

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2015-015

华联控股股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 04 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司董事长董炳根先生、总经理徐笑东先生及副总经理兼财务负责人苏秦先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节重要提示、目录和释义	2
第二节公司简介	6
第三节会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节董事会报告.....	10
第五节重要事项	25
第六节股份变动及股东情况	33
第七节优先股相关情况	41
第八节董事、监事、高级管理人员和员工情况	42
第九节公司治理	49
第十节内部控制	54
第十一节财务报告.....	56
第十二节备查文件目录.....	131

释义

释义项	指	释义内容
公司或本公司	指	华联控股股份有限公司
华联集团	指	华联发展集团有限公司
华联投资	指	深圳市华联发展投资有限公司
深圳华联置业公司	指	深圳市华联置业集团有限公司
华联物业集团	指	深圳市华联物业集团有限公司
杭州华联置业公司	指	杭州华联置业有限公司
浙江兴财公司	指	浙江省兴财房地产开发有限公司
华联进贤湾公司	指	杭州华联进贤湾房地产开发有限公司
深中冠	指	深圳中冠纺织印染股份有限公司
大华事务所	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	深圳证券监督管理局
深交所	指	深圳证券交易所
巨潮网	指	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

重大风险提示

1、政策调控风险。国家对房地产行业实施的宏观调控仍在持续，若公司在建、拟建项目缺乏足够资金支持，或资金周转速度过于缓慢，公司扩张速度甚至日常运营都会受到制约和影响。

2、市场竞争加剧的风险。国内房地产行业进入“白银时代”已成共识，目前房企普遍存在较大的去库存化压力，加上目前国内保障房运行机制日趋成熟，供给增加，市场竞争将越来越激烈。公司在建项目将迎来销售期，存在不能顺利完成经营及销售目标的风险。

3、经营风险。公司目前正处新建、拟建项目资金投入的高峰期，如果资金需求缺口问题不能有效解决，项目将存在延期开发、延期竣工的风险。

4、其他风险。一是更新单元项目的申报进度及周期的不可控性会直接影响该项目的开发进度、工期；二是天气等不可预测或不可抗力因素的发生会直接影响工期。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	华联控股	股票代码	000036
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	华联控股股份有限公司		
公司的中文简称	华联控股		
公司的外文名称（如有）	China Union Holdings Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	UDC		
公司的法定代表人	董炳根		
注册地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层		
注册地址的邮政编码	518031		
办公地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层		
办公地址的邮政编码	518031		
公司网址	http://www.udcgroup.com		
电子信箱	hlkg000036@udcgroup.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孔庆富	沈华
联系地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1103 室	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1104 室
电话	(0755)83667450 83667257	(0755)83667450 83667257
传真	(0755)83667583	(0755)83667583
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	shenh@udcgroup.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	《证券时报》、《中国证券报》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	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1989 年 09 月 11 日	深圳市	440301102894519	440301192471500	19247150-0
报告期末注册	2015 年 03 月 19 日	深圳市	440301102894519	440301192471500	19247150-0
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1998 年公司作为沪深五家“资产重组和增发新股”试点上市公司之一，公司实施了重大资产重组和增发 8000 万股新股工作，公司主营业务由原来的单一化纤业变更为纺织服装业。2005 年公司逐步退出传统纺织服装业务，主业务转向石化新材料(PTA)。2009 年至今公司主业务由石化新材料变更房地产开发。				
历次控股股东的变更情况（如有）	无				

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	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 11 层
签字会计师姓名	王广旭、杨春祥

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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2014 年	2013 年		本年比上年增减 调整后	2012 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	205,269,203.99	192,607,974.63	192,607,974.63	6.57%	348,119,741.57	348,119,741.57
归属于上市公司股东的净利润（元）	34,376,124.77	79,814,380.99	79,814,380.99	-56.93%	59,012,399.85	59,012,399.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-12,815,347.60	18,275,314.36	18,275,314.36	-170.12%	58,622,365.74	58,622,365.74
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,794,265,905.83	-265,751,989.11	-265,751,989.11	575.17%	-166,836,997.20	-166,836,997.20
基本每股收益（元/股）	0.0306	0.0710	0.0710	-56.90%	0.0525	0.0525
稀释每股收益（元/股）	0.0306	0.0710	0.0710	-56.90%	0.0525	0.0525
加权平均净资产收益率	1.82%	4.34%	4.34%	-2.52%	3.33%	3.33%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年末增减 调整后	2012 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	4,568,926,337.34	4,195,887,407.95	4,195,887,407.95	8.89%	4,267,243,630.88	4,267,243,630.88
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,876,710,365.02	1,873,889,510.97	1,873,889,510.97	0.15%	1,803,263,889.99	1,803,263,889.99

财政部于 2014 年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，本公司已按要求于 2014 年 7 月 1 日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。具体影响见第四节第十一点：“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”。

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲	-106,164.63	82,217,844.62	-654,449.43	

销部分)				
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)	430,000.00	420,000.00	670,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	63,726,479.81			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-449,351.85	3,381,987.50	471,201.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-707,217.00			
减: 所得税影响额	15,723,436.58	198,565.23	93,416.98	
少数股东权益影响额(税后)	-21,162.62	24,282,200.26	3,300.63	
合计	47,191,472.37	61,539,066.63	390,034.11	--

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

适用 不适用

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

第四节董事会报告

一、概述

2014年，国内外经济形势依然严峻，国际主要经济体复苏缓慢，国内经济下行压力大，国家对房地产行业开始实施分类调控政策，全年房地产行业新开工、商品房销售金额和面积等各项指标出现了不同程度放缓甚至下滑，房地产进入“白银时代”已成普遍共识。为促进房地产行业的平稳运行与健康发展，自2014年下半年开始，国家、各地方政府对房地产的调控政策有所放松，自第四季度起房地产市场交投渐趋活跃，房地产行业正在走出调整期，呈现加速回暖态势。

面对复杂多变的国内外经济形势，公司主动应对，及时调整经营策略，审时度势。通过慎重处理发展速度与稳定经营之间关系，确保企业的稳步拓展，并通过重点推进重点项目建设，进一步强化了房地产主业基础，扩大了经营规模。主要表现为以下三方面：

1、推进了杭州“钱塘公馆”(原称“钱塘会馆”)营销推广及样板房施工和完善工作；推进了杭州“全景天地”项目工程验收并接受了万豪酒店公司对样板层的验收确认；推进了“时代大厦”的招租运营等工作；以及推进了千岛湖“半岛小镇”一期项目的动工兴建等。

2、推进了深圳“华联城市全景花园”工程项目建设，且该项目施工进度较为顺利，进度较预期加快；推动了“华联南山B区”城市更新项目，单元规划顺利获得批准。

3、物业管理集团化管控初步形成，物业经营规模稳步扩张。

2014年，公司实现营业收入和利润分别为20,527万元、3,437万元。

1、房地产业务

(1) 杭州方面

杭州地产项目包括“UDC·时代广场”城市综合体项目和千岛湖进贤湾“半岛小镇”(低密度纯住宅)两大项目。其中，“UDC·时代广场”城市综合体项目由“时代大厦”、“钱塘公馆”和“全景天地”三大项目组成。

“钱塘公馆”项目：工程进度方面：去年分别完成了预售证、外销证的申领和9层清水样板层的施工，配合物业移交，完成质检验收、AB样板房施工和整改、土建、幕墙、景观等整改完善工作，完成了C2户型装修，因销售政策由毛坯交付改精装交付的变化，调整了原毛坯交付标准施工计划。营销策划方面：完成产品优化、宣传物料等前期筹备工作，完成“华联钱塘公馆整体营销推广策略案”，AB两套样板房于2014年6月份开始对外开放，举办了9场次定向圈层营销推广活动，以及组织开展了“飞舞钱塘”品鉴活动等。

“全景天地”项目：该项目由万豪酒店(1号楼)和全景公寓(2号楼)两子项目组成。2014年5月顺利通过万豪酒店机电顾问对五楼样板层机电部分隐蔽工程验收；6月完成1号、2号楼砌体工程；7月万豪酒店样板层装修施工单位进场；10月样板层硬装修完成；12月万豪酒店管理公司对样板层软装进行验收和确认，万豪顾问公司对样板层装修整体风格表示认可，双方仍需要就个别细节问题展开整改和完善。全景公寓完成了A户型样板房设计装修方案，开启招标计划；由于总包施工和幕墙施工进度较计划推迟，导致高低配施工，市政管网和绿化景观施工的招投标等工作滞后，全景公寓未达到竣工验收条件，故未完成取得预售许可证目标。

“时代大厦”项目：A栋写字楼地下员工餐厅2014年6月正式投入使用；B栋写字楼引进了宝马汽车、微软公司、星巴克咖啡等三家世界五百强和1家世界知名企业进驻，目前共有15家知名企业进驻。时代大厦截止12月底，签约面积59%，租金收缴率98%，租金收入约3,100万元。

千岛湖“半岛小镇”项目：该项目为低密度、现代风格高端住宅项目，由美国公司负责规划设计。该项目为公司第一个山地房地产项目，项目工程量大、山地建筑地质条件复杂。去年分别完成了“半岛小镇”项目的勘察设计、施工、咨询、设备材料的招标投标工作及21项合同签订等工作；一期工程项目主要为土石方及地质灾害治理（边坡挡墙）工程和房屋建筑总承包工程。2014年4月土石方工程开工、7月土建开工、12月会所结项，该项目建设进展较为顺利。

（2）深圳方面

深圳地产项目包括：“华联城市全景花园”项目(即宝安区“新安华联片区”更新项目)、南山区“华联工业园B区”和“华联工业园A区”等三个更新单元项目。

“华联城市全景花园”项目：2014年1月与政府签署土地使用权出让合同；2月完成建筑物命名审批；3月完成项目立项申报；5月取得建设工程许可证；7月取得施工许可证；8月底开始地下室主体工程施工；12月5日提前完成地下室正负零出地面的年度施工目标任务。目前，该项目进展比较顺利，截止2015年4月，所有塔楼的主体结构施工均已超20层。

南山区“华联工业园B区”项目：去年该更新单元项目重点开展了项目的概念规划和专项规划申报工作。为了把该项目打造成为区域内的地界标杆性建筑，该项目的概念规划设计方案由来自德国和英国的两家优秀境外公司竞选完成。2014年6月启动该项目设计，8月-9月进行多次论证、筛选，最终确定英国公司方案为实施基础方案。该项目10月获得深圳市规土委关于《华联南山B区城市更新专项规划》的审批复函，最终核定计容积率建筑面积为21.04万平方米。

南山区“华联工业园A区”项目：该项目主要开展了前期策划工作，明确了AB区整体规划发展策略，初步明确了A区项目的定位及开发方向；下一步拟确立具体申报主体后随即启动该城市更新项目立项申报的相关工作。

2、物业管理业务

2012年12月华联物业集团正式成立，2013年逐步推进集团化运营。2014年，华联物业集团组织开展了集团化管控模式调研学习活动，并从人事管理、财务管理、采购招投标管理、业务管理等方面，结合深、沪、杭、千四地实际情况，设计了集团化管控模式，建立、健全了一套完善管控制度，指导和推动异地物业分支机构的集团化管控。

目前，公司自有物业的版图正由深圳、上海向杭州、千岛湖等新区域扩展，物业体量日益增大，特别是近几年新建高端物业越来越多，深圳部分老物业也进行了改造升级，物业管理业务已发展成为一个服务于华联地产开发和实现集团化运作、规模化经营的重要产业。2014年，公司物业租金及相关收入1.64亿元，物业管理业务保持着平稳的发展势头。

二、主营业务分析

1、概述

2014年公司实现营业收入20,526万元，比2013年增加1,266万元，主要是本期房地产销售收入比2013年略有增加所致。在公司收入总额中，2014年实现租金及相关收入16,448万元，与2013年基本持平，房地产销售收入2,480万元，比2013年增加1,234万元，公司房地产销售收入来源于深圳华联城市山林二期尾盘销售，2014年房地产销售占公司主营业务收入的13.10%，租金及相关收入占公司主营业务收入的86.90%。

经大华会计师事务所审计，公司2014年归属于母公司所有者的净利润为3,437万元，比2013年减少4,544万元，减少的比例为56.93%，其主要原因是本期没有新的项目销售，同时，本期取得的投资收益与2013年相比有较大幅度的下降所致。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司经营计划实施进度与计划目标基本一致。

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

适用 不适用

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

公司2014年的收入主要来源于自有物业出租以及深圳华联城市山林二期尾盘销售。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	37,606,840.72
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	19.87%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第 1 名	24,799,742.00	13.10%
2	第 2 名	4,062,022.92	2.15%
3	第 3 名	3,007,198.52	1.59%
4	第 4 名	2,982,827.64	1.58%
5	第 5 名	2,755,049.64	1.46%
合计	--	37,606,840.72	19.87%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售		5,145,142.60	6.37%	2,499,918.56	3.12%	105.81%
租金及相关收入		75,655,002.53	93.63%	77,750,108.10	96.88%	-2.69%

说明

本公司主业为房地产开发，成本构成与其他行业存在较大差异。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	126,166,277.42
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	8.61%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	39,646,728.51	2.71%
2	第二名	25,063,311.61	1.71%
3	第三名	24,143,371.80	1.65%
4	第四名	23,253,055.00	1.59%
5	第五名	14,059,810.50	0.96%
合计	--	126,166,277.42	8.61%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

前 5 名供应商与公司不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5% 以上股东、实际控制人和其他关联方在主要供应商中未直接或者间接拥有权益。

4、费用

销售费用本期为 8,141,055.44 元，上期为 4,668,413.46 元，本期比上期增加 3,472,641.98 元，增加比例为 74.39%，增长原因主要为杭州“钱塘公馆”项目在 2014 年开始营销推广，为更好的促进项目销售，公司加大了宣传推广力度，聘请相关机构制定营销推广方案，并举办了 9 场次定向圈层营销推广活动。

5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	998,598,679.60	280,313,047.58	256.24%
经营活动现金流出小计	2,792,864,585.43	546,065,036.69	411.45%
经营活动产生的现金流量净额	-1,794,265,905.83	-265,751,989.11	-575.17%
投资活动现金流入小计	1,280,038,521.21	7,685,967,645.67	-83.35%
投资活动现金流出小计	916,031,964.58	7,357,836,811.87	-87.55%
投资活动产生的现金流量净额	364,006,556.63	328,130,833.80	10.93%
筹资活动现金流入小计	1,172,017,530.58	170,000,000.00	589.42%
筹资活动现金流出小计	759,905,692.65	226,659,274.41	235.26%
筹资活动产生的现金流量净额	412,111,837.93	-56,659,274.41	1,029.44%

现金及现金等价物净增加额	-1,018,148,154.11	5,713,516.81	-17,919.99%
--------------	-------------------	--------------	-------------

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

- (1) 经营活动现金流入小计2014年比2013年增加256.24%，主要是本期向华联发展集团借入资金700,000,000元所致；
- (2) 经营活动现金流出小计2014年比2013年增加411.45%，主要是本期支付的项目建设款较多以及向华联发展集团归还借款700,000,000元所致；
- (3) 经营活动产生的现金流量净额2014年比2013年减少575.17%，主要是本期支付的项目建设款较多所致；
- (4) 投资活动现金流入小计2014年比2013年减少83.35%，主要是本期减少了理财产品的投入所致；
- (5) 投资活动现金流出小计2014年比2013年减少87.55%，主要是本期减少了理财产品的投入所致；
- (6) 筹资活动现金流入小计2014年比2013年增加589.42%，主要是本期银行借款增加所致；
- (7) 筹资活动现金流出小计2014年比2013年增加235.26%，主要是本期归还的银行借款增加所致；
- (8) 筹资活动产生的现金流量净额2014年比2013年增加1,029.44%，主要是本期取得的银行借款较多所致；
- (9) 现金及现金等价物净增加额2014年比2013年减少17,919.99%，主要是本期经营活动产生的现金流量净额较上年减少所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期内公司的经营活动产生的现金流量净额为-1,794,265,905.83元，本年度实现净利润为30,135,153.80元，两者存在差异的主要原因是公司的后续项目还在建设期，本期投入的资金较多。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	24,799,742.00	5,145,142.60	79.25%	99.06%	105.81%	-0.68%
租金及相关收入	164,487,858.63	75,655,002.53	54.01%	-0.62%	-2.69%	0.99%
分产品						
不适用						
分地区						
华东	73,472,495.95	26,864,864.58	63.44%	-0.85%	15.60%	-5.20%
华南	115,815,104.68	53,935,280.55	53.43%	11.50%	-5.39%	8.32%

