

审 计 报 告

瑞华审字[2014]48330007 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司董事会：

我们审计了后附的惠州中洲置业有限公司（以下简称“惠州中洲置业公司”）的财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 2 月 28 日合并的资产负债表，2012 年度、2013 年度、2014 年 1-2 月份合并的利润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惠州中洲置业公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了惠州中洲置业公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 2 月 28 日合并的财务状况以及 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-2 月份合并的经营成果。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：袁龙平

中国·北京

中国注册会计师：秦昌明

二〇一四年三月三十一日

合并资产负债表

2014年2月28日

编制单位：惠州中洲置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释七	2014年2月28日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	1	140,835,805.24	271,824,277.79	24,939,605.73
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	2	1,160,000.00		
应收利息				
应收股利				
其他应收款	3	10,176,451.38	88,137,582.42	27,233,183.38
存货	4	2,190,015,713.30	2,162,094,552.20	1,265,810,740.08
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	5	99,703,326.21	81,987,607.55	
流动资产合计		2,441,891,296.13	2,604,044,019.96	1,317,983,529.19
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	6	1,016,556.43	784,350.30	925,610.54
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	7		83,368.57	184,990.09
递延所得税资产	8	45,623,334.76	40,929,492.44	3,510,811.48
其他非流动资产				
非流动资产合计		46,639,891.19	41,797,211.31	4,621,412.11
资产总计		2,488,531,187.32	2,645,841,231.27	1,322,604,941.30

合并资产负债表(续)

2014年2月28日

编制单位：惠州中洲置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释七	2014年2月28日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：				
短期借款	11		50,000,000.00	
交易性金融负债				
应付票据	12		30,000,000.00	20,000,000.00
应付账款	13	298,677,207.81	479,060,679.47	248,919,367.86
预收款项	14	1,040,505,235.00	943,032,154.00	
应付职工薪酬	15	682,429.03	1,217,211.40	1,237,565.48
应交税费	16	161,428.46	653,435.27	36,616.26
应付利息				
应付股利				
其他应付款	17	932,583,209.37	919,800,131.93	1,101,636,897.42
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		2,272,609,509.67	2,423,763,612.07	1,371,830,447.02
非流动负债：				
长期借款	18	327,000,000.00	327,000,000.00	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		327,000,000.00	327,000,000.00	
负债合计		2,599,609,509.67	2,750,763,612.07	1,371,830,447.02
股东权益：				
实收资本	19	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积				
减：库存股				
专项储备				
盈余公积				
一般风险准备				
未分配利润	20	-111,995,481.71	-106,079,419.21	-52,733,082.94
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计		-110,995,481.71	-105,079,419.21	-51,733,082.94
少数股东权益		-82,840.64	157,038.41	2,507,577.22
所有者权益合计		-111,078,322.35	-104,922,380.80	-49,225,505.72
负债和所有者权益总计		2,488,531,187.32	2,645,841,231.27	1,322,604,941.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

会计机构负责人：

合并利润表				
2012年度至2014年1-2月				
编制单位：惠州中洲置业有限公司			金额单位：人民币元	
项 目	注释七	2014年1-2月	2013年度	2012年度
一、营业总收入				
其中：营业收入				
二、营业总成本		8,850,666.26	70,762,550.57	42,836,572.91
其中：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用	21	4,627,403.77	26,400,759.14	7,178,032.42
管理费用	22	1,180,032.10	11,231,309.86	5,104,173.98
财务费用	23	2,383,681.16	32,056,003.73	30,280,486.71
资产减值损失	24	659,549.23	1,074,477.84	273,879.80
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）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-8,850,666.26	-70,762,550.57	-42,836,572.91
加：营业外收入	25	3,000.00	89,000.06	1,006.03
减：营业外支出	26	1,377,335.34	300,542.92	1,273,499.71
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-10,225,001.60	-70,974,093.43	-44,109,066.59
减：所得税费用	27	-4,069,060.05	-15,277,218.35	-2,861,485.93
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-6,155,941.55	-55,696,875.08	-41,247,580.66
归属于母公司股东的净利润		-5,916,062.50	-53,346,336.27	-39,351,700.87
少数股东损益		-239,879.05	-2,350,538.81	-1,895,879.79
六、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
七、其他综合收益				
八、综合收益总额		-6,155,941.55	-55,696,875.08	-41,247,580.66
归属于母公司股东的综合收益总额		-6,155,941.55	-55,696,875.08	-41,247,580.66
归属于少数股东的综合收益总额				
法定代表人： 主管会计工作负责人： 财务总监： 会计机构负责人：				