2,020,880,755.77

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	5,181,178,383.43	28,140,652.44	5,572,716.18	5,214,891,752.05
2、本年增加金额	431,246,932.91	4,792,667.92	880,000.00	436,919,600.83
(1) 购置	431,246,932.91	4,792,667.92	880,000.00	436,919,600.83
3、本年减少金额	374,525,712.21	2,479,570.53	---	377,005,282.74
(1) 处置	---	2,479,570.53	---	2,479,570.53
(2) 转入成本	374,525,712.21	---	---	374,525,712.21
4、年末余额	5,237,899,604.13	30,453,749.83	6,452,716.18	5,274,806,070.14
二、累计摊销				
1、年初余额	506,572,868.26	14,594,276.09	1,471,791.47	522,638,935.82
2、本年增加金额	156,901,169.58	1,496,107.50	1,175,282.70	159,572,559.78
(1) 计提	156,901,169.58	1,496,107.50	1,175,282.70	159,572,559.78
3、本年减少金额	25,049,200.02	1,653,653.18	---	26,702,853.20
(1) 处置	---	1,653,653.18	---	1,653,653.18
(2) 转入成本	25,049,200.02	---	---	25,049,200.02

项 目	土地使用权	软件	其他	合 计
4、年末余额	638,424,837.82	14,436,730.41	2,647,074.17	655,508,642.40
三、减值准备				---
1、年初余额	---	240,325.28	---	240,325.28
2、本年增加金额	---	---	---	---
(1) 计提	---	---	---	---
3、本年减少金额	---	240,325.28	---	240,325.28
(1) 处置	---	240,325.28	---	240,325.28
4、年末余额	---	---	---	---
四、账面价值				
1、年末账面价值	4,599,474,766.31	16,017,019.42	3,805,642.01	4,619,297,427.74
2、年初账面价值	4,674,605,515.17	13,306,051.07	4,100,924.71	4,692,012,490.95

(2) 无形资产期末数中无抵押担保等使用受限情况。

14、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
增持上海天祥华侨城股份	1,140,491,268.66	-	-	-	-	1,140,491,268.66
收购上海万锦置业股份	22,008,762.44	-	-	-	-	22,008,762.44
合 计	1,162,500,031.10	-	-	-	-	1,162,500,031.10

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
增持上海天祥华侨城股份	771,683,581.16	118,208,076.12	-	-	-	889,891,657.28
收购上海万锦置业股份	12,085,635.74	185,623.81	-	-	-	12,271,259.55
合 计	783,769,216.90	118,393,699.93	-	-	-	902,162,916.83

(3) 商誉减值测试方法和减值准备计提方法

2008年4月，本公司之子公司华侨城房地产单方增持上海天祥华侨城之股权形成1,140,491,268.66元商誉；2006年，本公司之子公司华侨城房地产收购非同一控制下

企业上海万锦 100%股权形成 22,008,762.44 元商誉，上述事项产生的商誉与被投资公司开发项目相关，随着项目开发的陆续完成，商誉中所包含的经济利益逐步实现，故随相关项目土地开发完成实现销售时，计提相应的减值准备，进行摊销。

15、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
绿化景观	83,357,743.79	175,413,052.95	12,341,975.29	-	246,428,821.45
演艺创作费	21,012,671.48	12,932,171.73	12,777,911.57	-	21,166,931.64
装修费	126,484,088.71	8,724,795.91	50,220,891.26	-	84,987,993.36
软件许可证费	11,785,436.19	120,000.00	10,043,010.27	-	1,862,425.92
其他	23,626,489.81	75,576,757.35	19,535,858.53	-	79,667,388.63
合计	266,266,429.98	272,766,777.94	104,919,646.92	-	434,113,561.00

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	1,445,512,216.36	361,378,054.09	1,055,154,167.52	266,409,516.08
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	11,219,690,849.96	2,804,922,712.49	9,207,198,410.76	2,299,362,019.96
留抵以后年度抵扣应纳税所得额的所得税资产	449,251,126.64	112,312,781.66	628,234,360.97	156,868,857.07
合计	13,114,454,192.96	3,278,613,548.24	10,890,586,939.25	2,722,640,393.11

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	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
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税负债	122,995,748.36	30,748,937.09	438,724,519.16	109,681,129.78

其他	97,304,889.14	24,326,222.28	84,928,135.41	21,232,033.85
合 计	220,300,637.50	55,075,159.37	523,652,654.57	130,913,163.63

17、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
东园物业经营权和侨大厦经营权	7,836,402.09	8,651,966.01
合 计	7,836,402.09	8,651,966.01

18、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款（注）	148,350,000.00	-
担保借款	200,000,000.00	497,172,000.00
委托借款	50,000,000.00	120,000,000.00
信用借款	3,098,244,748.16	2,784,760,912.45
合 计	3,496,594,748.16	3,401,932,912.45

注： 2014 年 4 月 30 日上海置地以其持有的土地使用权抵押，与金融机构签订了抵押贷款合同，借款额度为 20,000.00 万元，期限为 2014 年 4 月 30 日至 2015 年 4 月 30 日。截止 2014 年 12 月 31 日，实际借款金额 14,835.00 万元，抵押物账面价值为 39,134.00 万元。

(2) 本报告期无已到期未偿还的短期借款情况。

19、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

项 目	年末余额	年初余额
交易性金融负债	-	20,872,906.72
其中：衍生金融负债	-	20,872,906.72
合 计	-	20,872,906.72

20、应付票据

种 类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	560,934,079.57	261,155,643.04
商业承兑汇票	20,000,000.00	4,770,499.07

种 类	年末余额	年初余额
合 计	580,934,079.57	265,926,142.11

注：下一会计期间将到期的金额为 580,934,079.57 元。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	6,098,248,823.92	8,485,789,739.26
1—2 年	1,396,709,344.01	2,168,749,387.54
2—3 年	179,635,099.17	521,446,376.11
3 年以上	745,497,406.67	740,005,851.88
合 计	8,420,090,673.77	11,915,991,354.79

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

应付账款年末数中账龄超过 1 年的大额应付账款主要系未结算的工程款。

22、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	2,891,622,077.17	8,268,705,795.48
1—2 年	1,125,387,644.48	475,067,993.59
2—3 年	36,260,854.97	75,680,027.74
3 年以上	78,224,802.25	73,931,601.93
合 计	4,131,495,378.87	8,893,385,418.74

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

预收款项年末数中账龄超过 1 年的大额预收款项主要是尚未结算的预收房款。

(3) 预收房款

项目名称	年末数	年初数
深圳纯水岸项目	519,232,765.04	2,746,256,846.18
上海新浦江新城项目	290,994,296.69	1,270,425,591.47
酒店置业华寓项目	2,600,000.00	1,088,101,945.00

项目名称	年末数	年初数
招商华侨城曦城项目	29,137,015.00	782,826,781.00
武汉东湖天樾项目	407,466,794.00	773,711,303.00
成都纯水岸项目	661,592,248.00	596,535,272.00
北京欢乐嘉园	49,397,524.40	143,753,229.00
深圳燕晗山居项目	464,927,662.67	91,740,806.00
上海置地项目	45,127,520.22	82,657,136.36
上海合利坊项目	3,977,906.67	55,302,060.79
西安天鹅堡项目	74,068,192.33	39,428,843.03
深圳香山里项目	19,072,893.00	37,560,447.00
西安 108 坊项目	31,947,656.00	33,688,258.52
天津善水苑项目	39,603,590.00	25,710,002.00
云南华侨城项目	28,020,110.92	19,885,899.60
天津聆水苑项目	10,037,776.00	17,013,949.00
东部天麓项目	62,183,700.00	14,783,586.00
天津沁水苑项目	4,470,243.00	10,223,418.00
其他项目	760,000.00	1,700,763.00
合 计	2,744,617,893.94	7,831,306,136.95

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	527,266,194.32	1,928,778,161.78	1,793,702,849.12	662,341,506.98
二、离职后福利-设定提存计划	7,417,911.34	174,356,378.47	172,750,972.54	9,023,317.27
三、辞退福利	-	1,637,894.74	1,637,894.74	-
合 计	534,684,105.66	2,104,772,434.99	1,968,091,716.40	671,364,824.25

