

深圳香江控股股份有限公司
审阅报告

天健审〔2015〕7-157号

目 录

一、审阅报告	第 1—2 页
二、备考财务报表.....	第 3—4 页
(一) 备考合并资产负债表	第 3 页
(二) 备考合并利润表	第 4 页
三、备考财务报表附注	第 5—67 页

审 阅 报 告

天健审〔2015〕7-157号

深圳香江控股股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的深圳香江控股股份有限公司（以下简称香江控股公司）编制的备考合并财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2013 年度和 2014 年度的备考合并利润表，以及备考合并财务报表附注。这些备考财务报表的编制是香江控股公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问香江控股公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信备考合并财务报表没有按照备考财务报表附注三所述的编制基础和方法编制，未能在所有重大方面公允反映香江控股公司 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日备考合并财务状况，以及 2013 年度和 2014 年度的备考合并经营成果。

本审阅报告专门就后附备考合并财务报表出具，仅供香江控股公司向中国证券监督管理委员会申报重大资产重组事宜使用，不得用于其他目的。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

杨克晶

中国注册会计师：

彭宗显

二〇一五年五月九日

备考合并资产负债表

会合01表

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释 号	2014年12月31日	2013年12月31日	负债和所有者权益(或股东权益)	注释 号	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	2,124,088,189.34	1,790,175,653.27	短期借款	18	724,931,200.00	195,750,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入 衍生金融资产	2	5,146,223.99	8,463,466.76	拆入资金			
应收票据	3	600,000.00		以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融负债			
应收账款	4	41,150,959.29	35,876,953.40	衍生金融负债			
预付款项	5	96,119,608.60	508,106,572.64	应付票据	19	378,443,688.16	82,773,615.00
应收保费				应付账款	20	2,313,503,073.46	1,988,240,462.75
应收分保账款				预收款项	21	3,292,674,192.75	4,687,241,184.08
应收分保合同准备金				卖出回购金融资产款			
应收利息				应付手续费及佣金			
应收股利				应付职工薪酬	22	51,765,848.37	52,110,001.87
其他应收款	6	556,534,662.10	732,758,047.20	应交税费	23	306,410,763.23	457,864,794.80
买入返售金融资产				应付利息	24	7,523,531.28	412,578.68
存货	7	8,582,626,973.55	8,427,591,504.62	应付股利	25		23,500,000.00
划分为持有待售的资产				其他应付款	26	936,643,577.50	878,608,880.27
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	8	628,804,110.81	379,662,676.79	保险合同准备金			
流动资产合计		12,035,070,727.68	11,882,634,874.68	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	27	996,718,808.06	986,923,417.72
				其他流动负债	28	552,145,142.90	480,396,928.82
				流动负债合计		9,560,759,825.71	9,833,821,863.99
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	29	1,847,805,319.71	1,969,020,687.77
发放贷款及垫款				应付债券	30	689,226,750.82	
可供出售金融资产	9	18,350,000.00	18,350,000.00	长期应付款			
持有至到期投资				专项应付款			
长期应收款				预计负债			
长期股权投资	10	18,399,577.99	15,222,383.22	递延收益	31	18,984,185.30	
投资性房地产	11	1,189,266,238.05	991,462,391.27	递延所得税负债	17	702,735.00	702,735.00
固定资产	12	573,617,853.23	602,245,590.89	其他非流动负债			20,842,787.92
在建工程	13	357,172,474.00	223,642,943.79	非流动负债合计		2,556,718,990.83	1,990,566,210.69
工程物资				负债合计		12,117,478,816.54	11,824,388,074.68
固定资产清理				所有者权益(或股东权益)：			
生产性生物资产				实收资本(或股本)	32	1,209,020,525.00	1,209,020,525.00
油气资产				资本公积			
无形资产	14	115,069,044.49	118,844,827.74	减：库存股			
开发支出				其他综合收益			
商誉				专项储备			
长期待摊费用	15	89,363,317.79	60,761,406.36	盈余公积	33	106,130,342.11	105,550,829.14
递延所得税资产	16	265,305,324.57	227,003,813.73	一般风险准备			
其他非流动资产	17	3,812,195.11	1,091,136.27	未分配利润	34	705,556,705.24	428,785,387.77
非流动资产合计		2,630,356,025.23	2,258,624,493.27	归属于母公司所有者权益合计		2,020,707,572.35	1,743,356,741.91
资产总计		14,665,426,752.91	14,141,259,367.95	少数股东权益		527,240,364.02	573,514,551.36
				所有者权益合计		2,547,947,936.37	2,316,871,293.27
				负债和所有者权益总计		14,665,426,752.91	14,141,259,367.95

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

备考合并利润表

会合02表

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2014年度	2013年度
一、营业总收入	1	5,248,952,224.36	3,664,299,018.67
其中：营业收入	1	5,248,952,224.36	3,664,299,018.67
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,588,864,959.31	2,977,650,303.77
其中：营业成本	1	3,128,410,639.64	1,711,023,467.13
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	544,148,416.98	445,602,868.74
销售费用	3	420,401,601.97	412,599,610.41
管理费用	4	287,193,269.10	271,784,422.54
财务费用	5	134,144,369.51	97,288,080.94
资产减值损失	6	74,566,662.11	39,351,854.01
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7	-2,317,242.77	1,105,795.50
投资收益（损失以“-”号填列）	8	4,697,904.99	32,920,742.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		662,467,927.27	720,675,252.67
加：营业外收入	9	11,536,861.95	24,855,362.13
其中：非流动资产处置利得		1,840,206.61	15,365,731.69
减：营业外支出	10	31,352,165.08	44,053,408.39
其中：非流动资产处置损失		974,681.21	240,124.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		642,652,624.14	701,477,206.41
减：所得税费用	11	239,127,571.29	231,872,810.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		403,525,052.85	469,604,395.58
归属于母公司所有者的净利润		417,033,141.84	288,836,348.69
少数股东损益		-13,508,088.99	180,768,046.89
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动			
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所享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
可供出售金融资产公允价值变动损益			
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
现金流量套期损益的有效部分			
外币财务报表折算差额			
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		403,525,052.85	469,604,395.58
归属于母公司所有者的综合收益总额		417,033,141.84	288,836,348.69
归属于少数股东的综合收益总额		-13,508,088.99	180,768,046.89
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.34	0.24
（二）稀释每股收益		0.34	0.24

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳香江控股股份有限公司

财务报表附注

2013年1月1日至2014年12月31日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

深圳香江控股股份有限公司(以下简称“公司或者本公司”)是经山东临沂地区体制改革委员会临体改[1993]第28号文批准,于1994年1月30日注册成立的股份有限公司。本公司的注册地在广东省深圳市,总部位于广东省广州市。公司现持有注册号为440301103050934的营业执照,注册资本76,781.2619万元,股份总数76,781.2619万股(每股面值1元)。

本公司及其子公司主要的经营业务包括:投资兴办实业(具体项目另行申报);在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;物业管理;从事建筑工程和装饰工程的施工(须取得相应的资质证书后方可经营);企业形象策划;酒店管理;国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);经济信息咨询(不含限制项目)。

二、拟发行股份及支付现金购买资产的基本情况

(一)交易基本情况

根据本公司2015年2月13日第七届董事会第十五次会议审议通过的《关于公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》及公司于2015年2月13日与深圳市金海马实业股份有限公司(以下简称深圳金海马)签署《发行股份及支付现金购买资产协议》,本公司拟向深圳金海马发行股份39,162.11万股和以配套募集资金中的30,000.00万元购买其持有的深圳市香江商业管理有限公司(以下简称香江商业公司)和深圳市大本营投资管理有限公司(以下简称深圳大本营)100%股权。收购完成后,本公司持有香江商业公司100%的股权和深圳大本营100.00%的股权。

根据同致信德(北京)资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(同致信德评报字(2015)第048号和同致信德评报字(2015)第049号),截至2014年12月31日,香江商业公司和深

圳大本营经评估的全部股权的公允价值分别为 183,023.20 万元和 63,403.66 万元。各方确认,香江商业公司和深圳大本营的对价根据评估值分别确定为 183,023.20 万元和 63,403.66 万元,合计为 246,426.86 万元。根据本公司与深圳金海马签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》,经双方协商一致,标的资产整体作价金额为 245,000.00 万元。假设本次发行股份的价格为 5.49 元/股(最终发行价格尚需经公司股东大会批准),扣除以配套募集资金中的 30,000.00 万元以现金支付,公司拟向深圳金海马发行股份的数量为 39,162.11 万股。