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

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	340,361,689.25	7.45%	1,243,290,153.71	29.63%	-22.18%	本年华联城市全景花园项目正式开工建设，用款较多所致。
应收账款	3,490,265.42	0.08%	4,976,346.88	0.12%	-0.04%	
存货	3,156,230,248.69	69.08%	1,693,060,563.26	40.35%	28.73%	在建项目开发成本增加所致。
投资性房地产	578,935,635.40	12.67%	578,100,826.05	13.78%	-1.11%	
长期股权投资	65,303,018.11	1.43%	61,228,826.50	1.46%	-0.03%	
固定资产	291,548,358.17	6.38%	105,129,472.54	2.51%	3.87%	
在建工程	4,405,166.00	0.10%	2,268,141.20	0.05%	0.05%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
短期借款	100,000,000.00	2.19%	100,000,000.00	2.38%	-0.19%	
长期借款	1,032,000,000.00	22.59%	190,000,000.00	4.53%	18.06%	项目借款增加所致。

3、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

五、核心竞争力分析

1、公司目前存量土地资源获取时间较早，更新单元项目用地又为公司原有工业项目存续资源，这些土地在成本控制方面具有一定的竞争优势。

2、公司在城市更新项目运作方面积累了宝贵经验，从更新项目计划立项申报、专项规划报批、土地出让金核算与缴

纳、筹划建设等形成了一套娴熟的运营模式，为公司下一步运营华联AB区等城市更新项目奠定了坚实基础。

3、公司财务状况良好，财务结构较为稳健；公司控股股东及其关联方在财务资助等方面给予了公司较大支持，为公司在建项目的顺利建设提供了有效支撑。

4、物业管理由专业化、规范化逐步迈向规模化、效益化，随着经营性物业体量的逐步增大，租金收入逐年增加，物业经营将发展成为公司的一个重要产业，同时更好地服务于公司地产主业的战略发展。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

公司报告期无对外投资。

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期末未持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例	期末持股数量(股)	期末持股比例	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
股票	000018	深中冠	101,540,000.00	43,141,032	25.51%	43,141,032	25.51%	33,480,614.83	1,094,429.65	长期股权投资	收购股权
合计			101,540,000.00	43,141,032	--	43,141,032	--	33,480,614.83	1,094,429.65	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)											

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期末未持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市华联置业集团有限公司	子公司	房地产	房地产开发、租赁	20000 万元	1,037,899,070.03	698,029,612.31	115,563,691.40	35,494,505.75	21,609,129.58
杭州华联置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、租赁	7845 万美元	1,632,493,131.62	961,678,232.68	27,838,638.20	8,432,401.17	5,790,029.14

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

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

业绩预告情况：亏损

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动			
累计净利润的预计数(万元)	-1,200	--	-800	76.59	下降		--
基本每股收益(元/股)	-0.0107	--	-0.0071	0.0007	下降		--
业绩预告的说明	公司在建房地产项目在本报告期内未开始销售。其次，2015年第一季度取得的投资收益同比有较大幅度下降。本次业绩预告是公司财务部门初步测算的结果，公司2015年第一季度具体财务数据将在公司《2015年第一季度报告》中披露，敬请投资者注意投资风险。						

八、公司控制的特殊目的主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

1、形势分析与看法

国际方面：2014年世界经济仍处于温和复苏期，渐趋稳定。美国退出QE及其加息预期，推进其经济增长、就业、通胀等数据逐步向好，美国经济成为引领未来世界经济增长的新动力。但美元的升值，也导致新兴经济体面临较大的输入型通胀，影响和制约着世界经济复苏进程。欧债危机已经见底，持续的量化宽松政策正在推动欧元区经济筑底回升，但由于欧元区复杂的地缘政治、悬殊的经济实力差距以及欧元自身制度缺陷等原因，欧元区经济复苏进程较为曲折。日本经济在非常规宽松货币政策刺激性下，也正在走出经济通缩阴影。总体看来，世界经济仍将保持继续向好的缓慢复苏态势。

国内方面：2014年，全年GDP(63.6万亿)同比增长7.4%，全年CPI控制在2.0%；货币供应量M2(123万亿)同比增长12.2%。固定资产投资增速放缓、出口受到疲弱国际经济牵制、消费不振，国内经济正面临着较大下行压力。2014年国家财政收入14.04万亿，同比增长8.6%，比2013年回落1.6个百分点，下降原因是受到经济增速下滑的影响，房地产市场调整影响扩大，商品房销售额明显下滑，与之相关的房地产营业税、房地产企业所得税、契税、土地增值税等回落较多。同时，扩大营改增试点范围等政策，企业减负，对财政则形成减收。

2015年GDP增长目标7.0%，CPI目标控制在3.0%，货币供应量M2增长目标为12%，与2014年相比，目标任务同时调降。当前我国经济运行进入新常态，改革将是未来中国经济最大的红利，国家目前正在通过简政放权，释放制度性红利，激发经济活力和市场创造力；通过优化市场环境，促进“大众创新、万众创业”；同时要实现有质量的经济增长，保持就业稳定，惠及民生，并在灵活调控措施助推下，实现稳增长、调结构预期目标。

房地产行业方面：2014年，全国商品房销售面积和销售金额分别为12.06亿平方米、7.63万亿元，同比下降7.6%和6.3%，量价齐跌；全国房地产开发投资同比增长10.5%，较2013年相比，增速回落九点三个百分点。新开工面积同比下降10.7%。国内房地产市场在政策持续调控压力下，开发商投资力度开始减弱，市场购房热情消退，观望气氛浓厚，房地产行业景气度下降明显，进入“白银时代”已成共识。

2014年应该是国内房地产市场发展的双“拐点”，既是政策调控放松“拐点”，又是走出调整周期、走向复苏、回暖“拐点”。

国家对房地产行业实施分类调控之后，地方政府调控自主权加大，各地政府自6月份起出台了多种救市措施，实施三年的“限购”政策逐步被瓦解；4月、6月央行连续两次定向降准，金融机构的资金面有所放松，但1-9月份房地产市场销售仍出现价量齐跌，市场交投热情持续下滑。9月30日央行和银监会放松了首套房认定标准、放松限贷及随之而来的降息利好刺激下，10月市场交投渐趋活跃，11月成交量同比创新高，12月保持强劲复苏势头。全年房地产市场走势受益于调控政策松绑，先抑后扬，侧面上也反映了住宅市场部分被抑制的“自主和改善型”刚性需求有待释放，尤其在一线城市。2014年，在稳增长目标下，政府对房地产市场调控进行适时预调、微调，促进了房地产市场的加速复苏、回暖，收到较好效果。

2015年，国家将继续实施积极财政政策和稳健的货币政策。国家对房地产行业的发展基调是：支持居民自主和改善性需求，促进房地产市场平稳健康发展，取消了“抑制投资、投机”强力干预字眼，趋向市场化调控。2015年3月，国土资源部和住建部下发了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，市场普遍解读为：国家救楼市的大幕已拉开。房地产行业在我国以固定资产投资为主导的增长模式中和维护国内经济平稳运行中的地位、作用举足轻重，房地产市场的平稳运行有利于保障实现全年“稳增长”目标。中国当前经济基本面并没有变，在经济增速换挡，进行结构性大调整的新常态下，货币政策仍将适时进行微调或定向宽松，存款准备金率和利率新一轮周期性下调窗口已开启，在实现“保稳定、促增长”的目标需求等综合合力作用下，再加上房地产行业未来政策环境的逐步放松，这些积极因素都将有利于促进房地产行业的加速筑底、回暖。

与此同时，我们也清醒认识到：房地产行业发展的黄金期已过去，随着人口红利的减退和老龄化社会的到来，市场需求将减弱，供需之间趋向平衡或供过于求，房企之间的竞争也渐趋白热化。当前国内房企的去库存化压力大，以价换量应将为首要目标。

2、风险因素分析

(1) 政策调控风险。国家对房地产行业实施的宏观调控仍在持续，若公司在建、拟建项目缺乏足够资金支持，或资金周转速度过于缓慢，公司扩张速度甚至日常运营都会受到制约和影响。

(2) 市场竞争加剧的风险。国内房地产行业进入“白银时代”已成共识，目前房企普遍存在较大的去库存化压力，加上目前国内保障房运行机制日趋成熟，供给增加，市场竞争将越来越激烈。公司在建项目将迎来销售期，存在不能顺利完成经营及销售目标的风险。

(3) 经营风险。公司目前正处新建、拟建项目资金投入的高峰期，如果资金需求缺口问题不能有效解决，项目存在延期开发、延期竣工的风险。

(4) 其他风险。一是更新单元项目的申报进度及周期的不可控性会直接影响该项目的开发进度、工期；二是天气等不可预测或不可抗力因素的发生，会直接影响工期。

3、公司策略与应对

新经济、新常态、新发展。在经济新常态、新形势下，我们需要主动调整经营策略，努力实现的新发展。公司将进一步加强对经济形势、政策和行业形势的前瞻性研究，增强预判力，提高对风险因素的控制力和应变能力。继续把现有的土地资源或项目分别打造为中、高端或别致的城市综合体或精品楼盘，使其成为区域内的地界标杆性建筑。同时盘活存量资源、资产，积极探索企业可持续发展的新路子。

(1) 认真研判形势，通过调整经营思路和策略，顺势而为，慎重决策。去年，杭州房价是全国房地产市场回调幅度较大的区域之一，根据市场形势变化和样板房开放期间收集的市场信息，公司调整了“钱塘公馆”的销售策略，弃毛坯销售计划改精装修后销售，因而推迟了该项目的销售。目前，国家对房地产行业的调控力度趋缓，房地产市场正在加速走出调整期、逐步回暖，本次经营策略的调整是顺应市场变化，为该项目创造更好的销售时机，实现更大收益。

(2) 精心部署，积极应对，保质保量保进度地抓好工程项目建设，同时做好各项目的营销策划及销售工作。公司目前的在建工程包括深圳“华联城市全景花园”、千岛湖“半岛小镇”和“钱塘公馆”、“全景天地”等项目，建设任务十分繁重。公司将进一步增强责任意识，增强预见性、计划性和主观能动性，同时加大监理单位监督力度和施工单位现场施工的组织、协调，保质按期完成全年建设任务。与此同时，上述项目在今年内将陆续进入预售、销售期，在当前国内房地产市场仍处于调

整、复苏阶段下，公司将面临巨大的销售压力。因此，我们必须做好充分的思想准备和工作部署，加强市场调研和行业发展的前瞻性分析，及时制定切实可行的销售政策，有效规避市场风险，力争实现销售目标。

(3) 加大对现有人才的使用和培养，加大人才引进力度。公司几大房地产项目建设与销售将齐头并进，同步展开。作为中高端综合体、高端精品楼盘项目，不管工程建设、招商运营及销售等都比公司以往项目有更高要求，品质要求高、难度大。公司将面临专业技术人才力量和新建高端项目经验不足等问题，下一步，公司将加大在职管理干部队伍后续培训、培养的力度，不断提高管理队伍的业务能力和专业素质，以适应公司产业发展的新业态；其次是加大专业人才的引进力度，构建更加合理的人才结构及人才知识结构，同时积极探索对专业性人才的差异化薪酬制度或其他激励方式，确保专业管理队伍的稳定，增强队伍的凝聚力和忠诚度，促进企业的健康、稳定发展。

(4) 积极配合、全力推进深中冠的重大资产重组工作。推进深中冠实施重大资产重组，对盘活公司的存量资产、资源，促进公司加快产业结构调整、增强公司的发展后劲等有着积极而又重要的意义。若深中冠重组成功，其全体股东都受益匪浅，公司所持深中冠股票也将大幅增值，有利于大大改善公司未来的财务结构，促进公司的可持续发展战略。公司将积极配合和全力推进深中冠重大资产重组方案的申报工作。

(5) 做好资金统筹运用，创新筹融资方式，确保在建、筹建项目的资金需求。今年，公司在深圳、杭州和千岛湖的几大房地产项目同时在兴建，为资金投入高峰期。一是做好企业大额资金统筹与运用，提高资金使用效率；二是根据各项目建设进度，切实做好筹融资方案和使用计划；三是做好融资工作，创新融资方式，同时借助资本市场，积极探索切实可行的融资方式和融资方案。去年在融资方式方面取得了突破，顺利融入信贷资金16亿元，极大保障了“华联城市全景花园”的开工建设。

4、2015年经营计划及重点工作

(1) 房地产业务

1) 杭州方面

着力做好“钱塘公馆”和“全景天地”的精装修与销售、“时代大厦”的招商运营等工作；做好“半岛小镇”工程项目建设及销售前的各项准备工作。

“钱塘公馆”项目：完成A、B户型大面积精装修，满足交付使用条件和结算要求，实现年内能入伙交付目标。同时，要完成该项目宣传推广物料的设计和制作，做好营销队伍建设及销售现场接待管理等工作，2015年力争实现30%签约销售目标。

“全景天地”项目：工程建设方面：确保精装修工程进场实施，完成样板房精装修，公寓具备竣工验收条件。销售方面：做好公寓前期营销策略定位，对其产品定位、市场定位、目标客户进行详细分析与论证，同时，根据营销计划要求，开展现场展示、物料设计、销售资料等相关准备工作。2015年底前力争实现全景天地公寓预销售目标。

“时代大厦”项目：拟通过不断优化办公环境设施，完善功能化配套，继续加大招租力度，进一步提高该办公物业的出租率，力争实现招租签约率65%的目标。

千岛湖“半岛小镇”项目：2015年该项目工程建设任务十分繁重。一期B区块配套服务用房(会所)2015年2月完成精装施工设计；5月精装开工；预计9月完成，并实现10月(国庆节)对外开放；12月机动车道道路成型。一期A区块1-9#号楼确保7月底全部正负零出地面，10月底全部实现结构封顶，1-2#地库7月底正负零出地面；A区块样板房确保9月底开工，2016年春节

前完工。同时，要确保9月底前完成一期样板房区景观绿化工程，并做好半岛小镇的营销策划和销售前的准备工作，力争实现年内预销售目标。

在全力部署和做好一期各项工作的同时，年内还需要完成二期土石方及边坡挡墙工程、高架道路、桥梁等65%工程量；12月完成二期房屋建筑工程招投标，具备进场施工条件。

2)深圳方面

以“华联城市全景花园”项目的工程建设、预售为重点，同时做好南山“华联工业园B区”项目的清拆、筹建准备工作和A区块项目的立项申报工作。

“华联城市全景花园”项目：该项目将进入全面施工建设阶段。围绕2016年入伙奋斗目标，计划2015年7月营销中心对外开放，9月所有楼栋的主体封顶，10月开盘预售。

南山区“华联工业园B区”项目：2015年底前完成旧厂房拆迁工作，力争实现B区项目的基坑工程动工。

南山区“华联工业园A区”项目：尽快扫清A区立项申报存在的问题和障碍，确立申报主体，完成A区更新计划的申报工作。

(2) 物业管理业务

努力提高经营管理水平，促进物业规模化发展；依托华联地产开发，努力提高华联物业品牌附加值，树立华联物业品牌优质形象，服务于华联地产，实现地产开发与物业管理之间的良性互动发展。

1) 进一步提升华联物业经营与管理水平，适应华联地产发展新常态。可以预见，随着“城市全景花园”、“半岛小镇”、杭州“星光大道二期”和华联B区商业综合体等项目的陆续建成，物业集团的管理经营性物业的保有量将逐渐壮大，高端物业占比越来越大，物业业态也将更加丰富多样，租金收入也将逐年递增，物业经营将成为公司重要产业之一。因此，要积极推动物业管理方式的转型、升级，建立健全物业管理的新模式，学习先进经验，以适应未来华联地产发展新常态。

2) 根据业务发展变化，及时调整管理机构设置，提前做好应对。2015年拟设立千岛湖物业管理分公司，同时将组织开展深圳“华联城市全景花园”、千岛湖“半岛小镇”等新建项目的物业管理招投标，及杭州“钱塘公馆”、“星光时代”、“华联城市全景花园”等新项目的前期物业准备工作，更好地服务于新建项目销售和华联地产的发展战略。

3) 进一步加强物业管理标准化建设。制定和完善物业服务现场管理标准、关键岗位服务标准、员工行为规范标准等标准化制度体系；成立物业服务初始化小组，把服务理念、管理模式、服务标准、制度化流程等形成标准化规范，然后复制至新项目；建立400客服电话呼叫中心，以快捷有效地服务业主，提高服务品质，提高满意度；利用远程网络视频技术，加强对关键岗位的运营监控。

经过近几年的默默耕耘和艰苦努力，公司在深圳、杭州、千岛湖等地的新建项目将同时进入销售期，2015年建设任务

和销售任务十分繁重，但收获成果值得期待。我们将恪守“实干、创新、发展”的华联精神，坚定信心、全力以赴、奋发有为，全力推进公司地产主业取得新突破、迈上新台阶。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