(2) 短期薪酬列示

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

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	482,677,616.79	1,545,216,995.29	1,419,883,332.05	608,011,280.03
2、职工福利费	6,429,842.85	122,042,438.85	121,782,720.88	6,689,560.82
3、社会保险费	2,108,106.21	63,476,218.85	62,645,455.73	2,938,869.33
其中：医疗保险费	1,751,613.13	55,181,551.64	54,532,605.69	2,400,559.08
工伤保险费	143,791.97	4,112,551.38	4,081,408.60	174,934.75
生育保险费	212,701.11	4,182,115.83	4,031,441.44	363,375.50
4、住房公积金	2,797,904.54	79,946,787.95	80,068,859.19	2,675,833.30
5、工会经费和职工教育经费	28,184,343.24	42,562,652.54	36,152,412.45	34,594,583.33
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	5,068,380.69	75,533,068.30	73,170,068.82	7,431,380.17
合 计	527,266,194.32	1,928,778,161.78	1,793,702,849.12	662,341,506.98

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	2,389,282.77	147,763,463.18	144,440,829.65	5,711,916.30
2、失业保险费	329,434.03	10,669,775.42	10,686,311.42	312,898.03
3、企业年金缴费	4,699,194.54	15,923,139.87	17,623,831.47	2,998,502.94
合 计	7,417,911.34	174,356,378.47	172,750,972.54	9,023,317.27

24、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	7,883,562.00	3,243,619.55
营业税	72,388,676.92	-87,144,291.37
企业所得税	1,919,570,771.24	1,756,510,053.28
土地增值税	413,915,076.98	185,142,701.51
城市维护建设税	6,798,165.52	-4,014,639.28
教育费附加	3,523,356.52	-3,567,073.49
房产税	13,873,585.47	13,106,279.20

项 目	年末余额	年初余额
土地使用税	17,254,663.61	10,825,596.67
个人所得税	7,616,923.88	7,536,313.48
其他	14,192,801.37	9,001,163.97
合 计	2,477,017,583.51	1,890,639,723.52

25、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
银行借款应付利息	52,410,133.43	29,613,108.55
合 计	52,410,133.43	29,613,108.55

26、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
子公司自然人股东	28,500,000.00	17,700,000.00
华侨城集团	-	12,027,585.00
深圳市盐田区投资控股有限公司	800,000.00	800,000.00
西安曲江文化旅游(集团)有限公司	2,148,000.00	-
合 计	31,448,000.00	30,527,585.00

27、其他应付款

(1) 其他应付款列示

项 目	年末余额	年初余额
1年以内	6,464,200,360.94	6,913,432,996.64
1—2年	4,696,507,835.30	3,688,092,826.72
2—3年	1,456,621,913.67	2,260,525,638.49
3年以上	3,339,673,682.17	2,050,633,279.52
合 计	15,957,003,792.08	14,912,684,741.37

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权人名称	年末数	性质或内容
预提税金—土地增值税	6,401,006,089.09	未到清算期预提土地增值税

债权人名称	年末数	性质或内容
合 计	6,401,006,089.09	

(3) 对于金额较大的其他应付款的说明

本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径计提了土地增值税，2014 年 12 月 31 日余额人民币 10,499,237,646.33 元。

28、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、29）	4,814,417,166.47	605,374,000.00
1 年内到期的应付债券（附注六、30）	-	1,001,718,895.60
1 年内到期的长期应付款（附注六、31）	345,000,000.00	325,000,000.00
合 计	5,159,417,166.47	1,932,092,895.60

29、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
委托借款	16,424,500,000.00	10,950,000,000.00
保证借款①	4,788,286,903.32	2,619,694,912.00
抵押借款②	1,709,500,000.00	510,650,906.00
信用借款	1,683,000,000.00	1,630,671,871.77
小 计	24,605,286,903.32	15,711,017,689.77
减：一年内到期的长期借款（附注六、28）	4,814,417,166.47	605,374,000.00
合 计	19,790,869,736.85	15,105,643,689.77

①保证借款见附注十、5。

②2013 年 7 月 19 日上海天祥华侨城以其持有的土地使用权以及在建项目抵押，与金融机构签订了抵押贷款合同，期限为 2013 年 7 月 19 日至 2016 年 7 月 18 日。截止 2014 年 12 月 31 日，实际贷款金额为 14,500.00 万元，抵押物账面价值为 34,526.31 万元。

2014 年 1 月 8 日上海天祥华侨城以其持有的土地使用权抵押，与金融机构签订了抵押贷款合同，借款额度为 30,000.00 万元，期限为 2014 年 1 月 8 日至 2017 年 1 月 7 日。截止 2014 年 12 月 31 日，实际借款金额 30,000 万元，抵押物账面价值为 61,647.49 万元。

2014年3月1日上海天祥华侨城以其持有的土地使用权抵押，与金融机构签订了抵押贷款合同，借款额度为65,000.00万元，期限为2014年3月21日至2017年3月21日。截止2014年12月31日，实际借款金额61,750万元，抵押物账面价值为74,173.13万元。

2014年4月30日西安曲江华侨城投资发展有限公司以其持有的土地使用权及在建工程抵押，与金融机构签订了抵押贷款合同，贷款额度为45,000.00万元，期限为2014年5月8日至2017年5月7日。截止2014年12月31日，借款金额44,700.00万元，抵押物账面价值为184,427.94万元。

2014年5月22日上海置地以其持有的土地使用权抵押，与金融机构签订了固定资产借款合同，借款额度为75,000.00万元，期限为2014年5月23日至2017年5月23日。截止2014年12月31日，实际借款金额20,000.00万元，抵押物账面价值为148,459.00万元。

30、应付债券

(1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	996,763,459.53	1,001,718,895.60
减：一年内到期部分年末余额（附注六、28）	-	1,001,718,895.60
合 计	996,763,459.53	-

(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）

债券名称	面值（万元）	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行(万元)	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
公司债券（2014）	100,000.00	2014年5月22日	3年	993,148,288.21	-	100,000.00	5,048,607.52	-8,285,147.99	-	996,763,459.53
公司债券（2011）	100,000.00	2011年5月25日	3年	-	1,001,718,895.60	-	-	-	1,001,718,895.60	-
小 计				993,148,288.21	1,001,718,895.60	100,000.00	5,048,607.52	-8,285,147.99	1,001,718,895.60	996,763,459.53
减：一年内到期部分年末余额（附注六、28）					1,001,718,895.60				1,001,718,895.60	
合 计				993,148,288.21	-	100,000.00	5,048,607.52	-8,285,147.99	-	996,763,459.53

注：公司债券（2014）系子公司香港华侨城委托工银亚洲、瑞士银行等作为承销商发行3年期10亿元人民币债券，利率为4.75%，2014年5月22日实现债券交割。

公司债券（2011）系子公司香港华侨城委托中国国际金融有限公司作为承销商发

行 3 年期 10 亿元人民币债券，利率为 3.5%，2011 年 5 月 25 日实现债券交割，本报告期已全部偿还。

31、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
欢乐谷主题公园入园凭证专项资产管理计划	1,130,000,000.00	1,455,000,000.00
其他	1,527,485.19	1,527,485.18
减：一年内到期部分（附注六、28）	345,000,000.00	325,000,000.00
合 计	786,527,485.19	1,131,527,485.18

32、专项应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
文化产业发展专项资金	1,620,000.00	-	-	1,620,000.00
华侨城湿地环保专项资金	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00
华侨城演艺整合项目	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
湿地生态修复提升项目财政资金	-	8,991,000.00	-	8,991,000.00
深圳游乐设施特种影视技术工厂实验室项目资金	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00
深圳市南山区文化馆文化资助	-	370,938.11	326,890.11	44,048.00
合 计	26,620,000.00	14,361,938.11	20,326,890.11	20,655,048.00

33、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	4,117,991,411.00	-	-	-	19,047,303.00	19,047,303.00	4,137,038,714.00
3.其他内资持股	21,995,777.00	-	-	-	-155,844.00	-155,844.00	21,839,933.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	21,995,777.00	-	-	-	-155,844.00	-155,844.00	21,839,933.00
有限售条件股份合计	4,139,987,188.00	-	-	-	18,891,459.00	18,891,459.00	4,158,878,647.00
二、无限售条件股份							

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1.人民币普通股	3,131,511,378.00	-	-	-	-19,047,303.00	-19,047,303.00	3,112,464,075.00
2.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	3,131,511,378.00	-	-	-	-19,047,303.00	-19,047,303.00	3,112,464,075.00
三、股份总数	7,271,498,566.00	-	-	-	-155,844.00	-155,844.00	7,271,342,722.00

