

证券代码 000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2015-039



中审亚太会计师事务所
(特殊普通合伙)

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

Audit Report

深圳世纪星源股份有限公司
2014 年度财务报表审计

中国·北京
CHINA. BEIJING

审计报告

中审亚太审字（2015）010360 号

深圳世纪星源股份有限公司全体股东：

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，世纪星源公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世纪星源公司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。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注：

1、如财务报表附注十六（一）所述，肇庆项目投资账面价值折合人民币392,241,573.61元，占世纪星源公司资产的比例较大。2008年世纪星源公司与广金国际控股公司合作开发该项目，项目实际执行情况由于受到历史原因、规划调整等客观因素的影响，开发进度存在重大不确定性；

2、如财务报表附注十六（四）所述，南油福华项目涉及其他非流动资产59,664,319.80元，涉及预收账款200,000,000.00元。由于《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》约定的项目公司尚未设立，《搬迁补偿安置协议》尚未签署，因合作纠纷及仲裁事项，广东省深圳市中级人民法院于2014年3月19日查封了双方合作开发的地块，该项目实施存在重大不确定性；

3、如财务报表附注十六（二）所述，世纪星源公司全资子公司首冠国际有限公司将其所持有的首冠发展有限公司50%股权及初始股东投资权益以39,313,863.01美元的价格出售给亿盟发展有限公司，因该项交易，世纪星源公司净利润增加人民币100,881,626.15元。

上述三段内容不影响已发表的审计意见。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李新首

中国注册会计师：曾毅凯

中国·北京

二〇一五年四月八日

1、合并资产负债表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

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	55,905,725.00	45,466,341.15
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	1,835,803.74	1,834,753.00
预付款项	12,410,999.00	9,932,975.00
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	159,037,462.55	188,214,090.03
买入返售金融资产		
存货	15,385,047.58	15,383,740.12
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	244,575,037.87	260,831,899.30
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	16,284,000.00	16,284,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	710,654,443.96	488,091,307.01
长期股权投资	1,679,024.08	12,897,292.08
投资性房地产	26,130,526.13	27,415,973.56
固定资产	25,921,573.39	24,781,335.96
在建工程	280,787,650.04	296,765,202.15
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	967,232.59	1,922,619.32
递延所得税资产		
其他非流动资产	59,664,319.80	59,664,319.80
非流动资产合计	1,122,088,769.99	927,822,049.88
资产总计	1,366,663,807.86	1,188,653,949.18
流动负债：		

短期借款	53,500,000.00	35,000,000.00
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		35,000,000.00
应付账款	36,011,278.81	32,211,575.26
预收款项	227,189,613.60	229,122,928.05
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,275,477.34	2,248,328.73
应交税费	57,879,550.89	47,065,799.73
应付利息	1,140,986.65	1,137,168.27
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	244,674,177.14	182,294,102.86
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	24,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	646,671,091.02	564,079,909.49
非流动负债：		
长期借款	50,000,000.00	
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	277,688.04	329,768.21
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	50,277,688.04	329,768.21
负债合计	696,948,779.06	564,409,677.70
所有者权益：		
股本	914,333,607.00	914,333,607.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	269,769,861.01	269,108,546.45
减：库存股		
其他综合收益	-149,374,798.02	-151,020,296.62
专项储备		
盈余公积	149,519,070.67	149,519,070.67
一般风险准备		

未分配利润	-514,532,711.86	-557,696,656.02
归属于母公司所有者权益合计	669,715,028.80	624,244,271.48
少数股东权益		
所有者权益合计	669,715,028.80	624,244,271.48
负债和所有者权益总计	1,366,663,807.86	1,188,653,949.18

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

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	40,134,662.11	371,338.82
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	2,000,000.00	
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	566,794,188.46	329,835,406.40
存货	13,271,817.25	13,271,817.25
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	622,200,667.82	343,478,562.47
非流动资产：		
可供出售金融资产	16,284,000.00	16,284,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	305,564,535.16	305,564,535.16
投资性房地产		
固定资产	20,292,366.55	20,923,677.80
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	59,664,319.80	59,664,319.80
非流动资产合计	401,805,221.51	402,436,532.76
资产总计	1,024,005,889.33	745,915,095.23
流动负债：		
短期借款		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,616,182.78	4,218,724.44
预收款项	200,356,170.00	200,356,170.00
应付职工薪酬	717,803.40	674,186.93
应交税费	9,521,561.66	9,302,924.15
应付利息		
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	408,849,927.26	215,761,387.85
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	622,061,651.69	430,313,399.96
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	622,061,651.69	430,313,399.96
所有者权益：		
股本	914,333,607.00	914,333,607.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	252,479,752.27	251,818,437.71
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	149,519,070.67	149,519,070.67
未分配利润	-914,388,192.30	-1,000,069,420.11
所有者权益合计	401,944,237.64	315,601,695.27
负债和所有者权益总计	1,024,005,889.33	745,915,095.23

3、合并利润表

项目	单位：元	
	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	52,776,994.29	52,061,702.69
其中：营业收入	52,776,994.29	52,061,702.69
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	102,970,097.83	91,863,496.73
其中：营业成本	38,927,218.58	38,863,755.08
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	2,534,281.71	2,437,079.28
销售费用	3,770,250.97	3,196,931.26
管理费用	39,008,528.86	33,878,811.67
财务费用	20,256,557.02	7,648,300.45
资产减值损失	-1,526,739.31	5,838,618.99
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）	103,708,678.52	-4,916,047.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,382,017.21	-4,916,047.04
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	53,515,574.98	-44,717,841.08
加：营业外收入	902,410.82	3,411,593.68
其中：非流动资产处置利得	16,000.00	1,700.00
减：营业外支出	44,972.06	1,038,507.82
其中：非流动资产处置损失	43,505.47	102.82
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	54,373,013.74	-42,344,755.22
减：所得税费用	11,209,069.58	
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	43,163,944.16	-42,344,755.22
归属于母公司所有者的净利润	43,163,944.16	-42,344,755.22
少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	1,645,498.60	-15,523,115.92
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,645,498.60	-15,523,115.92
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	1,645,498.60	-15,523,115.92
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	1,645,498.60	-15,523,115.92
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	44,809,442.76	-57,867,871.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	44,809,442.76	-57,867,871.14
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益	0.0472	-0.0463
(二) 稀释每股收益	0.0472	-0.0463

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

4、母公司利润表

项目	单位：元	
	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	360,000.00	360,000.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	25,684,783.05	21,863,156.50
财务费用	12,971,711.46	3,617,888.78
资产减值损失	2,014,396.64	993,718.97
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）	126,000,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	85,689,108.85	-26,114,764.25
加：营业外收入	16,400.00	
其中：非流动资产处置利得	16,000.00	
减：营业外支出	24,281.04	988,643.68
其中：非流动资产处置损失	24,281.04	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	85,681,227.81	-27,103,407.93
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	85,681,227.81	-27,103,407.93
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	85,681,227.81	-27,103,407.93
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0937	-0.0296
（二）稀释每股收益	0.0937	-0.0296

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	53,498,792.04	66,391,229.45
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	16,964,681.04	30,073,479.62
经营活动现金流入小计	70,463,473.08	96,464,709.07
购买商品、接受劳务支付的现金	20,615,058.29	23,093,850.41
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	28,338,831.83	30,844,646.95
支付的各项税费	4,711,448.12	22,235,828.30
支付其他与经营活动有关的现金	25,975,888.02	132,008,525.76
经营活动现金流出小计	79,641,226.26	208,182,851.42
经营活动产生的现金流量净额	-9,177,753.18	-111,718,142.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	240,000,000.00	123,716,625.45
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	51,618.19	2,826.89
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	240,051,618.19	123,719,452.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	291,147,614.80	10,675,145.22
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		101,218.91
投资活动现金流出小计	291,147,614.80	10,776,364.13
投资活动产生的现金流量净额	-51,095,996.61	112,943,088.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	661,314.56	
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	133,500,000.00	35,000,000.00

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	385,704,000.00	134,170,725.00
筹资活动现金流入小计	519,865,314.56	169,170,725.00
偿还债务支付的现金	447,217,000.00	162,889,970.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,708,931.00	9,727,628.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	454,925,931.00	172,617,599.03
筹资活动产生的现金流量净额	64,939,383.56	-3,446,874.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,745.30	-433,359.95
五、现金及现金等价物净增加额	4,670,379.07	-2,655,288.12
加：期初现金及现金等价物余额	10,455,122.50	13,110,410.62
六、期末现金及现金等价物余额	15,125,501.57	10,455,122.50

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	360,000.00	11,584,893.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	26,007,125.64	32,060,538.14
经营活动现金流入小计	26,367,125.64	43,645,431.14
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	9,277,508.42	9,715,738.82
支付的各项税费	816,979.96	4,041,918.73
支付其他与经营活动有关的现金	14,468,553.09	8,182,029.66
经营活动现金流出小计	24,563,041.47	21,939,687.21
经营活动产生的现金流量净额	1,804,084.17	21,705,743.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28,910.43	
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	28,910.43	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,874,735.28	10,017,278.06
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	22,874,735.28	10,017,278.06
投资活动产生的现金流量净额	-22,845,824.85	-10,017,278.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	661,314.56	
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	20,100,000.00	121,010,725.00
筹资活动现金流入小计	20,761,314.56	121,010,725.00
偿还债务支付的现金		132,889,970.57

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		132,889,970.57
筹资活动产生的现金流量净额	20,761,314.56	-11,879,245.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,640.77	-572.91
五、现金及现金等价物净增加额	-278,785.35	-191,352.61
加：期初现金及现金等价物余额	370,120.17	561,472.78
六、期末现金及现金等价物余额	91,334.82	370,120.17

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	914,333,607.00				269,108,546.45		-151,020,296.62		149,519,070.67		-557,696,656.02		624,244,271.48
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	914,333,607.00				269,108,546.45		-151,020,296.62		149,519,070.67		-557,696,656.02		624,244,271.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					661,314.56		1,645,498.60				43,163,944.16		45,470,757.32
（一）综合收益总额							1,645,498.60				43,163,944.16		44,809,442.76
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准													

备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					661,314.56								661,314.56
四、本期期末余额	914,333,607.00				269,769,861.01								669,715,028.80

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	914,333,607.00				269,108,546.45								682,099,361.53
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	914,333,607.00				269,108,546.45								682,099,361.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）													
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入													

和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他										12,781.09		12,781.09	
四、本期期末余额	914,333,607.00				269,108,546.45		-151,020,296.62		149,519,070.67	-557,696,656.02		624,244,271.48	

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	914,333,607.00				251,818,437.71				149,519,070.67	-1,000,069,420.11	315,601,695.27
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	914,333,607.00				251,818,437.71				149,519,070.67	-1,000,069,420.11	315,601,695.27

	3,607.00				437.71				070.67	069,420.11	,695.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					661,314.56					85,681,227.81	86,342,542.37
（一）综合收益总额										85,681,227.81	85,681,227.81
（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					661,314.56						661,314.56
四、本期期末余额	914,333,607.00				252,479,752.27				149,519,070.67	-914,388,192.30	401,944,237.64

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	914,333,607.00				251,818,437.71				149,519,070.67	-972,966,012.18	342,705,103.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											

正											
其他											
二、本年期初余额	914,333,607.00				251,818,437.71				149,519,070.67	-972,966,012.18	342,705,103.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-27,103,407.93	-27,103,407.93
（一）综合收益总额										-27,103,407.93	-27,103,407.93
（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	914,333,607.00				251,818,437.71				149,519,070.67	-1,000,069,420.11	315,601,695.27

深圳世纪星源股份有限公司

2014 年度财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

公司名称：深圳世纪星源股份有限公司

注册地址：深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼

办公地址：深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼

注册资本：人民币 914,333,607 元

法人营业执照号码：深圳市工商行政管理局 440301501127626 号

法定代表人：丁芄

组织形式：已上市的中外合资股份有限公司

2、历史沿革

深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为深圳市原野纺织股份有限公司，系经深圳市人民政府深府办[1987]第 607 号文批准成立的股份有限公司，注册资本人民币 150 万元。1988 年 12 月 22 日，经深圳市人民政府深府外复[1988]第 874 号文批准，深圳市原野纺织股份有限公司由内资股份有限公司转变为中外合资股份有限公司，并更名为深圳原野纺织股份有限公司，注册资本变更为人民币 6,550 万元。1990 年 2 月，经深圳市工商行政管理局核准，深圳原野纺织股份有限公司更名为深圳原野实业股份有限公司（以下简称“原野公司”）。1990 年 2 月 26 日，经中国人民银行深圳经济特区分行深人银发字[1990]第 031 号文批准，原野公司向社会公开发行人民币普通股（A股）245 万股，每股面值人民币 10 元，并于 1990 年 3 月 19 日在深圳证券交易机构柜台交易。1990 年 12 月 10 日，原野公司股票在深圳证券交易所正式挂牌交易。至此，本公司股本变更为人民币 9,000 万元。1992 年 4 月起，中国人民银行深圳经济特区分行和中国注册会计师协会对原野公司的债权债务和投资等问题进行调查，原野公司股票于 1992 年 7 月 7 日被深圳证券交易所停牌交易。鉴于原野公司存在的问题，深圳市中级人民法院于 1992 年 12 月 25 日向深圳市人民政府提交了司法建议书，建议对原野公司进行重整。

1993 年 3 月 10 日，经深圳市人民政府以深府[1993]117 号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司的决定》批准，开始对原野公司进行重整。1993 年 8 月 19 日，经深圳

市人民政府以深府[1993]355 号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司有关问题的决定》批准，原野公司实施了重整方案。重整后原野公司更名为深圳世纪星源股份有限公司，公司股票于 1994 年 1 月 3 日被深圳证券交易所恢复挂牌交易。经股东大会批准，并经深圳证券管理办公室深证办复[1994]159 号文核准，本公司于 1994 年 9 月实施了分红及配售新股方案。经分红及配售新股后，本公司股本变更为人民币 21,000 万元。经股东大会批准，本公司分别于 1995 年 7 月、1996 年 8 月、1997 年 8 月、1998 年 8 月及 2000 年 8 月实施了 1994 年度、1995 年度、1996 年度、1997 年度和 1999 年度利润分配方案。经送红股及转增股后，本公司股本变更为人民币 569,819,250 元。经股东大会批准，并经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]176 号文核准，本公司于 2000 年 12 月 22 日至 2001 年 1 月 5 日期间实施了配售新股方案。经配股后，本公司股本变更为人民币 651,679,745 元。经股东大会批准，本公司于 2001 年 7 月实施了 2000 年度利润分配方案。经送红股及转增股后，本公司股本变更为人民币 708,661,316 元。经股东大会批准，并经商务部商资批[2006]468 号文核准，本公司于 2006 年 7 月 31 日实施了股权分置改革方案：向 2006 年 7 月 28 日登记在册的本公司流通股股东，每 10 股流通股获得本公司以资本公积金转增 5.5 股及本公司非流通股股东送出的 1 股作为对价；本公司非流通股股东取得自一定期限后的所持股份上市流通权；本公司需以资本公积金向 2006 年 7 月 28 日登记在册的本公司全体流通股股东转增 205,672,291 股。股权分置改革实施后，本公司股本变更为人民币 914,333,607 元。

3、业务性质和主要经营活动

本公司的业务性质：综合类行业。本公司主要经营范围为：生产经营各种喷胶布、针刺布、缝编尼纺布、粘合布、纤维裥棉色织、印花布以及服装、服装面料、辅料、配料、纺织制衣设备、仪器仪表、轻纺原材料。本公司的主要产品及提供的劳务为：交通设施服务、商品房、物业管理服务、酒店服务、不动产经营。

4、控股股东及实际控制人

截至 2014 年 12 月 31 日，中国投资有限公司持有本公司 184,240,445 股份，占本公司全部股份的 20.15%；且实际 100%控制中国投资有限公司的自然人股东中，其中丁芑担任本公司董事局主席、郑列列担任本公司董事和总裁。因此，中国投资有限公司是本公司之控股股东。

中国投资有限公司的所有投资和运营均由其董事局决定，中国投资有限公司的实际控制人为 Arran Profits Ltd.，而丁芑、郑列列、陈荣全三名自然人为 Arran Profits Ltd. 的最

终控制人。

本财务报告于 2015 年 4 月 8 日由董事局通过及批准发布。

二、本年度合并财务报表范围

本公司本年度的合并财务报表范围未发生变化，主要包括：本公司母公司深圳世纪星源股份有限公司，本公司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司、深圳国际商务有限公司、深圳智慧空间物业管理服务有限公司、首冠国际有限公司、深圳假日星苑酒店管理有限公司、上海大名星苑酒店有限公司、深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司、深圳市博经闻资讯技术有限公司，具体情况详见“本附注九、1、在子公司中的权益”。

三、财务报表的编制基础

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表的编制以持续经营假设为基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除现金流量表按照收付实现制原则编制外，本公司按照权责发生制原则编制财务报表。

除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

四、重要性的具体标准

1、性质方面：项目是否属于本公司日常活动、是否显著影响本公司的财务状况、经营成果和现金流量等。

2、金额方面：根据项目金额占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入总额、营业成本总额、净利润、综合收益总额等直接相关项目金额的比重或所属报表单列项目金额的比重是否重大。