1、会计政策变更

财政部于2014年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，本公司已按要求于2014年7月1日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。执行新准则对比较财务报表影响说明如下：

(1) 长期股权投资

本公司根据新修订的《长期股权投资准则》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：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按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更追溯调整影响如下：

被投资单位	持股比例(%)	2013年1月1日归属于 母公司股东权益	2013年12月31日		
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司 股东权益
上海华顺投资管理有限公司	5.00	3,000,000.00	---	3,000,000.00	3,000,000.00
深圳市华联投资发展有限公司	5.00	3,200,000.00	---	3,200,000.00	3,200,000.00
合计	--	6,200,000.00	---	6,200,000.00	6,200,000.00

(2) 财务报表列报准则变动对于合并财务报表的影响

本公司根据修订后的《企业会计准则第30号—财务报表列报》，对原资本公积中归属于其他综合收益的部分及外币报表折算差额予以调整，根据列报要求作为其他综合收益项目列报，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报，追溯调整影响如下：

项目	2013年1月1日		2013年12月31日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资本公积	168,268,969.44	127,147,827.22	159,080,209.43	127,147,827.22
外币报表折算差额	---	---	---	---
其他综合收益	---	41,121,142.22	---	31,932,382.21
合计	168,268,969.44	168,268,969.44	159,080,209.43	159,080,209.43

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 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

由于公司母公司未分配利润为负值，公司近三年的利润分配方案及资本公积金转增股本方案均为不分配、不转增。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014 年	0.00	34,376,124.77	0.00%	0.00	0.00%
2013 年	0.00	79,814,380.99	0.00%	0.00	0.00%
2012 年	0.00	59,012,399.85	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十六、社会责任情况

适用 不适用

公司能够尊重和注重维护债权人、职工、消费者、供应商、社区等利益相关者的合法权益，致力于建设有效的利益相关方参与机制，通过与利益相关者的合作，建立战略互信，促进公司与各利益相关方的共同发展。关注公益事业和环境保护等问题，以实现股东权益最大化为宗旨，追求经济效益兼顾社会效益，切实践行企业的社会责任。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014年01月01日-12月31日	深圳	电话沟通	其他	投资者	询问公司经营状况、在建、拟建项目进度、土地储备情况、投资性房产经营情况；参股公司深中冠的情况等。
2014年01月01日-12月31日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	询问公司经营状况、在建、拟建项目进度、土地储备情况、投资性房产经营情况；参股公司深中冠的情况等。
2014年01月24日	深圳	实地调研	机构	深圳证券信息有限公司	公司深圳更新项目进展情况及相关事宜。
接待机构数量			1		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否			

第五节重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

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

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
深圳市金宝城房地产开发有限公司	深圳市华联东方房地产开发有限公司40%股权	4,126.74	已全部过户	不影响公司业务的连续性	贡献净利润67.68万元	1.97%	否	不适用	2014年08月28日	《2014年半年度报告》证券时报、中国证券报、上海证券报、巨潮网

2、出售资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
证券市场其他股东	招商证券、上海石化、招商银行股票	2014-12-16	8,297	4,779	增加净利润4779万元	139.00%	市场价格	否	不适用	是	是	2015年01月09日	公告编号：2015-001,《关于处置可供出售金融资产的公告》 证券时报、中国证券报、上海证券报、巨潮网

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华联集团	控股股东	日常关联交易	房屋租赁	市场价格		366.15	100.00%	按月结算	366.15	2014年04月22日	公告编号: 2014-008, 《关于预测 2014 年关联交易情况的公告》证券时报、中国证券报、上海证券报、巨潮网
合计				--	--	366.15	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因				上述关联交易是为了满足公司及公司控股子公司日常正常业务开展以及管理工作协调的需要而进行的交易。							
关联交易对上市公司独立性的影响				上述关联交易事项遵循市场定价原则, 不存在损害上市公司利益的情形, 不会对公司的财务状况、经营成果造成重大不利影响, 也不会影响上市公司独立性。							
公司对关联方的依赖程度, 以及相关解决措施(如有)				无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的, 在报告期内的实际履行情况(如有)				无							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用							

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收账款					
	浙江省财务开发公司 *	8,440,780.46	8,440,780.46	8,526,956.36	8,526,956.36
	合计	8,440,780.46	8,440,780.46	8,526,956.36	8,526,956.36

*浙江省财务开发公司为本公司控股子公司浙江省兴财房地产发展有限公司的股东，该款项为浙江省兴财房地产发展有限公司改制时的评估增值应由原股东浙江省财务开发公司承担的递延税款。

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款			
	浙江华联杭州湾创业有限公司	103,452,769.58	96,507,369.59
	合计	103,452,769.58	96,507,369.59

是否存在非经营性关联债权债务往来

□ 是 √ 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

本公司控股子公司深圳市华联置业集团有限公司以市场价格向华联集团控股子公司华联投资出售四套城市山林住宅总价约2,479.97万元。

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于预测 2014 年关联交易情况的公告	2014 年 04 月 22 日	巨潮网

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
华联发展集团有限 公司	2012 年 08 月 27 日	100,000	2012 年 10 月 17 日	50,000	连带责任保 证	3 年	否	是
华联发展集团有限 公司	2014 年 08 月 12 日	160,000	2014 年 08 月 12 日	0	连带责任保 证	0	否	是
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）		160,000		报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）		0		
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）		260,000		报告期末实际对外担保余额 合计（A4）		50,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）		0		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）		0		报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）		0		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1）		160,000		报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）		0		
报告期末已审批的担保额度合		260,000		报告期末实际担保余额合计		50,000		

计 (A3+B3)		(A4+B4)	
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			26.64%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			50,000
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)			0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			50,000
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	不适用		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不适用		

采用复合方式担保的具体情况说明

报告期内, 公司为控股股东华联集团新增担保额度160,000万元, 该担保为互保额度。目前, 华联集团已为公司银行借款160,000万元提供连带责任担保, 华联集团要求本公司为其提供的担保额度则未使用。

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

九、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					

其他对公司中小股东所作承诺	华联发展集团有限公司	除杭州“星光大道”项目和杭州“千岛湖进贤湾旅游综合体项目”外，华联集团及其控制的其他关联单位不再新增从事其他房地产开发建设业务，就现有房地产开发业务，华联集团承诺在五年内解决与华联控股之间将面临的同业竞争事宜，若未能在该承诺限期内避免同业竞争的，拟通过资产托管等方式进行解决，以避免与华联控股之间发生直接或间接同业竞争的情形。	2014 年 05 月 30 日	五年	履约中
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）	上述承诺为华联集团根据《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》规定要求，对其原承诺事项进行了规范。				

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

适用 不适用

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬（万元）	65
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	王广旭、杨春祥
境外会计师事务所名称（如有）	不适用
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	不适用
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	不适用

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

本年度，公司聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)进行内部控制审计，支付内控审计费为30万元。

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

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	7,500	0.00%						7,500	0.00%
3、其他内资持股	7,500							7,500	
境内自然人持股	7,500	0.00%						7,500	0.00%
二、无限售条件股份	1,123,880, 212	100.00%						1,123,880, ,212	100.00%
1、人民币普通股	1,123,880, 212	100.00%						1,123,880, ,212	100.00%
三、股份总数	1,123,887, 712	100.00%						1,123,887, ,712	100.00%

股份变动的理由

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	103,207	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	128,589	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
华联发展集团有限公司	境内非国有法人	31.32%	352,049,301	0	0	352,049,301		0
徐秀芝	境内自然人	0.36%	4,082,000	4,082,000	0	4,082,000		0
徐洁	境内自然人	0.33%	3,711,009	411,009	0	3,711,009		0
翁逸亮	境内自然人	0.30%	3,335,800	3,335,800	0	3,335,800		0
叶莹	境内自然人	0.27%	3,000,000	0	0	3,000,000		0
李锦香	境内自然人	0.20%	2,205,900	1,711,200	0	2,205,900		0
李华宇	境内自然人	0.17%	1,948,700	1,948,700	0	1,948,700		0
周浩冰	境内自然人	0.16%	1,800,000	1,499,999	0	1,800,000		0
谭金亮	境内自然人	0.13%	1,486,088	1,486,088	0	1,486,088		0
陈少卿	境内自然人	0.13%	1,434,201	1,434,201	0	1,434,201		0
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	无							

见注 3)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《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的情况。		
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
华联发展集团有限公司	352,049,301	人民币普通股	352,049,301
徐秀芝	4,082,000	人民币普通股	4,082,000
徐洁	3,711,009	人民币普通股	3,711,009
翁逸亮	3,335,800	人民币普通股	3,335,800
叶莹	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
李锦香	2,205,900	人民币普通股	2,205,900
李华宇	1,948,700	人民币普通股	1,948,700
周浩冰	1,800,000	人民币普通股	1,800,000
谭金亮	1,486,088	人民币普通股	1,486,088
陈少卿	1,434,201	人民币普通股	1,434,201
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《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的情况。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	报告期末，上述股东中徐秀芝通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 4,082,000 股；翁逸亮通过普通账户持有公司股份 200,800 股，通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 3,135,000 股，合计持有 3,335,800 股；谭金亮通过普通账户持有公司股份 87,200 股，通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,398,888 股，合计持有 1,486,088 股；陈少卿通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,434,201 股。		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
华联发展集团有限公司	董炳根	1983 年 08 月 23 日	19033795-7	9061 万元	化工、纺织、服装等产品的生产经营（生产场地执照另办）；

					进出口业务；工程承包建设及进出口所需工程设备、材料、劳务输出；对外投资，技术咨询服务；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；物业管理及租赁服务；汽车销售（含小汽车）。
未来发展战略	致力于旅游地产及新兴产业投资。				
经营成果、财务状况、现金流等	华联集团 2013 年 12 月 31 日总资产 805628 万元，股东权益 382145 万元；2013 年度实现净利润 16895 万元，归属于母公司股东的净利润 9932 万元。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内,华联集团持有深中冠(股票代码 000018)568.11 万股, 占深中冠总股本比例 3.36%;持有腾邦国际(股票代码 300178)2779.86 万股, 占腾邦国际总股本比例 11.36%。				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

不存在

公司不存在实际控制人情况的说明

华联集团持有本公司31.32%股份，为公司第一大股东，对公司存在控制关系。公司目前只有第一大股东没有实际控制人。华联集团关于实际控制人的情况说明如下：

(1)、华联集团简况

华联集团成立于1983年8月，由国家纺织工业部及18个省、市纺织厅局等21家股东单位共同发起设立，注册资本为9,061万元。主要借助深圳特区政策优势，作为全国纺织行业窗口型企业，专业从事纺织行业投资经营、纺织品进出口等业务，直属纺织工业部领导。

多年来，由于经济管理体制的不断改革和社会主义市场经济的深入发展，集团经历了多次管理体制的调整和股权结构的变化。1993年国务院机构改革时纺织工业部撤销，成立中国纺织总会，集团的隶属关系延续。1998年中国纺织总会撤销后，集团划归中央企业工委领导。2003年国务院国有监督管理委员会成立，集团成为其监管企业之一。2005年4月，国务院国有资产监督管理委员会将华联集团12.09%的国有股权划转给华侨城集团公司，授权华侨城集团公司全面代行12.09%国有股权的出资人职责，华侨城集团公司成为华联集团第一大股东。

华联集团长期从事纺织服装产业。由于市场竞争激烈，国有资本已经或正在陆续退出纺织服装行业，集团股东隶属的各省市管理体制也发生了很大变化。从2004年起，集团一些发起人股东根据形势变化和各自情况陆续开始出让华联集团股权，一些民营企业成为华联集团股东。其中，杭州锦江集团有限公司到2005年11月为止收购了华联集团20.89%的股权，成为第一大股东，华侨城集团退居第二位。

截止目前，华联集团的股东单位共有16家。具体情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)	备注
1	杭州锦江集团有限公司	1,892.8120	20.8896	民营
2	华侨城集团公司	1,094.9500	12.0842	国有
3	河南富鑫投资有限公司	984.2567	10.8600	民营
4	长安国际信托股份有限公司	926.0019	10.2196	国有
5	山东省纺织工业协会	569.9196	6.2898	国有
6	河北省国有资产控股运营有限公司	531.4800	5.8655	国有
7	浙江正才贸易有限公司	530.0000	5.8492	民营
8	黑龙江省纺织行业协会	500.0000	5.5181	国有
9	四川蜀联股份有限公司	329.0240	3.6312	民营
10	湖北省纺织行业协会秘书处	300.0000	3.3108	国有
11	江苏省纺织集团有限公司	288.6723	3.1859	国有
12	辽宁省纺织行业协会	286.4400	3.1612	国有
13	深圳市纺织(集团)股份有限公司	260.0000	2.8694	国有
14	新疆维吾尔自治区纺织行业协会	236.4600	2.6096	国有
15	北京纺织控股有限责任公司	215.8400	2.3820	国有
16	中国纺织机械(集团)有限公司	115.1435	1.2707	国有
	合计	9061.00	100.00	

截止至出具本报告书之日止,华联集团股东共计16家,全部为法人股东,其中12家股东为国有或国有背景企业,合并持有华联集团58.77%的股权,4家股东为民营企业,合并持有华联集团41.23%的股权。

(2) 华联集团董事会成员构成情况

华联集团公司章程规定,董事分别由出资额在500万元以上(不含500万元)的股东单位选派,股东会选举产生,董事会由7-11人组成。现任第七届董事会于2012年5月选举产生,成员7人,其中5人来自于股东单位,1人由股东方共同推荐,1人为独立董事。具体情况如下:

序号	股东名称	选派当选董事	备注
1	杭州锦江集团有限公司	1人/斜白冰	
2	华侨城集团公司	1人/王晓雯	
3	山东省纺织工业协会	1人/夏志林	
4	河北省国有资产控股运营有限公司	1人/庄立明	
5	浙江正才贸易有限公司	1人/张嗣杰	
6		董炳根	共同推荐
7		龙幸平	独立董事

(3)、关于实际控制人的情况说明

华联集团从成立之初就是规范的有限责任公司。虽然股权分散、股东众多，但因在2004年之前是清一色的国有股东且基本同属一个行业，因此行业主管部门以及国资管理部门一直是无可争议的直接管理者。2004年起，民营资本进入且比例不断扩大，特别是第一大股东由国家行政部门变为国有企业进而由民营企业取代后，华联集团的实际控制人逐渐发生了变化。具体的演变过程如下：

1)从集团成立到2005年国务院国资委将其所持有的12.09%股权划转给华侨城集团之前，华联集团的隶属关系明确，一直由国家行政机关(纺织工业部、中国纺织总会、中央企业工委、国务院国资委)行使管理权，包括董事会组建、经营班子任命及审计、监察均由国家有关部门负责。

2)2005年4月起，华侨城集团成为华联集团第一大股东。有些方面仍然延续了国务院国资委监管时的管理办法，例如集团定期向国资管理部门报送财务数据等材料，接受国务院监事会的经济审计，华侨城集团合并华联集团财务报表等。但有些方面开始发生了变化，主要是董事会组建、经营班子任命完全按照集团章程执行，股东大会、董事会独立行使法规赋予的权力，董事会换届选举、经营班子任命不再上报有关部门审批。

3)2005年，杭州锦江集团通过收购持有华联集团股权达到20.89%，超过华侨城集团成为集团的第一大股东。在当年换届的第五届董事会8名成员中，杭州锦江集团和华侨城集团各占一席。

4)2007年，华联集团不再向华侨城集团及国有监管部门报送各类财务数据材料，华侨城集团不再合并华联集团报表，国资监管机构也没有对华联集团实施定期的经济审计。

5)民营企业杭州锦江集团虽为第一大股东，但在董事会董事成员当中只占有一个席位，没有对集团重大决策产生实质性影响。同时，杭州锦江集团也没有参与集团的日常管理运作，没有要求报送日常财务报表数据，未合并财务报表，也未派员进行经济审计。

6)从第五届董事会起，董炳根由集团全体股东共同推荐进入董事会并被选为董事长，他不代表任一股东，对所有股东负责。集团经营班子由董事长提名、董事会选聘，负责日常管理，对董事会负责。

基于上述情况，华联集团认为，集团作为一家具有32年历史的有限责任公司，在股权演变的过程中，现已形成了规范的、依法运作的经营管理模式，企业法人治理结构日趋稳定、成熟。股东会是公司最高权力机构，董事会对股东会负责，依照章程对集团重要事项行使决策权，经营层负责集团日常的经营管理。集团现已没有行政主管部门和单位；第一大股东持股仅为20.89%，没有一家股东能够对集团股东会、董事会以及日常运作具有绝对控制或影响力；集团股东之间相互制衡比较明显。因此，华联集团目前只有第一大股东，没有实际控制人。