34、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	365,820,194.51	-	-	365,820,194.51
其中：投资者投入的资本	365,820,194.51	-	-	365,820,194.51
其他资本公积	331,124,078.36	2,918,420.58	134,759.00	333,907,739.94
其中：以权益结算的股份支付权益工具公允价值	256,983,713.40	2,918,420.58	134,759.00	259,902,133.98
合计	696,944,272.87	2,918,420.58	134,759.00	699,727,934.45

注：本期增加资本公积 2,918,420.58 元系本期华侨城亚洲股份支付确认的资本公积，本期减少资本公积 134,759.00 元系公司回购注销已获授但尚未解锁的限制性股票确认的资本公积。

35、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-28,226,436.34	-	-	-	-19,452,565.23	-	-47,679,001.57
其中：外币财务报表折	-28,226,436.34	-	-	-	-19,452,565.23	-	-47,679,001.57

项目	年初 余额	本年发生金额					年末 余额
		本年 所得税前发生额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减： 所得 税费 用	税后归属于母公 司	税后归属于少 数股东	
算差额							
其他综合收 益合计	-28,226,436.34	-	-	-	-19,452,565.23	-	-47,679,001.57

36、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,908,361,074.63	249,420,238.10	-	2,157,781,312.73
任意盈余公积	11,568,568.32	-	-	11,568,568.32
合 计	1,919,929,642.95	249,420,238.10	-	2,169,349,881.05

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。

37、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	14,002,120,461.01	10,345,393,098.18
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	14,002,120,461.01	10,345,393,098.18
加：本年归属于母公司股东的净利润	4,774,465,095.86	4,408,287,914.10
减：提取法定盈余公积	249,420,238.10	193,632,254.06
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	501,270,827.63	509,004,899.62
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	48,923,397.59
年末未分配利润	18,025,894,491.14	14,002,120,461.01

38、营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	本年发生数	上年发生数
-----	-------	-------

项 目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	30,630,129,005.35	28,076,142,315.40
其他业务收入	88,070,309.74	80,239,771.45
营业收入合计	30,718,199,315.09	28,156,382,086.85
主营业务成本	13,216,654,376.03	13,197,172,109.08
其他业务成本	2,932,401.72	39,333,860.39
营业成本合计	13,219,586,777.75	13,236,505,969.47

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
旅游综合收入	15,150,123,876.33	7,666,827,222.96	13,289,061,957.46	6,745,181,315.25
房地产收入	14,909,939,294.91	5,056,901,309.40	14,294,905,510.06	6,001,093,617.07
纸包装收入	832,283,394.71	734,102,706.08	759,976,870.35	689,336,573.92
小 计	30,892,346,565.95	13,457,831,238.44	28,343,944,337.87	13,435,611,506.24
减：内部抵销数	262,217,560.60	241,176,862.41	267,802,022.47	238,439,397.16
合 计	30,630,129,005.35	13,216,654,376.03	28,076,142,315.40	13,197,172,109.08

(3) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2014 年	429,527,594.73	1.40
2013 年	314,605,703.00	1.12

39、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	1,409,548,157.24	1,292,332,679.86
城市维护建设税	91,415,593.80	81,712,316.16
教育费附加	48,683,638.44	65,501,183.45
文化事业建设费	2,573,860.58	1,259,440.81
土地增值税	5,058,459,863.59	3,668,529,696.88
其他	26,174,920.86	10,780,107.66
合 计	6,636,856,034.51	5,120,115,424.82

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

40、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工成本	330,355,341.31	317,442,059.78
折旧摊销费用	10,839,109.52	8,779,627.51
能源费用	45,130,961.16	54,315,896.58
市场拓展费用	559,372,420.73	604,828,564.83
租赁及物业管理费	31,926,953.15	31,646,926.82
销售佣金	134,516,993.93	148,947,270.35
其他费用	149,920,987.61	171,045,282.31
合 计	1,262,062,767.41	1,337,005,628.18

41、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工成本	809,300,829.88	687,913,859.03
折旧摊销费用	276,295,211.12	266,860,606.35
能源费用	90,181,814.95	106,299,871.98
行政税费	174,428,735.68	142,279,061.45
租赁及物业管理费	73,267,835.66	72,901,485.86
其他费用	450,941,577.54	468,947,397.74
合 计	1,874,416,004.83	1,745,202,282.41

42、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	810,107,273.12	657,985,658.69
减：利息收入	142,385,674.98	146,789,224.36
汇兑损益	-32,171,145.83	-47,363,664.29
手续费	32,930,877.18	30,091,826.51
其他	4,667,870.51	7,067,396.17
合 计	673,149,200.00	500,991,992.72

43、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-8,653,969.22	21,529,295.99
存货跌价损失	22,300,935.17	-1,012,225.43
商誉减值损失	118,393,699.93	144,502,091.05
合 计	132,040,665.88	165,019,161.61

44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	9,034,870.28
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	9,034,870.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-12,703,685.06
合 计	-	-3,668,814.78

45、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	86,304,670.73	87,553,273.63
处置长期股权投资产生的投资收益	344,122,873.84	339,878,475.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-319,102.90	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
其他	-	7,500,000.00
合 计	430,108,441.67	434,931,748.70

46、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	917,209.72	28,223,295.47	917,209.72
其中：固定资产处置利得	917,209.72	28,223,295.47	917,209.72
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	443,209,167.72	365,910,489.28	443,209,167.72
减免税款	-	1,289,291.39	-
罚款净收入	5,155,766.60	1,977,570.99	5,155,766.60
赔偿费收入	2,580.00	32,075,270.50	2,580.00
违约金收入	5,868,434.29	41,160.02	5,868,434.29
其他	16,339,497.07	9,217,298.03	16,339,497.07
合 计	471,492,655.40	438,734,375.68	471,492,655.40

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
创意园园区建设基金	-	19,415,257.96	与收益相关
企业科技补贴收入	11,450,223.01	1,000,000.00	与收益相关
文化创意产业发展专项资金款	25,466,100.00	6,300,000.00	与收益相关
旅游度假区奖励金	400,900,000.00	300,000,000.00	与收益相关
财政贴息款	-	31,000,000.00	与收益相关
财政拨款	3,820,000.00	-	与收益相关
其他	1,572,844.71	8,195,231.32	与收益相关
合 计	443,209,167.72	365,910,489.28	

47、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,385,216.66	3,920,961.97	4,385,216.66
其中：固定资产处置损失	4,385,216.66	3,920,961.97	4,385,216.66
对外捐赠支出	1,768,700.00	8,165.00	1,768,700.00
罚款支出	586,093.59	1,111,022.75	586,093.59
赔偿费支出	472,029.65	5,277,918.94	472,029.65

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益 的金额
其他支出	7,566,688.97	2,597,117.36	7,566,688.97
合 计	14,778,728.87	12,915,186.02	14,778,728.87

48、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	2,847,884,684.54	2,639,143,558.66
递延所得税费用	-631,811,159.39	-686,662,527.60
合 计	2,216,073,525.15	1,952,481,031.06

49、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
利息收入	108,318,017.65	146,789,224.36
押金、保证金	1,615,714,822.11	325,787,132.28
补贴收入	29,727,306.46	371,302,530.65
往来款项	1,012,921,309.24	699,232,722.47
其他	378,855,571.79	284,724,714.22
合 计	3,145,537,027.25	1,827,836,323.98

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
银行手续费	61,790,815.63	30,091,826.51
押金、保证金、备用金	2,159,594,190.59	769,347,986.70
往来款项	2,097,610,097.16	1,373,619,609.82
其他付现费用	1,276,372,962.26	1,274,659,964.67
合 计	5,595,368,065.64	3,447,719,387.70

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收回北京广盈往来款	774,870,821.92	-
收到往来款	-	12,540,000.00
取得子公司收到的现金	-	955,634,207.56
合 计	774,870,821.92	968,174,207.56

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付往来款	19,688,783.27	853,822,901.25
合 计	19,688,783.27	853,822,901.25

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
欢乐谷资产证券化专项计划款项	403,926,287.45	396,213,355.75
支付往来款	145,000,000.00	-
合 计	548,926,287.45	396,213,355.75

50、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	5,590,836,707.76	4,956,142,720.16
加：资产减值准备	132,040,665.88	165,019,161.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,428,663,062.46	1,358,536,841.07
无形资产摊销	159,572,559.78	139,239,305.33
长期待摊费用摊销	104,919,646.92	64,229,399.62
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）	3,468,006.94	-24,302,333.50