(二) 香江商业公司的基本情况

深圳市香江商业管理有限公司系经深圳市工商行政管理局于 1996 年 9 月 4 日批准成立的有限责任公司,现持有注册号为 440301103709179 的企业法人营业执照,注册资本为 16,500 万元。

截至 2014 年 12 月 31 日,香江商业公司股权结构如下:

股东名称	注册资本(元)	股权比例(%)
深圳市金海马实业股份有限公司	165,000,000.00	100.00
合计	165,000,000.00	100.00

香江商业公司属家居商贸流通行业。经营范围:国内贸易;柜台出租;供应链管理;经济信息咨询;投资管理;投资咨询;市场营销策划(不含限制项目);仓储服务;投资兴办实业(具体项目另行申报)。

(三) 深圳大本营的基本情况

深圳市大本营投资管理有限公司系经深圳市市场监督管理局罗湖分局于 2001 年 11 月 7 日批准成立的有限责任公司,现持有注册号为 440301103116566 号的企业法人营业执照,注册资本 3,000 万元。

截至 2014 年 12 月 31 日,深圳大本营股权结构如下:

股东名称	注册资本(元)	股权比例(%)
深圳市金海马实业股份有限公司	30,000,000.00	100.00
合计	30,000,000.00	100.00

深圳大本营属家居商贸流通行业。经营范围:受托资产管理(不得从事信托、证券资产管理、金融资产管理等业务);投资兴办实业(具体项目另报);国内贸易(不含专营、专控、专卖商品);房地产经纪;经纪信息咨询;场地租赁;自有物业租赁;仁果类和核果类水果种植;柑橘类种植;香蕉等亚热带水果种植和其他水果种植(场地另行申报)。物业管理;

建筑装饰工程设计施工（取得建设主管部门的资质证书，方可经营）；装修装潢装饰施工。

三、模拟合并财务报表的编制基础和编制方法

（一）模拟合并财务报表的编制基础

模拟合并财务报表根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，本公司需对香江商业公司和深圳大本营的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表。本备考合并财务报表系根据本公司与购买资产相关的协议之约定，并按照以下假设基础编制：

1. 模拟合并财务报表附注二（一）所述的相关议案能够获得本公司股东大会的批准，并获得中国证券监督管理委员会的批准（核准）。

2. 假设拟注入资产的组织架构及相关业务于模拟合并财务报表最初列报日（即 2013 年 1 月 1 日），若子公司的实际购入或设立在该日之后，则按其实际购并日列入模拟合并财务报表业已存在，且在报告期内未发生重大变化。

3. 收购香江商业公司和深圳大本营股权而产生的费用及税务等影响不在模拟财务报表中反映。

4. 模拟合并财务报表是以拟注入资产自 2013 年 1 月 1 日起实际发生的交易或事项为依据、以历史成本计价原则和收入与相关成本、费用配比原则，以本报告主体及其子公司模拟个别报表等相关会计资料为基础合并编制而成的。

（二）模拟合并财务报表的编制方法

本公司非公开发行股份及支付现金购买资产实施后，香江商业公司和深圳大本营成为本公司的子公司，本公司原股东拥有公司重组后生产经营决策的控制权，香江商业公司和深圳大本营股东为交易的被购买方，交易发生时本公司构成同一控制下的企业合并。本备考财务报表编制方法如下：

1. 本公司编制的备考合并财务报表以拟注入资产经审计后的模拟合并财务报表为基础，根据财政部颁布的企业会计准则（包括于 2014 年颁布的新的和修订的企业会计准则）的规定，按照统一后的会计政策调整汇总编制而成。

2. 因备考财务报表是基于本次交易于 2013 年 1 月 1 日前已经完成，本公司的业务架构于 2013 年 1 月 1 日前已经形成并独立存在的假设上，根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，未编制模拟现

金流量表和模拟股东权益变动表。

3. 根据本公司与深圳金海马签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》，假设本次发行股份的价格为 5.49 元/股（最终发行价格尚需经公司股东大会批准），公司拟向深圳金海马发行股份的数量为 39,162.11 万股。同时，深圳金海马以现金补足香江商业公司截至 2014 年 12 月 31 日的未分配利润 959.00 万元，在备考财务报表其他应收款反映。另外，备考财务报表仅考虑拟募集配套资金总额中以现金支付交易对方的 30,000.00 万元，按照 6.05 元/股（最终发行价格尚需经公司股东大会批准）计算，向不超过 10 名的其他特定投资者发行股份数量预计 4,958.68 万股（最终发行数量将以购买资产成交价、最终发行价格为依据，并由公司股东大会批准）。综上，本次重组增加股本为 44,120.79 万元，减少资本公积为 2,206.77 万元，减少留存收益为 20,701.69 万元。

（三）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

四、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2013 年 1 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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

份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

2. 公司不存在对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的情况。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指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期限短、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。

(九) 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；以

公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

（十）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，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和金融负债，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。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）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。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）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；（3）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：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）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公允价值变动

形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市

场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被

投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，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，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(十一) 应收款项

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 100 万元以上(含)且占应收款项账面余额 10% 以上的款项。
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，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。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
余额百分比组合	该组合主要包括深圳香江控股股份有限公司的相关应收款项。账龄在 5 年以内的，按照应收款项余额的 6% 计提；账龄在 5 年以上的，按照应收款项余额的 100% 计提。
控股股东及同一控制下的关联方欠款和和应收政府部门款项	不计提坏账准备
押金\保证金\备用金组合	按期末余额 1%计提坏账准备

(2) 账龄分析法

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)	5.00	5.00
1—2 年	15.00	15.00

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
2—3 年	25.00	25.00
3 年以上	50.00	50.00

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，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。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货主要包括原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发土地及土地一级开发成本等。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。拟开发土地为本公司购入计划用于房地产开发的土地使用权，开始对土地使用权进行开发时，转入“开发成本”项目。土地一级开发成本为本公司与其他方合作进行一级土地开发项目而形成的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

原材料发出时，采用加权平均法确定其实际成本。开发产品发出时，采用个别计价法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现

净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

酒店业的低值易耗品采用五五摊销法进行摊销，其他的低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十三) 划分为持有待售的资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；2. 已经就处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成

本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，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。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（十五）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-60	0-5	1.58-5.00
通用设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
运输工具	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
电子设备及其他设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

（十七）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

(十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
土地使用权	40-50
软件	3-10

(二十) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出,摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账,在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果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。

(二十二) 职工薪酬

1. 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。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间,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。

3. 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) 在职工为公司提供服务的会计期间,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下列步骤:

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。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

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；

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等三部分，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. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十三) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十四) 收入

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；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

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量),采用完工百分比法确认提供劳务的收入,并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的,若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿,按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时,确认让渡资产使用权的收入。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;使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 收入确认的具体方法

本公司的房地产销售是以房地产竣工验收合格(取得竣工验收报告),签订了不可逆转的销售合同或其他结算通知书,取得了买方付款证明(其中选择银行按揭的,收到首期款并办好按揭手续;不选择银行按揭自行付款的,收到50%以上房款),发出收楼通知(在规定的期限内因业主原因未及时办手续的视同收楼)时确认收入的实现。

香江商业公司和深圳大本营系属家居商贸流通行业。租金和管理费按有关合同或协议规定的收费时间和方法确认收入的实现。

(二十五) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。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。但是,按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关费用的期间,计入当期损益;用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

(二十六) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,该计税基础与其账面数之间的差额),按照预期收

回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十七) 租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(二十八) 重要会计政策变更

本公司于 2014 年 7 月 1 日开始采用财政部于 2014 年新颁布的《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》和经修订的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》，同时在 2014 年度财务报表中开始采用财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》。由于采用上述新的和修订的企业会计准则而导致的会计政策变更由本公司于 2014 年 10 月 30 日董事会会议批准。

五、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、17%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%

税 种	计税依据	税 率
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%-7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2014 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2014 年 12 月 31 日财务报表数，本期指 2014 年度。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	3,377,439.17	4,157,864.03
银行存款[注 1]	2,051,884,071.20	1,717,779,617.83
其他货币资金[注 2]	68,826,678.97	68,238,171.41
合 计	2,124,088,189.34	1,790,175,653.27