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10% 以上的股东情况

是 否

法人

最终控制层面持股情况

最终控制层面股东名称	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
杭州锦江集团有限公司	钭正刚	1993 年 03 月 17 日	14375868-7	99000	许可经营项目：批发：煤炭一般经营项目：批发、零售：纸、纸制品及原材料，百货，电线电缆，通信设备，建筑材料，装饰材料，五金交电，电子产品，化工产品及其原料(除化学危险品及易制毒化学品)，金属材料，塑料制品;经营进出口业务;其他无需报经审批的一切合法

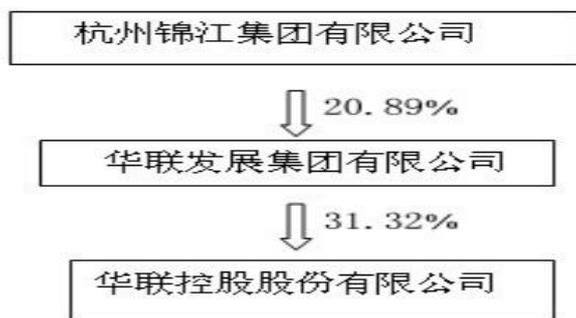
					项目;含下属分支机构的经营范围。
华侨城集团公司	段先念	1986 年 06 月 06 日	190346175	630000	主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备。轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向工业、旅游、房地产、商贸、金融保险行业投资，向包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务、旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。
河南富鑫投资有限公司	严三印	2011 年 03 月 04 日	56984136-5	1100	对实业的投资
长安国际信托股份有限公司	高成程	1999 年 12 月 28 日	22060745-3	125888	资金信托；动产信托；不动信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。
未来发展战略	上述控制层面股东的经营业务及其战略定位存在差异，未对公司经营业务及战略发展构成实质性影响。				
经营成果、财务状况、现金流等	1、杭州锦江集团有限公司 2014 年 12 月 31 日总资产 465 亿、净资产 162 亿，2014 年营业收入 368 亿、净利润 7.68 亿。 2、华侨城集团公司 2013 年 12 月 31 日总资产 1044.74 亿、净资产 332.63 亿，2013 年实现营业收入 482.17 亿、净利润 49.48 亿。 3、河南富鑫投资有限公司 2014 年 12 月 31 日总资产 16515 万元、净资产:1250 万元，2014 年营业收入 59 万元，净利润:57 万元。4、长安国际信托股份有限公司 2014 年 12 月 31 日总资产 53.03 亿、净资产 42.44 亿，2014 年营业收入 26.37 亿、净利润 10.08 亿。（上述数据除华侨城集团外未经审计）				
最终控制层面股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用				

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

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

第七节优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
董炳根	董事长	现任	男	65	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
丁跃	副董事长	现任	男	56	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
胡永峰	副董事长	现任	男	52	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
范炼	董事	现任	女	67	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
徐笑东	董事、总经理	现任	男	51	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
李云	董事	现任	女	50	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
张梅	董事	现任	女	39	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
倪苏俏	董事	现任	女	33	2013年06月21日	2016年06月20日	10,000	0	0	10,000
樊志全	独立董事	现任	男	65	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
朱力	独立董事	现任	女	60	2014年12月24日	2016年06月20日	0	0	0	0
张淼洪	独立董事	现任	男	64	2014年12月24日	2016年06月20日	0	0	0	0
刘秀焰	独立董事	现任	女	44	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
黄小萍	监事会召集人	现任	女	58	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
魏丹	监事	现任	女	52	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
陈小佳	监事	现任	女	49	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0

苏秦	副总经理、 财务负责人	现任	男	51	2013年06 月21日	2016年06 月20日	0	0	0	0
黄欣	副总经理	现任	男	50	2013年06 月21日	2016年06 月20日	0	0	0	0
陈善民	副总经理	现任	男	51	2013年06 月21日	2016年06 月20日	0	0	0	0
孔庆富	董事会秘 书	现任	男	47	2013年06 月21日	2016年06 月20日	0	0	0	0
张英惠	独立董事	离任	女	71	2013年06 月21日	2014年12 月24日	0	0	0	0
夏源	独立董事	离任	男	33	2013年06 月21日	2014年12 月24日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	10,000	0	0	10,000

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、董事简介

董炳根：男，65岁，大学文化，高级工程师。曾任浙江丝绸工学院副院长、中国服装总公司总经理、中国服装协会理事长、浙江华联三鑫石化有限公司董事长等职。2001年6月至今，任华联发展集团有限公司党委书记、董事长兼总裁，2002年6月至今，任深圳中冠纺织印染股份有限公司监事会主席，2004年11月至今，任浙江华联杭州湾创业有限公司董事长、杭州华联置业有限公司董事长。2004年6月至今，任本公司董事长。

丁跃：男，56岁，大学文化，高级经济师。曾任纺织工业部人事劳动司副处长，纺织总会人事劳动部处长，纺织总会人事劳动部副主任、兼任纺织总会人才交流培训中心主任，华联发展集团有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理等职。2003年3月至今，任华联发展集团有限公司副总裁；2008年4月至今，任深圳中冠纺织印染股份有限公司副董事长；2004年6月至2013年6月，任本公司监事会召集人；2013年6月至今，任本公司副董事长。

胡永峰：男，52岁，大学文化，高级工程师。曾任国家纺织总会办公厅处长。1998年8月至今，任华联发展集团有限公司副总裁；2000年10月至今，任深圳中冠纺织印染股份有限公司董事长；2008年4月起，任深圳中冠纺织印染股份有限公司总经理；1998年12月至今，任杭州宏华数码科技股份有限公司董事长、本公司副董事长。

范炼：女，67岁，大专文化，高级经济师。曾任上海远东钢丝针布厂技检科副科长、厂办主任，华联发展投资有限公司综合部经理、华联发展集团有限公司资产经营部副主任兼华业纺织染有限公司副总经理，本公司常务副总经理、总经理，东信和平智能卡股份有限公司独立董事，浙江华联三鑫石化有限公司副董事长、财务总监等职。2003年3月至今，任绍兴远东石化有限公司董事、杭州宏华数码科技股份有限公司董事；2004年6月至2013年6月，任本公司副董事长；2010年9月至今，任山东鲁丰铝箔股份有限公司独立董事；2013年6月至今，任本公司董事。

徐笑东：男，51岁，大学文化，高级经济师。曾任深圳市华联发展投资有限公司开发建设部经理，深圳市华联置业集团有限公司副总经理，本公司董事副总经理等职。1998年5月至2013年7月，任深圳市华联置业集团有限公司总经理；2013年7月至今，任深圳市华联置业集团有限公司副董事长；2004年6月至今，任本公司董事总经理。

李云，女，50岁，大学文化，高级会计师，中国注册会计师协会非执业会员。曾任江西财经学院会计系教师、讲师、副主任，华联发展集团有限公司计财部业务经理、审计室副主任等职。2005年1月至2011年2月，任华联发展集团有限公司审

计室主任；2001年6月至2013年6月，任本公司监事；2011年2月至今，任华联发展集团有限公司副总经济师兼审计室主任；2014年1月至今，任浙江华联杭州湾创业有限公司总经理；2013年6月至今，任本公司董事。

张梅：女，39岁，硕士学历，会计师。曾在中国服装总公司财务处工作，历任华联发展集团有限公司财务部业务员、业务副经理、业务经理、财务部副经理等职。2008年10月至今，任华联发展集团有限公司财务部经理；2008年4月至今，任深圳中冠纺织印染股份有限公司董事；2009年5月至今，任本公司董事。

倪苏俏：女，33岁，大学学历。曾任职上海申冠置业发展有限公司财务部，浙江华联杭州湾创业有限公司财务部，华联发展集团有限公司董事会秘书处总裁秘书、办公室业务主管、办公室业务副经理等职。2009年2月至2013年1月，任华联发展集团有限公司总裁办业务经理、总裁办副主任；2013年1月至今，任华联发展集团有限公司总裁办主任；2014年1月至今，任杭州华联千岛湖创业有限公司总经理；2013年6月至今，任本公司董事。

张英惠：女，71岁，注册会计师(非执业)。1967年毕业于辽宁财经学院计统系，分配到辽宁省盘锦地区供销社从事计划、财务等工作，1981年后任辽宁省丹东市物价局副局长、局长，1990年1月任辽宁省丹东市副市长，1992年7月任国家税务总局总会计师，国务院派驻国有重点大型企业监事会主席，2006年12月卸任。2008年4月至今，任中国税务学会副会长；2011年9月至2014年4月，任四川岷江水利电力股份有限公司独立董事；2010年6月至2014年12月，任本公司独立董事。

樊志全：男，66岁，大学文化。曾任国家林业部大兴安岭林管局局长，国家土地管理局办公厅副主任、工会主席等职。1998年4月至2009年9月，任国土资源部办公厅副主任、地籍司司长、督察局局长。2001年至今，兼任中国土地学会常务理事、中国土地估价师协会考务委员；2009年10月至今，任中国矿业联合会副秘书长、专职副会长；2009年至今，兼任国土资源部咨询中心咨询委员；2013年6月至今，任本公司独立董事。

夏源：男，33岁，博士学历。曾任华为技术有限公司手机营销工程部营销工程师、欧洲营销运作部营销经理。2006年10月至2010年9月，任中国长城计算机(香港)控股有限公司总裁助理、副总裁；2008年5月至2013年3月，任杭州宏华数码科技股份有限公司独立董事；2010年10月至今，任北京同仁堂健康药业股份有限公司总经理助理；2013年6月至2014年12月，任本公司独立董事。

刘秀焰，女，44岁，硕士学历。曾任深圳康地科技有限公司办公室法律专员，华夏证券有限责任公司深圳分公司发行部项目经理，南方证券有限责任公司发行部区域经理、法律部总经理，海虹企业(控股)股份有限公司董事，深圳市华晟达投资控股有限公司董事副总裁，华林证券有限责任公司副总裁等职。2006年至2011年任北京华业地产股份有限公司独立董事；2005年9月至今任南方基金管理有限公司任总裁助理兼综合管理部总监；2013年6月至今，任本公司独立董事。

朱力：女，60岁，研究生学历，专职律师。曾任共青团清原镇委员会书记，共青团清原县委常委，清原县人民检察院书记，抚顺市人民检察院书记、副处长，抚顺市民族事务委员会副主任，抚顺市中级人民法院副院长，抚顺市人民检察院副检察长等职。2006年12月至2009年9月，任北京市人民检察院第二分院研究室副主任，2009年9月至今，任北京市汉衡律师事务所律师兼民商部主任，2014年12月至今，任本公司独立董事。

张淼洪：男，64岁，大专学历，高级会计师。曾任浙江医科大学附属第二医院工作人员、部门负责人、财务科长，浙江省财政厅、浙江省卫生厅委派浙江大学附属邵逸夫医院总会计师，浙江省财政厅、浙江省卫生厅委派浙江大学附属第二医院总会计师。2008年12月至2009年12月，任浙江大学附属第二医院140周年《百年名院百年品质》策划、编辑，2010年6月退休，2012年8月至今，任浙江联宜电机股份有限公司独立董事，2014年4月至今，任普洛药业股份有限公司独立董事，2014年6月至今，任数源科技股份有限公司独立董事，2014年12月至今，任本公司独立董事。

2、监事简介

黄小萍：女，58岁，大专文化，经济师。曾任中国服装工业总公司人事处处长兼办公室主任，中国服装总公司副总经理，中国服装集团公司副总经理，中国服装协会副会长等职。2001年5月至今，任华联发展集团有限公司党委副书记、纪委书记、工委会主席；2004年6月至2013年6月，任本公司董事；2008年4月至今，任深圳中冠纺织印染股份有限公司监事；2013年6月至今，任本公司监事会召集人。

魏丹：女，52岁，大学学历，经济师。曾任职辽宁省丹东丝绸二厂技术员、助理工程师，深圳中联丝绸有限公司办公室副主任、主任，华联发展集团有限公司人事部业务经理，深圳市华联物业管理有限公司综合部经理，浙江省兴财房地产发展有限公司常务副总经理等职。2009年2月至2013年1月，任华联发展集团有限公司人力资源部副经理；2013年1月至今，任华联发展集团有限公司人力资源部经理；2013年6月至今，任本公司监事。

陈小佳，女，49岁，大学学历，高级工程师，曾任职深圳华联纺织（集团）有限公司基建办、深圳市华联置业有限公司工程部副经理、经理，上海申冠置业发展有限公司常务副总经理等职。2004年1月至今，任深圳市华联置业集团有限公司总工程师、副总经理；2010年6月至今，任本公司监事。

3、高级管理人员简介

徐笑东简历，见“董事简介”。

苏秦：男，51岁，大学文化，注册会计师(非执业)，曾任深圳华业纺织染有限公司会计、本公司主管会计、本公司财务部副经理、经理、总经理助理等职。2012年4月至2013年6月，任华联发展集团有限公司财务部副经理；2013年6月至今，任本公司副总经理、财务负责人。

黄欣，男，汉族，50岁，大专学历，经济师。曾任湖北省沙市荆沙棉纺织厂动力科职员、深圳华联大厦管理有限公司工程部副经理、副总经理、深圳市华联物业管理有限公司副总经理、华联发展集团有限公司保卫处副处长、深圳市华联置业集团有限公司副总经理兼深圳市华联物业管理有限公司总经理、上海申冠置业发展有限公司总经理、浙江华联杭州湾创业有限公司总经理等职。现任深圳市华联置业集团有限公司总经理；杭州华联置业有限公司总经理；2013年6月至今，任本公司副总经理。

陈善民：男，51岁，大学文化，工程师。曾任深圳华联发展投资有限公司投资管理部副经理、经理，本公司投资部经理，总经理助理、副总经理等职。2002年至今，任本公司副总经理。

孔庆富：男，47岁，大专文化。曾任职本公司生产技术科、总工程师办公室、企管部，公司证券部主管、证券事务代表、证券部经理、董事会秘书、总经理助理等职。2001年6月至今，任本公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
董炳根	华联发展集团有限公司	党委书记、董事长、总裁	2012年05月18日	2015年05月17日	是
丁跃	华联发展集团有限公司	副总裁	2012年05月18日	2015年05月17日	是
胡永峰	华联发展集团有限公司	副总裁	2012年05月18日	2015年05月17日	否
黄小萍	华联发展集团有限公司	党委副书记、纪委书记、工委会主席	2012年05月18日	2015年05月17日	是
李云	华联发展集团有限公司	副总经济师兼审计室主任	2011年01月07日	2015年05月17日	是

张梅	华联发展集团有限公司	财务部经理	2011年01月07日	2015年05月17日	是
魏丹	华联发展集团有限公司	人力资源部 经理	2013年01月06日	2015年05月17日	是
倪苏俏	华联发展集团有限公司	总裁办主任	2013年01月06日	2015年05月17日	是
在股东单位任职情况的说明	不适用				

在其他单位任职情况

适用 不适用

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、决策程序：

公司董事（包括独立董事）、监事及高级管理人员报酬履行的决策程序依次为：薪酬与考核委员会、董事会及提交股东大会审批程序。

2、确定依据：

根据企业市场竞争要求，公司经济效益、本地同类企业职位工资水平以及员工职责范围、能力资历和业绩贡献核定，并根据实际情况进行调整。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
董炳根	董事长	男	65	现任			
丁跃	副董事长	男	56	现任			
胡永峰	副董事长	男	52	现任			
范炼	董事	女	67	现任	25		23
徐笑东	董事、总经理	男	51	现任	58		44
李云	董事	女	50	现任			
张梅	董事	女	39	现任			
倪苏俏	董事	女	33	现任			
樊志全	独立董事	男	65	现任	8		6
朱力	独立董事	女	60	现任	0		0
张淼洪	独立董事	男	64	现任	0		0
刘秀焰	独立董事	女	44	现任	8		6
黄小萍	监事会召集人	女	58	现任			
魏丹	监事	女	52	现任			

陈小佳	监事	女	49	现任	28		21
苏秦	副总经理、财务负责人	男	51	现任	28		21
黄欣	副总经理	男	50	现任	40		30
陈善民	副总经理	男	51	现任	21		16
孔庆富	董事会秘书	男	47	现任	27		21
张英惠	独立董事	女	71	离任			
夏源	独立董事	男	33	离任	8		6
合计	--	--	--	--	251	0	194