补充资料	本年金额	上年金额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	3,668,814.78
财务费用（收益以“-”号填列）	810,107,273.12	657,985,658.69
投资损失（收益以“-”号填列）	-430,108,441.67	-434,931,748.70
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-555,973,155.13	-796,041,566.61
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-75,838,004.26	109,379,039.01
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,638,382,037.17	-8,088,833,458.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,844,839,074.11	-198,667,776.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-7,549,675,240.75	9,286,545,601.95
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-2,588,443,955.89	7,197,969,658.09
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	14,018,397,847.06	9,337,937,115.59
减：现金的期初余额	9,337,937,115.59	9,082,309,249.56
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	4,680,460,731.47	255,627,866.03

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	1,082,070,000.00
其中：城市客栈公司	70,000,000.00
天津天潇公司	1,012,070,000.00

项 目	金 额
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	15,587,892.80
其中：城市客栈公司	5,359,880.31
天津天潇公司	10,228,012.49
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：城市客栈公司	-
天津天潇公司	-
处置子公司收到的现金净额	1,066,482,107.20

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	14,018,397,847.06	9,337,937,115.59
其中：库存现金	5,547,173.22	4,862,663.54
可随时用于支付的银行存款	14,012,850,673.84	9,333,074,452.05
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	14,018,397,847.06	9,337,937,115.59
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

51、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值（万元）	受限原因
用于担保的资产小计：	542,367.87	
存货	170,346.93	上海天祥项目土地使用权证、在建项目用于抵押取得贷款
存货	184,427.94	西安曲江土地使用权证、在建项目用于抵押取得贷款

项 目	年末账面价值（万元）	受限原因
存货	187,593.00	上海置地项目土地使用权证、房产证用于抵押取得贷款
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计：	29,524.96	
货币资金	29,524.96	用于办理银行承兑汇票及各种保函的保证金等
合 计	571,892.83	

52、外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	64,885,805.72	6.1190	397,036,245.21
欧元	146,604.81	7.4556	1,093,026.85
港元	650,038,613.46	0.7889	512,815,462.16
卢布	2,049.14	0.1105	226.43
应收账款			
其中：美元	817,882.62	6.1190	5,004,623.75
欧元		7.4556	
港元	55,041,443.88	0.7889	43,422,195.08
应付账款			
其中：美元	29,473.17	6.1190	180,346.33
港元	91,980,847.18	0.7889	72,563,690.34

七、合并范围的变更

1、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
城市客栈	67,506,125.51	100.00	挂牌转让	2014年9月30日	收齐股权转让款、产权变更登记、财产交接日	8,337,419.14

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
天津天潇 (注)	1,012,070,000.00	100.00	仲裁 退回	2014年12 月24日	产权变更登记、收 齐股权转让款	335,785,454.70

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
城市客栈	-	-	-	-	-	-
天津天潇	-	-	-	-	-	-

注：由华侨城亚洲全资子公司锐振有限公司于 2012 年 12 月并购的天津天潇公司，由于土地纠纷等原因，于 2014 年提交中国国际经济贸易仲裁委员会进行仲裁。并根据 2014 年 12 月 18 日下达的裁决书，由锐振有限公司将原未完成合同项下的权利义务转让给第三方即首誉光控资产管理有限公司（简称“首誉光控”），并由天津津滨发展股份有限公司（简称“津滨发展”）、锐振有限公司、首誉光控于当日签署《三方协议》：由首誉光控代津滨发展返还锐振有限公司此前已支付的股权转让款 7.3369 亿元，并代为支付经仲裁庭裁定的违约赔偿 3.368 亿元，锐振有限公司收到该等款项后，不再享有原股权转让协议对天津天潇公司的任何权利义务。2014 年 12 月 23 日，天津天潇公司完成向天津市河东区工商局申请变更；2014 年 12 月 24 日，锐振有限公司全款收讫对天津天潇公司原始投资款 7.3369 亿元及赔偿金额 3.368 亿元。

2、其他原因的合并范围变动

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	年末净资产	本年净利润
创意文化酒店	新设设立	61.22	60,418,816.09	418,816.09
重庆置地	新设设立	66.93	493,062,500.00	-
重庆华侨城	新设设立	100.00	972,368,950.97	-27,631,049.04
福州华侨城	新设设立	100.00	988,880,720.58	-11,119,279.42
江苏华侨城	新设设立	100.00	200,052,779.24	52,779.24
豪力有限公司	新设设立	66.93	23,353.74	23,456.56
资汇控股有限公司	新设设立	66.93	-10,880.69	-10,935.11

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例（%）	年末净资产	本年净利润
苏州华力	新设设立	66.93	48,564,121.84	-2,447,310.51

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
华侨城旅行社	深圳	深圳	旅游业	100.00	-	投资设立
国际传媒	深圳	深圳	传媒业	80.00	17.33	投资设立
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	33.97	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	50.00	50.00	投资设立
歌舞团演艺	深圳	深圳	文艺	100.00	-	投资设立
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	58.58	31.55	投资设立
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50.00	20.00	投资设立
武汉华侨城	武汉	武汉	旅游业、房地产业	50.91	33.94	投资设立
哈克公司	深圳	深圳	文化	100.00	-	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60.00	40.00	投资设立
资产管理公司	深圳	深圳	资产管理	100.00	-	投资设立
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100.00	-	投资设立
景区管理公司	深圳	深圳	景区管理	100.00	-	投资设立
福州华侨城	福州	福州	旅游业、房地产业	100.00	-	投资设立
华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100.00	-	同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	制造业	100.00	-	同一控制下企业合并
华侨城投资	深圳	深圳	投资业	51.00	49.00	同一控制下企业合

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	
						并
华中发电	深圳	深圳	电力制造业	71.83	28.17	同一控制下企业合并
水电公司	深圳	深圳	水电服务业	100.00	-	同一控制下企业合并
华侨城大酒店	深圳	深圳	服务业	93.24	6.03	同一控制下企业合并
海景酒店	深圳	深圳	服务业	79.71	19.21	同一控制下企业合并
酒店置业	深圳	深圳	旅游业	85.00	9.18	同一控制下企业合并
酒店管理公司	深圳	深圳	服务业	61.22	-	同一控制下企业合并
旅游策划公司	深圳	深圳	服务业	100.00	-	非同一控制下企业合并
文旅科技公司	深圳	深圳	服务业	60.00	-	非同一控制下企业合并
重庆华侨城	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100.00	-	投资设立
华侨城湖北旅行社	深圳	深圳	旅游业	-	100.00	投资设立
传媒广告	深圳	深圳	传媒业		97.33	投资设立
文化演艺营销	深圳	深圳	传媒业		97.33	投资设立
泰州华侨城	泰州	泰州	旅游业、房地产业	20.00	50.00	投资设立
茶艺度假	深圳	深圳	服务业		80.00	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业		100.00	投资设立
东部物业	深圳	深圳	服务业		100.00	投资设立
大鹏旅游	深圳	深圳	旅游业、房地产业		60.00	投资设立
侨建监理	深圳	深圳	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
华侨城物业	深圳	深圳	服务业	45.00	55.00	同一控制下企业合并
侨香加油	深圳	深圳	服务业		60.00	同一控制下企业合并
消防安装	深圳	深圳	房地产业		100.00	同一控制下企业合并

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	
建筑安装	深圳	深圳	建筑业		100.00	同一控制下企业合并
华侨城高尔夫	深圳	深圳	娱乐业		100.00	同一控制下企业合并
侨城装饰	深圳	深圳	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
上海天祥华侨城	上海	上海	房地产业		86.12	同一控制下企业合并
华侨城会所	深圳	深圳	服务业		100.00	同一控制下企业合并
天津华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	40.00	60.00	同一控制下企业合并
天津丽湖	深圳	深圳	旅游业		100.00	同一控制下企业合并
西安华侨城	西安	西安	房地产业		91.73	同一控制下企业合并
侨城加油	深圳	深圳	服务业		60.00	同一控制下企业合并
北京物业	北京	北京	服务业		85.30	同一控制下企业合并
北京四方	北京	北京	投资公司		70.00	同一控制下企业合并
上海万锦置业	上海	上海	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
上海浦深	上海	上海	投资公司		50.00	同一控制下企业合并
曲江华侨城	西安	西安	房地产业		60.00	同一控制下企业合并
创意园	深圳	深圳	文化业		100.00	同一控制下企业合并 并立
招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	-	50.00	同一控制下企业合并
顺德华侨城	顺德	顺德	旅游业、房地产业	-	70.00	同一控制下企业合并
PacificClimaxLimited	香港	英属维尔京群岛	投资		100.00	同一控制下企业合并
OCTTravellInvestmentLimited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00	同一控制下企业合并