注 1：本公司上述年末银行存款中 110,170,000.00 元为商业承兑汇票贴现保证金。

注 2：本公司上述其他货币资金期末数中包含未结按揭贷款余额保证金 41,109,769.33 元、农民工工资保证金 27,306,326.51 元以及工程保证金 410,583.13 元。

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末数	期初数
交易性金融资产	5,146,223.99	8,463,466.76
其中：基金	5,146,223.99	8,463,466.76
合 计	5,146,223.99	8,463,466.76

3. 应收票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	600,000.00	
合 计	600,000.00	

4. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	44,151,819.14	99.61	3,000,859.85	6.80	41,150,959.29
单项金额不重大但单项计提坏账准备	173,381.00	0.39	173,381.00	100.00	
合计	44,325,200.14	100.00	3,174,240.85	7.16	41,150,959.29

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	38,574,549.57	99.79	2,697,596.17	6.99	35,876,953.40
单项金额不重大但单项计提坏账准备	81,639.00	0.21	81,639.00	100.00	
合计	38,656,188.57	100.00	2,779,235.17	7.19	35,876,953.40

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,154,711.15	206,806.93	5.00
1-2 年	1,080,555.42	162,083.31	15.00
小计	5,235,266.57	368,890.24	7.05

3) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	30,708,927.20	1,842,535.63	6.00

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1-2年	2,903,305.05	174,198.30	6.00
2-3年	3,704,972.12	222,298.33	6.00
3-4年	1,005,580.80	60,334.85	6.00
4-5年	277,835.00	16,670.10	6.00
5年以上	315,932.40	315,932.40	100.00
小计	38,916,552.57	2,631,969.61	6.76

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 676,859.29 元，转回坏账准备金额 258,326.47 元，因合并范围变更而减少坏账准备金额 23,527.14 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
河南欧凯龙家居有限公司	4,147,920.86	9.36	248,875.25
客户 1	3,465,623.00	7.82	207,937.38
深圳腾飞旅行社	2,021,846.00	4.56	121,310.76
中建二局第三建筑工程有限公司	1,411,376.69	3.18	84,682.60
客户 2	1,000,000.00	2.26	60,000.00
小计	12,046,766.55	27.18	722,805.99

5. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	23,399,079.53	24.34		23,399,079.53	413,250,670.01	81.33		413,250,670.01
1-2年	16,366,250.83	17.03		16,366,250.83	40,603,721.38	7.99		40,603,721.38
2-3年	12,232,556.32	12.73		12,232,556.32	40,400,428.34	7.95		40,400,428.34

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
3年以上	44,121,721.92	45.90		44,121,721.92	13,851,752.91	2.73		13,851,752.91
合计	96,119,608.60	100.00		96,119,608.60	508,106,572.64	100.00		508,106,572.64

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
株洲市土地储备中心	57,000,000.00	尚未办理土地移交手续故尚未结算
天津市红旗毛纺织厂	17,030,000.00	预付租金
小计	74,030,000.00	

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
株洲市土地储备中心	57,000,000.00	59.30
天津市红旗毛纺织厂	19,030,000.00	19.80
广东亿华物流投资有限公司	6,961,039.20	7.24
孙贺明	1,406,212.49	1.46
苏州迅达电梯有限公司	1,217,300.00	1.27
小计	85,614,551.69	89.07

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	575,320,029.55	100.00	18,785,367.45	3.27	556,534,662.10

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	575,320,029.55	100.00	18,785,367.45	3.27	556,534,662.10

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	739,925,322.07	99.92	7,167,274.87	0.97	732,758,047.20
单项金额不重大但单项计提坏账准备	600,000.00	0.08	600,000.00	100.00	
合计	740,525,322.07	100.00	7,767,274.87	1.05	732,758,047.20

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	19,852,845.49	992,642.28	5.00
1-2年	1,342,105.91	201,315.89	15.00
2-3年	5,016,756.61	1,254,189.15	25.00
3年以上	348,710.00	174,355.00	50.00
小计	26,560,418.01	2,622,502.32	9.87

3) 组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	181,193,934.11	10,871,636.05	6.00
1-2年	8,547,432.03	512,845.92	6.00
2-3年	7,487,509.23	449,250.55	6.00
3-4年	5,635,306.06	338,118.36	6.00
4-5年	138,879.46	8,332.77	6.00

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	3,601,206.63	3,601,206.63	100.00
小计	206,604,267.52	15,781,390.28	7.64

4) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	304,007,859.45		
押金\保证金\备用金组合	38,147,484.57	381,474.85	1.00
小计	342,155,344.02	381,474.85	0.11

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 12,036,740.30 元, 转回坏账准备金额 369,652.66 元, 因合并范围变更而减少坏账准备金额 41,221.06 元, 因核销应收账款而转销坏账准备 607,774.00 元。

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

款项性质	期末数
中山大学	600,000.00
其他	7,774.00
合计	607,774.00

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	36,973,966.92	24,919,305.23
往来款	459,680,755.38	663,698,751.51
应收暂付款	12,676,786.48	10,794,367.21
备用金	1,173,517.65	888,895.58
其他	64,815,003.12	40,224,002.54
合计	575,320,029.55	740,525,322.07

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
中建二局第三建筑工程有限公司	往来款及代垫水电费	139,846,083.57	1年以内	24.31	8,390,765.01
深圳市金海马实业股份有限公司	往来款	127,702,322.12	1年以内	22.20	
长沙市国土资源局	代垫土地拆迁款	44,411,918.00	1年以内	7.72	
湖北省葛店经济技术开发区财政金融局	代垫土地拆迁款	30,000,000.00	5年以内	5.21	
长沙金霞经济开发区管理委员会	履约保证金	20,000,000.00	1年以内	3.54	
小计		352,370,337.83		62.29	8,390,765.01

7. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：			
开发成本	4,351,738,748.94	55,277,647.82	4,296,461,101.12
拟开发土地	863,064,082.22		863,064,082.22
开发产品	2,090,303,270.29	11,198,036.39	2,079,105,233.90
出租开发产品	873,090,300.74		873,090,300.74
土地一级开发成本	450,873,931.32		450,873,931.32
小计	8,629,070,333.51	66,475,684.21	8,562,594,649.30
非房地产开发项目：			
原材料	10,686,236.20		10,686,236.20
低值易耗品	9,285,410.52		9,285,410.52
其他	60,677.53		60,677.53
小计	20,032,324.25		20,032,324.25
合计	8,649,102,657.76	66,475,684.21	8,582,626,973.55

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：			
开发成本	5,033,429,025.01	70,212,227.15	4,963,216,797.86
拟开发土地	374,422,495.45		374,422,495.45
开发产品	1,803,798,015.40	1,967,786.87	1,801,830,228.53
出租开发产品	838,654,123.80		838,654,123.80
土地一级开发成本	437,560,576.38		437,560,576.38
小计	8,487,864,236.04	72,180,014.02	8,415,684,222.02
非房地产开发项目：			
原材料	2,499,274.83		2,499,274.83
低值易耗品	9,175,989.03		9,175,989.03
其他	232,018.74		232,018.74
小计	11,907,282.60		11,907,282.60
合计	8,499,771,518.64	72,180,014.02	8,427,591,504.62

(2) 存货跌价准

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	转回或转销	其他	
开发成本	70,212,227.15	62,742,937.91		37,989,378.57	39,688,138.67	55,277,647.82
开发产品	1,967,786.87		39,688,138.67	30,457,889.15		11,198,036.39
合计	72,180,014.02	62,742,937.91	39,688,138.67	68,447,267.72	39,688,138.67	66,475,684.21

8. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
理财产品	312,300,000.00	
预缴税费	316,504,110.81	379,662,676.79
合 计	628,804,110.81	379,662,676.79

9. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
可供出售权益工具		
按成本计量的	18,350,000.00	18,350,000.00
合 计	18,350,000.00	18,350,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
广州大丰门旅游景区开发有限公司	400,000.00			400,000.00
广州国际商品展贸城股份有限公司	10,500,000.00			10,500,000.00
潼南民生村镇银行股份有限公司	2,450,000.00			2,450,000.00
蓬莱民生村镇银行股份有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
小计	18,350,000.00			18,350,000.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
广州大丰门旅游景区开发有限公司					20.00	
广州国际商品展贸城股份有限公司					5.25	
潼南民生村镇银行股份有限公司					4.90	
蓬莱民生村镇银行股份有限公司					5.00	
小 计						