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
朱力	独立董事	被选举	2014年12月24日	股东大会选举产生
张淼洪	独立董事	被选举	2014年12月24日	股东大会选举产生
张英惠	独立董事	离任	2014年12月24日	个人原因
夏源	独立董事	离任	2014年12月24日	个人原因

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。

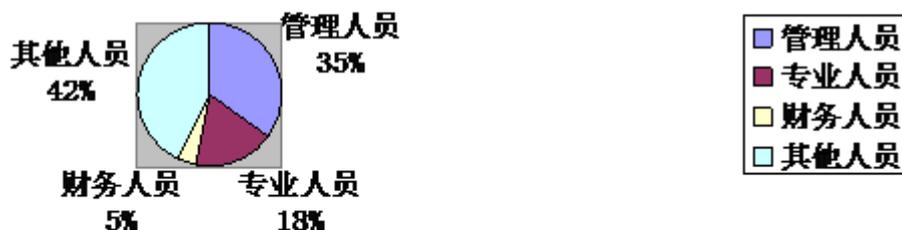
六、公司员工情况

截至2014年12月31日，公司(含合并报表范围内下属企业员工)房地产及物业管理从业人员合计595人，需承担费用的离退休职工人数有61人，人员及构成如下：

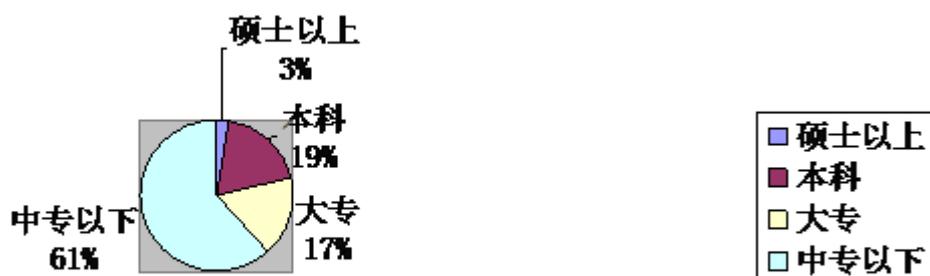
专业构成			学历构成		
人员类别	人数	比例(%)	人员类别	人数	比例(%)
管理人员	208	34.96	硕士以上	15	2.52
专业人员	107	17.98	本科	112	18.82
财务人员	27	4.54	大专	101	16.97
其它人员	253	42.52	中专以下	367	61.68

合计	595	100%	合计	595	100%
----	-----	------	----	-----	------

公司员工专业构成情况



公司员工学历构成情况



第九节公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司能按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及最新法律法规规定和要求，坚持“治理需规范，规范促发展”治理理念，通过建立、健全内部管理制度，不断健全法人治理结构，规范公司运作，确保公司得到规范、健康和稳步发展。

报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，进一步加大力度，继续做好内控建设和内控自我评价工作。根据证监会和财政部联合发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第21号--年度内部控制评价报告的一般规定》的要求，公司顺利完成了内部控制的自我评价工作，编制了内部控制自我评价报告，并由会计师事务所进行内控审计。公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范，能够按照法律法规和公司章程的规定行使和履行职权，三会通知、决议、会议程序及信息披露等合法合规。

公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、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：

(1) 2014年，公司通过深化内控建设活动，进一步规范公司治理行为和正常经营活动秩序，保障了公司资产的安全和完整，切实维护股东权益。详见与本报告同日公告的公司《2014年度内部控制评价报告》。

(2) 内幕信息知情人登记制度的制定及实施情况公司已经按照监管部门要求，制定并实施了《内幕信息及知情人管理制度》。公司已根据《内幕信息知情人管理制度》及有关要求，进一步加强内幕信息知情人管理工作，规范内幕信息知情人登记表格格式，明晰内幕信息知情人知悉途径和方式，对定期报告、资产购并或出售事项等内幕信息进行全程跟踪、登记，并指定专人切实做好内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露等环节涉及的内幕信息知情人登记工作。通过立宗建档，将持续加强和重视内幕信息知情人的专项档案管理。报告期内未发现公司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。

(3) 报告期内，公司及时将监管部门下发的规定、通知及文件等转发给公司董事、监事、高级管理人员及未公开信息知情人学习，有关人员收阅后，分别以当面或传真方式逐一签署相关的文件收阅记录表。

2、公司存在的治理非规范情况

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

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年度股东大会	2014 年 06 月 23 日	1、《本公司 2013 年度董事会工作报告》； 2、《本公司 2013 年度监事会工作报告》； 3、《本公司 2013 年度财务决算报告》； 4、《本公司 2013 年度利润分配预案》； 5、《关于聘任 2014 年度审计机构的议案》。	全部议案均获审议通过。	2014 年 06 月 24 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)；《华联控股股份有限公司 2013 年度股东大会决议公告》，公告编号：2014-016

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 08 月 28 日	1、《关于本公司借款及关联交易事项的议案》。	议案获审议通过。	2014 年 08 月 29 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)；《华联控股股份有限公司 2014 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号：2014-023
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 12 月 24 日	1、《关于补选公司独立董事的议案》（采用累积投票制进行表决）。	议案获审议通过，朱力女士、张淼洪先生当选公司第八届董事会独立董事。	2014 年 12 月 25 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)；《华联控股股份有限公司 2014 年第二次临时股东大会决议公告》，公告编号：2014-037

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
张英惠	7	1	2	0	4	是
樊志全	7	1	6	0	0	否
夏源	7	1	6	0	0	否
刘秀焰	7	1	6	0	0	否
朱力	0	0	0	0	0	否
张淼洪	0	0	0		0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

独立董事张英惠、夏源、樊志全分别于2014年5月、7月、10月起因个人原因申请辞去公司独立董事及董事会相关委员会委员等职务。公司于2014年12月24日召开临时股东大会补选朱力、张淼洪为本公司独立董事。

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

详见与本年度报告同日公告的《华联控股股份有限公司独立董事2014年度述职报告》。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会等四个董事会专业委员会。报告期内，各专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》及各专业委员会工作条例赋予的职权和义务，认真履行职责，积极开展工作，组织召开相关会议，完成了一系列重要议题的研究和审议，供董事会参考决策。其中：提名委员会召开1次会议、审计委员会召开4次会议。各委员会均有效履行了职责。

1、董事会战略委员会履职情况

报告期内，战略委员会通过积极研究宏观经济形势变化及房地产行业政策的动向，加强对市场形势的研判，有效地引导公司及时应对市场变化，确保公司实现年度经营目标和促进公司的可持续发展。

2、董事会提名委员会履职情况

报告期内，公司董事会提名委员会召开了专项会议，对拟补选为公司第八届董事会独立董事候选人的朱力女士、张淼洪先生等二人的任职资格进行了审议，认为该两名独立董事候选人的提名程序符合《公司章程》的有关规定，其担任独立董事的任职资格符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，同意将上述两名独立董事候选人提交公司董事会审议。

3、董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会主要就同行业上市公司薪酬水平、考核方案等情况进行调研，完善公司激励约束机制。

4、董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司董事会审计委员会根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式》、《董事会审计委员会工作条例》和《审计委员会年报工作制度》的规定，指导年度审计工作。在年度审计工作期间，董事会审计委员会按照监管部门的要求，在认真听取公司管理层对2013年经营和财务情况汇报，以及与年审会计师和公司管理层进行充分沟通的基础上，对公司2013年度审计工作安排及时间进度、财务报表初审、年审会计师事务所出具的初步审计意见、年度财务审计报告等进行了认真审核并形成审核意见；对审计报告提交时间等事宜进行了沟通和交流；对大华事务所从事的公司年度审计工作进行了客观评价和总结；在了解评价现任会计师事务所工作的基础上，对聘请2014年度财务审计和内控审计事宜形成了决议并上报董事会。

报告期内，公司董事会审计委员会召开了4次会议，具体情况如下：

(1) 2014年1月20日，公司董事会审计委员会召开2014年第一次会议，审议通过了大华事务所提出的《2013年审计计划书》。

(2) 2014年3月12日，公司董事会审计委员会召开2014年第二次会议，审议通过了《公司2013年度财务报表》。

(3) 2014年4月9日，公司董事会审计委员会召开2014年第三次会议，审议了年审注册会计师出具的初步审计意见。

(4) 2014年4月18日，公司董事会审计委员会召开2014年第四次会议，审议了大华事务所出具的公司2013年度审计报告、大华事务所2013年度审计工作的总结报告，审计委员会同意大华事务所对公司2013年度财务报表的审计结果，同意将该审计报告、聘任大华事务所为公司2014年度财务审计和内部控制审计机构提交公司董事会审议。

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

公司控股股东没有对公司股东大会人事选举决议和董事会人事聘任决议履行任何批准手续，没有超越公司股东大会、董事会任免公司高级管理人员；公司资产完整，业务、机构独立，拥有独立的办公场所；公司人员独立，高级管理人员在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其控制的企业兼任职务。公司财务独立，独立在银行开户，依法独立纳税；公司在资产、财务、业务、机构、人员方面独立于控股股东，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

七、同业竞争情况

适用 不适用

华联集团在千岛湖的“千岛湖进贤湾旅游综合体”项目，该项目子项目含部分配套住宅，与公司在千岛湖的“半岛小镇”住宅项目在同一区域，未来将构成直接同业竞争。

为了避免构成直接同业竞争，华联集团根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》规定要求，重新规范承诺如下：

除杭州“星光大道”项目和杭州“千岛湖进贤湾旅游综合体项目”外，华联集团及其控制的其他关联单位不再新增从事其他房地产开发建设业务，就现有房地产开发业务，华联集团承诺在五年内解决与华联控股之间将面临的同业竞争事宜，若未能在该承诺期限内避免同业竞争的，拟通过资产托管等方式进行解决，以避免与华联控股之间发生直接或间接同业竞争的情形。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为明确职责、落实目标任务，公司每年初根据年度经营目标情况制定公司高级管理人员、各下属企业负责人的年度经营责任书，同时建立了高级管理人员的年终述职考评制度。为了进一步提高高级管理人员的积极性和管理团队的凝聚力，促进公司的长远发展，公司拟积极探索并实施其他考评及激励方式。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司已按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《企业内部控制规范》等法律法规的规定，结合行业及公司业务结构特点，建立了规范且行之有效的内部控制体系。

报告期内，公司根据业务开展的实际情况，对部分业务流程进行了进一步修改完善，对《内部控制制度手册》进行了修订，同时重点规范了公司及下属项目公司的招投标工作，公司及下属企业分别设立了招投标委员会，并就招投标业务开展及其合同履行等情况进行了重点审查。

为了完成内控评价工作，公司制定了2014年度内部控制评价工作方案，明确评价范围、工作任务、人员组织、进度安排等。评价过程中，评价小组主要采用个别访谈、专题讨论、穿行测试、实地查验、抽样检查和比较分析等适当方法，对公司本部及纳入评价范围的子公司内部控制体系设计和执行的有效性进行评价。在完成评价工作的基础上出具评价报告，评价报告征求公司经理层意见后提交公司审计委员会和董事会审议。公司聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2014年度内部控制进行独立审计。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

建立健全和有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督；经理层负责组织、领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据相关法律法规和《企业会计准则》、《内部控制基本规范》以及内控应用指引，结合房地产行业的行业特性及公司自身生产经营特点，建立了一套完整且执行有效的会计核算和财务管理制度体系，并不断加以完善。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位，规定了相应的职责权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了财务管理工作的合规有序。

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	
根据财务报告内部控制重大缺陷的认定标准，报告期内公司不存在财务报告内部控制重大缺陷。 根据非财务报告内部控制重大缺陷认定标准，报告期内未发现非财务报告内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015年04月28日
内部控制评价报告全文披露索引	公司内部控制评价报告全文刊载在巨潮网(http://www.cninfo.com.cn)上。

五、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
大华会计师事务所认为，华联控股于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 04 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	内部控制审计报告全文刊载在巨潮网(http://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

根据公司制定的《年报信息披露重大差错责任追究制度》要求，公司在年报编制的各环节提前筹划、责任明确，公司年报信息披露未发生重大差错的情况。

第十一节财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 04 月 26 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字【2015】004854 号
注册会计师姓名	王广旭、杨春祥

审计报告正文

华联控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华联控股股份有限公司(以下简称华联控股)财务报表,包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表,2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,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联控股管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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,华联控股的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了华联控股2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:王广旭

中国·北京

中国注册会计师:杨春祥

二〇一五年四月二十六日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：华联控股股份有限公司

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	340,361,689.25	1,243,290,153.71
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,490,265.42	4,976,346.88
预付款项	5,924,218.77	3,955,834.02
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	17,398,628.01	10,836,831.02
买入返售金融资产		
存货	3,156,230,248.69	1,693,060,563.26
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	23,585,173.70	339,938,098.54
流动资产合计	3,546,990,223.84	3,296,057,827.43
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	6,200,000.00	68,254,796.85
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	65,303,018.11	61,228,826.50

投资性房地产	578,935,635.40	578,100,826.05
固定资产	291,548,358.17	105,129,472.54
在建工程	4,405,166.00	2,268,141.20
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	6,762,423.37	6,430,106.80
开发支出		
商誉		10,568,100.24
长期待摊费用	7,728,231.98	6,122,494.37
递延所得税资产	61,053,280.47	61,726,815.97
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,021,936,113.50	899,829,580.52
资产总计	4,568,926,337.34	4,195,887,407.95
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	77,586,945.27	149,112,711.67
预收款项	38,914,889.77	35,367,081.50
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,271,113.25	1,814,739.92
应交税费	30,720,070.84	15,808,774.62
应付利息	3,286,120.14	
应付股利	864,598.47	871,768.05
其他应付款	469,823,076.76	584,968,761.68
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	150,000,000.00	400,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	873,466,814.50	1,287,943,837.44
非流动负债：		
长期借款	1,032,000,000.00	190,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	41,289,374.01	41,340,219.75
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	128,825,219.68	140,120,938.52
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,202,114,593.69	371,461,158.27
负债合计	2,075,581,408.19	1,659,404,995.71
所有者权益：		
股本	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	127,576,944.78	127,147,827.22
减：库存股		
其他综合收益	-52,006.07	31,932,382.21
专项储备		
盈余公积	96,272,876.13	96,272,876.13
一般风险准备		
未分配利润	529,024,838.18	494,648,713.41
归属于母公司所有者权益合计	1,876,710,365.02	1,873,889,510.97
少数股东权益	616,634,564.13	662,592,901.27
所有者权益合计	2,493,344,929.15	2,536,482,412.24
负债和所有者权益总计	4,568,926,337.34	4,195,887,407.95

法定代表人：董炳根 主管会计工作负责人：徐笑东 会计机构负责人：苏秦

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	44,962,155.28	106,375,264.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,769,636.00	308,140.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	109,395,920.86	97,844,675.20
存货	1,601,838,024.06	66,060,588.18
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	36,701.69	40,036,701.69
流动资产合计	1,758,002,437.89	310,625,369.27
非流动资产：		
可供出售金融资产		62,054,796.85
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,079,392,960.49	1,034,641,955.75
投资性房地产	4,212,581.18	4,424,418.14
固定资产	996,690.18	805,664.07
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,199,449.84	2,102,109.34
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	763.00	382.31

其他非流动资产		
非流动资产合计	1,086,802,444.69	1,104,029,326.46
资产总计	2,844,804,882.58	1,414,654,695.73
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
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	16,482,624.50	217,917.72
预收款项		
应付职工薪酬	94,532.77	83,911.91
应交税费	12,804,094.04	65,714.41
应付利息	3,286,120.14	0.00
应付股利	864,598.47	871,768.05
其他应付款	384,733,752.09	42,765,752.09
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	518,265,722.01	144,005,064.18
非流动负债：		
长期借款	1,050,000,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		10,702,413.86
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,050,000,000.00	10,702,413.86
负债合计	1,568,265,722.01	154,707,478.04
所有者权益：		
股本	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	134,923,146.30	134,494,028.74
减：库存股		
其他综合收益	-52,006.07	31,932,382.21
专项储备		
盈余公积	97,889,026.15	97,889,026.15
未分配利润	-80,108,717.81	-128,255,931.41
所有者权益合计	1,276,539,160.57	1,259,947,217.69
负债和所有者权益总计	2,844,804,882.58	1,414,654,695.73