五、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度采用公历年制，即每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币，除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

（五）会计计量属性

1、计量属性

本公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量；其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

2、计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。（如发生变化应说明发生变化的报表项目，原计量属性、现计量属性及变化的理由及依据）

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当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。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，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（股本溢价），资本公积（股本溢价）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，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当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，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，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向处于同一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，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

一次交换交易实现的企业合并，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证券的公允价值之和。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；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应当转为购买日所属当期收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。在合并合同或协议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，本公司将其计入合并成本。

非同一控制下的企业合并中，企业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；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业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差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

（七）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

母公司将其全部子公司（包括母公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表的合并范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2、合并财务报表编制的方法

母公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体；合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料编制合并财务

报表，以反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

(1) 合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

(2) 抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

(3) 抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

(4) 站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，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。

本公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该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。同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司以及业务，将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。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司，将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。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，比照母公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

3、合并财务报表编制特殊交易的会计处理

(1) 母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 企业因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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收益。

(3) 母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(5) 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处

置款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。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下列一种或多种情况，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。
- ④一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（八）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1、合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2、共同经营的会计处理方法

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，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。

（九）现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（十）外币业务和外币报表折算

1、发生外币交易时折算汇率的确定方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

2、在资产负债表日对外币项目的折算方法、汇兑损益的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，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。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

3、外币报表折算的会计处理方法

本公司按照以下规定，将以外币金额表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目“其他综合收益”中单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

（十一）金融工具

1、金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

2、金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利

终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

3、金融工具的计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

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

(4) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指公司（转出方）将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融

资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

5、金融负债终止确认条件

金融负债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。

6、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司公允价值计量按《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》的相关规定执行，具体包括：

（1）公允价值初始计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

（2）公允价值的估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理

性，选取在当前情下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

（3）公允价值的层次划分

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

7、金融资产减值测试方法及会计处理方法

（1）持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大（100 万元以上）的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大（10 万元以下）的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中，根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中，根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中按照信用组合进行减值测试。

（2）应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注五（十二）。

（3）可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，

预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。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销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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，不通过损益转回。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，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，不予转回。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（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投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

(4) 其他

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减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

(十二) 应收款项

本公司采用备抵法核算坏帐损失。

对于单项金额重大的金融资产单独进行减值测试。坏账准备根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提；

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

1、单项金额重大并单项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	单项金额重大的应收账款确认标准为单笔金额占总额 5%以上（含 5%）、单项金额重大的其他应收款确认标准为单笔金额占总额 5%以上（含 5%）的
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法

组合中，账龄组合采用账龄分析法计提坏账准备的：

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）	5	5
1-2 年（含 2 年）	5	5
2-3 年（含 3 年）	5	5
3 年以上	5	5

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

4、对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十三）存货

1、存货类别

本公司存货是指企业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、在生产过程中或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、库存商品、开发成本、开发产品、低值易耗品等。

2、取得和发出存货的计价方法

(1) 房地产项目：工程开发工程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本，待工程完工结转开发产品，其中：

①开发用地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在开发成本项目。

②公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时分摊转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

(2) 其他各类存货：取得以实际成本计价；发出采用加权平均法计价。低值易耗品于领用时采用一次摊销法核算。

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

中期末及年末，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时一次摊销法摊销。

(十四) 划分为持有待售的资产

1、确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）应当确认为持有待售：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；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，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

2、会计处理方法

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，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得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，作为资产减值损失计入当期损益。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的再收回金额。

（十五）长期股权投资

长期股权投资指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响，是指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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

2、初始投资成本确定

（1）本公司合并形成的长期股权投资，按照附注五（六）确定其初始投资成本。

（2）除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

以支付现金取得的长期股权投资，应当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，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定。

3、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，投资方对联营企业的权益性投资，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，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都可以对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

(1) 采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本；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) 采用权益法核算的长期股权投资，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

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当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配之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。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位净利润进行调整后确认。对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策及会计期间、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益和其他综合收益等。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，

按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

（十六）投资性房地产

1、投资性房地产种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。本公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。

2、采用成本模式的折旧或摊销方法

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

（十七）固定资产

1、固定资产的确认条件

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- （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、固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

（1）外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

（2）自行建造固定资产的成本，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。

(3) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的有关规定确定。

3、固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、通用设备、运输设备、办公设备及其他设备等。

4、固定资产折旧

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	5	30	3.17
通用设备	5	5-15	19-6.33
运输设备	5	6-13	15.83-7.31
办公设备及其他设备	5	5	19

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(2) 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

5、固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

6、融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人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承租人会行使这种选择权；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承租人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，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十八）在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- （1）固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- （2）已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- （3）该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- （4）所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（十九）借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生。
- (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、资本化期间

资本化期间，是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。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是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必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

3、资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，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。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，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之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；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之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（二十）无形资产

1、无形资产的确认标准

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。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- （1）符合无形资产的定义；
- （2）与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司；
- （3）该资产的成本能够可靠计量。

2、无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

（1）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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益；

（2）投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；

（3）自行开发的无形资产。

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

3、无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(1)使用寿命有限的无形资产，使用寿命估计情况

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

(2)使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据以及对其寿命的复核程序

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存

在变化等。

4、内部研究、开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

(二十一) 长期资产减值

1、长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将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。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当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）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

3、因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

4、资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当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）。

（二十二）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十三）职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短

期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。离职后福利，是指企业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。辞退福利，是指企业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。其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

1、短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 公司在职工为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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

③期末将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

（二十四）预计负债

1、预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务。
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- （1）或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- （2）或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生金额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

公司资产负债表日对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十五）股份支付

1、股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具

为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

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

2、权益工具公允价值的确定方法

本公司授予的股份期权采用二项式期权定价模型定价。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4、实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

5、涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

(1) 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

(2) 接受服务企业没有结算义务或授予本公司职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本公司职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

(二十六) BOT 业务核算方法

本公司按照《企业会计准则》和《企业会计准则解释第 2 号》对以 BOT（建造—运营—移交）方式建造并运营公共基础设施的业务进行核算，对于各个阶段的具体处理如下：

1、在建造期间，将基础设施建造发包给其他方但未提供实际建造服务的，本公司不确认建造服务收入。对于提供建造服务的按照《企业会计准则第 15 号——建造合同》确认相关的收入和费用。

2、对于项目验收移交并正式开始运营时，根据合同的规定分别处理，合同规定本公司在有关基础设施建成后，在从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，如收费金额确定的，确认为金融资产；如收费金额不确定的，确认为无形资产，

并按预计的经营期限进行摊销。

3、在后续运营期间按照《企业会计准则第 14 号——收入》确认经营服务收入。

按照合同规定，本公司为使有关基础设施保持一定的服务能力或在移交给合同授予方之前保持一定的使用状态，预计将发生的支出，按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定确认预计负债。

某些情况下，本公司为了服务协议目的建造或从第三方购买的基础设施，或合同授予方基于服务协议目的提供给本公司经营的现有基础设施，也比照 BOT 业务的处理原则。

本公司对于相关服务协议规定的，属于提供日常维护管理费的，直接计入提供服务期间的损益。如果确定可收到或收到政府对相关维护管理费补偿时，在提供服务时计入营业收入，与相关的费用配比。

（二十七）收入

1、销售商品的收入确认

（1）企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

（2）企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；

（3）收入的金额能够可靠的计量；

（4）与交易相关的经济利益很可能流入企业；

（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、提供劳务的收入确认

（1）在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

（2）如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(3) 合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

3、让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

(1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；

(2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十八) 政府补助

1、政府补助的类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①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，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

4、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

5、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

2、递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及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。

3、递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及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。

4、递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

（三十）租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

1、经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法

（1）承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日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（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，采用出租人租赁内含利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金是指金额不固定、以时间长短以外的其他因素(如销售量、使用量、物价指数等)为依据计算的租金。由于或有租金的金额不固定,无法采用系统合理的方法对其进行分摊,因此或有租金在实际发生时计入当期损益。

(三十一) 重要会计政策和会计估计变更

1、重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
因执行新企业会计准则导致的会计政策变更。2014 年初, 财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报(2014 年修订)》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬(2014 年修订)》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表(2014 年修订)》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资(2014 年修订)》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》, 要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行, 鼓励在境外上市的企业提前执行。同时, 财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2014 年修订)》(以下简称“金融工具列报准则”), 要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。	本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则, 在编制 2014 年度财务报告时开始执行金融工具列报准则

根据各准则衔接要求进行了调整, 对可比期间各期财务报表项目及金额的影响如下:

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对 2013 年 12 月 31 日/2013 年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额增加+/减少-
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资(2014 年修订)》	按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资(2014 年修订)》及应用指南的相关规定	长期股权投资	-16,284,000.00
		可供出售金融资产	16,284,000.00

本次会计政策变更, 仅对上述财务报表项目列示产生影响, 对公司 2013 年末资产总额、负债总额和净资产以及 2013 年度净利润未产生影响。

2、重要会计估计变更

报告期内, 本公司未发生会计估计变更事项。

六、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增 值 税	销售商品或提供劳务的增值额	17、6
营 业 税	应税营业额	5
城市维护建设税	应付流转税额	7
教育费附加	应付流转税额	3
地方教育费附加	应付流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25、16.5

本公司之子公司首冠国际有限公司依照香港立法局颁布的《税务条例》，依据课税年度的应纳税所得额按 16.5% 的税率缴纳利得税。首冠国际有限公司本期计提的所得税费用涉及的税率详见附注七、40。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元。[如“年初余额”指 2013 年 12 月 31 日，“年末余额”指 2014 年 12 月 31 日，“上年发生额”指 2013 年度，“本年发生额”指 2014 年度。]

1、货币资金

项 目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			1,207,113.94			1,462,740.66
人民币			1,197,536.59			1,439,307.35
港币	10,147.13	0.78887	8,004.77	27,811.72	0.78623	21,866.41
美元	257.00	6.1190	1,572.58	257.00	6.0969	1,566.90
银行存款：			14,655,283.77			8,992,381.84
人民币			13,873,666.27			8,162,022.19
港币	990,806.47	0.78887	781,617.50	1,052,248.62	0.78623	827,309.43
美元				500.29	6.0969	3,050.22
其他货币资金：			40,043,327.29			35,011,218.65
人民币			40,043,327.29			35,011,218.65
港币						
美元						
合 计			55,905,725.00			45,466,341.15

其他货币资金年末余额均为受限资金，其中 40,042,104.31 元（包括 1 年期定期存款

20,000,000.00 元) 是本公司为平湖街道平湖片区城市更新单元项目启动注入的监管资金, 由深圳市龙岗区平湖街道办事处监管。本公司全资子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司 2014 年 3 月向中国建设银行股份有限公司深圳龙岗支行借款 18,500,000.00 元, 本公司对此债务提供质押担保, 质押物为该笔 1 年期定期存款 20,000,000.00 元。

本公司子公司首冠国际有限公司因 2007-2008 年度的利得税事项, 被香港地方法院冻结银行存款账户, 银行存款账户金额为港币 934,116.07 元(折人民币为 736,896.14 元), 涉及的利得税及附加税费合计为港币 2,474,603.54 元, 现首冠国际有限公司正在进行反对该税项的程序, 预计很可能反对有效。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露:

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	766,050.00	19.99	766,050.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	1,932,425.00	50.44	96,621.26	5.00	1,835,803.74
组合小计	1,932,425.00	50.44	96,621.26	5.00	1,835,803.74
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,133,029.32	29.57	1,133,029.32	100.00	
合 计	3,831,504.32	--	1,995,700.58	--	1,835,803.74

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	766,050.00	20.00	766,050.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	1,931,318.95	50.45	96,565.95	5.00	1,834,753.00
组合小计	1,931,318.95	50.45	96,565.95	5.00	1,834,753.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,131,139.32	29.55	1,131,139.32	100.00	
合 计	3,828,508.27	--	1,993,755.27	--	1,834,753.00

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

应收账款(按单位)	年末余额

	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
王新民	766,050.00	766,050.00	100.00	3 年以上, 预计无法收回
合 计	766,050.00	766,050.00	--	--

②组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1,238,745.92	61,937.30	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	353,840.30	17,692.02	5.00
2 至 3 年 (含 3 年)	237,014.13	11,850.71	5.00
3 年以上	102,824.65	5,141.23	5.00
合 计	1,932,425.00	96,621.26	5.00

(2) 本报告期, 本公司无坏账准备转回或收回金额重要的情况。

(3) 本报告期, 本公司无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
湖南天景名园置业有限责任公司	非关联方	947,800.00	1-2 年	24.74
王新民	非关联方	766,050.00	3 年以上	19.99
李盛林	非关联方	455,301.46	3 年以上	11.88
张浙	非关联方	193,974.56	3 年以上	5.06
鲍丽红	非关联方	117,745.00	3 年以上	3.07
合 计		2,480,871.02		64.74

(5) 本报告期, 本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 本报告期, 本公司无转移应收账款且继续涉入的情况。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内(含 1 年)	2,481,744.00	20.00	55,200.00	0.56
1 至 2 年(含 2 年)	19,800.00	0.16		
2 至 3 年(含 3 年)	-		52,172.20	0.52
3 年以上	9,909,455.00	79.84	9,825,602.80	98.92
合 计	12,410,999.00	100.00	9,932,975.00	100.00

(2) 年末大额预付款项单位情况:

单位名称	与本公司关系	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)	预付款时间	未结算原因
Head Crown Powercity Development Limited(皇冠发展)	非关联方	9,466,440.00	76.27	3 年以上	项目正在进行中
浙江睿洋科技有限公司	非关联方	2,000,000.00	16.11	1 年以内	股权转让定金
合 计	--		92.38	--	--

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	109,020,479.75	33.44	109,020,479.75	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	167,407,855.30	51.34	8,370,392.75	5.00	159,037,462.55
组合小计	167,407,855.30	51.34	8,370,392.75	5.00	159,037,462.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	49,617,235.55	15.22	49,617,235.55	100.00	
合 计	326,045,570.60	--	167,008,108.05	--	159,037,462.55

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	109,020,479.75	30.56	109,020,479.75	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	198,120,094.74	55.53	9,906,004.71	5.00	188,214,090.03
组合小计	198,120,094.74	55.53	9,906,004.71	5.00	188,214,090.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	49,617,235.55	13.91	49,617,235.55	100.00	
合 计	356,757,810.04	100.00	168,543,720.01	--	188,214,090.03

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
润涛实业（集团）有限公司	109,020,479.75	109,020,479.75	100.00	
合 计	109,020,479.75	109,020,479.75	100.00	--

本公司根据预计可能发生的损失计提了专项坏账准备 158,637,715.30 元，计提对象主要为账龄超过三年的其他应收款项。其中应收润涛实业（集团）有限公司（以下简称润涛公司）109,020,479.75 元，账龄为 3 年以上，已全额计提坏账准备。该款项系本公司重整之前遗留问题，本公司重整前的原控股股东润涛公司在 1993 年的重整过程中已就政府重整行为在香港高院向中国投资有限公司提起民事诉讼，追索在本公司重整过程中中国投资有限公司所获得的股权。润涛公司曾相继获得原诉庭、上诉庭的胜诉。根据原诉与上诉两庭的判决，中国投资有限公司持有的部分本公司股份将转给润涛公司，同时中国投资有限公司须赔偿润涛公司的损失。根据深圳市人民政府深府[1993]355 号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司有关问题的决定》，有关中国投资有限公司注入本公司的债权在润涛公司清偿本公司债务之前，不能予以回收。因此，本公司基于润涛公司追索中国投资有限公司股权诉讼胜诉的背景下，考虑到因润涛公司的财产追索可能使中国投资有限公司拥有的债权转变为润涛公司拥有，而本公司可以以润涛公司对本公司的债权直接冲抵本公司对润涛公司的应收款项，故该应收款项在 2005 年以前未计提坏账。

2006 年 1 月，香港特别行政区终审法院就润涛公司向中国投资有限公司的起诉，作出了润涛公司败诉的终审判决，撤消了原诉与上诉两庭的判决，结果是润涛公司向中国投资有限公司追索任何债权的可能性为零。其后，中国投资有限公司又向香港特别行政区法庭申请润涛公司清盘。本公司董事局认为，上述事件使润涛公司应收款项收回的可能性变得很小，故对其全部计提了坏账准备。中国投资有限公司则同意在股权分置改革中对本公司 1.05 亿元港币等值的债务进行豁免。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	51,174,058.94	2,558,702.94	5.00
1 至 2 年（含 2 年）	7,762,266.26	388,113.31	5.00
2 至 3 年（含 3 年）	60,411,427.95	3,020,571.40	5.00
3 年以上	48,060,102.15	2,403,005.10	5.00
合 计	167,407,855.30	8,370,392.75	5.00

(2) 本报告期，本公司无坏账准备转回或收回金额重要的情况。

(3) 本报告期，本公司无实际核销的其他应收款情况。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
保证金、押金	7,296,089.05	7,975,696.66
备用金	6,286,782.68	4,514,232.09
往来款	178,362,418.59	183,197,964.31
其他	134,100,280.28	161,069,916.98
合 计	326,045,570.60	356,757,810.04