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	
宽利发展有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
豪科投资有限公司	香港	香港	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
翠恒有限公司	BVI	BVI	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
定佳管理有限公司	BVI	BVI	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
华侨城亚洲	香港	英属开曼群岛	投资	-	66.93	同一控制下企业合并立
深圳港威置业策划有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
资汇控股有限公司	BVI	BVI	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
豪力有限公司	BVI	BVI	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
华侨城企业有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
群陞发展有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
盈丰有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
OCTInvestmentsLimited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
ForeverGalaxiesLimited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.93	同一控制下企业合并立
裕冠国际有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
MiracleStoneDevelopmentLimited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
华力控股	香港	香港	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
GrandSignalLimited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
耀豪国际	香港	香港	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
荣添投资有限公司	香港	香港	投资	-	66.93	同一控制下企业合并

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	
汇骏发展有限公司	香港	香港	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
兴永投资有限公司	香港	香港	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
锐振有限公司	香港	香港	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
创力发展有限公司	香港	香港	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
华港企业	香港	香港	投资	-	66.93	同一控制下企业合并
深圳华力	深圳	深圳	制造加工	-	66.93	同一控制下企业合并
苏州华力	苏州	苏州	制造加工	-	66.93	同一控制下企业合并
上海华励	上海	上海	制造加工	-	66.93	同一控制下企业合并
中山华力	中山	中山	制造加工	-	66.93	同一控制下企业合并
中山华励	中山	中山	制造加工	-	66.93	同一控制下企业合并
安徽华力	安徽	安徽	制造加工	-	66.93	同一控制下企业合并
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	-	66.93	同一控制下企业合并
华励惠州	惠州	惠州	制造加工	-	66.93	同一控制下企业合并
深圳华友包装	深圳	深圳	制造加工	-	66.93	同一控制下企业合并
上海置地	上海	上海	房地产业	-	83.30	同一控制下企业合并
成都华侨城	成都	成都	旅游业、房地产业	24.20	58.93	同一控制下企业合并
成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司	成都	成都	商业	-	83.13	同一控制下企业合并
成都天府华侨城创展商业区管理有限公司	成都	成都	商业	-	83.13	同一控制下企业合并
成都天府华侨城大剧院管理有限公司	成都	成都	剧院	-	83.13	同一控制下企业合并

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	
成都天府华侨城万汇商城管理有限公司	成都	成都	商业	-	83.13	同一控制下企业合并
成都天府华侨城都市娱乐有限公司	成都	成都	娱乐	-	83.13	同一控制下企业合并
成都天府华侨城公园广场管理有限公司	成都	成都	商业	-	83.13	同一控制下企业合并
成都天府华侨城酒店管理有限公司	成都	成都	酒店	-	83.13	同一控制下企业合并
成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司	成都	成都	商业	-	83.13	同一控制下企业合并
成都天府华侨城商业广场管理有限公司	成都	成都	商业	-	83.13	同一控制下企业合并
华京投资公司	深圳	深圳	房地产业	-	66.93	同一控制下企业合并
创意文化酒店	香港	香港	服务业	-	61.22	同一控制下企业合并
兴侨公司	香港	香港	制造业	-	61.22	同一控制下企业合并

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
北京华侨城	36.94	228,786,351.29	-	652,216,017.31
武汉华侨城	15.15	77,606,874.95	12,839,713.41	368,790,834.13
上海天祥华侨城	12.76	88,790,593.05	56,503,401.51	313,809,825.71
招商华侨城	50.00	279,321,515.41	320,548,073.61	518,843,210.07

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京华侨城	1,693,149,423.54	1,475,805,485.79	3,168,954,909.33	919,244,965.49	318,934,285.72	1,238,179,251.21
武汉华侨城	5,732,943,668.43	4,300,943,268.40	10,033,886,936.83	5,775,543,865.42	1,861,000,000.00	7,636,543,865.42

子公司名称	年末余额					
	上海天祥华侨城	5,291,765,629.20	276,457,596.02	5,568,223,225.22	2,045,820,225.25	1,062,500,000.00
招商华侨城	1,953,527,165.98	336,830,699.55	2,290,357,865.53	1,344,918,256.65		-1,344,918,256.65

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京华侨城	1,282,532,394.71	1,331,944,491.90	2,614,476,886.61	901,881,826.90	459,102,857.15	1,360,984,684.05
武汉华侨城	4,918,755,605.85	4,464,739,089.14	9,383,494,694.99	7,156,737,780.17	220,000,000.00	7,376,737,780.17
上海天祥华侨城	4,800,630,264.91	239,050,642.10	5,039,680,907.01	2,514,220,922.33	318,650,906.00	2,832,871,828.33
招商华侨城	2,919,456,935.32	504,804,402.93	3,424,261,338.25	2,633,165,191.04		-2,633,165,191.04

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京华侨城	2,611,010,783.07	677,283,455.56	677,283,455.56	1,156,451,270.93	2,470,864,164.18	761,499,281.55	761,499,281.55	1,123,025,986.33
武汉华侨城	3,517,006,036.79	512,256,600.32	512,256,600.32	1,047,748,485.19	2,748,577,095.23	450,631,273.11	450,631,273.11	154,380,725.61
上海天祥华侨城	2,650,285,671.21	696,014,682.53	696,014,682.53	270,705,381.22	1,985,718,600.90	362,865,326.63	362,865,326.63	1,147,159,172.69
招商华侨城	2,815,849,817.76	795,439,608.88	795,439,608.88	305,886,398.58	2,244,688,271.37	641,096,147.21	641,096,147.21	183,814,054.41

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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	
深圳世界之窗	深圳	深圳	旅游业	49.00	-	权益法
锦绣中华	深圳	深圳	旅游业	49.00	-	权益法
长沙世界之窗	长沙	长沙	旅游业	25.00	-	权益法
北京广盈	北京	北京	房地产业	-	33.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	深圳世界之窗	锦绣中华	深圳世界之窗	锦绣中华
流动资产	310,951,973.89	109,544,243.23	251,809,442.44	125,248,816.60

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	深圳世界之窗	锦绣中华	深圳世界之窗	锦绣中华
其中：现金和现金等价物	153,351,052.23	33,231,921.24	141,022,859.29	15,691,480.25
非流动资产	314,301,661.15	255,748,746.00	349,862,817.30	238,356,745.61
资产合计	625,253,635.04	365,292,989.23	601,672,259.74	363,605,562.21
流动负债	100,615,167.08	53,707,221.14	103,750,962.63	49,685,647.76
非流动负债	1,000,000.00	-	-	-
负债合计	101,615,167.08	53,707,221.14	103,750,962.63	49,685,647.76
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	523,638,467.96	311,585,768.09	497,921,297.11	313,919,914.45
按持股比例计算的净资产份额	256,582,849.30	152,677,026.36	243,981,435.58	153,820,758.08
调整事项		-		-
—商誉		-		-
—内部交易未实现利润		-		-
—其他	13,092,159.62	17,583,074.40	13,846,743.30	18,341,894.48
对合营企业权益投资的账面价值	269,662,299.74	170,258,427.94	257,828,178.90	172,155,461.54
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	473,314,522.50	195,503,585.93	412,550,403.20	185,875,127.29
财务费用	-10,566,779.15	-4,257,714.62	-7,768,719.72	-7,411,455.73
所得税费用	-	11,760,172.31	-	12,538,373.38

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	深圳世界之窗	锦绣中华	深圳世界之窗	锦绣中华
净利润	159,177,865.93	35,280,516.80	133,460,695.08	37,614,663.16
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	159,177,865.93	35,280,516.80	133,460,695.08	37,614,663.16
本年度收到的来自合营企业的股利	65,395,740.59	18,431,184.95	62,759,973.95	15,320,836.79

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	长沙世界之窗	北京广盈	长沙世界之窗	北京广盈
流动资产	143,772,352.51	4,449,449,509.36	55,891,634.85	2,898,376,668.77
非流动资产	176,786,106.00	769,654.20	179,299,643.00	264,283.93
资产合计	320,558,458.51	4,450,219,163.56	235,191,277.85	2,898,640,952.70
流动负债	78,018,771.16	4,656,288,541.35	36,621,958.77	3,047,305,511.31
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	78,018,771.16	4,656,288,541.35	36,621,958.77	3,047,305,511.31
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	242,539,687.35	-206,069,377.79	198,569,319.08	-148,664,558.61
按持股比例计算的净资产份额	60,634,921.84	-68,002,894.67	49,642,329.77	-49,059,304.34
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	7,176,160.84		7,463,275.88	
对联营企业权益投资的账面价值	68,202,447.24	-	57,496,970.20	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	长沙世界之窗	北京广盈	长沙世界之窗	北京广盈
营业收入	149,361,567.64	207,500.00	138,993,772.69	9,000.00
净利润	43,970,368.27	-57,404,819.18	38,118,650.52	-200,936,470.21
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	43,970,368.27	-57,404,819.18	38,118,650.52	-200,936,470.21
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4) 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