法定代表人：董炳根 主管会计工作负责人：徐笑东 会计机构负责人：苏秦

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	205,269,203.99	192,607,974.63
其中：营业收入	205,269,203.99	192,607,974.63
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	229,988,793.92	196,438,832.51
其中：营业成本	95,506,790.99	93,545,760.66
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	22,433,360.74	14,727,000.34
销售费用	8,141,055.44	4,668,413.46
管理费用	73,468,447.03	62,716,250.56
财务费用	19,565,967.88	19,431,082.72
资产减值损失	10,873,171.84	1,350,324.77
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）	81,264,914.13	129,839,086.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,239,751.30	4,581,468.61
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	56,545,324.20	126,008,228.19
加：营业外收入	581,614.82	4,291,778.23
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	707,131.30	523,242.15
其中：非流动资产处置损失	106,164.63	105,694.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	56,419,807.72	129,776,764.27
减：所得税费用	26,284,653.92	14,888,544.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,135,153.80	114,888,220.05
归属于母公司所有者的净利润	34,376,124.77	79,814,380.99
少数股东损益	-4,240,970.97	35,073,839.06
六、其他综合收益的税后净额	-31,984,388.28	-9,188,760.01
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-31,984,388.28	-9,188,760.01
（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	-31,984,388.28	-9,188,760.01
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	122,853.28	-190,561.23
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-32,107,241.56	-8,998,198.78
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-1,849,234.48	105,699,460.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,391,736.49	70,625,620.98
归属于少数股东的综合收益总额	-4,240,970.97	35,073,839.06
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0306	0.0710
（二）稀释每股收益	0.0306	0.0710

法定代表人：董炳根 主管会计工作负责人：徐笑东 会计机构负责人：苏秦

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	2,621,992.11	2,351,697.95
减：营业成本	211,836.96	174,471.16
营业税金及附加	412,758.12	232,489.61
销售费用		
管理费用	12,431,670.09	9,721,319.02
财务费用	-81,105.95	4,536,006.49
资产减值损失	1,522.75	-831,589.40
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）	70,871,563.46	10,181,071.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,949,164.48	2,581,468.66
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	60,516,873.60	-1,299,927.62
加：营业外收入	26,000.00	3,022,760.12
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	4,200.00	47,422.83
其中：非流动资产处置损失	4,200.00	47,422.83
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	60,538,673.60	1,675,409.67
减：所得税费用	12,391,460.00	219,433.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	48,147,213.60	1,455,976.27
五、其他综合收益的税后净额	-31,984,388.28	-9,188,760.01
（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	-31,984,388.28	-9,188,760.01
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	122,853.28	-190,561.23
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-32,107,241.56	-8,998,198.78
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	16,162,825.32	-7,732,783.74
七、每股收益：		

(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：董炳根 主管会计工作负责人：徐笑东 会计机构负责人：苏秦

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	210,074,353.88	175,865,456.08
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	4,327.78	
收到其他与经营活动有关的现金	788,519,997.94	104,447,591.50
经营活动现金流入小计	998,598,679.60	280,313,047.58
购买商品、接受劳务支付的现金	1,708,876,998.99	267,898,117.63
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	54,448,526.43	47,710,359.30
支付的各项税费	244,882,248.70	129,425,657.11
支付其他与经营活动有关的现金	784,656,811.31	101,030,902.65
经营活动现金流出小计	2,792,864,585.43	546,065,036.69
经营活动产生的现金流量净额	-1,794,265,905.83	-265,751,989.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,265,331,621.24	7,356,650,000.00

取得投资收益收到的现金	14,705,899.97	44,799,211.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,000.00	102,923.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		284,415,510.75
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,280,038,521.21	7,685,967,645.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,297,347.58	9,843,406.94
投资支付的现金	864,760,000.00	7,347,993,404.93
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	41,267,400.00	
支付其他与投资活动有关的现金	707,217.00	
投资活动现金流出小计	916,031,964.58	7,357,836,811.87
投资活动产生的现金流量净额	364,006,556.63	328,130,833.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,172,000,000.00	170,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	17,530.58	
筹资活动现金流入小计	1,172,017,530.58	170,000,000.00
偿还债务支付的现金	580,000,000.00	174,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,797,542.65	52,659,274.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	450,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	119,108,150.00	
筹资活动现金流出小计	759,905,692.65	226,659,274.41
筹资活动产生的现金流量净额	412,111,837.93	-56,659,274.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-642.84	-6,053.47
五、现金及现金等价物净增加额	-1,018,148,154.11	5,713,516.81
加：期初现金及现金等价物余额	1,239,333,653.71	1,233,620,136.90
六、期末现金及现金等价物余额	221,185,499.60	1,239,333,653.71

法定代表人：董炳根 主管会计工作负责人：徐笑东 会计机构负责人：苏秦

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	2,608,197.68	2,351,697.95
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,044,510,194.83	803,971,656.44
经营活动现金流入小计	1,047,118,392.51	806,323,354.39
购买商品、接受劳务支付的现金	1,430,088,626.57	38,204,216.30
支付给职工以及为职工支付的现金	4,326,265.08	3,799,886.43
支付的各项税费	39,450,403.69	714,661.80
支付其他与经营活动有关的现金	715,662,235.66	841,853,659.18
经营活动现金流出小计	2,189,527,531.00	884,572,423.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,142,409,138.49	-78,249,069.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	122,971,621.24	900,000,000.00
取得投资收益收到的现金	4,195,919.17	7,599,602.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	127,167,540.41	907,599,602.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,036,840.00	1,110,088.66
投资支付的现金		867,193,404.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	41,267,400.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	42,304,240.00	868,303,493.59
投资活动产生的现金流量净额	84,863,300.41	39,296,109.06
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	1,150,000,000.00	100,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	17,530.58	
筹资活动现金流入小计	1,150,017,530.58	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	100,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54,556,341.07	6,831,666.67
支付其他与筹资活动有关的现金	48,150.00	
筹资活动现金流出小计	154,604,491.07	106,831,666.67
筹资活动产生的现金流量净额	995,413,039.51	-6,831,666.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-62,132,798.57	-45,784,626.93
加：期初现金及现金等价物余额	102,418,764.20	148,203,391.13
六、期末现金及现金等价物余额	40,285,965.63	102,418,764.20

法定代表人：董炳根主管会计工作负责人：徐笑东会计机构负责人：苏秦

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	1,123,887,712.00				127,147,827.22		31,932,382.21		96,272,876.13		494,648,713.41	662,592,901.27	2,536,482,412.24
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	1,123,887,712.00				127,147,827.22		31,932,382.21		96,272,876.13		494,648,713.41	662,592,901.27	2,536,482,412.24
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					429,117.56		-31,984,388.28				34,376,124.77	-45,958,337.14	-43,137,483.09
（一）综合收益总额							-31,984,388.28				34,376,124.77	-4,240,970.97	-1,849,234.48
（二）所有者投入和减少资本												-41,267,366.17	-41,267,366.17
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												-41,267,366.17	-41,267,366.17
（三）利润分配												-450,000.00	-450,000.00

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-450,000.00	-450,000.00
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					429,117.56								429,117.56
四、本期末余额	1,123,887,712.00				127,576,944.78		-52,006.07	96,272,876.13		529,024,838.18	616,634,564.13	2,493,344,929.15	

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	1,123,887,712.00				127,147,827.22		41,121,142.22		96,272,876.13		414,834,332.42	627,794,062.21	2,431,057,952.20
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	1,123,887,712.00				127,147,827.22		41,121,142.22		96,272,876.13		414,834,332.42	627,794,062.21	2,431,057,952.20
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							-9,188,760.01				79,814,380.99	34,798,839.06	105,424,460.04
（一）综合收益总额							-9,188,760.01				79,814,380.99	35,073,839.06	105,699,460.04
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配												-275,000.00	-275,000.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-275,000.00	-275,000.00
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	1,123,887,712.00				127,147,827.22		31,932,382.21		96,272,876.13		494,648,713.41	662,592,901.27	2,536,482,412.24

法定代表人：董炳根主管会计工作负责人：徐笑东会计机构负责人：苏秦

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	1,123,887,712.00				134,494,028.74		31,932,382.21		97,889,026.15	-128,255,931.41	1,259,947,217.69
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,123,887,712.00				134,494,028.74		31,932,382.21		97,889,026.15	-128,255,931.41	1,259,947,217.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					429,117.56		-31,984,388.28			48,147,213.60	16,591,942.88
（一）综合收益总额							-31,984,388.28			48,147,213.60	16,162,825.32
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											

(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他					429,117.56					429,117.56
四、本期期末余额	1,123,887,712.00				134,923,146.30		-52,006.07	97,889,026.15	-80,108,717.81	1,276,539,160.57

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	1,123,887,712.00				134,494,028.74		41,121,142.22		97,889,026.15	-129,711,907.68	1,267,680,001.43
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

二、本年期初余额	1,123,887,712.00				134,494,028.74		41,121,142.22		97,889,026.15	-129,711,907.68	1,267,680,001.43
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-9,188,760.01			1,455,976.27	-7,732,783.74
（一）综合收益总额							-9,188,760.01			1,455,976.27	-7,732,783.74
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,123,887,712.00				134,494,028.74		31,932,382.21		97,889,026.15	-128,255,931.41	1,259,947,217.69

法定代表人：董炳根主管会计工作负责人：徐笑东会计机构负责人：苏秦

三、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

华联控股股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是经深圳市人民政府以深府办复（1993）884号文和深圳市证券管理办公室深证办复（1993）144号文批准，于1993年11月11日在深圳市注册成立，1994年公开发行A股并在深圳证券交易所上市。本公司领取注册号440301102894519号企业法人营业执照。

1998年6月，本公司经中国证券监督管理委员会批准，向原有法人股股东定向募集法人股，同时增发社会公众股8,000万股。变更后本公司股本为239,703,390.00元。

2000年10月11日，本公司以资本公积金转增股本人民币119,851,695.00元，变更后本公司股本为359,555,085.00元。

经2000年度股东大会审议通过，并获得中国证券监督管理委员会证监发行字[2003]42号《关于核准华联控股股份有限公司增发股票的通知》核准，本公司向社会公开发行总量不超过9,000万股的人民币普通股，变更后本公司股本为449,555,085.00元。

2006年03月28日，本公司实施股改，对价方案为流通股每10股实获18.75股(含上市公司向全体股东每10股转增15股，非流通股股东将所获转增的部分股份转送给流通股股东)，实施后总股本为1,123,887,712.00元。

截至2014年12月31日，本公司累计发行股本总数112,388.7712万股，注册资本为112,388.7712万元，注册地址：广东省深圳市深南中路2008号华联大厦11层，总部地址：广东省深圳市深南中路2008号华联大厦11层，母公司为华联发展集团有限公司。

2、经营范围

投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营；自有物业管理；房地产经纪（不含限制项目）。

3、公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产开发、经营及自有物业管理。

本期纳入合并财务报表范围的主体共7户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
杭州华联置业有限公司	控股子公司	二级	74.00	74.00
东莞惠隆塑胶有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳市华联东方房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳市华联置业集团有限公司 *	控股子公司	二级	68.70	68.70
深圳华业纺织染有限公司 *	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳市华联物业集团有限公司 **	控股子公司	二级	100.00	100.00
浙江省兴财房地产发展有限公司	控股子公司	二级	70.00	70.00

* 深圳市华联置业集团有限公司和深圳华业纺织染有限公司系1998年度本公司资产重组时，华联发展集团有限公司（以下简称华联发展集团）置换注入本公司的两家华联发展集团下属子公司，华联发展集团为本公司第一大股东，该事项属于同一控制下企业合并，同一控制的最终控制人为华联发展集团。

** 本公司持有该公司81.39%的股份，本公司控股子公司深圳市华联置业集团有限公司持有该公司18.61%的股份。本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比未发生变化。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量，在此基础上，结合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)的规定，编制财务报表。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

(2) 同一控制下的企业合并

1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

2) 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

(3) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日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工具或债务性工具的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行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；本公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对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，经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差额，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

2) 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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等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

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- 1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

（2）共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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，不改变其记账本位币金额。

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，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算

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；所有者权益项目除“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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：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）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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，包括交易性金融资产或金融负债和直接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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

A、取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

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、属于衍生金融工具，但是被指定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。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

A、该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

B、风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该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；

C、包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

D、包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

3) 持有至到期投资

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

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

A、出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

B、根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

C、出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的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形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对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，按照成本计量。

5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值;

2) 终止确认部分的对价, 与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的, 则终止确认该金融负债或其一部分; 本公司若与债权人签定协议, 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, 则终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的, 则终止确认现存金融负债或其一部分, 同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时, 终止确认的金融负债账面价值与支付对价(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。

本公司若回购部分金融负债的, 在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值, 将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的报价确定其公允价值; 不存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用估值技术(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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等)确定其公允价值; 初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(6) 金融资产(不含应收款项)减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查, 如有客观证据表明该金融资产发生减值的, 计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据, 包括但不限于:

- 1) 发行方或债务人发生严重财务困难;
- 2) 债务人违反了合同条款, 如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- 3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑, 对发生财务困难的债务人作出让步;
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- 5) 因发行方发生重大财务困难, 该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- 6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少, 但根据公开的数据对其进行总体评价后发现, 该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量, 如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化, 或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等;
- 7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化, 使权益工具投资人可能无法收回投资成本;
- 8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;

金融资产的具体减值方法如下:

1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失, 其中: 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌, 具体量化标准为: 若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%(含50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的, 则表明其发生减值; 若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过20%(含20%)但尚未达到50%的, 本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等, 判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定; “公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定, 除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资, 按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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发生的减值损失，不得转回。

2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回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。

(7) 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 2) 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。

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 100 万元以上（含）。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	1.00%	1.00%
1—2 年	2.00%	2.00%
2—3 年	3.00%	3.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	70.00%	70.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

11、存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过XX年的，按XX年摊销。周转房在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过XX年的，按XX年摊销。

(2) 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- 1) 低值易耗品采用分期摊销法；
- 2) 包装物采用分期摊销法。
- 3) 其他周转材料采用分次摊销法摊销。

(6) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(8) 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（9）质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

12、划分为持有待售资产

（1）划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

- 1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- 2) 企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- 3) 企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- 4) 该项转让将在一年内完成。

（2）划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

13、长期股权投资

（1）投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）后续计量及损益确认

1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

(3) 长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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。

4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能

对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

(4) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(5) 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；3) 与被投资单位之间发生重要交易；4) 向被投资单位派出管理人员；5) 向被投资单位提供关键技术资料。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	20-40	5-10	2.25-4.75

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司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，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面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的金额计入当期损益。

15、固定资产

（1）确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20-40	5.00%	2.25-4.75
机器设备	年限平均法	14-18	5.00%	5.278-6.43
电子设备	年限平均法	10-15	5.00%	6.333-9
运输设备	年限平均法	5-12	5.00%	7.5-19
其他设备	年限平均法	5-10	5.00%	9-19

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- 2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- 3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归

属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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时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。

16、在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

18、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、外购软件。

1) 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2) 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	30-50年	受益期
外购软件	5-10年	受益期

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 内部研究开发支出会计政策

1) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 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；
- 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 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；
- 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；
- 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

19、长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

20、长期待摊费用

（1）摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

（2）摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费用	2-5年	受益期

21、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后,不再有其他的支付义务。

(3) 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿,在发生当期计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

22、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:

该义务是本公司承担的现时义务;

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时,综合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。对于货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理:

所需支出存在一个连续范围(或区间),且该范围内各种结果发生的可能性相同的,则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围(或区间),或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的,如或有事项涉及单个项目的,则最佳估计数按照最可能发生金额确定;如或有事项涉及多个项目的,则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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,确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

23、股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司的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。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具,按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具,采用期权定价模型等确定其公允价值,选用的期权定价模型考虑以下因素:1)期权的行权价格;2)期权的有效期;3)标的股份的现行价格;4)股价预计波动率;5)股份的预计股利;6)期权有效期内的无风险利

率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

（3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

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计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内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和相应的负债。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。

（5）对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内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

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

（1）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- 1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- 2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- 3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- 4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

（2）同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- 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) 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，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，企业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。

3) 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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，确认商品销售收入实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 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) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- 4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- 1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- 2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(4) 房地产销售

在房产完工并验收合格，签订了销售合同并在国土部门备案，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

(5) 物业出租

按公司与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

26、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

(1) 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：1) 该交易不是企业合并；2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(2) 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

1) 企业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；

2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

28、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2) 融资租赁的会计处理方法

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产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，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

29、其他重要的会计政策和会计估计

无

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

财政部于2014年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，本公司已按要求于2014年7月1日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。执行新准则对比较财务报表影响说明如下：

1) 长期股权投资

本公司根据新修订的《长期股权投资准则》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：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按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更追溯调整影响如下：

被投资单位	持股比例(%)	2013年1月1日归属于母公司股东权益	2013年12月31日		
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司股东权益
上海华顺投资管理有限公司	5.00	3,000,000.00	---	3,000,000.00	3,000,000.00
深圳市华联投资发展有限公司	5.00	3,200,000.00	---	3,200,000.00	3,200,000.00
合计	--	6,200,000.00	---	6,200,000.00	6,200,000.00