(5) 其他应收款年末余额前五名单位情况:

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
润涛实业(集团)有限公司	其他	109,020,479.75	3 年以上	33.44	109,020,479.75
深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	往来款	41,315,572.42	1 年以内 269,294.90; 1-2 年 1,080,000.00; 2-3 年 10,992,053.00; 3 年以上 28,974,224.52	12.67	2,065,778.62
星源志富实业(深圳)有限公司	往来款	35,078,381.24	1 年以内	10.76	1,753,919.06
深圳创意星源能源基建投资有限公司	往来款	21,705,000.00	2-3 年	6.66	1,085,250.00
湖南天景名园置业有限责任公司	往来款	27,219,576.00	1-3 年	8.35	1,360,978.80
合 计	--	234,339,009.41		71.88	115,286,406.23

(6) 本报告期, 本公司无涉及政府补助的应收款项情况。

(7) 本报告期, 本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 本报告期, 本公司无转移其他应收款且继续涉入的情况。

5、存货

(1) 存货分类:

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	448,449.85		448,449.85	447,142.39		447,142.39
库存商品				1,563,797.55	1,563,797.55	
房地产开发成本	14,936,597.73		14,936,597.73	14,936,597.73		14,936,597.73
合 计	15,385,047.58		15,385,047.58	16,947,537.67	1,563,797.55	15,383,740.12

(2) 存货跌价准备:

项 目	年初余额	本年增加金额			本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	

低值易耗品						
库存商品	1,563,797.55				1,563,797.55	
房地产开发成本						
合 计	1,563,797.55				1,563,797.55	

(3) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额：0 元。

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况：

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	16,284,000.00		16,284,000.00	16,284,000.00		16,284,000.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	16,284,000.00		16,284,000.00	16,284,000.00		16,284,000.00
其他						
合 计	16,284,000.00		16,284,000.00	16,284,000.00		16,284,000.00

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
中国技术创新有限公司	16,284,000.00			16,284,000.00					15.00	
合 计	16,284,000.00			16,284,000.00					15.00	

7、长期应收款

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
Head Crown Development Limited *1				97,162,392.98		97,162,392.98
肇庆项目 *2	396,677,276.92	4,435,703.31	392,241,573.61	395,349,773.00	4,420,858.97	390,928,914.03
深圳市中环星苑房地产开发有限公司*3	318,412,870.35		318,412,870.35			
合 计	715,090,147.27	4,435,703.31	710,654,443.96	492,512,165.98	4,420,858.97	488,091,307.01

*1、本年减少系处置皇冠发展有限公司（Head Crown Development Limited）股权及股东借款而间接处置长沙天景名园房地产项目（即太阳星城）权益导致。详见附注

十六（二）。

*2、肇庆项目详见附注十六（一）。

*3、深圳市中环星苑房地产开发有限公司

本公司通过持有深圳市中环星苑房地产开发有限公司 40%的股权 4,000,000.00 元及 40%的股东借款债权 322,800,000.00 元而间接持有项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司（以下简称喀斯特或项目公司）所拥有的平湖旧改项目 G04211-0184 独立地块相应权益。详见附注十六（五）。

本年度，本公司联营单位深圳市中环星苑房地产开发有限公司因融资及债权转让而发生损失及费用导致亏损，本公司按持股比例确认投资损失时，以长期股权投资及股东借款债权为限，从而减少对深圳市中环星苑房地产开发有限公司的长期股权投资 3,994,887.56 元，减少长期应收款 4,387,129.65 元。

报告期末，长期应收款年末余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项，应收合营单位款项为 318,412,870.35 元，详见附注十二、6。

8、长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年增加				
			追加投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动	其他
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	RMB4,000,000.00	3,994,887.56					
深圳光骅实业有限公司	RMB1,679,017.92	1,679,017.92					
Head Crown Development Limited	HKD3,000,390.00	7,223,380.27					
Head Crown Business Park Development Limited	USD1.00	6.33					
合计		12,897,292.08					

续：

被投资单位	本年减少					年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
	减少投资	权益法下确认的投资损失	其他综合收益调整	其他权益变动	其他			
深圳市中环星苑房地产开发有限公司		3,994,887.56						

司								
深圳光骅实业有限公司						1,679,017.92		
Head Crown Development Limited	7,223,380.27							
Head Crown Business Park Development Limited					0.17	6.16		
合计	7,223,380.27	3,994,887.56			0.17	1,679,024.08		

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产：

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、账面原值				
1.年初余额	40,016,028.06			40,016,028.06
2.本年增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.年末余额	40,016,028.06			40,016,028.06
二、累计折旧和累计摊销				
1.年初余额	12,600,054.50			12,600,054.50
2.本年增加金额	1,285,447.43			1,285,447.43
(1) 计提或摊销	1,285,447.43			1,285,447.43
(2) 企业合并增加				
3.本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.年末余额	13,885,501.93			13,885,501.93
三、减值准备				
1.年初余额				
2.本年增加金额				
(1) 计提				
(2) 企业合并增加				

3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.年末余额				
四、账面价值				
1.年末账面价值	26,130,526.13			26,130,526.13
2.年初账面价值	27,415,973.56			27,415,973.56

用于抵押的投资性房地产：怡都大厦 19 座房产（4A、7A、11J、13C、4C、4D、4H、4J、5A、5J、6D、13D、14G、14H、15E、15H、17A、17D、18D），账面原值 16,197,939.76 元。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产账面价值及原因：

项 目	投资性房地产账面价值	未办妥产权证书原因
光纤小区	524,979.70	未初始登记

10、固定资产

(1) 固定资产情况：

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	办公设备及其他	合 计
一、账面原值：					
1.年初余额	72,863,478.86	13,215,867.60	4,895,416.52	3,106,926.61	94,081,689.59
2.本年增加金额		458,994.69	2,855,000.00	40,835.51	3,354,830.20
(1) 购置		458,994.69	2,855,000.00	40,835.51	3,354,830.20
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本年减少金额		366,458.66	498,220.74	10,946.00	875,625.40
(1) 处置或报废		366,458.66	498,220.74	10,946.00	875,625.40
(2) 其他减少					
4.年末余额	72,863,478.86	13,308,403.63	7,252,195.78	3,136,816.12	96,560,894.39
二、累计折旧					
1.年初余额	28,690,370.92	11,744,102.17	2,389,091.04	2,204,242.77	45,027,806.90
2.本年增加金额	985,579.79	431,957.08	690,174.09	31,691.77	2,139,402.73
(1) 计提	985,579.79	431,957.08	690,174.09	31,691.77	2,139,402.73
(2) 企业合并增加					
(3) 其他增加					
3.本年减少金额		324,526.47	473,309.70	2,599.19	800,435.36
(1) 处置或报废		324,526.47	473,309.70	2,599.19	800,435.36
(2) 其他减少					

4.年末余额	29,675,950.71	11,851,532.78	2,605,955.43	2,233,335.35	46,366,774.27
三、减值准备					
1.年初余额	24,272,546.73				24,272,546.73
2.本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
(3) 其他增加					
3.本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他减少					
4.年末余额	24,272,546.73				24,272,546.73
四、账面价值					
1.年末账面价值	18,914,981.42	1,456,870.85	4,646,240.35	903,480.77	25,921,573.39
2.年初账面价值	19,900,561.21	1,471,765.43	2,506,325.48	902,683.84	24,781,335.96

(2) 本公司无暂时闲置的固定资产。

(3) 本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况：

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
光纤小区	282,369.68	历史遗留原因

(6) 所有权受限的固定资产情况：

用于短期借款抵押：深圳发展中心 1 栋 1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1301、1302、1303、1304、1305、1306、1307、1308 共 16 套房产，账面原值 57,421,789.71 元。

用于长期借款抵押：金海滩旅游度假区 D14 栋 101、102、201、202、301、302，A1a-6 栋 101、102，A1b-3 栋 101、102，A1b-4 栋 101、102，A1b-7 栋 101、102，D3 栋 101、102、201、202、301、302 的 20 套房产。

(7) 本期无在建工程完工转入固定资产情况。

11、在建工程

(1) 在建工程情况：

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值

车港工程	372,203,533.14	91,415,883.10	280,787,650.04	388,181,085.25	91,415,883.10	296,765,202.15
合计	372,203,533.14	91,415,883.10	280,787,650.04	388,181,085.25	91,415,883.10	296,765,202.15

(2) 重要在建工程项目本年变动情况:

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	工程投入占预算比例(%)
车港工程		388,181,085.25			15,977,552.11	
合计		388,181,085.25			15,977,552.11	--

续:

项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源	年末余额
车港工程		73,535,144.44			募集及自筹	372,203,533.14
合计	--	73,535,144.44				372,203,533.14

车港工程具体情况详见附注十六(三)。

12、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	1,919,573.62	825,000.00	1,785,795.39		958,778.23
其他	3,045.70	59,269.80	53,861.14		8,454.36
合计	1,922,619.32	884,269.80	1,839,656.53		967,232.59

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未确认递延所得税资产明细:

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	70,492,125.48	71,250,674.57
可抵扣亏损	23,834,314.08	19,261,117.36
合计	94,326,439.56	90,511,791.93

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性, 因此没有确认上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损为递延所得税资产。

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

年份	年末金额	年初金额	备注
2015 (对应年初 2014)	8,906,202.01	20,805,513.03	
2016 (对应年初 2015)	8,649,941.21	8,906,202.01	
2017 (对应年初 2016)	11,577,353.92	8,649,941.21	
2018 (对应年初 2017)	27,105,459.27	11,577,353.92	
2019 (对应年初 2018)	39,098,299.90	27,105,459.27	

合 计	95,337,256.31	77,044,469.44	
-----	---------------	---------------	--

14、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
福华厂区地块（T102-0041 宗地）	59,664,319.80	59,664,319.80
合 计	59,664,319.80	59,664,319.80

该地块被广东省深圳市中级人民法院于 2014 年 3 月 19 日作出查封、扣押、冻结财产通知书（2014）深中法涉外仲字第 40 号：“查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积 38,500.75 平方米）。查封期限为贰年，自 2014 年 3 月 5 日至 2016 年 3 月 4 日止。”详见附注十六（四）。

15、短期借款

（1）短期借款分类：

项 目	年末余额	年初余额
信用借款		
抵押借款	53,500,000.00	35,000,000.00
保证借款		
质押借款		
合 计	53,500,000.00	35,000,000.00

（2）本期无已到期未偿还的短期借款情况。

（3）深圳智慧空间物业管理服务有限公司 2013 年 11 月向北京银行股份有限公司深圳分行贷款 35,000,000.00 元，本期已归还。

（4）深圳智慧空间物业管理服务有限公司于 2014 年 3 月向中国建设银行股份有限公司深圳龙岗支行借款 18,500,000.00 元，深圳世纪星源股份有限公司对此债务提供质押担保，并与中国建设银行股份有限公司深圳龙岗支行签订了编号为保质 201401545（龙）的《保证金质押合同》，质押物为：人民币 20,000,000.00 元的 1 年期定期存款。

（5）深圳智慧空间物业管理服务有限公司于 2014 年 12 月向北京银行股份有限公司深圳分行借款 35,000,000.00 元。深圳世纪星源股份有限公司对此债务提供保证担保和抵押担保，与北京银行股份有限公司深圳分行分别签订了编号为 0252279-002 的《最高额保证合同》、编号为 0252279-003 的《最高额抵押合同》（抵押物为：深圳发展中心 1 栋 1201-1208、1301-1308，共 16 套房产）、编号为 0252279-004 的《最高额抵押合同》（抵押物为：怡都大厦 4A、7A、11J、13C、4C、4D、4H、4J、5A、5J、6D、13D、14G、14H、

15E、15H、17A、17D、18D,共 19 套房产)。

16、应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		35,000,000.00
合 计		35,000,000.00

17、应付账款

(1) 应付账款列示:

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	6,751,275.69	10,388,189.85
1—2 年 (含 2 年)	7,436,617.71	1,393,849.35
2—3 年 (含 3 年)	1,393,849.35	546,294.59
3 年以上	20,429,536.06	19,883,241.47
合 计	36,011,278.81	32,211,575.26

(2) 重要的账龄超过 1 年的应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
佛山市顺德区东方建筑装饰工程有限公司	2,264,826.66	尚未支付
深圳市建筑工程股份有限公司	7,260,164.24	尚未支付
深圳市东海岸实业发展有限公司	11,245,097.04	尚未支付
合 计	20,770,087.94	

18、预收款项

(1) 预收款项列示:

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	9,960,148.99	11,269,299.66
1—2 年 (含 2 年)	3,622,613.72	206,454,516.31
2—3 年 (含 3 年)	206,182,580.68	10,804,386.94
3 年以上	7,424,270.21	594,725.14
合 计	227,189,613.60	229,122,928.05

(2) 重要的账龄超过 1 年的预收账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳市优瑞商贸有限公司	200,000,000.00	合作开发福华厂区,项目尚未实施。
星苑时光会员预付金	5,407,420.73	一次性收款的星苑时光卡会员预付金按年结转
合 计	205,407,420.73	

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,248,328.73	26,580,477.43	26,553,328.82	2,275,477.34
二、离职后福利-设定提存计划		1,789,480.75	1,789,480.75	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	2,248,328.73	28,369,958.18	28,342,809.57	2,275,477.34

(2) 短期薪酬列示:

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,248,328.73	22,407,695.60	22,380,546.99	2,275,477.34
2、职工福利费		2,303,645.96	2,303,645.96	
3、社会保险费		652,482.89	652,482.89	
其中： 医疗保险费		579,446.48	579,446.48	
工伤保险费		25,023.97	25,023.97	
生育保险费		48,012.44	48,012.44	
4、住房公积金		1,106,194.78	1,106,194.78	
5、工会经费和职工教育经费		97,958.20	97,958.20	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他		12,500.00	12,500.00	
合 计	2,248,328.73	26,580,477.43	26,553,328.82	2,275,477.34

(3) 设定提存计划列示:

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		1,721,226.81	1,721,226.81	
2、失业保险费		68,253.94	68,253.94	
3、企业年金缴费				
合 计		1,789,480.75	1,789,480.75	

20、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	218,036.45	156,914.99
营业税	22,157,298.77	22,905,139.25
企业所得税	31,487,840.85	20,276,708.11
个人所得税	187,520.07	188,917.16
城市维护建设税	402,374.25	399,891.54

土地增值税	2,218,410.26	1,998,876.08
房产税	545,113.76	449,615.22
土地使用税	7,050.74	
其他	655,905.74	689,737.38
合 计	57,879,550.89	47,065,799.73

21、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
ASIA SINO	1,140,986.65	1,137,168.27
合 计	1,140,986.65	1,137,168.27

22、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
保证金及押金	17,434,681.85	20,009,746.88
往来款	88,171,165.17	99,230,447.13
借款及利息	130,190,849.38	56,217,572.34
其他	8,877,480.74	6,836,336.51
合 计	244,674,177.14	182,294,102.86

(2) 按账龄列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	140,077,736.45	74,881,577.32
1—2 年	17,264,391.16	1,137,772.58
2—3 年	1,133,024.23	8,000,171.20
3 年以上	86,199,025.30	98,274,581.76
合 计	244,674,177.14	182,294,102.86

(3) 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
中国投资有限公司	18,087,676.38	关联公司、暂未支付
深圳市国叶实业发展有限公司	14,577,357.51	暂未支付
深圳市东海岸实业发展有限公司	10,773,083.23	关联公司、暂未支付
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,092,805.50	关联公司、暂未支付
广金国际控股有限公司	8,486,609.94	暂未支付
合 计	62,017,532.56	

23、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

一年内到期的长期借款	24,000,000.00	
合 计	24,000,000.00	

24、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	50,000,000.00	
合 计	50,000,000.00	

长期借款分类的说明：深圳智慧空间物业管理服务有限公司 2014 年 4 月向中信银行股份有限公司深圳分行借款 8,000.00 万元，本期归还了 600.00 万元，根据合同约定，公司分期还本：首笔提款后，第 1 年每季度归还本金 300.00 万元，第 2 年每季度归还本金 600.00 万元，第 3 年前 3 季度每季度归还 900.00 万元，到期一次结清。2015 年需归还的一年内到期的长期借款为 2,400.00 万元，本期期末长期借款余额为 5,000.00 万元。

深圳智慧空间物业管理服务有限公司对此债务提供担保，与中信银行股份有限公司深圳分行签订了编号为 2014 深银后最综字第 0005 号的《综合授信合同》、编号为 2014 深银后最抵字第 0010 号《最高额抵押合同》，抵押物为金海滩旅游度假村 D14 栋 101、102、201、202、301、302，共 6 套房产。

深圳尚谋信息咨询有限公司对此债务提供全程保证并与中信银行股份有限公司深圳分行签订了编号为 2014 深银后最保字第 0003 号的《最高额保证合同》。

深圳世纪星源股份有限公司对此债务提供担保，并与中信银行股份有限公司深圳分行签订了编号为 2014 深银后最抵字第 0011 号《最高额抵押合同》，抵押物为金海滩旅游度假村 A1a-6 栋 101、102，A1b-3 栋 101、102，A1b-4 栋 101、102，A1b-7 栋 101、102，D3 栋 101、102、201、202、301、302，共 14 套房产。