注：本年合营企业或联营企业向公司转移资金的能力不存在重大限制。

九、资产证券化业务

本公司将深圳欢乐谷、北京华侨城、上海华侨城、成都华侨城的欢乐谷主题公园在特定期间内特定数量的入园凭证（“信托财产”）证券化，计划发行优先级受益凭证和次级受益凭证两种受益凭证。以中信证券股份有限公司为计划管理人，以中信银行股份有限公司为托管人，华侨城集团为担保人，承担不可撤销的连带责任保证担保。由计划管理人向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。

2012年12月4日，欢乐谷主题公园入园凭证专项资产管理计划收到募集资金人民币1,850,000,000.00元，折合受益凭证总份数为18,500,000.00份，其中：优先级受益凭证总份数为17,500,000.00份，次级受益凭证总份数为1,000,000.00份，投资者户数共计17户。

根据专项资产管理计划安排，截至2014年12月31日已偿付原募集资金本金620,000,000.00元，利息189,525,000.00元。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(人民币万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(人民币万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
华侨城集团	深圳	旅游业、地产业、电子业	630,000.00	56.90	56.90

注：本公司的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
康佳集团	同受母公司控制
华侨城医院	同受母公司控制
华夏艺术中心	同受母公司控制
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	同受母公司控制
锦绣中华	本公司之合营公司
深圳世界之窗	本公司之合营公司
长沙世界之窗	本公司之联营公司
北京广盈	本公司子公司之联营公司
招商物业	本公司子公司之合营公司
兴宁华中电力有限公司	本公司子公司之联营公司
何香凝美术馆	其他关联方
云南城投置业股份有限公司	云南华侨城之股东
南磨房	北京华侨城之股东
西安曲江文化旅游(集团)有限公司	曲江华侨城之股东
康佳通信科技有限公司	同受母公司控制
深圳招商房地产有限公司	招商华侨城之股东
广东恒丰投资集团有限公司	泰州华侨城之股东

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
华侨城集团	租赁支出	31,208,656.80	34,043,736.40

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
康佳集团及其子公司和联营公司	采购货物	1,395,048.00	2,998,739.00

② 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
康佳集团	水电	6,471,938.80	8,178,422.17
华侨城集团	水电	2,169,664.13	2,012,240.24
锦绣中华	水电	7,705,407.39	6,844,461.98
深圳世界之窗	水电	17,779,845.76	16,080,906.29
华侨城医院	水电	1,938,964.23	1,618,506.88
康佳集团及其子公司和联营公司	包装纸箱	63,271,449.05	60,430,697.90
华侨城集团及其子公司和联营公司	酒店客房餐饮、门票等	1,706,045.46	1,504,140.34
华侨城集团及其子公司和联营公司	租赁收入	1,625,514.00	2,776,696.00
南磨房	景区门票	-	151,050.00

(2) 商标使用费

“华侨城”、“欢乐谷”商标由华侨城集团注册并拥有，根据本公司与华侨城集团签订的《商标许可使用合同》，华侨城集团许可本公司及本公司的分公司、子公司及参股公司使用注册商标，商标许可使用期限为商标有效期，华侨城集团应于商标有效期到期前 6 个月办理商标续展手续维护其注册效力，并于商标续展申请获得批准后与本公司续签《商标使用许可合同》，签订许可合同后本公司继续使用上述商标。本公司每年按约定计提商标使用费 150 万元。

(3) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	天津华侨城	RMB181,000,000.00	2013-7-10	2023-7-9	否
华侨城房地产	天津华侨城	RMB200,000,000.00	2014-4-2	2015-4-3	否
华侨城房地产	天津华侨城	RMB5,000,000.00	2012-2-15	2015-1-30	否
华侨城房地产	都市娱乐分公司	RMB3,000,000.00	2014-7-30	2017-7-29	否
华侨城房地产	上海天祥华侨城	RMB617,500,500.00	2014-3-21	2017-3-20	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华侨城房地产	上海天祥华侨城	RMB300,000,000.00	2014-1-8	2017-1-7	否
华侨城房地产	万锦	RMB363,220,000.00	2014-11-11	2017-11-10	否
本公司	香港华侨城	HKD394,450,000.00	2014-3-21	2015-3-20	否
本公司	香港华侨城	HKD236,670,000.00	2013-3-14	2016-3-14	否
本公司	香港华侨城 (人民币债券)	RMB1,000,000,000.00	2014-5-22	2017-5-22	否
Pacific、Forever、Fortune、Miracle 等联合担保	华侨城(亚洲)	USD43,000,000.00	2014-6-27	2017-6-26	否
华侨城集团、Great、Verdan Forver 联合担保	华侨城(亚洲)	HKD 804,678,000.00	2012-7-31	2017-7-31	否
香港华侨城、Pacific、Forever、Fortune、Miralce 联合担保	华侨城(亚洲)	HKD113,601,600.00	2013-5-15	2016-5-15	否
香港华侨城、Pacific、Forever、Fortune、Miralce 联合担保	华侨城(亚洲)	HKD22,483,650.00	2013-7-17	2016-7-17	否
香港华侨城、Pacific、Forever、Fortune、Miralce 联合担保	华侨城(亚洲)	HKD19,000,000.00	2013-8-19	2016-8-19	否
香港华侨城、Pacific、Forever、Fortune、Miralce 联合担保	华侨城(亚洲)	USD57,000,000.00	2014-8-4	2017-8-3	否
香港华侨城、Pacific、Forever、Fortune、Miralce 联合担保	华侨城(亚洲)	USD72,000,000.00	2014-10-17	2017-10-16	否
香港华侨城、Pacific、Forever、Fortune、Miralce 联合担保	华侨城(亚洲)	HKD200,000,000.00	2014-9-26	2016-9-25	否
本公司、东部华侨城、广东恒丰投资集团有限公司(注)	泰州华侨城	RMB50,000,000.00	2012-4-23	2015-12-31	否
本公司、东部华侨城、广东恒丰投资集团有限公司(注)	泰州华侨城	RMB200,000,000.00	2014-1-6	2015-6-30	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司、云南城投置业股份有限公司(注)	云南华侨城	RMB315,000,000.00	2013-10-17	2015-10-16	否
华侨城投资	东部华侨城	RMB2,727,276.00	2006-1-28	2017-1-27	否
本公司	成都华侨城	RMB800,000,000.00	2014-12-4	2022-12-3	否
本公司	武汉华侨城	RMB300,000,000.00	2013-10-8	2015-12-25	否

注：上述控股子公司股东按其持股比例为该等公司借款提供贷款担保。

(4) 关联方资金拆借

关联方		拆借金额	起始日	到期日
拆出方：	拆入方：			
锦绣中华	本公司	70,000,000.00	2013-9-7	2016-9-7
世界之窗	本公司	150,000,000.00	2013-9-6	2016-9-7
何香凝美术馆	华侨城房地产	10,000,000.00	2005-12	2015-12
华侨城集团	本公司	15,190,000,000.00	2010-11 至 2014-06	2014-3 至 2017-06
曲江文化旅游集团	曲江华侨城	306,000,000.00	2011-5-27	-
广东顺控城投置业有限公司	顺德华侨城	195,000,000.00	2014-04-17	2017-04-14
云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	50,000,000.00	2014-6-17	2015-6-25
本公司	北京广盈	131,434,050.00	2013-4-1	-

注：本公司本年度向华侨城集团支付利息 686,662,333.31 元，上年度支付 339,470,800.08 元。

(5) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	818.44 万元	982.29 万元

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
康佳集团及所属子公司	16,177,938.85		6,120,527.88	-