2) 财务报表列报准则变动对于合并财务报表的影响

本公司根据修订后的《企业会计准则第30号—财务报表列报》，对原资本公积中归属于其他综合收益的部分及外币报表折算差额予以调整，根据列报要求作为其他综合收益项目列报，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报，追溯调整影响如下：

项目	2013年1月1日		2013年12月31日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资本公积	168,268,969.44	127,147,827.22	159,080,209.43	127,147,827.22
外币报表折算差额	---	---	---	---

其他综合收益	---	41,121,142.22	---	31,932,382.21
合计	168,268,969.44	168,268,969.44	159,080,209.43	159,080,209.43

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入（营改增试点地区适用应税劳务收入）	6%、17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额（纳税调整后的利润）	25%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	房屋原值的 70% 或者租金收入	1.2%、12%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	125,263.56	107,321.88
银行存款	334,836,022.58	1,237,784,985.24
其他货币资金	5,400,403.11	5,397,846.59
合计	340,361,689.25	1,243,290,153.71

其他说明

截至2014年12月31日止，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	---	---
信用证保证金	---	---
履约保证金	4,676,189.65	3,956,500.00
用于担保的定期存款	114,500,000.00	---
合计	119,176,189.65	3,956,500.00

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,546,325.96	100.00%	56,060.54	1.58%	3,490,265.42	5,046,781.24	100.00%	70,434.36	1.40%	4,976,346.88
合计	3,546,325.96		56,060.54		3,490,265.42	5,046,781.24		70,434.36		4,976,346.88

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	3,456,514.66	34,565.14	1.00%
1 至 2 年	1,500.00	30.00	2.00%
2 至 3 年	68,913.30	2,067.40	3.00%
5 年以上	19,398.00	19,398.00	100.00%
合计	3,546,325.96	56,060.54	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-14,373.82 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备

期末余额前五名应收账款汇总	2,928,412.39	82.58	29,284.12
---------------	--------------	-------	-----------

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	4,767,402.11	80.47%	3,122,773.33	78.94%
1 至 2 年	615,076.46	10.38%	620,560.69	15.69%
2 至 3 年	305,000.20	5.15%	212,500.00	5.37%
3 年以上	236,740.00	4.00%	0.00	0.00%
合计	5,924,218.77	--	3,955,834.02	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例(%)
期末余额前五名预付账款汇总	3,408,846.00	57.54

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,879,929.10	10.27%	0.00	0.00%	2,879,929.10	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	24,695,635.48	88.09%	10,635,850.00	37.94%	14,059,785.48	21,151,344.06	100.00%	10,314,513.04	48.77%	10,836,831.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	458,913.43	1.64%	0.00	0.00%	458,913.43	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	28,034,443.01	100.00%	10,635,850.00	37.94%	17,398,593.01	21,151,344.06	100.00%	10,314,513.04	48.77%	10,836,831.02

	78.01		50.00		8.01	344.06		3.04		02
--	-------	--	-------	--	------	--------	--	------	--	----

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位: 元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	8,119,888.23	81,198.89	1.00%
1 至 2 年	852,672.60	17,053.46	2.00%
2 至 3 年	4,965,336.25	148,960.09	3.00%
3 至 4 年	655,733.32	327,866.66	50.00%
4 至 5 年	137,447.27	96,213.09	70.00%
5 年以上	9,964,557.81	9,964,557.81	100.00%
合计	24,695,635.48	10,635,850.00	

确定该组合依据的说明:

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 321,336.96 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	18,459,640.50	13,378,632.35
代垫款项	770,191.49	568,932.75
保证金	4,132,772.20	4,434,316.20
其他	4,671,873.82	2,769,462.76
合计	28,034,478.01	21,151,344.06

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
浙江省财务开发公司-递延税款	应收递延税款	8,440,780.46	5 年以上	30.11%	8,440,780.46
龙元建设集团股份有限公司	往来款	5,000,000.00	1 年以内	17.84%	50,000.00
浙江环宇建设集团有限公司	往来款	3,798,164.38	2-3 年	13.55%	113,944.93
杭州市物业维修资金管理中心	物业维修基金	2,879,929.10	3-4 年	10.27%	0.00
浙江省淳安千岛湖旅游度假区管理委员会	往来款	1,813,584.00	2-3 年	6.47%	54,407.52
合计	--	21,932,457.94	--	78.24%	8,659,132.91

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	280,957.07		280,957.07	397,702.86		397,702.86
开发成本	3,043,044,376.31		3,043,044,376.31	1,544,231,011.51		1,544,231,011.51
开发产品	112,904,915.31		112,904,915.31	148,431,848.89		148,431,848.89
合计	3,156,230,248.69		3,156,230,248.69	1,693,060,563.26		1,693,060,563.26

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
进贤湾-桥头堡接待中心*	14,099,857.30	1,712,564.39	---	15,812,421.69	---	8.47
钱塘会馆	44,819,994.98	25,881,744.16	---	---	70,701,739.14	7.04、7.98
华联城市全景花园 (原：宝安更新改造项目)	---	25,162,047.92	---	---	25,162,047.92	10.00
合计	58,919,852.28	52,756,356.47	---	15,812,421.69	95,863,787.06	

*进贤湾-桥头堡接待中心项目已于2014年4月底竣工结转固定资产。

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
理财产品	21,000,000.00	338,600,000.00
预缴税金	2,585,173.70	1,338,098.54
合计	23,585,173.70	339,938,098.54

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	6,200,000.00	0.00	6,200,000.00	68,254,796.85		68,254,796.85
按公允价值计量的				62,054,796.85		62,054,796.85
按成本计量的	6,200,000.00	0.00	6,200,000.00	6,200,000.00		6,200,000.00
合计	6,200,000.00	0.00	6,200,000.00	68,254,796.85		68,254,796.85

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海华顺投资管理 有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.00%	0.00
深圳市华联投资发 展有限公司	3,200,000.00	0.00	0.00	3,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.00%	0.00
绍兴远东石化有限 公司*	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.40%	0.00
合计	6,200,000.00	0.00	0.00	6,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	0.00

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	期初已计提减值余额	本期计提	其中：从其他综合收益转入	本期减少	其中：期后公允价值回升转回	期末已计提减值余额
可供出售权益工具	0.00					0.00
合计	0.00					0.00

其他说明

* 绍兴远东石化有限公司原名浙江华联三鑫石化有限公司，后改名为绍兴远东石化有限公司。2008年按权益法核算减至零，后因该公司其他股东增资，导致本公司持股比例变为16.402%，采用成本法核算。

8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳中冠纺织印染股份有限公司	32,218,944.92			1,094,429.65	122,853.28	44,386.98				33,480,614.83	
中纺网络信息技术有限责任公司	19,617,848.62			1,854,734.83		367,200.00				21,839,783.45	
深圳南方纺织有限公司	9,392,032.96			2,290,586.82			-1,699,999.95			9,982,619.83	
小计	61,228,826.50			5,239,751.30	122,853.28	411,586.98	-1,699,999.95			65,303,018.11	
合计	61,228,826.50			5,239,751.30	122,853.28	411,586.98	-1,699,999.95			65,303,018.11	

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计

一、账面原值				
1.期初余额	846,159,344.92			846,159,344.92
2.本期增加金额	31,660,985.99			31,660,985.99
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入*	31,660,985.99			31,660,985.99
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	15,277,699.50			15,277,699.50
(1) 处置				
(2) 其他转出**	15,277,699.50			15,277,699.50
4.期末余额	862,542,631.41			862,542,631.41
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	268,058,518.87			268,058,518.87
2.本期增加金额	26,720,288.52			26,720,288.52
(1) 计提或摊销	26,720,288.52			26,720,288.52
3.本期减少金额	11,171,811.38			11,171,811.38
(1) 处置				
(2) 其他转出**	11,171,811.38			11,171,811.38
4.期末余额	283,606,996.01			283,606,996.01
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	578,935,635.40			578,935,635.40

2.期初账面价值	578,100,826.05			578,100,826.05
----------	----------------	--	--	----------------

*本期投资性房地产增加系杭州华联置业“华联时代大厦”项目由开发产品转入投资性房地产。

**本期投资性房地产减少系“华联南山B区”城市更新单元规划项目本期内获批，位于该区域的投资性房地产不再出租并开始拆除，转入开发成本。

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	108,023,231.31	3,501,990.53	5,427,930.27	9,198,726.89	10,304,712.00	136,456,591.00
2.本期增加金额	191,386,982.74	102,313.80	1,896,571.40	493,496.00	184,113.13	194,063,477.07
(1) 购置		102,313.80	1,896,571.40	493,496.00	184,113.13	2,676,494.33
(2) 在建工程转入	191,386,982.74					191,386,982.74
*						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额			476,904.04	180,000.00	4,000.00	660,904.04
(1) 处置或报废			476,904.04	180,000.00	4,000.00	660,904.04
4.期末余额	299,410,214.05	3,604,304.33	6,847,597.63	9,512,222.89	10,484,825.13	329,859,164.03
二、累计折旧						
1.期初余额	11,302,134.07	3,027,908.90	3,527,516.52	5,398,560.83	8,070,998.14	31,327,118.46
2.本期增加金额	5,965,139.79	60,600.09	449,876.75	681,657.27	339,967.20	7,497,241.10
(1) 计提	5,965,139.79	60,600.09	449,876.75	681,657.27	339,967.20	7,497,241.10
3.本期减少金额			340,033.70	171,000.00	2,520.00	513,553.70
(1) 处置或报废			340,033.70	171,000.00	2,520.00	513,553.70

4.期末余额	17,267,273.86	3,088,508.99	3,637,359.57	5,909,218.10	8,408,445.34	38,310,805.86
--------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

三、减值准备

1.期初余额

2.本期增加金额

(1) 计提

3.本期减少金额

(1) 处置或报废

4.期末余额

四、账面价值

1.期末账面价值	282,142,940.19	515,795.34	3,210,238.06	3,603,004.79	2,076,379.79	291,548,358.17
2.期初账面价值	96,721,097.24	474,081.63	1,900,413.75	3,800,166.06	2,233,713.86	105,129,472.54

*本期固定资产—房屋建筑增加系进贤湾桥头堡接待中心项目已于2014年4月底竣工由开发成本结转至固定资产。

11、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
餐厅装修工程 (杭州华联置业)				2,268,141.20		2,268,141.20
游客接待中心酒店装修工程(进贤湾)	4,405,166.00		4,405,166.00			
合计	4,405,166.00		4,405,166.00	2,268,141.20		2,268,141.20

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

				额			比例			金额		
餐厅装修工程 (杭州华联置业)*	3,000,000.00	2,268,141.20	688,587.20		2,956,728.40		0.00		100.00			自筹
游客接待中心 酒店装修工程 (进贤湾)	9,600,000.00		4,405,166.00			4,405,166.00	45.89%	45.89				自筹
合计	12,600,000.00	2,268,141.20	5,093,753.20		2,956,728.40	4,405,166.00	--	--				--

*本期减少系杭州华联置业餐厅装修工程已于2014年6月完工结转长期待摊费用。

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	20,176,282.00			4,068,075.00	24,244,357.00
2.本期增加金额				1,211,200.00	1,211,200.00
(1) 购置				1,211,200.00	1,211,200.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	20,176,282.00			5,279,275.00	25,455,557.00
二、累计摊销					
1.期初余额	15,887,961.85			1,926,288.35	17,814,250.20
2.本期增加金额	184,463.24			694,420.19	878,883.43
(1) 计提	184,463.24			694,420.19	878,883.43
3.本期减少金额					

(1) 处置					
4. 期末余额	16,072,425.09			2,620,708.54	18,693,133.63
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	4,103,856.91			2,658,566.46	6,762,423.37
2. 期初账面价值	4,288,320.15			2,141,786.65	6,430,106.80

13、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
深圳东吴染织复 制有限公司	10,568,100.24					10,568,100.24
合计	10,568,100.24					10,568,100.24

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
深圳东吴染织复 制有限公司		10,568,100.24				10,568,100.24
合计		10,568,100.24				10,568,100.24

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

期末，本公司对包含商誉在内的资产组组合进行减值测试，考虑到本期内深圳东吴染织复制有限公司将其位于“华联南山B区”城市更新规划项目的土地及房产转让给深圳市华联置业集团有限公司，由其统一开发“华联南山B区”项目，原先形成

商誉的事项消失，商誉存在减值迹象，故全额计提减值准备。

其他说明

14、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造工程	6,122,494.37	3,948,788.01	2,343,050.40		7,728,231.98
合计	6,122,494.37	3,948,788.01	2,343,050.40		7,728,231.98

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,990,847.20	747,711.80	2,676,322.84	669,080.71
计提但未缴纳的税金的影响	229,877,737.64	57,469,434.41	229,877,737.64	57,469,434.41
尚未支付的工程款的影响	11,344,537.04	2,836,134.26	14,353,203.40	3,588,300.85
合计	244,213,121.88	61,053,280.47	246,907,263.88	61,726,815.97

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动*			42,809,655.44	10,702,413.86
改制时的评估增值的影响**	21,251,180.64	5,312,795.16	22,607,034.60	5,651,758.65
公允价值调整的影响***	494,049,698.08	123,512,424.52	495,067,064.04	123,766,766.01
合计	515,300,878.72	128,825,219.68	560,483,754.08	140,120,938.52

* 本期将可供出售金融资产出售，相关递延所得税负债相应转出。

** 为浙江省兴财房地产发展有限公司改制时按评估值入账，相应计提的递延所得税负债。

*** 为本公司在合并浙江省兴财房地产发展有限公司财务报表时，对相关项目按可辨认资产的公允价值进行调整，相应计提的递延所得税负债。

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	66,376,140.00	205,505,430.90
合计	66,376,140.00	205,505,430.90

16、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

17、应付账款

应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	77,116,099.34	148,545,749.71
应付费用	282,763.48	445,410.48
应付款项	188,082.45	121,551.48
合计	77,586,945.27	149,112,711.67

18、预收款项

预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	38,330,854.59	34,620,714.13
其他	584,035.18	746,367.37
合计	38,914,889.77	35,367,081.50

19、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,752,812.00	46,564,490.54	46,183,917.36	2,133,385.18
二、离职后福利-设定提存计划	61,927.92	5,103,295.24	5,027,495.09	137,728.07
三、辞退福利		303,164.56	303,164.56	
四、一年内到期的其他福利		52,054.71	52,054.71	
合计	1,814,739.92	52,023,005.05	51,566,631.72	2,271,113.25

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,114,012.17	39,217,319.15	38,896,233.15	1,435,098.17
2、职工福利费		2,655,744.42	2,655,744.42	
3、社会保险费	54,637.74	2,241,792.73	2,181,654.16	114,776.31
其中：医疗保险费	46,411.56	1,996,280.37	1,941,799.02	100,892.91
工伤保险费	1,575.84	91,407.04	89,512.03	3,470.85
生育保险费	6,650.34	154,105.32	150,343.11	10,412.55
4、住房公积金		1,804,472.70	1,804,472.70	
5、工会经费和职工教育经费	584,162.09	645,161.54	645,812.93	583,510.70
合计	1,752,812.00	46,564,490.54	46,183,917.36	2,133,385.18

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	49,846.00	3,732,836.74	3,666,511.62	116,171.12
2、失业保险费	12,081.92	281,668.73	272,193.70	21,556.95
3、企业年金缴费		1,088,789.77	1,088,789.77	
合计	61,927.92	5,103,295.24	5,027,495.09	137,728.07

20、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	85,878.37	92,137.77
营业税	1,201,983.85	902,869.13
企业所得税	23,362,538.11	9,839,264.87
个人所得税	81,166.42	87,166.62
城市维护建设税	140,568.56	85,714.92
房产税	2,667,051.49	2,619,470.12
土地使用税	2,537,178.82	1,751,461.19
教育费附加	68,189.68	33,002.09
堤防维护费	1,005.26	2,648.95
水利建设基金	3,212.73	1,925.72
其他	571,297.55	393,113.24
合计	30,720,070.84	15,808,774.62

21、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,286,120.14	0.00
合计	3,286,120.14	

22、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	864,598.47	871,768.05
合计	864,598.47	871,768.05

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：未领取

23、其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
计提土地增值税	276,681,111.51	427,674,543.98

未付企业间借款本金及利息	103,452,769.58	96,507,369.59
押金及保证金	74,713,570.94	48,637,580.13
其他	14,975,624.73	12,149,267.98
合计	469,823,076.76	584,968,761.68

24、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	150,000,000.00	400,000,000.00
合计	150,000,000.00	400,000,000.00