深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司对此债务提供担保，并与中信银行股份有限公司深圳分行签订了编号为 2014 深银后最抵字第 0013 号《最高额抵押合同》，抵押物为：金海滩旅游度假村 B 栋 303、304、403，J2 栋 403，J1 栋 503，共 5 套房产。

深圳市东海岸实业发展有限公司对此债务提供担保，并与中信银行股份有限公司深圳分行签订了编号为 2014 深银后最抵字第 0014 号《最高额抵押合同》，抵押物为金海滩旅游度假村 A1a-1 栋 101、102，A1a-2 栋 101、102，D13 栋 101、102、201、202、301、302，D16 栋 101、102、201、202、301、302，D10 栋 201、201、301、302，D11 栋 101、102、201、202、301、302，D12 栋 101、102、201、202、301、302，C 栋 201、202、203、

204、205, A1a-3 栋 101、102, D9 栋 101、102、201、202、301、302, D10 栋 101, 共 46 套房产。

(2) 金额前五名的长期借款

借款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	年末余额	年初余额
中信银行股份有限公司深圳分行	2014/04/21	2017/04/21	基准利率上浮 35%	50,000,000.00	
合 计	--	--	--	50,000,000.00	

25、预计负债

项 目	年末余额	年初余额
质量保证金(星苑时光卡)	270,371.04	322,451.21
租赁赔偿金	7,317.00	7,317.00
合 计	277,688.04	329,768.21

(1) 质量保证金是按子公司智慧空间物业管理服务有限公司预收星苑时光卡会员预付金 5%计提。

(2) 租赁赔偿金是由于上海大名星苑酒店有限公司与上海大名饭店的房屋租赁到期, 需在 2012 年 9 月份将所租房屋退还给上海大名饭店, 造成上海大名星苑酒店有限公司与其现有租户的房屋出租协议中断而需赔偿的款项, 余额为尚未进行赔偿的款项。

26、股本

	年初余额	本次变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	914,333,607.00						914,333,607.00

27、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价(股本溢价)	110,046,730.80	661,314.56		110,708,045.36
其他资本公积	159,061,815.65			159,061,815.65
合 计	269,108,546.45	661,314.56		269,769,861.01

本年增加系本公司零碎股出售所得。

28、其他综合收益

项 目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年增加	本年减少	所得税	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

外币财务报表折算差额	-151,020,296.62	1,645,498.60			1,645,498.60		-149,374,798.02
合计	-151,020,296.62	1,645,498.60			1,645,498.60		-149,374,798.02

29、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	89,954,378.55			89,954,378.55
任意盈余公积	59,564,692.12			59,564,692.12
合计	149,519,070.67			149,519,070.67

30、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	-557,696,656.02	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		--
调整后年初未分配利润	-557,696,656.02	--
加：本年归属于母公司所有者的净利润	43,163,944.16	--
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	-514,532,711.86	

31、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	51,849,108.70	38,795,658.58	51,415,425.52	38,777,497.13
其他业务	927,885.59	131,560.00	646,277.17	86,257.95
合计	52,776,994.29	38,927,218.58	52,061,702.69	38,863,755.08

32、营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	2,240,051.11	2,156,679.72
城市维护建设税	170,634.97	162,234.88
教育费附加	77,281.44	116,462.18
土地增值税	44,516.13	
堤围费	1,798.06	1,702.50
合计	2,534,281.71	2,437,079.28

33、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
销售佣金	605,764.63	426,923.13
租赁费	640.00	27,543.53
职工薪酬	1,156,913.86	1,198,497.64
办公费用	383,026.63	213,730.91
广告费	3,430.99	138,493.00
交际应酬费	52,182.92	122,856.80
交通费	490,198.21	431,997.11
清洁费		3,738.00
业务宣传费	321,743.25	420,060.50
折旧费	11,055.97	1,026.00
通讯网络费	77,281.92	73,809.28
维修保养费	2,176.00	8,224.10
其他	665,836.59	130,031.26
合 计	3,770,250.97	3,196,931.26

34、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	15,792,560.94	15,649,746.82
折旧	1,701,102.79	1,326,617.02
办公费	2,534,273.55	3,093,132.19
长期待摊摊销		257.50
咨询服务	8,803,843.66	4,230,165.05
税金	1,522,400.01	2,098,300.51
物业管理费	1,389,241.24	1,277,205.63
保养及维修检测费	1,862.20	12,162.52
财产保险费	82,919.08	46,970.00
差旅费	695,471.44	674,748.47
车辆费用	889,324.60	864,598.35
低值易耗品摊销	44,519.38	63,291.87
环境清理保护费	4,258.50	2,051.00
交际应酬费	699,376.07	1,023,554.98
交通费	869,782.44	1,000,161.68
能源费	78,047.15	519.78
通讯网络	530,033.46	643,757.74
业务宣传费支出	81,661.00	12,600.00

制服洗涤	52,377.15	2,490.55
租赁费	950,304.33	897,709.17
其他	2,285,169.87	958,770.84
合 计	39,008,528.86	33,878,811.67

35、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	20,719,141.11	7,109,473.28
减：利息收入	620,279.74	26,166.33
汇兑损失		418,001.91
减：汇兑收益	30,357.17	
其他手续费	188,052.82	146,991.59
合 计	20,256,557.02	7,648,300.45

36、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-8,382,017.21	-4,916,047.04
处置长期股权投资产生的投资收益	112,090,695.73	
合 计	103,708,678.52	-4,916,047.04

37、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-1,526,739.31	5,838,618.99
合 计	-1,526,739.31	5,838,618.99

38、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	16,000.00	1,700.00	16,000.00
其中：固定资产处置利得	16,000.00	1,700.00	16,000.00
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
罚款收入、违约金及赔偿金	4,192.06	1,382,199.79	4,192.06
接受捐赠			
政府补助			
其他	882,218.76	2,027,693.89	882,218.76
合 计	902,410.82	3,411,593.68	902,410.82

39、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	43,505.47	102.82	43,505.47
其中：固定资产处置损失	43,505.47	102.82	43,505.47
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
赔偿金			
罚款及滞纳金		140.00	
其他	1,466.59	1,038,265.00	1,466.59
合 计	44,972.06	1,038,507.82	44,972.06

40、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	11,209,069.58	
递延所得税费用		
合 计	11,209,069.58	

本公司当期所得税费用为本公司全资子公司首冠国际有限公司处置长沙项目权益应缴企业所得税。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《企业所得税法实施条例》及《国家税务总局公告 2015 年第 7 号国家税务总局关于非居民企业间接转让财产企业所得税若干问题的公告》的规定：首冠国际有限公司转让首冠发展的 50%的股权，从而间接转让长沙项目的股权符合：对归属于在中国居民企业的权益性投资资产的数额（以下称间接转让股权所得），应作为来源于中国境内的权益性投资资产转让所得，按照企业所得税法第三条第三款规定征税。《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第(五)项规定：本法第三条第三款规定的所得，可以免征、减征企业所得税。《企业所得税法实施条例》第九十一条规定：非居民企业取得企业所得税法第二十七条第(五)项规定的所得，减按 10%的税率征收企业所得税。

本公司其他公司均为亏损，由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损为递延所得税资产，详见附注七、13。

41、每股收益

(1) 基本每股收益

项 目	序号	本期发生额	上期发生额
-----	----	-------	-------

项 目	序号	本期发生额	上期发生额	
期初股份总数	a	914,333,607.00	914,333,607.00	
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b			
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c			
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d			
报告期月份数	e			
报告期因回购等减少股份数	f			
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g			
报告期缩股数	h			
发行在外的普通股加权平均数	$i=a+b+c \times d \div e - f \times g \div e - h$	914,333,607.00	914,333,607.00	
归属于公司普通股股东的净利润	j	43,163,944.16	-42,344,755.22	
非经常性损益	k	101,739,064.91	2,373,085.86	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	l	-58,575,120.75	-44,717,841.08	
基本每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	m=j÷i	0.0472	-0.0463
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	n=l÷i	-0.0641	-0.0489

(2) 稀释每股收益

项 目	序号	本期发生额	上期发生额	
期初股份总数	a	914,333,607.00	914,333,607.00	
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b			
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c			
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d			
报告期月份数	e			
报告期因回购等减少股份数	f			
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g			
报告期缩股数	h			
发行在外的普通股加权平均数	$i=a+b+c \times d \div e - f \times g \div e - h$	914,333,607.00	914,333,607.00	
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	j			
归属于公司普通股股东的净利润	k	43,163,944.16	-42,344,755.22	
非经常性损益	l	101,739,064.91	2,373,085.86	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	m	-58,575,120.75	-44,717,841.08	
稀释每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	m=j÷i	0.0472	-0.0463
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	n=l÷i	-0.0641	-0.0489

项 目	序号	本期发生额	上期发生额
的净利润计算			

42、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金:

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	15,457,990.48	28,475,385.59
其他收入	1,506,690.56	1,598,094.03
合 计	16,964,681.04	30,073,479.62

其他收入明细

项 目	本年发生额
营业外收入	886,410.82
利息收入	620,279.74
合 计	1,506,690.56

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	5,322,899.80	118,049,764.43
其他支出	20,652,988.22	13,958,761.33
合 计	25,975,888.02	132,008,525.76

其他支出明细

项 目	本年发生额
管理费用	18,077,928.23
销售费用	2,386,134.84
营业外支出	1,466.59
银行手续费	187,458.56
合 计	20,652,988.22

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金:

项 目	本年发生额	上年发生额
处置子公司所支付的现金		101,218.91
合 计		101,218.91

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金:

项 目	本年发生额	上年发生额
向非金融机构融资	385,704,000.00	134,170,725.00
合 计	385,704,000.00	134,170,725.00

本年向非金融机构融资系收到深圳市东海岸实业发展有限公司借款 385,704,000.00 元。

(5) 现金流量表补充资料

项 目	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	43,163,944.16	-42,344,755.22
加: 资产减值准备	-1,526,739.31	5,838,618.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,424,850.16	3,049,528.99
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,839,656.53	1,837,442.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	27,505.47	-1,597.18
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	20,717,310.20	7,109,473.28
投资损失	-103,708,678.52	4,916,047.04
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少	-1,307.46	-192,418.17
经营性应收项目的减少	-5,315,290.61	-43,810,496.86
经营性应付项目的增加	-2,073,326.31	-48,119,985.57
其他	34,274,322.51	
经营活动产生的现金流量净额	-9,177,753.18	-111,718,142.35
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	15,125,501.57	10,455,122.50
减: 现金的年初余额	10,455,122.50	13,110,410.62
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,670,379.07	-2,655,288.12

(6) 本年无取得或处置子公司及其他营业单位的情况。

(7) 现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	15,125,501.57	10,455,122.50
其中：库存现金	1,207,113.94	1,462,740.66
可随时用于支付的银行存款	13,918,387.63	8,992,381.84
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
无限量添加行		
三、年末现金及现金等价物余额	15,125,501.57	10,455,122.50
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	40,780,223.43	35,011,218.65

43、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	金额	受限原因
货币资金	40,780,223.43	保证及质押、冻结
投资性房地产	10,748,252.16	借款抵押
固定资产	42,747,938.64	借款抵押
其他非流动资产	59,664,319.80	冻结
合 计	153,940,734.03	

44、合并财务报表项目附注中应披露的其他信息

(1) 外币货币性项目：

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	257.00	6.11900	1,572.58
港币	1,000,953.60	0.78887	789,622.27
其他应收款			
其中：美元			
港币	10,320,918.98	0.78887	8,141,863.35
长期应收款			
其中：美元			
港币	497,219,533.77	0.78887	392,241,573.61
其他应付款			
其中：美元			

港币	62,695,101.48	0.78887	49,458,284.70
----	---------------	---------	---------------

(2) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率：

本公司境外经营实体为全资子公司首冠国际有限公司，注册及经营地为中国香港，因其经营活动以港币进行计价和结算并且其保存从经营活动中收取的款项时所使用的货币也为港币，故其记账本位币选定为港币，首冠国际有限公司主要报表项目的折算汇率如下：1、预付账款折算汇率 0.78887；2、其他应收款折算汇率 0.78887；3、长期应收款折算汇率 0.78887；4、应交税费折算汇率 0.78887；5、投资收益折算汇率 0.78887；6、所得税费用折算汇率 0.78887。

八、合并范围的变更

本报告期，本公司合并范围未发生变更。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(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(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
深圳世纪星源物业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产	75.00	25.00	100.00	设立
深圳国际商务有限公司	深圳市	深圳市	商务咨询	75.00	25.00	100.00	设立
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	75.00	25.00	100.00	设立
首冠国际有限公司	香港	香港	投资控股	100.00		100.00	收购
上海大名星苑酒店有限公司	上海市	上海市	酒店服务		100.00	100.00	设立
深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司	深圳市	深圳市	汽车租赁、充电站服务		100.00	100.00	收购
深圳假日星苑酒店管理有限公司	深圳市	深圳市	管理服务		100.00	100.00	设立
深圳市博经闻资讯技术有限公司	深圳市	深圳市	资讯服务		100.00	100.00	收购

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

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	40.00		40.00
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发		35.20	35.20

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司
流动资产	500,061,065.21	865,514,191.81	10,087,218.91	809,530,915.66
其中：现金和现金等价物	101,065.21	3,736,317.00	101,218.91	567,273.42
非流动资产	366,645,110.67	1,180,673.81		140,779.49
资产合计	866,706,175.88	866,694,865.62	10,087,218.91	809,671,695.15
流动负债	20,874,000.00	2,678,154.45	100,000.00	2,678,973.38
非流动负债	856,800,000.00	467,200,000.00		807,000,000.00
负债合计	877,674,000.00	469,878,154.45		809,678,973.38
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-10,967,824.12	396,816,711.17	9,987,218.91	-7,278.23
按持股比例计算的净资产份额	-4,387,129.65		3,994,887.56	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值（包括长期应收款）	318,412,870.35		3,994,887.56	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	153.70		-73.10	-6,821.71
所得税费用				
净利润	-20,955,043.03	-176,010.60	-3,801.90	-37,363.29
其他综合收益				
综合收益总额	-20,955,043.03	-176,010.60	-3,801.90	-37,363.29
本年度收到的来自合营企业的股利				

对上述合营（联营）企业的权益投资的会计处理方法：

本公司通过本公司全资子公司持有深圳市中环星苑房地产开发有限公司（以下简

称中环星苑) 40%的股份, 中环星苑持有深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司(以下简称喀斯特) 88%的股份, 因而本公司间接持有喀斯特 35.20%的股份。虽然中环星苑持有喀斯特 88%的股份, 但根据喀斯特的章程规定, 股东会各项决议均需全体股东表决一致通过方为有效, 董事会各项决议应经全体董事表决一致通过方为有效(另一方在董事会占有两个席位), 因而, 喀斯特不是中环星苑的子公司, 中环星苑对其股权投资按权益法核算, 本公司再对中环星苑的股权按权益法核算。

(3) 不重要的合营企业和联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
深圳光骅实业有限公司	深圳	深圳	投资经营	20.00		20.00
Head Crown Business Park Development Limited	香港	BVI	投资		49.00	49.00

深圳光骅实业有限公司因未按时提交 2013 年年度报告被载入经营异常名录, 本年度该公司未提供相关财务信息。Head Crown Business Park Development Limited 是一家注册在 BVI 的公司, 注册资本为 1 美元, 本公司主要通过其持有肇庆项目的权益, 其本身无实质性的经营活动, 而肇庆项目的权益在本公司子公司首冠国际有限公司账面反映为长期应收款, 详见附注十六(一)。

(4) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或 联营企业名称	累积未确前期累计认 的损失	本年未确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
深圳市中环星苑房地 产开发有限公司	无	无	无

本年度, 本公司联营企业深圳市中环星苑房地产开发有限公司因融资及债权转让而发生损失及费用导致亏损, 本公司按持股比例确认投资损失时, 以长期股权投资及股东借款债权为限, 从而减少对深圳市中环星苑房地产开发有限公司的长期股权投资 3,994,887.56 元, 减少长期应收款 4,387,129.65 元。

(6) 本公司本年度无重要的共同经营。

3、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本报告期, 本公司无结构化主体。

4、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本报告期, 本公司无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

十、与金融工具相关的风险

本报告期，本公司无需要披露的与金融工具相关的风险。

十一、公允价值的披露

本报告期，本公司无以公允价值计量的资产和负债。

十二、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
中国投资有限公司	有限责任公司	香港	投资	HKD10,000	20.15	20.15

本公司的母公司情况的说明：中国投资有限公司于 1991 年 10 月 31 日在香港成立，法定股本为 10,000 股，总投资 325,392,847.91 港元，主要从事股权等战略性投资。1993 年，通过资产重组成为本公司控股股东，拥有 4,588.2 万股份，占当时总股本的 38.24%，通过历年股份变动，截至 2014 年 12 月 31 日共持有本公司流通 A 股 184,240,445 股，占总股份的 20.15%。

本公司最终控制方是丁芑、郑列列、陈荣全三名自然人。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注九、1。

3、本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注九、2。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳光骅实业有限公司	本公司联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	关键管理人员控制的公司
深圳市东海岸实业发展有限公司	重大影响公司
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	重大影响公司