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
华侨城集团	2,031,023.95		901,383.39	-
深圳世界之窗	172,400.00		1,848,550.00	-
深圳华夏艺术中心有限公司	527,215.60		-	-
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	102,430.00		-	-
合 计	19,011,008.40		8,870,461.27	-
应收票据:				-
康佳集团及所属子公司	18,522,185.73		25,938,915.81	-
合 计	18,522,185.73		25,938,915.81	-
预付款项:				-
康佳集团及所属子公司	14,150.00		45,120.00	-
合 计	14,150.00		45,120.00	-
其他应收款:				-
北京广盈	118,878,490.83		868,089,499.40	-
深圳招商房地产有限公司	480,000,000.00		675,000,000.00	-
长沙世界之窗	216,506.70		216,506.70	-
华侨城集团	1,687,896.33		11,804,646.51	-
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	7,675,932.66		1,368,110.90	-
康佳集团及所属子公司	2,694,309.26		712,000.00	-
云南城投置业股份有限公司	1,220,000.00		1,220,000.00	-
兴宁华中电力有限公司	-	-	25,360,165.51	25,360,165.51
合 计	612,373,135.78		1,583,770,929.02	25,360,165.51

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
华侨城集团	317,056,327.50	3,656,061,446.50
康佳集团及所属子公司	571,205.02	7,150.00

项目名称	年末余额	年初余额
深圳世界之窗	15,576.00	15,576.00
合 计	317,643,108.52	3,656,084,172.50
预收款项:		
华侨城集团	400,546.30	476,819.97
康佳集团及所属子公司	7,102.50	34,842.00
何香凝美术馆	18,900.00	18,000.00
锦绣中华	-	16,019.00
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	38,510.00	
深圳华夏艺术中心有限公司	2,376.00	
华侨城医院	1,000.00	
合 计	468,434.80	545,680.97
其他应付款:		
华侨城集团	71,140,092.68	358,263,202.16
西安曲江文化旅游（集团）有限公司	306,000,000.00	296,484,028.00
深圳华侨城当代艺术中心	600,000.00	-
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	2,622,636.88	-
康佳集团及所属子公司	383,187.92	384,338.53
华侨城医院	1,437.00	59,019.00
深圳招商房地产有限公司	381,978.03	-
何香凝美术馆	28,266.00	
深圳世界之窗有限公司	10,271.69	
合 计	381,167,870.20	655,190,587.69

十一、股份支付

1、本公司股份支付情况

2006年6月23日，本公司2006年第一次临时股东大会决议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划有关事项的提案》。截至2013年12月31日，该限制性股票激励计划已实施完毕，公司累计已确认的费用234,000,000.00元。2014年4月3日，

根据本公司 2013 年年度股东大会决议，公司以人民币 290,603.00 元回购注销已获授但尚未解锁的限制性股票 155,844.00 股。

2、华侨城亚洲股份支付情况

华侨城亚洲于 2011 年 3 月 3 日采纳一项购股权计划，2,700,000 份及 27,400,000 份购股权被授予若干董事及雇员。每份购股权授予持有人认购本公司面值 0.1 港元的普通股的选择并以股份实物支付。购股权可于接纳提呈授出之日期起至授出日期后五年内期间，行权价为港币 4.04 元。本期内并无购股权被作废或到期。

截至 2014 年 12 月 31 日止，确认的 2011 年 3 月 3 日授予之购股权相关费用为人民币 32,394,002.44 元，其中 2014 年度确认的费用为 4,360,512.01 元。

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 根据华侨城房地产、天津华侨城、西安华侨城、曲江华侨城、上海天祥、上海万锦、上海华侨城、北京华侨城、武汉华侨城、东部华侨城、泰州华侨城、云南华侨城、成都华侨城、上海置地、酒店置业等已签订的有关合同，截至 2014 年 12 月 31 日，该等公司尚需支付的合同价款约 886,479.78 万元。

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	11,569,200.78	30,084,882.51
资产负债表日后第 2 年	11,704,676.78	30,012,207.81
资产负债表日后第 3 年	11,704,676.78	27,459,019.41
以后年度	47,192,494.62	171,981,072.79
合 计	82,171,048.96	259,537,182.52

(3) 其他承诺事项

除上述承诺事项外，截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 公司之子公司东部华侨城与深圳市财政局于 2006 年 1 月 26 日签订了《三洲田欢乐茶山基础设施建设项目利用转贷资金协议》，协议约定深圳市财政局将中央转

贷深圳市的国债资金的 1,500.00 万元转贷给东部华侨城，东部华侨城作为该转贷资金的债务人，负责向深圳市财政局还本付息并由华侨城投资提供担保。截至 2014 年 12 月 31 日，该贷款余额为 272.73 万元。

(2) 本公司之子公司东部华侨城、泰州华侨城、云南华侨城、北京华侨城、武汉华侨城、成都华侨城为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2014 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为 356,380.94 万元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

(3) 除上述或有事项外，截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

公司于 2015 年 3 月 18 日召开了第六届董事会第四次会议，会议审议通过的公司 2014 年度利润分配预案为：以公司 2014 年 12 月 31 日的总股本 7,271,342,722 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.70 元（含税）。该预案将提请公司股东大会审议批准后实施。

十四、其他重要事项

1、前期差错更正

本年无前期差错更正事项。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
组合 1: 账龄组合	3,842,500.37	93.66	143,254.03	3.73	3,699,246.34
组合 2: 关联方组合	260,243.64	6.34	-	-	260,243.64
组合小计	4,102,744.01	100.00	143,254.03	3.49	3,959,489.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合 计	4,102,744.01	100.00	143,254.03	3.49	3,959,489.98

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
组合 1: 账龄组合	6,600,540.82	94.09	32,326.58	0.49	6,568,214.24
组合 2: 关联方组合	414,539.09	5.91	-	-	414,539.09
组合小计	7,015,079.91	100.00	32,326.58	0.46	6,982,753.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合 计	7,015,079.91	100.00	32,326.58	0.46	6,982,753.33

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,842,500.37	143,254.03	3.49
合 计	3,842,500.37	143,254.03	3.49

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 110,927.45 元；本年无收回或转回坏账准备金额情况。

(3) 本年实际核销的应收账款情况

本年无核销应收账款的情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 3,333,525.77 元，占应收账款年末余额合计数的比例 81.25%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 103,254.03 元。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 账龄组合	11,256,937.38	0.45	276,832.13	2.46	10,980,105.25
组合 2: 关联方组合	2,477,553,248.07	99.55	-		2,477,553,248.07
组合小计	2,488,810,185.45	100.00	276,832.13	0.01	2,488,533,353.32
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	2,488,810,185.45	100.00	276,832.13	0.01	2,488,533,353.32

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 账龄组合	12,788,993.48	0.46	377,343.71	2.95	12,411,649.77
组合 2: 关联方组合	2,772,573,185.55	99.54	-	-	2,772,573,185.55
组合小计	2,785,362,179.03	100.00	377,343.71	0.01	2,784,984,835.32
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合 计	2,785,362,179.03	100.00	377,343.71	0.01	2,784,984,835.32

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款情况。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	8,678,016.10	169,669.04	1.96
1 至 2 年	2,396,535.82	13,932.88	0.58
2 至 3 年	3,540.00	1,062.00	30.00
3 至 4 年	173,354.50	86,677.25	50.00
5 年以上	5,490.96	5,490.96	100.00

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合 计	11,256,937.38	276,832.13	2.46

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额-100,511.58 元。

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

本年无核销其他应收款的情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额 1,853,142,278.68 元，占应收账款年末余额合计数的比例 74.46%，全部为关联方往来款，故未计提坏账准备。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减 值 准 备	账面价值	账面余额	减 值 准 备	账面价值
对子公司投资	15,020,899,730.34	-	15,020,899,730.34	12,443,399,730.34	-	12,443,399,730.34
对联营、合营企业投资	1,150,093,190.04	-	1,150,093,190.04	1,129,437,916.56	-	1,129,437,916.56
合 计	16,170,992,920.38	-	16,170,992,920.38	13,572,837,646.90	-	13,572,837,646.90