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	102,000,000.00	
抵押借款	930,000,000.00	190,000,000.00
合计	1,032,000,000.00	190,000,000.00

26、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
深圳市南山国土局	39,656,390.35	39,656,390.35
维修基金	1,632,983.66	1,683,829.40
合计	41,289,374.01	41,340,219.75

27、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,123,887,712.00						1,123,887,712.00

报告期内，公司总股本没有发生变化。

28、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	102,443,982.17			102,443,982.17
其他资本公积	24,703,845.05	429,117.56		25,132,962.61
合计	127,147,827.22	429,117.56		127,576,944.78

29、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	31,932,382.21	122,853.28	32,107,241.56		-31,984,388.28		-52,006.07
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-174,859.35	122,853.28			122,853.28		-52,006.07
可供出售金融资产公允价值变动损益	32,107,241.56		32,107,241.56		-32,107,241.56		
其他综合收益合计	31,932,382.21	122,853.28	32,107,241.56		-31,984,388.28		-52,006.07

30、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	96,272,876.13			96,272,876.13
合计	96,272,876.13			96,272,876.13

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

31、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	494,648,713.41	414,834,332.42
调整后期初未分配利润	494,648,713.41	414,834,332.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	34,376,124.77	79,814,380.99

期末未分配利润	529,024,838.18	494,648,713.41
---------	----------------	----------------

调整期初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

32、营业收入和营业成本

单位: 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	189,287,600.63	80,800,145.13	177,967,807.30	80,250,026.66
其他业务	15,981,603.36	14,706,645.86	14,640,167.33	13,295,734.00
合计	205,269,203.99	95,506,790.99	192,607,974.63	93,545,760.66

33、营业税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	11,951,686.87	9,627,195.25
城市维护建设税	860,528.71	710,213.96
教育费附加	493,423.55	420,442.98
土地增值税	9,007,242.54	3,882,499.49
其他	120,479.07	86,648.66
合计	22,433,360.74	14,727,000.34

其他说明:

34、销售费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利等	1,932,290.77	2,190,250.67
广告费	4,434,546.00	787,715.00
佣金及代销手续费	453,118.38	266,739.80
办公费	480,177.19	415,925.45
其他	840,923.10	1,007,782.54
合计	8,141,055.44	4,668,413.46

35、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利等	24,939,938.40	24,612,397.63
税金	17,861,102.40	12,814,133.95
折旧、摊销	10,382,531.64	6,026,910.57
中介机构费用	5,813,601.00	2,580,109.00
行政办公费	7,765,811.71	8,469,900.44
保险费	1,176,443.32	297,852.04
其他	5,529,018.56	7,914,946.93
合计	73,468,447.03	62,716,250.56

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	22,423,686.63	24,161,785.02
减：利息收入	4,829,843.75	4,979,900.83
汇兑损益	-74.56	6,110.99
其他	1,972,199.56	243,087.54
合计	19,565,967.88	19,431,082.72

其他说明：

37、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	305,071.60	1,350,324.77
十三、商誉减值损失	10,568,100.24	
合计	10,873,171.84	1,350,324.77

38、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,239,751.30	4,581,468.61
处置长期股权投资产生的投资收益		82,251,296.04
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,745,508.20	2,844,278.41

处置可供出售金融资产取得的投资收益	63,726,479.81	
理财产品收益	9,260,391.82	40,162,043.01
其他	-707,217.00	
合计	81,264,914.13	129,839,086.07

39、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其中：固定资产处置利得		72,243.00	
政府补助	430,000.00	420,000.00	430,000.00
罚款净收入	31,000.00	179,000.00	31,000.00
违约金	5,579.00		5,579.00
无需支付应付款项	1,000.00	2,978,759.68	1,000.00
其他	114,035.82	641,775.55	114,035.82
合计	581,614.82	4,291,778.23	581,614.82

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
支持企业发展	430,000.00	420,000.00	与收益相关
合计	430,000.00	420,000.00	--

40、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	106,164.63	105,694.42	106,164.63
其中：固定资产处置损失	106,164.63	105,694.42	106,164.63
对外捐赠	585,218.00	289,000.00	585,218.00
罚款支出	3,248.51	1,754.06	3,248.51
赞助费		1,657.50	
滞纳金	514.30	211.13	514.30
其他	11,985.86	124,925.04	11,985.86
合计	707,131.30	523,242.15	707,131.30

41、所得税费用**(1) 所得税费用表**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	26,204,423.40	11,633,574.32
递延所得税费用	80,230.52	3,254,969.90
合计	26,284,653.92	14,888,544.22

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	56,419,807.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	14,104,951.93
调整以前期间所得税的影响	92,472.20
非应税收入的影响	-2,598,169.97
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	355,836.76
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,167,017.73
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	15,496,580.73
所得税费用	26,284,653.92

42、其他综合收益

详见注释 29。

43、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到合并范围外关联公司往来款	700,000,000.00	0.00
收到投标保证金、押金	65,002,579.26	27,007,142.35
利息收入	4,829,843.75	4,979,900.83
暂收款、代垫款、往来款等	18,687,574.93	72,460,548.32
合计	788,519,997.94	104,447,591.50

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付合并范围外关联公司往来款	700,000,000.00	44,000,000.00
退回投标保证金、押金	38,919,588.45	27,809,665.33
财务费用支出	1,972,125.00	249,198.53
管理费用支出	20,284,874.59	19,262,808.41
销售费用支出	6,208,764.67	2,478,162.79
暂收款、代垫款、往来款等	16,551,768.95	7,231,067.59
存入履约保证金	719,689.65	
合计	784,656,811.31	101,030,902.65

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
项目受让损失	707,217.00	0.00
合计	707,217.00	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置存量零碎股收入	17,530.58	0.00
合计	17,530.58	

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
用于质押的定期存款	114,500,000.00	
借款顾问费	4,560,000.00	
办理借款抵押手续费	48,150.00	
合计	119,108,150.00	

44、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	30,135,153.80	114,888,220.05
加：资产减值准备	10,873,171.84	1,350,324.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,217,529.62	34,320,891.53
无形资产摊销	878,883.43	1,193,938.15
长期待摊费用摊销	2,343,050.40	2,166,017.80
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）	106,164.63	33,451.42
财务费用（收益以“—”号填列）	22,423,686.63	24,167,896.01
投资损失（收益以“—”号填列）	-81,264,914.13	-129,839,086.07
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	673,535.50	3,728,070.13
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-593,304.98	-473,100.23
存货的减少（增加以“—”号填列）	-1,463,169,685.43	-243,524,207.55
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-7,351,063.42	27,788,769.97
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-343,538,113.72	-97,596,675.09
其他		-3,956,500.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,794,265,905.83	-265,751,989.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	221,185,499.60	1,239,333,653.71
减：现金的期初余额	1,239,333,653.71	1,233,620,136.90
现金及现金等价物净增加额	-1,018,148,154.11	5,713,516.81

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	221,185,499.60	1,239,333,653.71
其中：库存现金	125,263.56	107,321.88

可随时用于支付的银行存款	220,336,022.58	1,237,784,985.24
可随时用于支付的其他货币资金	724,213.46	1,441,346.59
三、期末现金及现金等价物余额	221,185,499.60	1,239,333,653.71
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	119,176,189.65	3,956,500.00

45、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	119,176,200.00	质押借款及保函保证金
存货	1,423,463,725.28	抵押借款
固定资产	7,014,520.76	抵押借款
投资性房地产	412,177,780.48	抵押借款
合计	1,961,832,226.52	--

46、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	161,602.05
其中：美元	5,759.63	6.1190	35,243.18
港币	160,177.05	0.78887	126,358.87

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

适用 不适用

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	
杭州华联置业有	杭州	杭州	房地产开发	74.00%		投资设立

限公司						
东莞惠隆塑胶有限公司	东莞	东莞	厂房出租	69.57%	30.43%	投资设立
深圳市华联东方房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00%		投资设立
深圳市华联置业集团有限公司	深圳	深圳	房地产开发	68.70%		同一控制下的企业合并取得
深圳华业纺织染有限公司	深圳	深圳	房产出租	74.98%	25.02%	同一控制下的企业合并取得
深圳市华联物业集团有限公司	深圳	深圳	物业管理	81.39%	18.61%	同一控制下的企业合并取得
浙江省兴财房地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产开发	70.00%		非同一控制下的企业合并取得

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

无

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	65,303,018.11	61,228,826.50
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	5,239,751.30	2,581,468.66
--其他综合收益	122,853.28	-190,561.23
--综合收益总额	5,362,604.58	2,390,907.43

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例

华联发展集团有限 公司	深圳	纺织品、服装进 出口、投资	9,061 万	31.32%	31.32%
----------------	----	------------------	---------	--------	--------

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是华联发展集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八 1. 在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业合营或联营企业情况详见附注八 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	其他关联方与本企业关系
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控股股东
浙江省财务开发公司	控股子公司的股东
深圳市华联发展投资有限公司	同一最终控股股东

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

无

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市华联发展投资有限公司	销售房产	24,799,742.00	

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

无

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
华联发展集团有限公司	办公场所	3,381,870.80	3,444,586.80
浙江华联杭州湾创业有限公司	办公场所	279,600.00	269,700.00

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联发展集团有限公司	500,000,000.00	主债权发生之日起	主债权届满之后两年	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联发展集团有限公司	100,000,000.00	主债权发生之日起	主债权届满之后两年	否
华联发展集团有限公司	700,000,000.00	主债权发生之日起	主债权届满之后两年	否

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
华联发展集团有限公司	700,000,000.00	2014 年 09 月 01 日	2014 年 09 月 25 日	该款项系华联发展集团有限公司拆借给本公司，年利率为 10%。本期利息为 4,522,222.22 元。本金及利息均已归还。
浙江华联杭州湾创业有限公司	30,000,000.00	2011 年 11 月 21 日	2014 年 12 月 31 日	该款项系浙江华联杭州湾创业有限公司拆借给本公司子公司浙江省兴财房地产发展有限公司的全资子公司杭州华联进贤湾房地产开发有限公司。借款期为借入日期起 3 年，年利率为 8.47%。
浙江华联杭州湾创业有限公司	30,000,000.00	2011 年 12 月 06 日	2014 年 12 月 31 日	该款项系浙江华联杭州湾创业有限公司拆借给本公司子公司浙江省兴财房地产发展有限公司的全资子公司杭州华联进贤湾房地产开发有限公司。借款期为借入日期起 3 年，年利率为 8.47%。
浙江华联杭州湾创业有	15,000,000.00	2011 年 12 月 06 日	2014 年 12 月 31 日	该款项系浙江华联杭州

限公司				湾创业有限公司拆借给本公司子公司浙江省兴财房地产发展有限公司的全资子公司杭州华联进贤湾房地产开发有限公司。借款期为借入日期起 3 年，年利率为 8.47%。
浙江华联杭州湾创业有限公司	7,000,000.00	2011 年 12 月 07 日	2014 年 12 月 31 日	该款项系浙江华联杭州湾创业有限公司拆借给本公司子公司浙江省兴财房地产发展有限公司的全资子公司杭州华联进贤湾房地产开发有限公司。借款期为借入日期起 3 年，年利率为 8.47%。
拆出				

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收账款	浙江省财务开发公司*	8,440,780.46	8,440,780.46	8,526,956.36	8,526,956.36

* 浙江省财务开发公司为本公司控股子公司浙江省兴财房地产发展有限公司的股东，该款项为浙江省兴财房地产发展有限公司改制时的评估增值应由原股东浙江省财务开发公司承担的递延税款。

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	浙江华联杭州湾创业有限公司	103,452,769.58	96,507,369.59

十、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截止2014年12月31日，已签订的正在或准备履行的发包合同如下：

关联方	期末余额	对本公司的财务影响
已签订的正在或准备履行的建安合同	73,476.64 万元	截止2014年12月31日已签订的正在或准备履行的本公司的发包合同，将在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时在若干年内支付，预期不会给公司造成不利影响。
已签订的正在或准备履行的土地合同	---	
合计	73,476.64 万元	

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“附注九、关联方交易之关联担保情况”

截止2014年12月31日，本公司为非关联方单位提供保证情况如下：

被担保单位名称	担保事项	金额	期限	对本公司的财务影响
华联时代大厦办公楼承购人	*	21,858.00万元	*	预期不会给公司造成不利影响
合计				

* 该款项系为华联时代大厦办公楼承购人向银行提供抵押贷款担保，截至2014年12月31日，尚未结清的担保金额21,858.00万元。期限系自贷款抵押合同签订之日起，至借款人取得房产证书，办妥合法、正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

除存在上述或有事项外，截止2014年12月31日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	109,080,128.76	99.71%			109,080,128.76	97,693,279.45	99.84%			97,693,279.45

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	153,100.00	0.14%	3,052.00	0.00%	150,048.00	152,925.00	0.16%	1,529.25	0.00%	151,395.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	165,744.10	0.15%			165,744.10					
合计	109,398,972.86	100.00%	3,052.00	0.00%	109,395,920.86	97,846,204.45	100.00%	1,529.25	0.00%	97,844,675.20

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位: 元

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
杭州华联置业有限公司	10,000,000.00			合并范围内关联公司不计提
浙江省兴财房地产发展有限公司	46,000,000.00			合并范围内关联公司不计提
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	34,490,128.76			合并范围内关联公司不计提
东莞惠隆塑胶有限公司	18,590,000.00			合并范围内关联公司不计提
合计	109,080,128.76		--	--

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位: 元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 至 2 年	153,100.00	3,052.00	2.00%
合计	153,100.00	3,052.00	

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,522.75 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联公司借款、往来款	109,080,128.76	97,693,279.45
押金	153,100.00	152,925.00
待退多缴税款	165,744.10	0.00
合计	109,398,972.86	97,846,204.45

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州华联置业有限公司	借款	10,000,000.00	1 年以内	9.14%	
浙江省兴财房地产发展有限公司	借款	46,000,000.00	1-2 年	42.05%	
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	借款	34,490,128.76	3-4 年	31.53%	
东莞惠隆塑胶有限公司	往来款	18,590,000.00	5 年以上	16.99%	
深圳地方税务局	待退多缴税款	165,744.10	1 年以内	0.15%	
合计	--	109,245,872.86	--	99.86%	

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,024,072,562.21		1,024,072,562.21	982,805,162.21		982,805,162.21
对联营、合营企业投资	55,320,398.28		55,320,398.28	51,836,793.54		51,836,793.54
合计	1,079,392,960.49		1,079,392,960.49	1,034,641,955.75		1,034,641,955.75

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

深圳市华联置业集团有限公司	108,487,397.96			108,487,397.96		
深圳华业纺织染有限公司	57,467,818.49			57,467,818.49		
东莞惠隆塑胶有限公司	12,960,763.59			12,960,763.59		
杭州华联置业有限公司	423,620,056.71			423,620,056.71		
浙江省兴财房地产发展有限公司	280,000,000.00			280,000,000.00		
深圳市华联东方房地产开发有限公司	60,000,000.00	41,267,400.00		101,267,400.00		
深圳市华联物业集团有限公司	40,269,125.46			40,269,125.46		
合计	982,805,162.21	41,267,400.00		1,024,072,562.21		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳中冠 纺织印染 股份有限 公司	32,218,94 4.92			1,094,429 .65	122,853.2 8	44,386.98				33,480,61 4.83	
中纺网络 信息技术 有限责任 公司	19,617,84 8.62			1,854,734 .83		367,200.0 0				21,839,78 3.45	
小计	51,836,79 3.54			2,949,164 .48	122,853.2 8	411,586.9 8				55,320,39 8.28	
合计	51,836,79 3.54			2,949,164 .48	122,853.2 8	411,586.9 8				55,320,39 8.28	

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,610,197.68	211,836.96	2,351,697.95	174,471.16
其他业务	11,794.43			
合计	2,621,992.11	211,836.96	2,351,697.95	174,471.16

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,949,164.48	2,581,468.66
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,745,508.20	2,844,278.41
处置可供出售金融资产取得的投资收益	63,726,479.81	
理财产品收益	450,410.97	4,755,324.24
合计	70,871,563.46	10,181,071.31

十二、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-106,164.63	
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）	430,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	63,726,479.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-449,351.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-707,217.00	
减：所得税影响额	15,723,436.58	
少数股东权益影响额	-21,162.62	
合计	47,191,472.37	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.82%	0.0306	0.0306
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.68%	-0.011	-0.011

第十二节备查文件目录

公司备有完备、完整的下列文件供股东查阅：

一、载有法定代表人签署的年度报告正文；

二、载有法定代表人、总经理、财务负责人签名并盖章的会计报表；

三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本；

四、报告期内，在中国证监会指定报纸《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

华联控股股份有限公司

二〇一五年四月二十六日