5、关联交易情况

(1) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本年确认的租赁费
-------	-------	--------	-------	-------	---------	----------

深圳智慧空间物业管理服务有限公司	深圳市东海岸实业发展有限公司	房产租赁	2014.1.1	2014.12.31	市场价	2,390,400.00
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	房产租赁	2014.1.1	2014.12.31	市场价	1,080,000.00

(2) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳世纪星源股份有限公司	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	395,200,000.00	2014-3-24	主合同项下被担保债务履行期限届满后两年止	否
深圳世纪星源股份有限公司	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	49,200,000.00	2014-3-24	主合同项下被担保债务履行期限届满后两年止	否
深圳市东海岸实业发展有限公司	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	72,486,663.00	2014.4.15	2017.4.15	否
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	4,295,469.00	2014.4.15	2017.4.15	否

关联担保情况说明：

本公司为中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司（“信达深圳分公司”）购买原股东对项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司债权后重组形成的债权 395,200,000.00 元本金、重组补偿金及信达深圳分公司实现债权权利的其他费用提供连带责任担保，保证期间从本保证合同生效之日起至主合同项下被担保债务履行期限届满后两年止。

公司为深圳市建信投资发展有限公司（以下简称建信投资）向深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司提供的股东借款本金 49,200,000.00 元及主合同约定的利息或其他费用提供连带责任担保，保证期间从本保证合同生效之日起至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止。

深圳市东海岸实业发展有限公司、深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司为深圳智慧空间物业管理服务有限公司提供的担保情况详见附注七、24。

(3) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	3,011,018.71	3,204,679.46

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市东海岸实业发展有限公司	48,285.30	2,414.27	48,285.30	2,414.27
其他应收款	深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	41,315,572.42	2,065,778.62	43,485,113.57	2,174,255.68

	亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,094,114.64	10,094,114.64	10,094,114.64	10,094,114.64
	小计	51,409,687.06	12,159,893.26	53,579,228.21	12,268,370.32
长期应收款	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	318,412,870.35			

(2) 应付项目

项目名称	关联方	年末	年初
		账面余额	账面余额
应付账款	深圳市东海岸实业发展有限公司	11,245,097.04	2,390,400.00
	深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	1,080,000.00	
	小计:	12,325,097.04	2,390,400.00
其他应付款	深圳市东海岸实业发展有限公司	10,773,083.23	43,057,572.34
	中国投资有限公司	18,087,676.38	15,228,423.54
	深圳光骅实业有限公司	3,327,945.38	3,327,945.38
	亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,092,805.50	10,092,805.50
	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	108,316,000.00	9,986,000.00
	小计:	150,597,510.49	81,692,746.76

十三、股份支付

本报告期，本公司未发生股份支付情况。

十四、承诺及或有事项

1、承诺事项

本公司向深圳市建信投资发展有限公司未来转让其拥有深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司 12% 股权时进行承诺，将由本公司或本公司指定的其他主体以【人民币 9780 万元×（1+期间×20%/365）】的价格进行竞买（或购买），具体情况详见附注十六（五）。

除上述承诺事项外，本公司不存在需要披露的其他承诺事项。

2、或有事项

（一）截至 2014 年 12 月 31 日，本公司为深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司提供担保的未结清债务余额为人民币 395,200,000.00 元，为其提供担保的股东借款余额为人民币 49,200,000.00 元，详见附注十六（五）。

（二）2010 年 10 月 26 日，福田区人民法院立案审理深圳光骅实业有限公司诉本公司与深圳市人民政府口岸办一案，诉讼请求法院判定本公司与深圳市人民政府口岸办（以下简称口岸办）于 1995 年 9 月 26 日签定的《合作开发建设深圳车港协议书》无效，口岸办已于 2010 年 12 月 27 日向法院提交答辩状，声明口岸办与本公司签订《合

作开发建设深圳车港协议书》合法、有效。本公司于 2010 年 12 月 2 日向法院以深圳光骅实业有限公司主体资格不符为由提出驳回起诉的申请。2013 年 12 月，本公司向福田区人民法院提交报告，请求法院依法尽快查明原告诉讼主体资格问题，在法定审限内审结本案。2015 年 4 月 3 日，本公司收到深圳市福田区人民法院出具的（2010）深福法民三初字第 2019 号民事判决书，判决本公司与深圳市人民政府口岸办公室 1995 年 9 月 26 日签订的《合作开发建设“深圳车港”协议书》有效，驳回原告的诉讼请求。

（三）2011 年 8 月 17 日，本公司在深圳市福田区人民法院立案，起诉潘光明、黄书荣、倪军、重庆荣鼎地产有限公司，诉讼请求法院判令潘光明、黄书荣、倪军共同双倍返还定金 2000 万元，并申请诉讼保全。深圳市福田区人民法院于当日受理本案，案号确定为（2011）深福法二初字第 6564 号。

2011 年 8 月 19 日，深圳市福田区人民法院作出裁定，查封、扣押或冻结潘光明、黄书荣、倪军、重庆荣鼎地产有限公司名下价值 770 万元的财产。2011 年 9 月 8 日，深圳市福田区人民法院发出《查封、冻结、扣押财产通知书》，告知已于 2011 年 9 月 5 日查封重庆荣鼎地产有限公司名下位于重庆市九龙坡区石小路 158 号 1 栋的产权（产权证号 114 房地证 2011 字第 105304 号），至 2013 年 9 月 4 日届满。

2011 年 10 月 7 日，潘光明、黄书荣、倪军及重庆荣鼎地产有限公司提出管辖异议，认为深圳市福田区人民法院不具有管辖权，要求将本案移送重庆市有管辖权的法院管辖。2011 年 10 月 26 日，深圳市福田区人民法院作出裁定，裁定异议成立，将本案移送至重庆市第一中级人民法院管辖。2011 年 11 月 3 日，本公司提交《上诉状》，就管辖异议裁定提起上诉。2012 年 1 月 13 日，深圳市福田区人民法院再次作出裁定，驳回本公司上诉，维持原裁定，将本案移送至重庆市第一中级人民法院管辖。

重庆市第一中级人民法院民事判决书（2012）渝一中法民初字第 00365 号作出判决，一审判决书部分原文如下：关于世纪星源公司是否应承担违约责任即被没收定金的问题，本院认为，首先，《股权转让补充协议》中第五条第 1 款明确约定了违约情形下的定金罚则，且该定金已实际交付，定金数额也并未超过主合同标的额的 20%，故该条约定有效，其次，如前述，世纪星源公司在履行合同中存在违约行为，故本院依法认定因世纪星源公司的违约，潘光明、黄书荣、倪军有权没收定金 1000 万元。但潘光明、黄书荣、倪军诉请判决“潘光明、黄书荣、倪军有权没收世纪星源公司支付的 1000 万元定金，不予退还”，既非确认之诉，也非形成之诉、给付之诉或变更之诉，故本院对相关事实予以认定但对该项诉请不予支持。本公司不服重庆市第一中级人民法院的

(2012)渝一中法民初字第 00365 号判决，于 2013 年 1 月 25 日依法提出上诉。

2013 年 12 月 10 日，重庆市高级人民法院民事判决书(2013)渝高法民终字第 00155 号作出判决，判决书部分原文如下：撤销重庆市第一中级人民法院民事判决书(2012)渝一中法民初字第 00365 号民事判决；深圳世纪星源股份有限公司与潘光明、黄书荣、倪军签订的《关于重庆荣鼎地产有限公司股权转让框架协议》、《关于重庆荣鼎地产有限公司股权转让框架协议之补充协议》、《关于重庆荣鼎地产有限公司股权转让补充协议》自本判决生效之日解除；本判决为终审判决。

终审判决协议解除，意味着潘光明、黄书荣、倪军应无条件退还本公司向其支付的 1000 万元定金。

2014 年 1 月 16 日，本公司向潘光明、黄书荣、倪军及重庆荣鼎地产有限公司发出“关于要求归还人民币 1000 万元的通知”，而潘光明、黄书荣、倪军及重庆荣鼎地产有限公司未在通知期限内归还人民币 1000 万元及赔偿本公司的损失。2014 年 3 月 18 日，本公司就该事项向深圳市福田区人民法院提起诉讼，深圳市福田区人民法院作出(2014)深福法民二初字第 2508 号一审裁定：将本案移送重庆市第一中级人民法院审理。本公司不服该裁定，向广东省深圳市中级人民法院提起上诉，广东省深圳市中级人民法院作出终审裁定：撤销原判，本案由深圳市福田区人民法院审理。2014 年 11 月 9 日，潘光明、黄书荣、倪军及重庆荣鼎地产有限公司向深圳市福田区人民法院提起反诉讼。该诉讼已于 2015 年 3 月 11 日开庭审理，但尚未判决。

(四) 2014 年 1 月 10 日，重庆荣鼎地产有限公司作为原告向重庆市第五中级人民法院对深圳智慧空间物业管理服务有限公司(本公司子公司)、本公司提起诉讼，要求支付停车费 4,060,775.00 元及利息，案号为(2014)渝五中法民初字第 77 号，要求支付停车费 3,200,000.00 元及利息，案号为(2014)渝五中法民初字第 78 号。深圳智慧空间物业管理服务有限公司反诉要求重庆荣鼎地产有限公司在(2014)渝五中法民初字第 77 号案件中支付停车场管理费 1,351,370.00 元及利息，支付垫付的相关物业维修费用等相关费用 115,320.00 元及利息，要求重庆荣鼎地产有限公司在(2014)渝五中法民初字第 78 号案件中支付停车场管理费 3,569,741.00 元及利息，支付垫付的相关物业维修费用等相关费用 103,394.50 元及利息。现该诉讼正在进行中。

除上述事项外，截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重大或有事项。

十五、资产负债表日后事项

(一) 公司拟发行股份及支付现金收购一家环保企业，截至本报告日，相关重组

手续正在办理当中。

(二) 公司处置子公司首冠国际有限公司：2014 年 12 月 31 日，公司与億盟发展有限公司签订了《股东权益转让协议》，双方就公司全资子公司首冠国际有限公司(HEAD CROWN INTERNATIONAL LIMITED)的股权转让达成了一致协议，协议约定转让对价为 10,000.00 港币。协议同时特别约定：标的公司（即首冠国际有限公司）在首冠商用置业发展有限公司（Head Crown Bussines Park Development Limited）的 48%股权和由郑列列名下拥有的 1%股权，总共 49%股权，是由甲方（即本公司）实则拥有的，标的公司没有任何权益；标的公司在下列五间公司 Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited 的 50%股权，实则是甲方全部拥有的，标的公司没有任何权益；标的公司已签署有关信托书确认标的公司只是该部分股份的信托人，而非实际受益人。上述权益在首冠国际账上主要反映为长期应收款-肇庆项目 392,241,573.61 元，详见附注七、7 及附注十六（一）。

截至本报告日，首冠国际有限公司股权已变更至億盟发展有限公司名下。

除上述事项外，本公司无其他需披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

（一）肇庆项目

1、肇庆项目的历史沿革

（1）肇庆项目起始涉及的各方主体：

甲方：肇庆市北岭发展公司（现改名肇庆市七星发展公司，以下简称“七星公司”）

乙方：香港春风有限公司（以下简称“春风公司”）

丙方：Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited（以下合称“5 家香港子公司”）

港澳控股国际有限公司(以下简称“港澳控股公司”)持有 Beehive Assets Limited、Chancery Profit Limited、Edwina Assets Limited、Festoon assets Limited、Launton Profit Limited（以下合称“五家 BVI 子公司”）100%的股权，而五家 BVI 子公司分别持有 Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited（以下合称“5 家香港子公司”）100%的股权。

（2）合作合同签订情况

1992 年 9 月 15 日，由肇庆市政府直属的两家公司—七星公司、春风公司与 5 家香港子公司等合作三方签订了中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合作经营合同。

1992 年 11 月 13 日合作项目取得广东省人民政府外经贸肇合作证字[1992]248 号批准成立，合作企业名称登记为肇庆百灵建设有限公司。1995 年 4 月 7 日合作三方签订修改合作协议，合作公司名称改为肇庆市百灵建设有限公司。

合作各方共同签署的合作合同约定：七星公司负责提供 3,538 亩项目用地及五通一平工作；春风公司负责支付 3,538 亩土地的征地、补偿、拆迁、五通一平费用和相关税费，负责 1,000 万平方英尺上盖的发展工作；5 家香港子公司负责向春风公司支付土地开发费用港币 4.9 亿元，负责 1,000 万平方英尺上盖的全部费用（按 HKD180 元/平方英尺计港币 18 亿元），共同开发经营房地产。

合作公司所获得的净利润七星公司享有 30%，5 家香港子公司享有 70%，春风公司向 5 家香港子公司收取港币 2,555 万元销售代理费、不享有合作公司的净利润。此外合作合同还约定春风公司如未能完成任何一项，则应向 5 家香港子公司赔偿损失或 5 家香港子公司无条件的取得 3,538 亩的土地使用权，七星公司对此提供担保。

（3）合作合同实际执行情况

A、5 家香港子公司于 1992 年 9 月 27 日以股票加港币现金的方式向春风公司支付了土地开发费用计港币 4.9 亿元(其中：根据春风公司的委托，将 4,400 万元人民币支付至七星公司)；此外于 1992 年 10 月 21 日至 1996 年 1 月 8 日期间，5 家香港子公司累计支付了美元 1,100 万元给七星公司、春风公司和肇庆百灵公司（其中美元 420 万元系支付的肇庆百灵公司注册资本金）。5 家香港子公司已按合作合同履行了应尽的义务，合计向肇庆项目投入资金计港币 610,523,481 元，而 5 家香港子公司投入肇庆项目的资金来源为港澳控股公司提供的港币 610,523,481 元。

B、春风公司在收到 5 家香港子公司有关肇庆项目资金后，仅支付了 3,538 亩中 1,717 亩的全部征地补偿费，其余 1,821 亩仅支付了 10%至 75%不等的征地补偿款。春风公司未按合作合同履行其应尽的义务。

C、1992 年 9 月 18 日，肇庆百灵公司取得了肇庆市国土局颁发的肇府国用（证）字 002 号国有土地使用证。详情如下：

土地使用者：肇庆市百灵建设有限公司；

土地用途：商业、住宅；

占地面积：2,358,678 平方米（折合 3,538 亩）；

使用年限：自 1992 年 9 月 19 日起 70 年；

备注：自 1992 年 9 月 19 日至 1997 年 9 月 19 日为基建期，基建项目竣工后，

须核准土地使用面积，重新发证。

D、基于春风公司未将代收的有关肇庆项目资金全部用于公司注册资金、土地开发、项目建设。特别是春风公司和七星公司并未在公司登记机关办理肇庆百灵公司的注册资本的登记手续，造成肇庆百灵公司注册资金一直为零，致使肇庆百灵公司于 2003 年 6 月 19 日被肇庆市工商行政管理局吊销了营业执照，截至 2014 年 12 月 31 日尚未办理清算。

2、本公司取得肇庆项目权益的过程

根据本公司 1997 年与港澳控股公司达成的相关协议，本公司与港澳控股公司实施了非货币交易，双方换入换出资产作价的基准日为 1997 年 10 月 31 日。具体的交易情况包括：

本公司之子公司首冠国际有限公司于 1997 年 12 月以通过 Chang Jiang Resources Co.,limited 拥有的深圳龙岗第二通道 60%的权益换入肇庆项目 70%权益。

深圳龙岗第二通道公路项目 60%权益的账面价值为 1.4 亿元人民币,评估价港币 687,000,000 元；受让对价是港澳控股国际有限公司持有的五家 BVI 公司（Beehive Assets Limited、Chancery Profits Limited、Edwina Assets Limited、Festoon Assets Limited 及 Launton Profits Limited）全部股权、港澳控股公司应收肇庆项目的债权和港币 4000 万元现金，五家 BVI 公司通过前述的 5 家香港子公司拥有肇庆项目 70%权益，账面价值港币 610,523,481.60 元。

肇庆项目为中外合作项目。

3、本公司取得肇庆项目权益后的项目进展情况

(1) 2003 年 10 月 10 日肇庆市政府工作会议纪要意向：原来项目建设用地规划已不适应肇庆市城市发展的新要求，为使该区的规划建设与重新修编后的城市建设总体规划相衔接，同意将该项目用地按中巴软件园生产、生活配套园区建设需要来修改规划；原来合作三方不可能继续，改为市政府指定一公司和本公司两方合作；规划修改后，可通过土地置换办法在七星岩旅游度假区内或以外其他区域补偿一定面积给本公司，保证置换后面积原则上不少于 3538 亩。

(2) 2004 年 6 月 8 日肇庆城乡规划局依据上述会议纪要，颁发了编号（2004）肇规许字 43 号建设用地规划许可证，用地面积 150696 平方米（约合 226 亩），建设项目会所。