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年 减少	年末余额	本年计提减 值准备	减值准备年 末余额
华侨城旅行社	15,040,173.21	-	-	15,040,173.21	-	-
华侨城房地产	5,701,549,337.98	-	-	5,701,549,337.98	-	-
国际传媒	35,855,302.71	-	-	35,855,302.71	-	-
北京华侨城	32,500,000.00	-	-	32,500,000.00	-	-
旅游策划公司	2,426,150.93	-	-	2,426,150.93	-	-
东部华侨城	265,000,000.00	250,000,000.00	-	515,000,000.00	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
歌舞团演艺	507,260.00	-	-	507,260.00	-	-
上海华侨城	295,245,340.17	-	-	295,245,340.17	-	-
云南华侨城	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
武汉华侨城	600,000,000.00	-	-	600,000,000.00	-	-
水电公司	81,397,857.05	-	-	81,397,857.05	-	-
华侨城投资	219,852,300.54	127,500,000.00	-	347,352,300.54	-	-
华中发电	36,267,622.58	-	-	36,267,622.58	-	-
香港华侨城	1,815,348,593.35	-	-	1,815,348,593.35	-	-
酒店管理公司	152,537,287.38	-	-	152,537,287.38	-	-
华侨城大酒店	617,411,183.15	-	-	617,411,183.15	-	-
海景酒店	100,993,489.62	-	-	100,993,489.62	-	-
哈克公司	80,000,000.00	-	-	80,000,000.00	-	-
酒店置业	480,000,000.00	-	-	480,000,000.00	-	-
青岛华侨城	180,000,000.00	-	-	180,000,000.00	-	-
文化旅游科技	18,000,000.00	-	-	18,000,000.00	-	-
资产管理公司	208,467,831.67	-	-	208,467,831.67	-	-
宁波华侨城	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	-	-
景区管理公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
福州华侨城	-	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	-	-
重庆华侨城	-	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	-	-
江苏华侨城	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-	-
合计	12,443,399,730.34	2,577,500,000.00	-	15,020,899,730.34	-	-

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动

一、合营企业						
深圳世界之窗	257,815,469.70	-	-	77,242,570.63	-	-
锦绣中华	172,155,461.54	-	-	16,534,151.35	-	-
小 计	429,970,931.24	-	-	93,776,721.98	-	-
二、联营企业						
长沙世界之窗	57,496,970.20	-	-	10,705,477.04	-	-
成都华侨城	146,059,236.56	-	-	-	-	-
天津华侨城实业	400,000,000.00	-	-	-	-	-
华侨城物业	5,957,008.40	-	-	-	-	-
泰州华侨城	89,853,770.16	-	-	-	-	-
华侨城高尔夫	100,000.00	-	-	-	-	-
小 计	699,466,985.32	-	-	10,705,477.04	-	-
合 计	1,129,437,916.56	-	-	104,482,199.02	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
深圳世界之窗	-65,395,740.59	-	-	269,662,299.74	
锦绣中华	-18,431,184.95	-	-	170,258,427.94	
小 计	-83,826,925.54	-	-	439,920,727.68	-
二、联营企业					
长沙世界之窗	-	-	-	68,202,447.24	-
成都华侨城	-	-	-	146,059,236.56	-
天津华侨城实业	-	-	-	400,000,000.00	-
华侨城物业	-	-	-	5,957,008.40	-
泰州华侨城	-	-	-	89,853,770.16	-
华侨城高尔夫	-	-	-	100,000.00	-

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
小 计	-	-	-	710,172,462.36	-
合 计	-83,826,925.54	-	-	1,150,093,190.04	-

4、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	589,159,038.42	227,915,532.52	570,290,176.43	193,049,893.32
其他业务	40,862,863.20	-	57,826,769.91	-
合 计	630,021,901.62	227,915,532.52	628,116,946.34	193,049,893.32

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,380,778,038.92	1,853,882,811.62
权益法核算的长期股权投资收益	104,482,199.02	91,177,414.01
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	668,760,355.55	542,833,628.81
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
其他	-	3,900,000.00
合 计	3,154,020,593.49	2,491,793,854.44

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-3,468,006.94	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	443,209,167.72	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	

项 目	金 额	说 明
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-319,102.90	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,803,441.96	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,972,765.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	289,998,010.59	
小 计	757,196,276.18	
所得税影响额	148,502,393.20	
少数股东权益影响额（税后）	96,600,793.80	
合 计	512,093,089.18	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.40	0.6566	0.6566
扣除非经常损益后归属于普	16.43	0.5862	0.5862

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
普通股股东的净利润			

3、会计政策变更相关补充资料

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

追溯重述合并资产负债表

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2013.1.1	2013.12.31	2014.12.31
流动资产：			
货币资金	9,180,337,870.30	9,408,856,529.85	14,313,647,448.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	22,650,701.84	31,685,572.12	
衍生金融资产			
应收票据	146,434,510.91	133,216,868.09	96,499,521.84
应收账款	376,831,808.44	388,369,988.10	524,247,100.33
预付款项	1,186,798,871.92	547,338,912.81	3,821,484,029.52
应收利息			
应收股利	15,517,078.84		
其他应收款	239,624,318.66	1,981,984,527.77	1,705,450,058.33
存货	35,135,575,744.00	46,093,358,704.11	44,767,777,612.99
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	46,303,770,904.91	58,584,811,102.85	65,229,105,771.53
非流动资产：			
可供出售金融资产	70,521,299.00	70,521,299.00	70,479,299.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	863,757,464.48	490,978,513.68	512,399,849.20
投资性房地产	2,002,752,387.33	2,334,614,052.65	2,822,673,349.26

固定资产	12,600,345,483.48	14,364,330,443.70	15,619,630,847.27
在建工程	4,086,427,142.64	3,965,206,983.92	2,020,880,755.77
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4,668,942,950.68	4,692,012,490.95	4,619,297,427.74
开发支出			
商誉	523,232,905.25	378,730,814.20	260,337,114.27
长期待摊费用	220,199,634.99	266,266,429.98	434,113,561.00
递延所得税资产	1,648,800,311.13	2,722,640,393.11	3,278,613,548.24
其他非流动资产	9,474,950.65	8,651,966.01	7,836,402.09
非流动资产合计	26,694,454,529.63	29,293,953,387.20	29,646,262,153.84
资产总计	72,998,225,434.54	87,878,764,490.05	94,875,367,925.37

追溯重述合并资产负债表(续)

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2013.1.1	2013.12.31	2014.12.31
流动负债：			
短期借款	6,264,949,570.65	3,401,932,912.45	3,496,594,748.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	8,169,221.66	20,872,906.72	
衍生金融负债			
应付票据	263,559,632.86	265,926,142.11	580,934,079.57
应付账款	5,835,342,346.08	11,915,991,354.79	8,420,090,673.77
预收款项	5,641,647,490.73	8,893,385,418.74	4,131,495,378.87
应付职工薪酬	431,632,079.51	534,684,105.66	671,364,824.25
应交税费	1,496,889,616.37	1,890,639,723.52	2,477,017,583.51
应付利息	50,047,534.74	29,613,108.55	52,410,133.43
应付股利	18,500,000.00	30,527,585.00	31,448,000.00
其他应付款	11,024,068,256.48	14,912,684,741.37	15,957,003,792.08
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	1,121,535,175.70	1,932,092,895.60	5,159,417,166.47
其他流动负债			
流动负债合计	32,156,340,924.78	43,828,350,894.51	40,977,776,380.11

非流动负债：			
长期借款	16,409,375,676.04	15,105,643,689.77	19,790,869,736.85
应付债券	999,288,653.80		996,763,459.53
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	1,456,527,485.18	1,131,527,485.18	786,527,485.19
长期应付职工薪酬			
专项应付款	21,227,958.63	26,620,000.00	20,655,048.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	21,534,124.62	130,913,163.63	55,075,159.37
其他非流动负债			
非流动负债合计	18,907,953,898.27	16,394,704,338.58	21,649,890,888.94
负债合计	51,064,294,823.05	60,223,055,233.09	62,627,667,269.05
股东权益：			
股本	7,271,498,566.00	7,271,498,566.00	7,271,342,722.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	617,876,332.57	696,944,272.87	699,727,934.45
减：库存股			
其他综合收益	-41,696,308.45	-28,226,436.34	-47,679,001.57
专项储备			
盈余公积	1,726,297,388.89	1,919,929,642.95	2,169,349,881.05
一般风险准备			
未分配利润	10,345,393,098.18	14,002,120,461.01	18,025,894,491.14
归属于母公司股东权益合计	19,919,369,077.19	23,862,266,506.49	28,118,636,027.07
少数股东权益	2,014,561,534.30	3,793,442,750.47	4,129,064,629.25
股东权益合计	21,933,930,611.49	27,655,709,256.96	32,247,700,656.32
负债和股东权益总计	72,998,225,434.54	87,878,764,490.05	94,875,367,925.37

第十一节 备查文件目录

- 一、载有董事长刘平春、主管会计工作负责人王晓雯和会计机构负责人丁友萍签名并盖章的财务报表；
 - 二、载有瑞华会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件；
 - 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。
- 以上备查文件置于公司董事会秘书处。