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	12,761,178.79		12,761,178.79	13,069,550.39		13,069,550.39
对合营企业投资	5,638,399.20		5,638,399.20	2,152,832.83		2,152,832.83
合 计	18,399,577.99		18,399,577.99	15,222,383.22		15,222,383.22

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
深圳市大本营企业管理咨询有限公司	13,069,550.39			-1,907,719.83	
深圳景江投资有限公司		10,000,000.00	8,400,000.00	-651.77	
合营企业					
宁波华生香江家居有限公司	2,152,832.83	10,000,000.00		-6,514,433.63	
合 计	15,222,383.22	20,000,000.00	8,400,000.00	-8,422,805.23	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
深圳市大本营企业管理咨询有限公司						11,161,830.56
深圳景江投资有限公司						1,599,348.23
合营企业						
宁波华生香江家居有限公司						5,638,399.20
合 计						18,399,577.99

11. 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数	1,148,471,136.31	1,148,471,136.31
本期增加金额	249,002,554.00	249,002,554.00
本期减少金额	10,828,239.90	10,828,239.90
期末数	1,386,645,450.41	1,386,645,450.41
累计折旧和累计摊销		
期初数	157,008,745.04	157,008,745.04
本期增加金额	40,391,726.97	40,391,726.97
1) 计提或摊销	40,391,726.97	40,391,726.97
本期减少金额	21,259.65	21,259.65
期末数	197,379,212.36	197,379,212.36
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	1,189,266,238.05	1,189,266,238.05
期初账面价值	991,462,391.27	991,462,391.27

12. 固定资产

(1) 明细情况

项目	房屋建筑物	通用设备	运输工具	电子及其他设备	合计
账面原值					
期初数	585,169,898.67	70,820,985.86	81,298,052.46	49,581,812.02	786,870,749.01
本期增加金额	6,326,632.96	1,557,125.79	6,853,843.42	3,865,213.08	18,602,815.25
1) 购置	214,561.68	1,557,125.79	6,853,843.42	3,865,213.08	12,490,743.97

项 目	房屋建筑物	通用设备	运输工具	电子及其他设备	合 计
2) 在建工程转入	5,832,522.35				5,832,522.35
3) 存货转入	279,548.93				279,548.93
本期减少金额	2,057,204.87	2,387,114.00	8,447,462.19	952,371.00	13,844,152.06
1) 处置或报废	2,057,204.87	2,387,114.00	6,688,648.19	380,689.00	11,513,656.06
2) 出售子公司减少			1,758,814.00	571,682.00	2,330,496.00
期末数	589,439,326.76	69,990,997.65	79,704,433.69	52,494,654.10	791,629,412.20
累计折旧					0.00
期初数	50,630,691.13	38,467,314.59	61,969,658.18	33,557,494.22	184,625,158.12
本期增加金额	20,427,930.00	10,072,324.94	7,903,312.06	4,629,916.57	43,033,483.57
1) 计提	20,427,930.00	10,072,324.94	7,903,312.06	4,629,916.57	43,033,483.57
本期减少金额		928,700.93	7,956,789.66	761,592.13	9,647,082.72
1) 处置或报废		928,700.93	6,201,899.60	362,561.90	7,493,162.43
2) 出售子公司减少			1,754,890.06	399,030.23	2,153,920.29
期末数	71,058,621.13	47,610,938.60	61,916,180.58	37,425,818.66	218,011,558.97
减值准备					
期初数					
本期增加金额					
1) 计提					
本期减少金额					
1) 处置或报废					
2) 出售子公司减少					
期末数					
账面价值					
期末账面价值	518,380,705.63	22,380,059.05	17,788,253.11	15,068,835.44	573,617,853.23
期初账面价值	534,539,207.54	32,353,671.27	19,328,394.28	16,024,317.80	602,245,590.89

(2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
恩平置业展销厅/售楼部	178,785.71	临时建筑

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
恩平置业办公室和物业管理用房	1,176,291.51	尚待办理
小计	1,355,077.22	

13. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
温泉中心酒店项目	346,851,477.88		346,851,477.88
成都投资服务中心	350,052.12		350,052.12
大丰门旅游中心项目	9,970,944.00		9,970,944.00
合 计	357,172,474.00		357,172,474.00

(续上表)

工程名称	期初数		
	账面余额	减值准备	账面余额
温泉中心酒店项目	213,413,147.67		213,413,147.67
成都投资服务中心	350,052.12		350,052.12
大丰门旅游中心项目	9,879,744.00		9,879,744.00
合 计	223,642,943.79		223,642,943.79

(2) 在建工程增减变动情况

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少	期末数
温泉中心酒店项目	213,413,147.67	139,270,852.56	5,832,522.35		346,851,477.88
成都投资服务中心	350,052.12				350,052.12
大丰门旅游中心项目	9,879,744.00	91,200.00			9,970,944.00
合 计	223,642,943.79	139,362,052.56	5,832,522.35		357,172,474.00

(3) 本期借款费用资本化金额为 23,618,19.38 元, 本年资本化率为 7.04%。

14. 无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
账面原值			
期初数	113,163,191.37	16,084,747.45	129,247,938.82

项目	土地使用权	软件	合计
本期增加金额		1,541,918.07	1,541,918.07
1) 购置		1,541,918.07	1,541,918.07
本期减少金额	99,031.52	49,000.00	148,031.52
1) 处置	99,031.52	49,000.00	148,031.52
期末数	113,064,159.85	17,577,665.52	130,641,825.37
累计摊销			
期初数	5,934,383.31	4,468,727.77	10,403,111.08
本期增加金额	2,954,241.58	2,264,428.22	5,218,669.80
1) 计提	2,954,241.58	2,264,428.22	5,218,669.80
本期减少金额		49,000.00	49,000.00
1) 处置		49,000.00	49,000.00
期末数	8,888,624.89	6,684,155.99	15,572,780.88
减值准备			
期初数			
本期增加金额			
1) 计提			
本期减少金额			
1) 处置			
期末数			
账面价值			
期末账面价值	104,175,534.96	10,893,509.53	115,069,044.49
期初账面价值	107,228,808.06	11,616,019.68	118,844,827.74

15. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	60,761,406.36	33,203,602.43	17,449,252.63		76,515,756.16
租赁费		13,290,581.00	443,019.37		12,847,561.63
合计	60,761,406.36	46,494,183.43	17,892,272.00		89,363,317.79

16. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 以抵销后净额列示的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	20,321,062.38	5,080,265.59	10,239,987.48	2,559,996.87
可抵扣亏损	217,045,958.35	54,261,489.59	305,913,442.56	76,478,360.64
政府补助	18,984,185.30	4,746,046.33	20,842,787.25	5,210,696.98
内部交易未实现利润	169,830,502.36	42,457,625.59	77,096,690.72	19,274,172.68
留待以后年度抵扣的广告费	1,405,326.20	351,331.56	2,341,736.24	585,433.89
应付职工薪酬	11,301,628.12	2,825,407.03	12,103,091.18	3,025,772.80
按清算口径计提的土地增值税	621,278,859.53	155,319,714.88	480,396,928.82	120,099,232.21
交易性金融资产公允价值变动	1,053,776.01	263,444.00		
其他			344,057.42	86,014.35
合 计	1,061,221,298.25	265,305,324.57	909,278,721.67	227,319,680.42

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动产生			1,263,466.76	315,866.69
其他	2,810,940.00	702,735.00	2,810,940.00	702,735.00
总 计	2,810,940.00	702,735.00	4,074,406.76	1,018,601.69

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	603,975,034.30	456,566,485.82
可抵扣暂时性差异	103,367,520.34	72,938,461.74
小 计	707,342,554.64	529,504,947.56

(4) 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	期末数	期初数	备注
2014 年		53,218,162.78	
2015 年	99,881,653.66	84,167,712.27	
2016 年	30,781,046.98	25,116,436.18	

年份	期末数	期初数	备注
2017年	167,440,035.43	163,174,532.04	
2018年	100,099,114.48	130,889,642.55	
2019年	205,773,183.75		
小计	603,975,034.30	456,566,485.82	