(3) 与广金国际控股有限公司的合作

广金国际控股有限公司 (Wide Gold International Holdings Limited) (以下简称“广金国际公司”), 一家在 BVI 成立的公司, 注册地址为: 30 de Castro street, Wickhams Cay 1, P.O. Box 4519, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, 是佛山市南海广联业发展有限公司之子公司。佛山市南海广联实业发展有限公司成立于 1995 年, 法定代表人为何超盈, 注册资本为 1,200 万元, 实际控制人为何超盈、林惠红, 主要经营房地产开发、工业园、矿产业及其他投资。该公司及其下属子公司开发的房地产项目主要有: 广州沙面新城 (建筑面积 40 万平方米)、广东三水休闲之城 (建筑面积 90 万平方米)、广东三水时代廊桥 (合作项目, 建筑面积 120 万平方米)、广东里水第一城 (建筑面积 14 万平方米) 等, 投资的工业园项目有广东台山广海大沙环保皮革生产工业园、广东高明不锈钢生产基地等。该公司与本公司不存在关联关系。

首冠商用置业发展有限公司 (Head Crown Business Park Development Limited) (以下简称“首冠商用公司”), 一家于 2008 年 6 月 10 日在 BVI 成立的有限责任公司, 为首冠国际有限公司 (以下简称“首冠国际公司”) 与广金国际公司为本次合作开发肇庆项目的交易而设立的合营企业, 交易完成后双方持股比例为首冠国际公司持有 49% 股权、广金国际公司持有 51% 股权。

2008 年 9 月 28 日, 本公司控股子公司首冠国际公司与广金国际公司签订合作开发肇庆项目的框架协议约定: 先由首冠国际公司在 BVI 设立合营企业首冠商用公司, 并由首冠国际公司将持有肇庆项目的 5 家 BVI 子公司已发行全部股份及账面价值总额为港币 610,523,481.60 元的权益资产作价人民币 7.8 亿元注入首冠商用公司。因此, 首冠国际公司对于首冠商用公司形成初始股东贷款人民币 7.8 亿元。

本次交易内容及条款主要有:

A. 协议生效后, 广金国际公司将向首冠国际公司分期支付 3.9 亿元人民币购买 50% 首冠商用公司的初始股东贷款, 支付条件如下: 首期付款人民币 1.34 亿元, 于本公司股东大会决议批准本交易后的下一工作日内支付; 余额按照预定的合作开发“肇庆项目”的进度分期支付; 若项目开发过程中须要追加资本金, 则双方按持股比例以新增股东贷款的形式追加投资。

B. 预定的合作开发将分期进行。第一期约定在已完成征地手续的 1717 亩地块中 90 米等高线以下的 1216 亩进行, 初始股东贷款的余款(2.56 亿元)将根据剩余地块的开发进度进行支付。双方约定合作开发需在十八个月内全部启动, 每期的开发自启动之时起合作公司将按 25% 年利率开始计算相应部分的初始股东贷款的复合回报并给予首

冠国际公司优先收回投资的权利。

C、双方还约定，对标高 90 米以上地块(不超过一千亩)存在本公司单独开发的可能性，双方须在协议生效后一个月内确定是否由本公司单独开发，如果决定由本公司单独开发则双方需按比例核减初始股东贷款的总额。

D、广金国际公司及其子公司负责合作的“肇庆项目”的开发建设管理，并按照建筑成本的 2%收取项目开发建设管理费，对超出项目预算额的支出承担责任。合作公司在“肇庆项目”的最终收益分配方案是在扣除了给予初始股东贷款和新增股东贷款的优先回报后在广金国际公司和首冠国际公司间按 7: 3 的比例进行分配。但广金国际公司保证首冠国际公司在一定条件下有优先退出项目的权利。

E、有关合作开发肇庆项目的框架协议已于 2008 年 9 月 28 日在香港签署，本次交易已经本公司股东大会通过。本次交易不构成关联交易。

F、双方约定，在框架协议生效一年或本公司认可前提下的 18 个月内，买方未收购原约定的第二期股东贷款，对于已开发土地由买卖双方按 51: 49 比例享有其开发权益继续开发，除此之外肇庆项目其他地块的开发权益全部归本公司所有。

G、与广金国际公司合作的进展

2009 年 2 月 28 日，双方以签订框架协议补充协议的方式约定：对于已完成征地手续的 1717 亩地块中 90 米等高以上的 501 亩项目用地作为第二期被注入资产由首冠商用以股东贷款的形式购入，并约定第二期交割条件为取得书面收地通知或政府规划文件下达为准。

2009 年 3 月 10 日，本公司向肇庆市委、市人民政府提交了《关于要求研究解决启动肇庆市北岭项目建设的函》，并与广金公司以肇庆项目权益的实际受益人联合向肇庆市政府提交了“关于解决肇庆市北岭项目建设的具体方案”。

2012 年 2 月 26 日，本公司再次向肇庆市委、市政府提交了《关于解决肇庆市百灵建设有限公司的请求》，截至本报告期末，该事项无重大进展。

2012 年 8 月 2 日，本公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会作出的《V20120493 号中外合作经营合同争议案仲裁通知》，通知本公司参股公司科艺有限公司、快活有限公司、科益有限公司、积福有限公司、欣荣有限公司就其与肇庆市七星发展公司、春风有限公司关于 1992 年 9 月 15 日签订的《中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合同》所引起的争议所提起的仲裁申请已正式受理。

2015 年 1 月 9 日，中国国际经济贸易仲裁委员作出《V20120493 号中外合作经营合

同争议案延长裁决作出期限的通知》，同意并决定将本案裁决作出的期限延长至 2015 年 4 月 15 日。

截至本报告期末，本公司尚未收到上述仲裁的裁定结果。

4、肇庆项目现状

截至本报告期末，肇庆项目仍处于项目前期筹备阶段，尚未正式开工。本公司与广金国际公司就肇庆项目制订了《肇庆北岭原生态居住区规划设计方案》，规划总建筑面积 400 万平方米，本公司就项目总体规划、征地补偿、置换土地等事宜与肇庆市人民政府及相关部门尚处于协商中。本公司与广金国际公司正积极推进仲裁事项，等仲裁结果出来再据此与肇庆市人民政府及相关部门协商解决。

5、项目风险分析

虽然本公司已按原合作合同履行了应尽的义务，并有七星公司提供担保，但由于春风公司违约，没有付清相关土地费用，预计开发该项目存在一定风险，包括可能需要补地价交征地补偿费和拆迁费，将增加开发成本；百灵公司营业执照被吊销可能导致的其他风险；此外，城市规划调整、置换地块位置变化也会对项目进展和未来收益产生影响。

肇庆市百灵建设有限公司 1992 年 9 月 18 日获取的肇府国用（证）字 002 号国有土地使用证（自 1992 年 9 月 19 日至 1997 年 9 月 19 日为基建期，基建项目竣工后，须核准土地使用面积，重新发证），以及（2004）肇规许字 43 号建设用地规划许可证都因项目实际情况和实施时间发生重大变化，其效力可能发生重大变化。而在与广金国际公司合作开发肇庆项目过程中时，也因规划调整等客观因素的影响，并未完全按照双方签订的框架合作协议执行，未来双方合作开发肇庆项目事项仍存在重大不确定性。

（二）长沙天景名园房地产项目（即太阳星城）权益转让

本公司之全资子公司首冠国际有限公司（下称“首冠国际”）于 2007 年与美联银行之关联公司美联发展有限公司 Wachovia Development Corporation(下称“美联发展”)通过双方各持股 50%的首冠发展有限公司 Head Crown Development Ltd.（下称“首冠发展”）增资收购并合作开发长沙市“天景名园”（又名“太阳星城”）不动产项目（以下简称“项目”）。首冠国际与美联发展各持有首冠发展 50%股权及初始股东投资权益；首冠发展持有“太阳星城”项目公司（湖南天景名园置业有限责任公司，下称“天景名园”）90%股权。天景名园为独立单项地产项目开发公司，注册资本为人民币 2.5 亿元。地产项目“太阳星城”位于长沙市开福区青竹湖大道中段北侧，土地使用面积为 533,987 平方米，

规划住宅开发的总建筑面积不低于 510,000 平方米，兴建 3,000 个商品住宅单位和不低于 40,000 平方米的商业配套。本公司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司在项目开发期中对项目进行管理。

该项目已取得土地使用权证、土地规划许可证、建设规划许可证及施工许可证；第一期第一批 20 栋低密度共 37 套房和第二批 16 栋共 293 套房取得预售许可证。

2010 年 12 月之后，因金融风暴原因 Champ Mark 承接了原美联银行持有的 50% 的首冠发展的股权和初始股东投资权益，以及夹层贷款债权，即合作公司首冠发展的实质控制人以及夹层贷款债权人由美联发展变更为 Champ Mark。

2014 年 11 月 14 日，首冠国际与億盟发展有限公司达成《关于首冠发展有限公司股东权益转让意向书》，首冠国际拟将其所持有的首冠发展有限公司 50% 股权及初始股东投资权益以 39,313,863.01 美元的价格出售给億盟发展有限公司。

2014 年 11 月 28 日，首冠国际与億盟发展有限公司达成《关于首冠发展有限公司股东权益转让协议》，约定首冠国际将其所持有的首冠发展有限公司 50% 股权及初始股东投资权益以 39,313,863.01 美元的价格出售给億盟发展有限公司。

億盟发展有限公司 (Team Billion Development Limited) 是一家在香港成立的公司，主要办公地点为：金钟道 89 号力宝中心第一座 37 楼 3704-6 室，注册资本为 10,000.00 港币，营业执照注册号为 62814752-000-02-14-2，法定代表人为龚俊龙，主要股东为禧利控股有限公司，实际控制人为龚俊龙，主营业务为投资及房地产。该公司与本公司不存在关联关系。

本次股权转让作价依据：按 20% 的年收益率计算收购该 50% 股东权益的对价，计算起始时间为首冠国际投入该股东权益的日期 2007 年 7 月 25 日，计算终止时间为 2014 年 12 月 31 日。本公司于 2014 年 12 月 4 日发布的《关于全资子公司首冠国际有限公司与億盟发展有限公司达成出售长沙项目合作公司权益协议的补充公告》中对于交易定价进行了说明，即“……上述三项资产合计市场价值 115,352 万元，与审计报告账面的已完工建筑物及未开工土地（账面存货与预付款项的合计为 119,523 万元）账面价值相比将减值 4,171 万元。故本次交易定价合理，有助于本司规避异地房地产开发投资的风险。”

项目公司（天景名园）与本公司下属子公司深圳世纪星源物业发展有限公司（星源物业发展）在 2007 年签订了项目开发管理协议，约定星源物业发展在项目的整个开发周期中作为项目经理人对项目进行管理，约定收取总额为人民币 2,100.00 万元的项目

管理费。该管理协议在 2012 年已经执行完毕。2013 年项目公司同星源物业发展重新签订了《管理协议之补充协议》，延续深圳世纪星源物业发展有限公司作为项目经理人的管理安排。本次首冠国际和億盟发展有限公司之间的交易，两年内不改变项目公司已签署的相关管理合同，即深圳世纪星源物业发展有限公司作为项目经理人仍按《管理协议之补充协议》继续对项目进行管理。同时，億盟发展有限公司要求本公司董事丁芑、郑列列继续按照原交易文件约定对项目管理人履行项目管理合同承担履约担保责任，如项目发生超预算的建筑费用，应由项目管理人员的董事丁芑、郑列列和项目管理人共同承担，因而，本次交易后，丁芑、郑列列仍担任项目公司的董事。如日后发生深圳世纪星源物业发展有限公司未能按《项目开发管理协议》及补充协议履行管理人职责的情形，届时，億盟发展有限公司均可启动首冠发展有限公司的董事局程序，由首冠发展有限公司按照《项目开发管理协议》及补充协议的约定，行使解聘权解聘深圳世纪星源物业发展有限公司的管理人职务。

本次长沙天景名园房地产项目（即太阳星城）权益转让，导致本公司利润总额增加人民币 112,090,695.73 元，扣除企业所得税（利润额的 10%）后的净利润为人民币 100,881,626.15 元。

（三）BOT 项目-车港工程

1、车港工程历史沿革

为了促进深港两地的交通联系，做好深港衔接，改善深港两地公路旅客运输，充分发挥深圳（口岸）优势，深圳市人民政府口岸办公室与本公司合作开发建设位于深圳皇岗口岸监管区内的大型香港过境私家车泊位设施—“深圳车港”项目。

根据深圳市人民政府口岸办公室与本公司于 1995 年 9 月 26 日签定的《合作开发建设“深圳车港”协议书》：深圳市人民政府口岸办公室以位于皇岗口岸监管区内、面积 6 万平方米的土地使用权作为合作条件，本公司以承担项目的勘察、设计、建设和管理的全部投资为合作条件（本公司将该项目简称为“车港工程”）；车港工程建成后由本公司经营管理；经营合作期限自签订协议之日起 30 年；自车港工程投入使用之日起，深圳市人民政府口岸办公室享有车港工程项目净利润的 30%，本公司享有车港工程项目净利润的 70%。

车港工程原规划为香港过境私家车泊位，于 1997 年 3 月 8 日开工，主体工程于 1998 年底完工。车港工程主体完工后，由于涉及一地两检、皇岗口岸规划调整及香港、深圳两地政府相关要求，后续安装等工程暂停施工（车港工程于停工期间已完成前期

工程结算和场地交接手续)。

根据深圳市发展和改革局文件以深发改[2004]507 号文“关于皇岗口岸旅客及客车出入境场地(客检场地)改造工程项目建议书的批复”和深发改[2005]153 号文“关于皇岗口岸旅客及客车出入境场地(客检场地)改造工程项目可行性研究报告的批复”的文件精神,确定将车港工程首层改造为旅客出入境查验大厅和出境客车查验通道、二至六层改造为境内停车场。同时明确车港工程首层改造和连接城市交通干道的 U 型高架桥由深圳市政府投资建设、深圳市工务署承建;二层及以上楼层由本公司完成。并规定车港工程二层以上楼层改造设计的规划、消防报审与车港工程首层改造设计规划和消防系统需统一进行;同时深圳市政府要求车港工程二层以上楼层的湿地作业施工和消防系统需先于口岸改造或同步由本公司完成。

2、车港工程改造进展情况

2007 年 3 月 30 日,本公司与深圳市建筑工程股份有限公司就车港工程二层及以上楼层后续未完项目签订了《建筑施工合同》,并于 2007 年 6 月 27 日呈报深圳市建设局核准。2009 年 2 月 26 日报请深圳市建设局同意增加深圳世恒设计有限公司为车港工程续建工程安装项目(消防、给排水、供配电系统等)设计单位。

车港工程改造自 2007 年 3 月开工后,2008 年完成三层以上地面砼的施工及排水管道的整改工程;2009 年完成车港工程首层改造工程;2010 年完成深圳车港二层以上的消防配套、人行天桥及停车场地面等各项收尾工程;2011 年 6 月完成主体建筑外立面的装修工程。

车港工程分别于 2007 年 6 月通过了主体(基础)工程中间验收;2011 年 5 月通过了建设工程消防验收。截至本报告期末,车港工程已完成主体建筑 1 号楼总建筑面积 91,906.24 平方米,已建车位 2,972 个,其中:第二层 455 个、第三层 501 个、第四层 504 个、第五层 504 个、第六层 504 个、第六层天面 504 个(露天)。

按照口岸规划设计在旅客及客车出境查验场地西侧由北至南建造的 U 型高架桥,因南侧落地面的引桥下方所处地面是皇岗海关边防检查站的营房,要待其搬迁后才能进行 U 型高架桥南侧约 150 米引桥的施工,车港工程因此未能达到全面验收的条件。现由于车港停车场试运营的需求,在 U 型高架桥北侧将原单向车道临时改为双向车行通道。

2011 年 6 月 14 日,本公司就深圳车港取得了深圳市经营性停车场许可证,2011 年 7 月 29 日,深圳市发改委以深发改(2011)1080 号文对深圳车港停车场机动车停放服

务收费标准进行了批复。2011 年 7 月，本公司开始对车港停车场进行试运营。

2012 年 12 月，本公司对于建设连接皇岗、福田两口岸间步行廊桥进行了可行性分析，2013 年 3 月本公司向深圳市人民政府口岸办公室进行了请示。

2014 年 1 月 26 日，深圳市交通运输委员会函告本公司，《《市交通运输委关于建设连接皇岗口岸、福田口岸间步行廊桥有关意见的函》深交函【2014】76 号）同意由本公司出资并建设廊桥，建成后产权无偿归政府，并由本公司出资保养。政府今后若需改造或拆除廊桥，本公司需无条件移交且不予补偿。本公司就修建步行廊桥事项正在办理报建等相关手续。步行廊桥建成可使前往福田口岸的车辆在车港停放，增大车港停车场的利用率，对本公司经营较为有利。

2014 年 4 月 18 日，本公司与深圳市交通运输委员会签署《建设连接皇岗口岸与福田口岸步行廊桥的协议》，就皇岗口岸与福田口岸相连步行廊桥的建设以及步行廊桥建成后的管养事宜约定双方的权利和义务。本公司负责出资建设廊桥主体工程，并全过程负责建设管理。廊桥建成后产权归政府，本公司不冠企业名称，不设置与交通无关的广告设施，政府今后需改造或拆除廊桥，本公司应予配合，政府不予补偿。廊桥建成后的管养工作不在本协议范围内约定。截至本报告日，该项目具体实施及设计方案尚在讨论中。