17. 其他非流动资产

项目	期末数	期初数
预付非流动资产购置款	3,812,195.11	1,091,136.27
合计	3,812,195.11	1,091,136.27

18. 短期借款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
抵押保证借款（注1）	265,750,000.00	15,750,000.00
抵押借款（注2）	160,000,000.00	180,000,000.00
质押和保证借款（注3）	112,181,200.00	
票据贴现借款（注4）	187,000,000.00	
合计	724,931,200.00	195,750,000.00

(2) 其他说明

注1：抵押和保证借款系以本公司之投资性房地产和深圳市大本营管理有限公司南昌市青山湖区解放西路999号香江商贸中心物业作抵押，同时由本公司之子公司武汉金海马置业有限公司、洛阳百年置业有限公司和深圳市金海马实业股份有限公司分别提供担保。

注2：抵押借款系以本公司之子公司广州大瀑布旅游开发有限公司（以下简称“广州大瀑布”）和深圳市大本营管理有限公司南昌市青山湖区解放西路999号香江商贸中心物业固定资产及在建工程作抵押。

注3：质押和保证借款系以本公司持有长沙物流的100%股权作质押，同时由本公司提供担保。

注4：票据贴现借款系本公司之子公司深圳市千本建筑工程有限公司以本公司之另一子公司增城香江因内部关联交易开具之商业承兑汇票向银行贴现，并由增城香江以定期存单

提供质押保证，由本公司提供担保。

19. 应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	378,443,688.16	82,773,615.00
合 计	378,443,688.16	82,773,615.00

20. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
货款	1,334,326.07	1,342,703.99
装修款	5,766.00	2,855,797.89
材料款	145,544,170.25	23,333,612.81
工程款	2,100,285,900.15	1,944,750,530.13
其它款	66,332,910.99	15,957,817.93
合 计	2,313,503,073.46	1,988,240,462.75

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
中建二局第三建筑工程有限公司	314,691,121.81	尚待结算支付的工程款
湛江银和建筑工程有限公司连云港分公司	6,091,200.00	尚待结算支付的工程款
深圳市南利装饰工程有限公司	3,926,741.40	尚待结算支付的工程款
深圳市巴比伦环境园林艺术有限公司	2,782,161.68	尚待结算支付的工程款
四川超宇建设集团有限公司	2,751,434.00	尚待结算支付的工程款
小 计	330,242,658.89	

21. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收售楼款	2,865,614,983.22	4,359,947,356.47
租金和管理费	57,741,976.89	75,375,056.80

项 目	期末数	期初数
其他	369,317,232.64	251,918,770.81
合 计	3,292,674,192.75	4,687,241,184.08

22. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	52,167,286.00	272,035,084.55	272,401,028.78	51,801,341.77
离职后福利-设定提存计划	-57,284.13	16,170,864.84	16,149,074.11	-35,493.40
辞退福利		480,683.50	480,683.50	
合 计	52,110,001.87	288,686,632.89	289,030,786.39	51,765,848.37

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	51,213,931.76	239,171,021.34	239,017,601.77	51,367,351.33
职工福利费	336,819.76	17,615,436.47	17,515,938.13	436,318.10
社会保险费	167,247.15	9,757,320.18	9,792,125.11	132,442.22
住房公积金	46,172.76	4,323,697.15	4,329,722.07	40,147.84
工会经费和职工教育经费	412,156.65	1,070,860.63	1,358,005.41	125,011.87
其他	-9,042.08	96,748.78	387,636.29	-299,929.59
小 计	52,167,286.00	272,035,084.55	272,401,028.78	51,801,341.77

(3) 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	-64,697.39	14,731,264.99	14,711,571.11	-45,003.51
失业保险费	7,413.26	1,439,599.85	1,437,503.00	9,510.11
合 计	-57,284.13	16,170,864.84	16,149,074.11	-35,493.40

23. 应交税费

项 目	期末数	期初数
土地增值税	115,045,772.89	292,322,520.19
营业税	11,899,792.64	10,537,650.63
企业所得税	170,730,979.27	136,585,801.40
代扣代缴个人所得税	752,163.67	577,020.41
城市维护建设税	516,679.09	583,982.30
房产税	2,429,708.84	2,865,840.33
教育费附加	210,206.06	247,410.65
地方教育附加	38,798.92	44,396.65
其他	4,786,661.85	14,100,172.24
合 计	306,410,763.23	457,864,794.80

24. 应付利息

项 目	期末数	期初数
公司债券利息	3,415,232.88	
分期付息到期还本的长期借款利息	4,108,298.40	412,578.68
合 计	7,523,531.28	412,578.68

25. 应付股利

项 目	期末数	期初数
少数股东股利		23,500,000.00
合 计		23,500,000.00

26. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
往来款	125,127,612.91	149,076,850.89
押金保证金	265,620,387.85	292,220,393.57
拆借款	161,505,909.27	143,346,491.16

项 目	期末数	期初数
应付暂收款	147,191,607.43	149,449,416.81
其他	237,198,060.04	144,515,727.84
合 计	936,643,577.50	878,608,880.27

(2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
广东南方报业传媒集团有限公司	78,410,989.00	子公司少数股东的往来款,未约定归还期限
恩平市锦江新城建设投资有限公司	21,011,581.63	子公司少数股东的往来款,未约定归还期限
山东金柱集团有限公司	20,000,000.00	代收履约保证金,项目尚未结束
河南欧凯龙家居有限公司	5,800,000.00	租赁保证金,租期尚未结束
深圳市蛇口建筑安装工程有限公司	2,942,728.47	工程未结算且对方未开发票
小 计	128,165,299.10	

27. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款		
抵押和保证借款(注 1)	649,077,031.14	628,713,326.14
抵押借款(注 2)	297,641,776.92	238,210,091.58
质押借款(注 3)	50,000,000.00	120,000,000.00
合 计	996,718,808.06	986,923,417.72

(2) 其他说明

注 1: 抵押和保证借款系以本公司的存货、投资性房地产、固定资产及在建工程作抵押,并由本公司及其子公司提供连带责任担保及或由香江集团有限公司、深圳市金海马实业股份有限公司(以下简称“深圳金海马”)、刘志强、翟美卿提供担保。

注 2: 抵押借款系以本公司房地产项目开发的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产作抵押。

注 3: 质押借款系南方香江集团有限公司(以下简称“南方香江”)以持有本公司的股权作为

质押，为本公司借款提供担保。

28. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
按清算口径计提的土地增值税	552,145,142.90	480,396,928.82
合 计	552,145,142.90	480,396,928.82

29. 长期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押和保证借款(注 1)	1,397,975,043.89	1,286,071,051.16
抵押借款(注 2)	449,830,275.82	632,949,636.61
质押借款		50,000,000.00
合计	1,847,805,319.71	1,969,020,687.77

(2) 其他说明

注 1：抵押和保证借款系以本公司的存货、投资性房地产、固定资产及在建工程作抵押，并由本公司及其子公司及或深圳金海马提供担保。

注 2：抵押借款系以本公司房地产项目开发的存货、投资性房地产、固定资产及在建工程作抵押。

30. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
深圳香江控股股份有限公司 2013 年公司债券	689,226,750.82	
合 计	689,226,750.82	

(2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
深圳香江控股股份有限公司 2013 年公司债券	700,000,000.00	2014.12.10	5 年	700,000,000.00	
小 计	700,000,000.00			700,000,000.00	

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
深圳香江控股股份有限公司 2013 年公司债券	700,000,000.00	3,415,232.88			689,226,750.82
小计	700,000,000.00	3,415,232.88			689,226,750.82

31. 递延收益

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
“人防工程”政府补助	20,842,787.92		1,858,602.62	18,984,185.30	注
合计	20,842,787.92		1,858,602.62	18,984,185.30	

注：系本公司之子公司长春置业收到的长春市二道区科学技术局拨款，用于补助长春置业的人防工程建设支出。本年度转入营业外收入的金额为 1,858,602.62 元。

32. 股本

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
原有股份总数	767,812,619.00	767,812,619.00
本次重组新增股份总数	441,207,906.00	441,207,906.00
合计	1,209,020,525.00	1,209,020,525.00