3、项目风险分析

根据 1995 年 9 月本公司与深圳市人民政府口岸办公室签定的《合作开发建设“深圳车港”协议书》：经营合作期限为 30 年，自签订协议之日起计算。而车港工程由于一地两检、皇岗口岸规划调整等历史原因延续的时间较长，截至本报告期末，合作双方尚未对原合作协议中的合作经营期限、收益分配比例及方式作出补充或修改。经营期起止时间等事项的确定将对车港工程未来收益产生较大影响。

车港工程改造工程中 U 型高架桥南侧引桥现不具备施工条件，无法准确预计完工时间，车港工程无法进行竣工验收后正式投入运营，对车港工程未来收益产生影响。

4、其他事项说明

本公司 2006 年对在建工程-车港工程计提了减值 91,415,883.10 元，其原因：（1）车港工程规划变更，原为大型香港过境私家车泊位设施，现改境内普通私家车泊位设施；（2）深圳四号地铁通车，可能会影响境内旅客出行方式；（3）现在福田新口岸开通，可能会分流部分车流。

本公司考虑到车港工程由于 U 型高架桥南侧引桥无法施工的原因而未能办理全面

竣工验收及资产移交手续、本公司于 1995 年 9 月 26 日与深圳市人民政府口岸办公室签定的《合作开发建设“深圳车港”协议书》中原约定的经营期限和收益分成比例的可执行性存在重大不确定因素，故将正式办理全面竣工验收及资产移交前的运营暂定义为试运营阶段，并将车港工程试运营产生的利润冲减车港工程在建工程成本，待车港工程全面竣工验收及资产移交并与深圳市人民政府口岸办公室就经营起止期限、收益分成比例协商确定后，再按照 BOT 业务的经营期间进行会计处理。

截至 2014 年 12 月 31 日，车港工程累计支出 372,203,533.14 元（其中：2012 年至 2014 年试运营利润累计冲减工程成本 32,615,624.35 元），计提减值准备 91,415,883.10 元，账面净值 280,787,650.04 元。

（四）南油福华项目

1、基本情况

（1）2012 年 3 月 27 日，本公司与深圳市优瑞商贸有限公司（以下简称“优瑞公司”）签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议》（以下简称本协议），双方就合作开发深圳市南山区东滨路与向南路交接处编号为 T102-0041 的宗地时实施主体的确认、合作权益、项目开发实施、搬迁补偿款支付等事项做了约定。双方同意按照细则关于“拆除重建类”的相关规定设立市场主体进行开发：即本公司作为项目拆除重建区域内的权利主体，通过签订《搬迁补偿安置协议》将本公司房地产权益转移至双方共同持股的单一权利主体（项目公司），由项目公司来实施该城市更新建设项目。

（2）2013 年 3 月 25 日，本公司与优瑞公司签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议补充协议》，双方约定：将原合作开发协议第二条第 4 款“甲方配合乙方根据细则，取得城市更新职能部门向项目公司核发的实施主体确认文件，但取得实施主体确认文件的时间最长不得超过自本协议签订之日起一年”修订为“甲方配合乙方根据细则，取得城市更新职能部门向项目公司核发的实施主体确认文件，但取得实施主体确认文件的时间最长不得超过自本协议签订之日起两年”，即 2014 年 3 月 27 日。

（3）2013 年 5 月 31 日，本公司（甲方）与优瑞公司（乙方）及优瑞公司股东—深圳市瑞思投资有限公司（以下简称“瑞思投资”）、高雷、郭建文（丙方）签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议备忘录》。《备忘录》主要内容如下：

第二条：为便于将乙方实际支付的项目前期费用按照税法 and 政策规定计入项目成本的税务安排，甲、乙双方同意在不改变主协议及补充协议条款的原则且在乙方全体股东即丙方完成承接乙方在主协议及补充协议下义务的前提下，以乙方作为本项目实施主体（即项目公司）向政府城市更新职能部门申报。

第三条：为落实主协议及补充协议项下“项目公司作为开发主体负责项目后续的各项开发工作”的约定，甲乙丙三方应共同完善相关手续，实际落实“以乙方作为项目公司”替代“以新设公司作为项目公司”的先决条件，包括：1、履行乙方全体股东即丙方完成承接乙方在主协议及补充协议项下权利义务的安排；2、依据主协议第二条第 2、3 款的约定，履行使甲方持有项目公司（届时为乙方）25%优先股的安排；3、在《福华厂区城市更新单元规划》获得批准后，履行由甲方与项目公司（届时为乙方）按主体协议约定签署《搬迁补偿安置协议》的安排。

第四条：在上述安排未完成之前，乙方仍应当履行主协议项下乙方的全部义务（本协议另有约定除外）。

第五条：本备忘录的用语涵义除特别说明外，与主协议的用语涵义相同。

2、本公司合作权益

（1）搬迁货币补偿：优瑞公司向本公司支付现金人民币贰亿元整，其中人民币壹亿元整作为定金（此定金在本项目实施主体确认至项目公司名下后自动转为本公司拆迁货币补偿款）。

（2）项目公司作为开发主体负责项目后续的各项开发工作，优瑞公司负责出资，本公司根据搬迁补偿安置协议以及 25%项目公司优先股取得搬迁安置物业的方式进行合作。双方约定此搬迁安置物业对应的 25%优先股的对价为人民币 4 亿元及以 4 亿元作为计价基数按以下计算时间得到的复合回报（下称“优先股对价”）。复合回报指当年偿还部分按年回报 20%计算，当年未偿还的部分按年复利累计（所有以实际发生的天数计算），计算时间自项目重新签订土地使用合同至本项目取得搬迁安置物业的竣工验收备案为止，但是，由于本公司原因或不可抗力导致的延迟时间不计算复合回报。

以上“优先股”是指优先股股东仅以优先股对价的形式获取项目公司留存的安置物业的对应面积的回报，本公司 25%的优先股是为了优瑞公司在开发期经营利润结转完毕后退出项目公司，而本公司最终以持有项目公司优先股的形式，以双方协商一致的价格取得整个带留存的安置物业的项目公司的保障。优瑞公司有权对其合作开发权益进行转让，在不影响本公司合作权益的前提下，本公司全力配合优瑞公司合作转让手

续的办理。本公司不承担项目公司开发期内的办公、销售、税费以及项目融资、建设等所有费用形成的债务，不享有项目公司在开发期限内的所有商业开发利益和分享利润的权利。

在本协议履行过程中，本公司同意优瑞公司可选择随时以现金方式向本公司支付“优先股对价”中的部分或全部，优瑞公司同时给予本公司按对等价值回购该部分或全部“优先股”的权利，该回购权利的最后行使期限仅保留至留存的安置物业竣工验收备案之后的一个月，如超过此期限本公司未对承诺的回购作出支付，则视为本公司放弃了回购的权利。当优瑞公司支付了部分或全部优先股对价，则本公司应当在优瑞公司支付七个工作日内将相应的优先股股权过户至优瑞公司名下。

当项目进入预售时，优瑞公司须通知本公司行使优先股回购权，本公司应当在接到优瑞公司通知后至取得竣工验收备案登记之后的一个月内在行使优先股回购权，逾期视为放弃。本公司行使优先股回购权的，本公司以双方协商一致的价格（清华大学港澳研究中心约 2500 平方米的除外）选择留存的安置物业面积。如本公司最终放弃行使优先股回购权，则视为优瑞公司履行完毕所有补偿安置义务。

项目进入预售时，本公司可以选择以接收优瑞公司交付使用的科技产业用房面积中的限制销售的房产（以实际批准为准），本公司应获优先以该限售工业面积计价作为的搬迁安置物业，其对应优先股对价计算的面积以双方协商一致的价格为准，如约定的科技产业用房面积不足以冲抵或者双方协商价格不一致，本公司还可以优先按照市场价选择其他房产留存作为搬迁安置物业。

待项目公司其余可销售面积销售结算完毕，以及停车场及配套设施、税费等事项协商并处理完毕后，双方共同申请办理将项目公司的股权转让给本公司，即优瑞公司可以向本公司转让该项目公司股权的方式，留存剩余的不可售科技产业用房面积及其它配套房产，本公司自行选择时机办理搬迁安置物业及其它的房地产权证书。

3、搬迁补偿款支付约定及项目移交

当优瑞公司按照本协议约定的时间将定金及搬迁补偿款付至本公司指定的帐户后，本公司应确保在收到优瑞公司所交款项的当日，将该款项归还本公司所欠第三方应付债务，以上转款行为本公司须确保于一个工作日内完成。

本公司应当在收到优瑞公司支付的首期定金之日起两个工作日内，向优瑞公司提供本协议所有产权资料等其它相关资料及图纸，以及全部的租赁合同复印件，且负责本项目用地和地上建筑物的产权核查各项补充手续，并承担以上费用。

自优瑞公司支付完毕全部款项后两个工作日内，本公司应将本项目所涉全部租赁合同原件及押金交付给优瑞公司，本项目涉及的租赁收益均转由优瑞公司享有，税费由优瑞公司承担。

自本项目移交完毕之日起因租赁合同解除所发生的应付给承租人的任何赔偿或补偿（包括货币和实物补偿），均应由优瑞公司承担，与本公司无关。在项目专项规划获得审批后，本公司应配合优瑞公司进行厂房清理，优瑞公司自行安排拆除及产权注销等工作。

4、其他约定

（1）如出现以下情形的则视为本公司根本违约，优瑞公司有权终止本协议，本公司应在收到优瑞公司终止本协议书面通知书之日起五个工作日内退还优瑞公司实际投入本项目的全部款项及违约金，违约金按定金总额的一倍计算：

①由于本公司原因，项目公司未在本协议约定的期限内被确定为本项目改造实施主体；

②本公司在与优瑞公司签订本协议后另行与优瑞公司之外的任何第三方就本协议约定的合作事项签署与本协议类似的协议的，或擅自终止本协议的。

（2）非因双方原因，项目公司在经过多种方式努力后，仍未在本协议约定的期限内被确定为本项目改造实施主体的，优瑞公司有权选择终止本协议。本公司应在收到优瑞公司终止本协议书面通知书之日起五个工作日内退还优瑞公司实际投入本项目的全部款项及资金占用费，资金占用费按优瑞公司已经实际投入本项目的全部款项的 20% 年利率的标准计算，不足一个月按一个月计。

5、本项目执行情况

（1）截至 2012 年 12 月 31 日，优瑞公司累计支付本公司 2 亿元，本公司计入预收账款，截至 2014 年 12 月 31 日，该预收账款没有变化。

（2）本公司已于 2012 年 5 月将福华厂区相关资料及经营管理权移交给优瑞公司。截至本报告日，福华厂区地面建筑物已经拆除，地块由围栏围起进行三通一平施工，上述工作由优瑞公司实施。

（3）2013 年 12 月 26 日，本公司收到深规土【2013】759 号《市规划国土委关于批准（南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划）的通知》，《通知》主要内容是：《南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2012 年第 7 次会议审议并获通过。原则同意《南山区

南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过改造，完善城市道路系统，提高公共配套和商业服务水平，打造集商业、办公、商务公寓及教育设施等多元功能为一体的城市综合体。原则同意建设的主要经济指标：拆除用地面积 42,651.95 平方米，其中开发用建设用地面积 24,762.93 平方米。计容积率建筑面积 260,250.00 平方米，其中商业 10,000.00 平方米，办公 137,890.00 平方米，商务公寓 100,000.00 平方米，公共配套设施 12,360.00 平方米（含北京大学光华管理学院 8,000.00 平方米，清华大学港澳研究中心 2,500.00 平方米，6 个班幼儿园 1,600.00 平方米），体育文化设施用地 10,000.00 平方米。另外，允许在地下开发 12,500.00 平方米的商业用房。01-01 地块配建不少于 860 个停车位。

(4) 2014 年 1 月 27 日，深圳市优瑞商贸有限公司就项目引发的争议向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会申请仲裁【仲裁案件编号为 SHEN DX 2014016】。2014 年 4 月 10 日，本公司向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会提交答辩并提出反请求。广东省深圳市中级人民法院 2014 年 3 月 19 日就上述仲裁事项下发查封、扣押、冻结财产通知书【(2014)深中法涉外仲字第 40 号】，查封申请人深圳市瑞思投资有限公司名下位于深圳市南山区深南大道以北的世纪假日广场 A 座 301-313、1701-1716、1801-1816、2401-2409 共 54 套房产。查封期限为贰年，自 2014 年 3 月 5 日至 2016 年 3 月 4 日止。查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积 38,500.75 平方米）。查封期限为贰年，自 2014 年 3 月 5 日至 2016 年 3 月 4 日止。

(5) 2014 年 4 月 10 日，本公司董事局召开临时会议，就有关“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发纠纷引发的仲裁事项通过如下决议：①不同意优瑞公司变更《合作开发协议》关于设立合作项目公司有关约定的要求，不同意由其自身取代双方合作项目公司与本司签订《拆迁补偿安置协议》。②授权公司管理层发出解除合同通知并与优瑞公司办理后续事宜、授权管理层聘请代理人就优瑞公司的行为提出仲裁请求或反请求（包括解除《合作开发协议》及《补充协议》、要求赔偿损失等），以及采取其他必要的措施维护本司的利益。③鉴于 2014 年 3 月 26 日到期后已有多家有实力市场主体向本司发出以不低于原《合作开发协议》约定的合作条件与本司合作开发本项目的要约，授权管理层立即以不低于原《合作开发协议》约定的合作条件公开邀请具有履约能力、开发经验和管理经验的市场主体洽谈合作开发事宜加快本项目的开发建设。

(6) 2014 年 12 月 18 日，华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁庭作出本案裁决：

《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效，应继续履行；驳回各方的其他仲裁请求及反请求。仲裁庭建议当事人双方在本裁决作出之日起 60 日内按照《备忘录》的约定完成第一申请人作为更新项目实施主体的确认工作。而在此 60 日期间，双方应按照约定以及相关法律规定履行各自应承担的义务，提供必要的相互配合工作。任何一方不履行自己的义务或者不提供必要的配合，甚至阻碍确认工作的完成，应承担相应的违约责任，另一方当事人可再寻法律途径维护自己的权益。

(7) 截至本报告日，《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》约定的项目公司尚未设立，本公司尚未持有项目公司 25% 的优先股，也没有与项目公司签署《搬迁补偿安置协议》。

6、项目风险分析

项目公司尚未设立，《搬迁补偿安置协议》尚未签署，因合作纠纷及仲裁事项，广东省深圳市中级人民法院于 2014 年 3 月 19 日查封了双方合作开发的地块。该项目实施存在重大不确定性。

(五) 平湖旧改项目

1、平湖旧改项目的起源

2010 年 1 月 26 日，本公司与广东深天成律师事务所就办理深圳市龙岗区平湖旧村片区改造项目（以下简称“平湖旧改项目”）前期手续一事，达成委托代理协议：（1）委托代理目标：使本公司在 2012 年 9 月 30 日前（另有宽限期 180 天）取得平湖旧改项目用地的开发权（或共有土地使用权，以建设用地规划许可证为准）；（2）取得成本：按本公司可售面积计 2700 元/平米包干，可售面积以 40 万平米为限，可售面积等于建筑工程规划许可证批准的计入容积率面积减去返还给村民的 16 万平米商业用房和住宅建筑面积（含公摊面积，下同），再减去无偿交给政府的 2 万平方米公共建筑物建筑面积；（3）本合同下的律师费=包干成本-本公司取得项目开发权实际发生的成本；（4）合同生效：经双方签字盖章后自本公司与平湖村及相关单位或个人签订旧改（总体）合同之日起生效；（5）本公司有权将其在本合同下的权利及义务部分或全部转让给第三方。

2、取得平湖旧改项目的合作主体

2010 年 9 月 17 日，本公司与深圳市澎柏置地实业有限公司（以下简称“澎柏置地”）、深圳市平湖股份合作公司（以下简称“平湖股份”）签订了三方协议书。由于澎柏置地已于 2005 年与平湖股份签订了平湖旧改项目合作意向书，开展了该旧改项目前期的基础

工作且支付了相关费用，现澎柏置地有意退出，本公司有意参与，三方达成一致协议：本公司同意支付 1500 万元前期费用给澎柏置地（出具转让经营许可权类发票，若不能提供，则税务成本需在前期费用中扣除），付清全部前期费用后，本公司取代澎柏置地成为平湖旧改项目的合作方。