(2) 其他说明

1) 本次重组增加股本说明

项目	股份数量	说明
本公司本次拟向香江商业公司和深圳市大本营投资管理有限公司股东定向增发股份数量	391,621,129.00	定向股份数量=交易对价*持股比例/发行价格=(2,450,000,000.00-300,000,000.00)*100.00%/5.49=391,621,129.00
本公司本次模拟定向增发股份数量	49,586,777.00	本次交易拟募集配套资金总额中支付交易对手的 30,000.00 万元。按照发行底价 6.05 元/股计算，向不超过 10 名的其他特定投资者发行股份数量预计不超过 49,586,777.00 股
合计	441,207,906.00	

33. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	105,550,829.14	579,512.97		106,130,342.11
合 计	105,550,829.14	579,512.97		106,130,342.11

(2) 其他说明

法定盈余公积增加系按公司实现净利润 10%计提法定盈余公积。

34. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	428,785,387.77	537,478,815.85
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	428,785,387.77	537,478,815.85
加：本期归属于母公司所有者的净利润	417,033,141.84	288,836,348.69
盈余公积弥补亏损		
减：提取法定盈余公积	579,512.97	
对所有者的分配	139,682,311.40	397,529,776.77
期末未分配利润	705,556,705.24	428,785,387.77

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	2014 年度		2013 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	5,234,102,049.86	3,128,410,639.64	3,650,695,206.53	1,711,023,467.13
其他业务收入	14,850,174.50		13,603,812.14	
合 计	5,248,952,224.36	3,128,410,639.64	3,664,299,018.67	1,711,023,467.13

2. 营业税金及附加

项 目	2014 年度	2013 年度
营业税	265,682,848.37	185,867,542.22
城市维护建设税	15,639,408.73	11,995,589.72
教育费附加	13,157,251.69	8,969,941.52
土地增值税	239,095,262.76	231,146,211.80
其他	10,573,645.43	7,623,583.48
合 计	544,148,416.98	445,602,868.74

3. 销售费用

项 目	2014 年度	2013 年度
广告宣传费	216,463,949.50	216,192,851.24
职工薪酬	83,552,869.25	74,916,061.65
其他	120,384,783.22	121,490,697.52
合 计	420,401,601.97	412,599,610.41

4. 管理费用

项 目	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	125,883,790.46	117,085,426.07
办公事务费用	56,720,935.11	47,434,266.34
业务招待费用	8,530,211.68	13,932,531.90
财产税费及折旧	66,734,671.50	60,432,350.65
其他	29,323,660.35	32,899,847.58
合 计	287,193,269.10	271,784,422.54

5. 财务费用

项 目	2014 年度	2013 年度
利息支出	297,977,313.96	284,000,420.00
减：已资本化的利息费用	156,759,677.73	169,425,251.38
减：利息收入	11,546,021.60	23,022,970.41

项 目	2014 年度	2013 年度
手续费及其他	4,472,754.88	5,735,882.73
合 计	134,144,369.51	97,288,080.94

6. 资产减值损失

项 目	2014 年度	2013 年度
坏账损失	11,823,724.20	-1,021,018.62
存货跌价损失	62,742,937.91	40,372,872.63
合 计	74,566,662.11	39,351,854.01

7. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2014 年度	2013 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-2,317,242.77	1,105,795.50
合 计	-2,317,242.77	1,105,795.50

8. 投资收益

项 目	2014 年度	2013 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	9,736,109.72	37,176,461.77
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	3,103,690.72	
权益法核算的长期股权投资收益	-8,422,805.23	-4,336,736.22
理财产品投资收益	280,909.78	81,016.72
合 计	4,697,904.99	32,920,742.27

9. 营业外收入

项 目	2014 年度	2013 年度	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,840,206.61	15,365,731.69	1,840,206.61
其中：固定资产处置利得	1,740,131.88	14,779,145.16	1,740,131.88

项 目	2014 年度	2013 年度	计入本期非经常性损益的金额
无形资产处置利得	100,074.73	586,586.53	100,074.73
保险赔款	3,909,629.27	1,638,388.25	3,909,629.27
罚款收入	165,273.85	1,223,645.07	165,273.85
政府补助	2,597,622.62	2,755,621.93	2,597,622.62
其他	3,024,129.60	3,871,975.19	3,024,129.60
合 计	11,536,861.95	24,855,362.13	11,536,861.95

10. 营业外支出

项 目	2014 年度	2013 年度	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	974,681.21	240,124.82	974,681.21
其中：固定资产处置损失	974,681.21	238,379.41	974,681.21
对外捐赠	930,000.00	25,386,500.00	930,000.00
罚款支出	659,286.70	146,624.88	659,286.70
滞纳金、违约金	27,769,072.46	13,900,550.27	27,769,072.46
非常损失		2,752,238.02	
其他	1,019,124.71	1,627,370.40	1,019,124.71
合 计	31,352,165.08	44,053,408.39	31,352,165.08

11. 所得税费用

项 目	2014 年度	2013 年度
当期所得税费用	277,502,372.80	249,930,189.78
递延所得税费用	-38,374,801.51	-18,057,378.95
合 计	239,127,571.29	231,872,810.83

(三) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	178,996,678.97	商业承兑汇票贴现质押、贴现保证金及未结按揭贷款余额保证金等
存货	243,919,188.87	借款抵押
投资性房地产	695,888,066.54	借款抵押
固定资产	423,188,129.57	借款抵押
在建工程	85,357,094.87	借款抵押
无形资产	67,308,019.84	借款抵押
合 计	1,694,657,178.66	

七、合并范围的变更

(一) 同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
广州市香江投资发展有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
深圳市金海马世博国际家居有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
广州市金海马博览中心有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
深圳市金海马家居有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
汕头香江家具有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
韶关市金海马家居博览中心有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
南昌市香江实业有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
武汉市金海马家具有限责任公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
苏州市金海马家具有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
无锡市金海马家具市场有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
无锡新区金海马家居有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
上海香江家具有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
上海闸北金海马家居有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
天津市金海马家居有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
天津市金海马家具有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
天津市金海马实业有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
青岛市金海马家私博览有限公司	100%	受同一实际控制人控制	2014年10月31日	取得控制权
深圳市大本营投资管理有限公司沈阳分公司[注2]	不适用	受同一实际控制人控制	2014年1月1日	取得控制权
深圳市大本营投资管理有限公司武汉分公司[注]	不适用	受同一实际控制人控制	2014年1月1日	取得控制权
深圳市大本营投资管理有限公司新乡分公司[注]	不适用	受同一实际控制人控制	2014年1月1日	取得控制权
深圳市家福特置业有限公司(招商业务)[注]	不适用	受同一实际控制人控制	2014年12月31日	取得控制权
沈阳香江好天地商贸有限公司(招商业务)[注]	不适用	受同一实际控制人控制	2014年12月31日	取得控制权
深圳市金海马实业股份有限公司泥岗分公司[注]	不适用	受同一实际控制人控制	2014年12月31日	取得控制权
深圳市金海马实业股份有限公司龙华香江家具批发中心[注]	不适用	受同一实际控制人控制	2014年12月31日	取得控制权
深圳市金海马实业股份有限公司惠州金海马家居博览中心[注]	不适用	受同一实际控制人控制	2014年12月31日	取得控制权
深圳市金海马实业股份有限公司珠海前山太和店[注]	不适用	受同一实际控制人控制	2014年12月31日	取得控制权
深圳市金海马实业股份有限公司长春分公司[注]	不适用	受同一实际控制人控制	2014年12月31日	取得控制权

注：为同一控制下的业务合并。

(二) 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
临沂香江商贸开发有限公司	54,393,120.55	60	转让	2014年8月31日	股权转让手续办理完毕,股权转让款支付比例超过50%	9,736,109.72	
临沂香江装饰工程有限公司							
临沂陆江物业管理有限公司							