3、签订合作开发意向书

2010 年 11 月 5 日，本公司与平湖股份就平湖旧改项目签订了合作开发意向书。

4、签订平湖旧改项目合作合同书

2010 年 12 月 27 日，本公司与平湖股份就平湖旧改项目合作签订了正式合同，合作合同主要内容：（1）合作项目用地：位于现状中的平湖大围、松柏围，双方拟将旧村拆除后重建商业住宅楼，用地面积约为 15 万平米；（2）合作方式：平湖股份负责协助办理平湖旧改项目所需的经市规划部门批准的合法用地红线，本公司承诺在 2013 年 12 月 31 日前取得政府批准旧改项目的正式批准文件，本公司负责资金投入，世纪星源利润分成比例为 75%，平湖股份利润分成比例为 25%，平湖股份 25% 的利润取得为旧改项目中得到 10000 平米的商业物业，若应分得的利润超出 10000 平米的物业价值（按当时市价的优惠价计算，下同），则超出部分以现金或双方同意的其他方式分配，若低于 10000 平米的物业价值，则不退不补；（3）拆迁赔偿方式：安置物业按拆一赔一的原则进行，若不选择现楼房赔偿的，本公司应以 5000 元/平米的单价按实际拆除面积收购；安置费（房屋租金）于每月 15 日前按每平方米 15 元/月标准计算支付，支付的期间为从合作开发项目通过政府审批且具备整片拆除开工条件之日起至改造项目竣工并通知平湖股份接收为止；同时对于围墙、水泥地面、临进建筑物、木板阁楼、装修费等的赔偿均进行了约定，赔偿标准为 100—200 元/平米。（4）合同失效：若在 2013 年 12 月 31 日前无法取得有关部门同意旧改的批准文件，合同自动失效（非因世纪星源原因造成审批手续延期的，本合同自动顺延六个月）。

5、签订平湖旧村合作改造框架协议书及分期结算的补充框架协议

根据深圳市人民政府 2012 年新颁发的《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称“实施细则”），平湖旧改项目属于拆除重建类的城市更新，按实施细则第三十五条规定，更新单元计划的申报主体由所在原农村集体经济组织继受单位申报或由权利主体委托单一市场主体申报。为了符合实施细则的要求，使本公司顺利取得平湖旧改项目的开发权，在保证原商业原则不变的前提下，本公司、广东深天成律师事务所、世纪星源置业（深圳）有限公司（下以简称“星源置业”，为 Instant Finance Limited 的全资子公司）、

Instant Finance Limited 四方共同签订框架协议。(1) 项目实施主体：本公司、广东深天成律师事务所、Instant Finance Limited 三方指定改由星源置业为平湖旧改项目的更新改造实施主体，由星源置业签订拆迁合同、申报拆迁及更新改造手续。本公司按框架协议约定向星源置业提供有条件借款并最终通过收购星源置业股权形式实际享有星源置业名下的平湖旧改项目全部开发权益，原广东深天成律师事务所在旧改中的权利和义务由星源置业来履行，广东深天成律师事务所和 Instant Finance Limited 两方以星源置业股权转让款形式取得原《委托代理合同》项下律师费所对应计量的利益。(2) 合作方式：A、星源置业、Instant Finance Limited 接受世纪星源委托，负责以星源置业名义完成平湖旧改项目前期手续及征地拆迁和安置等工作，然后 Instant Finance Limited 转让星源置业 100% 股权使世纪星源享有平湖旧村片区改造项目开发权益。当星源置业、Instant Finance Limited 接受世纪星源委托负责以星源置业名义仅完成了片区中某个独立地块改造项目的前期手续，那么在 Instant Finance Limited 转让星源置业全部 100% 股权之前，星源置业、Instant Finance Limited 需针对该独立地块的投入费用做出单独结算，以该投入费用对冲结转相应金额的世纪星源债权的方式，将该独立地块开发权益立即出让予世纪星源指定公司。当星源置业、Instant Finance Limited 接受本公司委托负责以星源置业名义完成了片区中的最后独立地块改造项目的前期手续，那么 Instant Finance Limited 应转让星源置业全部 100% 股权使本公司享有平湖旧村片区最后独立地块的开发权益。B、本公司负责按本框架协议约定提供总额等于原《委托代理合同》约定包干成本的资金，用于星源置业支付前期拆迁等前期费用及星源置业日常运作所需资金。包干成本超出星源置业应付及实际支付的前期费用及日常运作所花费资金的，超出部分作为广东深天成律师事务所、Instant Finance Limited 两方应收本公司取得星源置业的股权转让款。若实际发生费用及成本高于包干成本，则星源置业股权转让款为零。C、框架协议签订后十日内本公司支付 400 万元、在星源置业或本公司（或本公司指定的其他公司）取得项目建设用地规划许可证后十日内支付 1200 万元前期费用给广东深天成律师事务所（该款项计入包干成本，在本公司支付股权转让款时扣除）。广东深天成律师事务所收到该款项后，不再享有原《委托代理合同》约定的权利，原《委托代理合同》项下广东深天成律师事务所的权利义务由星源置业、Instant Finance Limited 承继，本公司权利不受影响，原《委托代理合同》广东深天成律师事务所不再履行。

2013 年 9 月 12 日，世纪星源置业（深圳）有限公司变更为星源志富实业（深圳）有限公司（以下简称“星源志富”）。

6、签订平湖改造项目分期合作意向书

根据本公司与深圳市集成置业有限公司（以下简称“集成置业”）签订的《平湖改造项目分期合作意向书》，双方确定了平湖旧村片区改造项目的用地共两块，一块位于现状中的平湖大街以北、马岭公园以南、新祠堂路和高原路以东、富康路以西，面积约 24 万平米（不含大皇公商业中心和深圳华侨医院，以实际测量为准），另一块位于平湖大街和龙洲百货以北、隔圳西路以南、新祠堂路以西，面积约 3 万平米（以实际测量为准）。

因为位于平湖大街和龙洲百货以北、隔圳西路以南、新祠堂路以西，面积约 3 万平米的地块，深天成律师事务所可能因第三方公司已同当地村民签约，无法使本公司介入该独立地块的旧改，故安排调整平湖旧村片区内在原深圳喀斯特矿泉水有限公司（现名称变更为深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司，以下简称“喀斯特”）名下的地块纳入本公司的旧改合作。

集成置业如果先于其他平湖地块完成该独立地块的旧改拆迁和专项规划方案批复，双方同意将以喀斯特作为该地块的旧改主体进行申报和批准，集成置业负责清理该公司与地块开发无关的债权债务。在债权债务清理完毕后、土地使用合同签订之前，集成置业以转让喀斯特控股权给公司（或公司指定的其他单位或个人，下同）的形式进行平湖项目开发的第一期的分期结算。

双方同意该独立地块项目作价按照： $2700 \text{ 元} \times \text{拆迁后的独立地块实际批准的可销售面积}$ （不低于 180000 平米不高于 200000 平米）+签订土地使用合同时政府核定的应缴地价（不低于 17000 万元不高于 2 亿元）+双方核定的与该独立地块红线外的相关周边拆迁支出成本（不低于 1500 万元，不高于 1 亿元，以实际支出为准），上述合计不高于 8.4 亿元。

7、分期取得地块情况

（1）G04211-0184 地块 40%权益的取得

2013 年 12 月 24 日，星源志富已完成了以深圳市喀斯特矿泉水有限公司（2014 年 1 月 7 日名称变更为深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司）为权属人的平湖中心地区 G04211-0184 地块的深地合字（2013）2014 号《深圳市土地使用权出让合同书》的签订。土地用途为二类居住用地，性质为商品房，土地面积约为 52,785.27 平方米，土地使用期限 70 年，已批准计入容积率的总建筑面积不超过 179,470 平方米（建筑容积率 ≤ 3.4 ），其中住宅建筑面积 161,523 平方米（含安居型商品房 16,200 平方米）、商业建筑面积 14,167

平方米、幼儿园 2,400 平方米（独立占地面积 2,700 平方米，9 班）、邮政所 100 平方米、社康中心 830 平方米、社区居委会 100 平方米、社区警务室 50 平方米、管理用房 300 平方米，绿地率 $\geq 30\%$ 。本地块的土地出让金为 24,714,181.00 元、土地开发金为 5,278,527.00 元、市政配套设施金为 134,768,498.00 元，合计 164,761,206.00 元。

本公司有权以有条件借款余额根据约定以单价（不包括借款利息，为 4,564.00 元/平方米）进行结算，取得相应比例的土地开发权益。2014 年 3 月 7 日本公司董事局同意本公司向星源志富支付 264,747,119.59 元，获得 264,747,119.59 元有条件借款的债权，并按协议的约定进行结算并配合办理取得 40%该地块开发权益的手续（以该笔有条件借款的债权与截至 2013 年 11 月 30 日账面合计的有条件借款的债权余额为 58,052,880.41 元，合计 322,800,000.00 元总共结算取得），2014 年 3 月 24 日，本公司临时股东大会决议通过《关于平湖 G04211-0184 独立地块旧改项目 40%权益的结算事宜的议案》。具体的结算方式：通过结算平台公司（深圳市中环星苑房地产开发有限公司，以下简称“中环星苑”或“平台公司”）的股权结构安排而间接持有项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司（以下简称“喀斯特”或“项目公司”）40%的股权及 40%的股东借款债权，其中 40%股权 400 万元人民币，40%股东借款债权 3.228 亿元人民币，其余 48%的权益人为深圳市光华志富投资发展有限公司（原权益人为星源志富，2014 年 7 月变更为新的权益人光华志富），其余 12%的权益人为深圳市星源创意环境技术有限公司。

该项目引入深圳市建信投资发展有限公司（以下简称“建信投资”）作为 12%权益投资方，建信投资注入 12%权益投资款本金 97,800,000.00 元及股东借款本金 49,200,000.00 元。本公司为建信投资股东借款本金 49,200,000.00 元及主合同约定的利息或其他费用提供连带责任担保（保证期间从本保证合同生效之日起至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止），并向建信投资承诺若在项目公司对中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司（以下简称“信达深圳分公司”）清偿债权之日起满 12 个月之日止的期间内，建信投资将项目公司 12%的股权挂牌转让的，将由本公司或本公司指定的其他主体以【人民币 9780 万元 $\times (1 + \text{期间} \times 20\% / 365)$ 】的价格进行竞买（或购买）。“期间”为建信投资实际支付股权转让款之日起至正式挂牌之日止所经历的日历日天数。

通过上述安排，G04211-0184 地块项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司的股权结构为：深圳市建信投资发展有限公司（占股 12%）、深圳市中环星苑房地产开发有限公司（占股 88%）；G04211-0184 地块结算平台公司深圳市中环星苑房地产开发有限公司的股权结构为：深圳市星源创意环境技术有限公司（占股 12%）、深圳市光华志富

投资发展有限公司（占股 48%）、深圳世纪星源物业发展有限公司（本公司全资子公司）（占股 40%）。

各方已达成协议：为建立完善的法人治理结构、理顺原有债权债务关系、加快项目的开发进度，在投资方共同监管项目融资及项目资金的使用、监管项目的开发建设及销售相关事宜的前提下，由建信投资的关联方信达深圳分公司以 3.9 亿元购买原股东对项目公司 3.952 亿元的债权，信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组。

上述信达深圳分公司收购债权需由项目公司提供该独立地块相关开发权益的抵押，并由项目公司的各权益持有方(建信投资除外)提供担保；信达深圳分公司同时还要求本司总裁郑列列提供个人担保。

本公司为信达深圳分公司购买原股东对项目公司债权后重组形成的债权 3.952 亿元本金、重组补偿金及信达深圳分公司实现债权权利的其他费用提供连带责任担保，保证期间从本保证合同生效之日起至主合同项下被担保债务履行期限届满后两年止。

（2）GX03 地块更新范围进展情况

根据《深圳市城市更新办法》和《龙岗区城市更新实施工作推进若干措施》的规定，本公司与平湖股份针对平湖街道平湖片区城市更新单元（GX03 更新范围）内的地块项目与深圳市龙岗区平湖街道办事处（以下简称街道办）于 2014 年 3 月 3 日签订了《深圳市龙岗区城市更新单元前期阶段监管协议》。街道办为监管单位，平湖股份为申报单位，本公司为投资单位。监管协议中前期资金筹措要求载明：①为保障更新范围内业主权益，自签订本协议之日起三个月内，投资单位应将更新单元内房屋经营损失补偿保证金（M1）共 1,801.69 万元人民币注入专账，专为用于支付已提前空置但尚未完成收购和安置补偿工作的房屋租金；②为保障公共设施先行，自签订本协议之日起三个月内，投资单位应将公共设施用地上的房屋收购和搬迁安置补偿所需预算资金（M2）的 30%资金共 20,299.61 万元人民币注入专账，余额共 47,365.77 万元应提供不可撤销并可在 30 天内支付的银行信用担保；③为保障项目按计划实施，自单元规划批准之日起三个月内，投资单位应将首期实施地块的房屋收购和搬迁补偿安置所需预算资金（M3-1）(出让建设用地上的房屋收购和搬迁安置补偿所需预算资金（M3）为 85,941.05 万元人民币)的 30%注入专账，余额应提供不可撤销并可在 30 天内支付的银行信用担保。二期实施地块应参照首期实施方式运作，在单元规划批准后二年内注入专项资金，余下各期实施地块专项资金原则上应在三年内注入，具体在单元规划批准后另行签订补偿协议规定。

本公司 2014 年已根据该份协议条款的约定向规定的监管账户存入了首期监管资金 4,000.00 万元，其中 2,000.00 万元保证金为本公司全资子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司于 2014 年 3 月向中国建设银行股份有限公司深圳龙岗支行借款 1,850.00 万元提供质押担保。本公司董事局批准了在该协议条款的约束下按照城市更新进度存入监管账户监管资金。

8、最新进展情况

截至本报告日，G04211-0184 地块已完成拆迁，正在进行土地平整及基坑工程；GX03 更新范围地块：现处于报规划及拆迁补偿方案讨论阶段。

十七、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：

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	889,384,218.77	89.80	402,265,208.41	45.23	487,119,010.36
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	83,868,608.53	8.47	4,193,430.43	5.00	79,675,178.10
组合小计	83,868,608.53	8.47	4,193,430.43	5.00	79,675,178.10
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	17,194,857.51	1.73	17,194,857.51	100.00	
合 计	990,447,684.81	100.00	423,653,496.35	--	566,794,188.46

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	662,917,350.79	88.21	400,876,127.31	60.47	262,041,223.48
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	71,362,297.81	9.50	3,568,114.89	5.00	67,794,182.92
组合小计	71,362,297.81	9.50	3,568,114.89	5.00	67,794,182.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	17,194,857.51	2.29	17,194,857.51	100.00	
合 计	751,474,506.11	100.00	421,639,099.71	--	329,835,406.40

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳国际商务有限公司	396,032,475.36	293,244,728.66	74.05	超额亏损
深圳世纪星源物业发展有限公司	330,175,636.79			合并范围内往来，无超额亏损
香港润涛公司	109,020,479.75	109,020,479.75	100.00	预计无法收回
首冠国际有限公司	54,155,626.87			合并范围内往来，无超额亏损
合 计	889,384,218.77	402,265,208.41	--	--

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	32,105,497.19	1,605,274.86	5.00
1至2年（含2年）	216,208.24	10,810.41	5.00
2至3年（含3年）	31,545,087.20	1,577,254.36	5.00
3年以上	20,001,815.90	1,000,090.80	5.00
合 计	83,868,608.53	4,193,430.43	5.00

确定该组合依据的说明：

- (2) 本报告期，本公司无坏账准备转回或收回金额重要的情况。
- (3) 本报告期，本公司无实际核销的其他应收款情况。
- (4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
保证金、押金	5,951,025.00	5,951,025.00
备用金	3,396,600.51	3,311,563.95
往来款	856,281,292.99	617,388,150.85
其他	124,818,766.31	124,823,766.31
合 计	990,447,684.81	751,474,506.11

(5) 其他应收款年末余额前五名单位情况：

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳国际商务有限公司	往来款	396,032,475.36	1-3 年	39.99	293,244,728.66
深圳世纪星源物业发展有限公司	往来款	330,175,636.79	1 年以内	33.34	

香港润涛公司	其他	109,020,479.75	3 年以上	11.01	109,020,479.75
首冠国际有限公司	往来款	54,155,626.87	1 年以内	5.47	
星源志富实业(深圳)有限公司	往来款	31,603,272.60	1 年以内	3.19	1,580,163.63
合计	--	920,987,491.37	--	93.00	403,845,372.04

(6) 本报告期, 本公司无涉及政府补助的应收款项情况。

(7) 本报告期, 本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 本报告期, 本公司无转移其他应收款且继续涉入的情况。

2、长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年增加				
			追加投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动	其他
深圳世纪星源物业发展有限公司	123,874,816.30	123,874,816.30					
深圳星苑物业管理服务有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00					
深圳国际商务有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00					
首冠国际有限公司	10,700.94	10,700.94					
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92	1,679,017.92					
合计	335,564,535.16	335,564,535.16					

续:

被投资单位	本年减少					年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
	减少投资	权益法下确认的投资损失	其他综合收益调整	其他权益变动	其他			
深圳世纪星源物业发展有限公司						123,874,816.30		
深圳星苑物业管理服务有限公司						180,000,000.00		
深圳国际商务有限公司						30,000,000.00		30,000,000.00
首冠国际有限公司						10,700.94		
深圳光骅实业有限公司						1,679,017.92		
合计						335,564,535.16		30,000,000.00

3、营业收入和营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	360,000.00		360,000.00	
合 计	360,000.00		360,000.00	

4、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
全资子公司分配股利	126,000,000.00	
合 计	126,000,000.00	

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	112,063,190.26	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	884,944.23	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额		
所得税影响额	-11,209,069.58	
合 计	101,739,064.91	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.68	0.0472	0.0472
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.07	-0.0641	-0.0641

公司名称：深圳世纪星源股份有限公司

2015 年 4 月 8 日