八、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
汕头香江家具有限公司	汕头	汕头	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
苏州市金海马家具有限公司	苏州	苏州	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
上海香江家具有限公司	上海	上海	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
上海闸北金海马家居有限公司	上海	上海	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
无锡市金海马家具市场有限公司	无锡	无锡	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
天津市金海马家具有限公司	天津	天津	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
天津市金海马家居有限公司	天津	天津	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
天津市金海马实业有限公司	天津	天津	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
广州市香江投资发展有限公	广州	广州	家居流通业	100		同一控制下的企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
司						
青岛市金海马家私博览有限公司	青岛	青岛	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
韶关市金海马家居博览中心有限公司	韶关	韶关	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
深圳市金海马世博国际家居有限公司	深圳	深圳	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
无锡新区金海马家居有限公司	无锡	无锡	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
深圳市金海马家居有限公司	深圳	深圳	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
武汉市金海马家具有限责任公司	武汉	武汉	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
南昌市香江实业有限公司	南昌	南昌	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
广州市金海马家居博览中心有限公司	广州	广州	家居流通业	100		同一控制下的企业合并
聊城香江光彩大市场有限公司	聊城	聊城	房地产	100		同一控制下企业合并
郑州郑东置业有限公司	郑州	郑州	房地产	100		同一控制下企业合并
洛阳百年置业有限公司	洛阳	洛阳	房地产	100		同一控制下企业合并
长春东北亚置业有限公司	长春	长春	房地产	100		同一控制下企业合并
新乡市光彩大市场置业有限公司	新乡	新乡	房地产	100		同一控制下企业合并
南昌香江商贸有限公司	南昌	南昌	房地产	100		同一控制下企业合并
武汉金海马置业有限公司	武汉	武汉	房地产	100		同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
武汉广发物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理		100	同一控制下企业合并
广州番禺锦江房地产有限公司	广州	广州	房地产	51		同一控制下企业合并
广州市番禺锦绣香江幼儿园	广州	广州	教育		100	同一控制下企业合并
广州大瀑布旅游开发有限公司	广州	广州	旅游开发		90	同一控制下企业合并
广州市锦绣香江俱乐部有限公司	广州	广州	会所		100	同一控制下企业合并
增城香江房地产有限公司	广州	广州	房地产	100		同一控制下企业合并
增城小楼香江农贸发展有限公司	广州	广州	批发零售		56.96	同一控制下企业合并
保定香江好天地房地产开发有限公司	保定	保定	房地产	100		同一控制下企业合并
成都香江家具产业投资发展有限公司	成都	成都	房地产	100		同一控制下企业合并
聊城民生物业管理有限公司	聊城	聊城	物业管理		100	同一控制下企业合并
郑州民生物业管理有限公司	郑州	郑州	物业管理		100	同一控制下企业合并
洛阳民生物业管理有限公司	洛阳	洛阳	物业管理		100	同一控制下企业合并
长春市广发物业管理有限公司	长春	长春	物业管理		100	同一控制下企业合并
新乡市民生物业管理有限公司	新乡	新乡	物业管理		100	同一控制下企业合并
南昌民生物业管理有限公司	南昌	南昌	物业管理		100	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广州香江物业管理有限公司	广州	广州	物业管理		100	同一控制下企业合并
广州市翡翠轩俱乐部有限公司	广州	广州	服务业		100	同一控制下企业合并
广州锦绣香江物业管理有限公司	广州	广州	物业管理	51		同一控制下企业合并
广州金爵装饰工程有限公司	广州	广州	装修		51	同一控制下企业合并
深圳市千本建筑工程有限公司	深圳	深圳	建筑业	100		同一控制下企业合并
恩平市锦江新城置业有限公司	恩平	恩平	房地产	100		设立
广州市通悦投资有限公司	广州	广州	投资	100		设立
连云港锦绣香江置业有限公司	连云港	连云港	房地产	70	30	设立
株洲锦绣香江房地产开发有限公司	株洲	株洲	房地产	100		设立
恩平市锦绣香江物业管理有限公司	恩平	恩平	物业管理		100	设立
成都香江置业有限公司	成都	成都	房地产		100	设立
成都龙城香江房地产开发有限公司	成都	成都	房地产	50	50	设立
武汉锦绣香江置业有限公司	武汉	武汉	房地产	100		设立
保定广发物业管理有限公司	保定	保定	物业管理		100	设立
成都香江全球家居城有限公司	成都	成都	物业管理		100	设立
成都繁城香江	成都	成都	房地产		100	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
房地产开发有限公司						
成都香江家园房地产开发有限公司	成都	成都	房地产		100	设立
香河锦绣香江房地产开发有限公司	香河	香河	房地产	40	60	设立
博罗香江旅游置业有限公司	博罗	博罗	房地产	100		设立
来安香江置业有限公司	来安	来安	房地产		100	设立
来安锦城房地产开发有限公司	来安	来安	房地产		100	设立
来安宏博房地产开发有限公司	来安	来安	房地产		100	设立
香河名家居资产管理有限公司	香河	香河	批发、零售	100		设立
来安香江商贸有限公司	来安	来安	物业管理	100		设立
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司	珠海	珠海	房地产	70		设立
广州香江企业管理有限公司	广州	广州	咨询策划服务	100		设立
广州市番禺区南村镇锦绣香江华府幼儿园	广州	广州	教育		100	设立
广州市番禺区南村镇锦绣香江丹桂幼儿园	广州	广州	教育		100	设立
广州市番禺区香江育才实验学校	广州	广州	教育		100	设立
广州香江教育科技有限公司	广州	广州	教育	100		设立
长沙香江商贸物流城开发有	长沙	长沙	房地产	100		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
有限公司						
长沙香江商贸有限公司	长沙	长沙	批发、零售	100		设立
惠州粤东商贸物流园有限公司	惠州	惠州	房地产	100		设立
广州锦翠信息科技有限公司	广州	广州	信息技术咨询	100		设立
长沙高岭商贸城有限公司	长沙	长沙	批发、零售		100	设立
长沙高岭商贸物业管理有限公司	长沙	长沙	物业管理		100	设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
无锡市五洲香江家居有限公司	49%	-4,934,422.13		-502,557.01
广州番禺锦江房地产有限公司	49%	-4,195,496.72	-	450,182,472.86

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

单位：人民币万元

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
无锡市五洲香江家居有限公司	543.78	35.51	579.29	681.85		681.85
广州番禺锦江房地产有限公司	159,262.77	100,697.15	259,959.92	116,631.40	51,283.03	167,914.43

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
无锡市五洲香江家居有限公司	434.48	8.62	443.09	38.63		38.63
广州番禺锦江房地产有限公司	252,440.26	91,189.18	343,629.44	212,000.53	38,953.75	250,954.28

(2) 损益和现金流量情况

单位：人民币万元

子公司 名称	2014 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
无锡市五洲香江家居有限公司	386.58	-1,007.02	-1,007.02	-25.76
广州番禺锦江房地产有限公司	89,273.19	-629.66	-629.66	-43,523.93

(续上表)

子公司 名称	2013 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
无锡市五洲香江家居有限公司		-95.54	-95.54	-11.35
广州番禺锦江房地产有限公司	153,196.15	36,016.90	36,016.90	-31,879.01

(二) 在合营企业中的权益

1. 重要的合营企业

合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宁波华生香江家居有限公司	宁波	宁波	家居广场开发经营	50		权益法核算

2. 重要合营企业的主要财务信息

项 目	宁波华生香江家居有限公司	
	期末数/本期数	期初数/上年同期数
流动资产	28,619,021.63	6,822,313.91
非流动资产	440,983.67	181,652.47
资产合计	29,060,005.30	7,003,966.38
流动负债	18,439,225.43	3,354,319.25
非流动负债		
负债合计	18,439,225.43	3,354,319.25

项 目	宁波华生香江家居有限公司	
	期末数/本期数	期初数/上年同期数
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	11,276,798.40	4,305,665.66
按持股比例计算的净资产份额	5,638,399.20	2,152,832.83
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	5,638,399.20	2,152,832.83
营业收入	10,248,689.30	
净利润	-13,028,867.26	-6,068,591.75
综合收益总额	-13,028,867.26	-6,068,591.75
本期收到的来自合营企业的股利		

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例(%)	母公司对本 公司的表决 权比例(%)
南方香江集团有限 公司	深圳	房地产开发、室内装 饰设计、国内商业、 物资供销业、经济信 息咨询服务业、家具 租赁服务	60,000	52.89	52.89

(2) 本公司最终控制方是刘志强、翟美卿。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州大丰门旅游景区开发有限公司	同一实际控制人
恩平市锦江新城建设投资有限公司	同一实际控制人
广州大丰门漂流娱乐有限公司	同一实际控制人
广州金海马家具有限公司	同一实际控制人
广州市香江投资发展有限公司	同一实际控制人
广州香江健康体检管理有限公司	同一实际控制人
江门市大本营家具有限公司	同一实际控制人
洛阳香江万基铝业有限公司	同一实际控制人
南昌市香江实业有限公司	同一实际控制人
上海闵行金海马家具有限公司	同一实际控制人
深圳市金海马实业股份有限公司	同一实际控制人
深圳市金海马办公家具有限公司	曾为同一实际控制人
深圳市富德小额贷款有限公司	同一实际控制人
深圳市广生担保投资有限责任公司	同一实际控制人
深圳市家福特建材超市有限公司	同一实际控制人
深圳市家福特置业有限公司	同一实际控制人
深圳市金海马实业股份有限公司	同一实际控制人
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	同一实际控制人
深圳市香江供应链管理集团有限公司	同一实际控制人
深圳市香江股权投资管理有限公司	同一实际控制人
深圳市香江祥龙电子商务有限公司	同一实际控制人
沈阳香江好天地商贸有限公司	同一实际控制人
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	同一实际控制人
天津市森岛置业投资有限公司	同一实际控制人
香江集团有限公司	同一实际控制人
香江社会救助基金会	同一实际控制人
新乡市光彩大市场置业有限公司	同一实际控制人

(二) 关联交易情况

1. 关联交易情况

(1) 明细情况

1) 采购商品/接受劳务及进行捐赠情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市金海马实业股份有限公司	支付招商及相关服务费用	9,231,333.35	24,656,666.65
香江社会救助基金会	捐赠性支出	380,000.00	22,333,000.00
深圳市金海马办公家具有限公司	购买商品	7,665.00	3,077.00
深圳市香江股权投资管理有限公司	支付财务顾问费	293,000.01	
合计		9,911,998.36	46,992,743.65

2) 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
洛阳香江万基铝业有限公司	旅游及相关服务收入	333,028.02	347,539.00
南方香江集团有限公司	旅游及相关服务收入		33,690.00
香江集团有限公司	旅游及相关服务收入	4,050.00	
天津市森岛置业投资有限公司	旅游及相关服务收入	3,880.00	21,600.00
广州香江健康体检管理有限公司	旅游及相关服务收入	564,458.89	100,871.56
深圳市富德小额贷款有限公司	旅游及相关服务收入		10,180.00
深圳市广生担保投资有限责任公司	旅游及相关服务收入		562,637.00
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	旅游及相关服务收入	80,108.00	2,224,516.80
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	旅游及相关服务收入	15,819.14	
深圳市香江供应链管理有限公司	旅游及相关服务收入	77,568.18	
香江集团有限公司	收取物业管理费	64,807.50	23,570.00
南方香江集团有限公司	收取物业管理费	8,975.00	84,130.00

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天津森岛宝地置业投资有限公司	收取物业管理费	565,132.64	8,229.00
天津市森岛置业投资有限公司	收取物业管理费	14,179.98	807,443.73
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	收取物业管理费	35,738.00	
关键管理人员	房地产销售	7,369,954.00	
合计		9,137,699.35	4,224,407.09

2. 关联租赁情况

(1) 明细情况

1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
香江集团有限公司	办公室	777,810.00	282,840.00
南方香江集团有限公司	办公室	103,710.00	961,680.00
深圳市金海马股份有限公司	商铺		165,046.80
广州金海马家具有限公司	办公室	14,228.00	14,228.00
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	办公室	1,252,219.00	
深圳市香江祥龙电子商务有限公司	商铺	12,435,055.00	6,223,770.00
深圳市金海马办公家具有限公司	商铺	11,169,577.63	11,066,474.40
合计		25,752,599.63	18,714,039.20

2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产 种类	本期确认的 租赁费	上年同期确认的 租赁费
香江集团有限公司	商铺	3,894,349.76	3,894,349.76
沈阳香江好天地商贸有限公司	商铺	59,268,661.20	59,268,661.20
深圳市家福特置业有限公司	商铺	26,989,939.00	26,989,939.00

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年同期确认的租赁费
深圳市金海马实业股份有限公司	商铺	5,592,430.80	5,592,430.80
合 计		95,745,380.76	95,745,380.76

3. 关联担保情况

1) 本公司作为担保方

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
深圳市金海马实业股份有限公司	146,250,000.00	2014/11/20	2015/5/19	否
深圳市金海马实业股份有限公司	150,000,000.00	2014/12/25	2015/12/24	否
深圳市金海马家居有限公司	30,000,000.00	2014/11/20	2015/5/19	否
深圳市香江商业管理有限公司	30,000,000.00	2014/11/20	2015/5/19	否
深圳市家福特置业有限公司	28,000,000.00	2014/11/20	2015/5/19	否

2) 本公司及子公司作为被担保方

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
香江集团有限公司、刘志强、翟美卿	350,000,000.00	2007.09.27	2015.09.01	是
香江集团有限公司、刘志强、翟美卿	350,000,000.00	2007.08.23	2015.08.02	否
深圳市金海马实业股份有限公司	500,000,000.00	2013.03.28	2016.03.27	否
合 计	1,200,000,000.00			

除上述关联方担保外，南方香江集团有限公司亦以其持有的本公司 80,000,000 股限售股为本公司借款提供担保。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海南汇金海马家具有限公司	9,526,064.44		9,485,064.44	
其他应收款	深圳市家福特建材超市有限公司	15,486.00			

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市金海马实业股份有限公司	126,571,035.63		62,331,192.15	
其他应收款	深圳市香江祥龙电子商务有限公司	14,611,241.67			
其他应收款	深圳市家福特置业有限公司			178,115,700.00	
其他应收款	沈阳香江好大地商贸有限公司			51,024,775.00	
其他应收款	深圳市金海马实业股份有限公司			156,587,722.94	
其他应收款	广州香江健康体检管理有限公司	1,820,872.35		149,086.35	
其他应收款	大丰门旅游			9,072.53	
其他应收款	广州大丰门漂流娱乐有限公司	28,582.15		306,460.24	
其他应收款	天津森岛鸿盈置业投资有限公司	35,738.00			
其他应收款	天津市森岛置业投资有限公司	9,648.00			
其他应收款	关键管理人员			240,000.00	
小计		152,618,668.24		458,249,073.65	

注：与关联方往来款未收取利息。

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	深圳市金海马办公家具有限公司		3,077.00
应付账款	广州金海马家具有限公司	388,259.00	388,259.00
小计		388,259.00	391,336.00
其他应付款	江门市大本营家具有限公司	4,064,875.76	4,101,533.71
其他应付款	上海闵行金海马家具有限公司吴中路分公司	1,234,433.94	1,437,433.94
其他应付款	深圳市金海马实业股份有限公司		48,646,109.83
其他应付款	深圳市香江祥龙电子商务有限公司	15,044,239.70	6,656,945.80

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	沈阳香江好天地商贸有限公司	61,769,782.40	
其他应付款	新乡市光彩大市场置业有限公司	84,386.90	
其他应付款	深圳市家福特建材超市有限公司		2,288.04
其他应付款	深圳市金海马实业股份有限公司	44,200,732.32	
其他应付款	广州市香江投资发展有限公司		152,993.75
其他应付款	南昌市香江实业有限公司		218,745,594.65
其他应付款	天津市森岛置业投资有限公司	1,560,875.96	2,059,516.43
其他应付款	天津森岛宝地置业投资有限公司	1,419,747.55	1,862,600.75
其他应付款	恩平市锦江新城建设投资有限公司	21,011,581.63	18,287,200.00
其他应付款	深圳市金海马实业股份有限公司	616,862.00	28,275,528.65
其他应付款	深圳市大本营投资管理有限公司		1,603,824.00
其他应付款	广州大丰门旅游景区开发有限公司	23,805.00	23,805.00
小计		151,031,323.16	331,855,374.55
预收账款	关键管理人员		7,369,954.00
小计			7,369,954.00
总计		151,419,582.16	339,616,664.55

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十一、资产负债表日后事项

根据第七届董事会第十五次会议决议，本公司拟通过发行股份和支付现金相结合的方式向深圳市香江商业管理有限公司和深圳市大本营投资管理有限公司股东购买其持有的香江商业公司和深圳大本营 100%股权；同时，本公司将进行配套融资，向不超过十名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的 25%。本次发行股份和支付现金收购股权事项属于重大资产负债日后事项，将对本公司将来的财务状况和经营成果产生重大影响。

十二、其他补充资料

(一) 非经常性损益

项 目	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	10,601,635.12	52,302,068.64
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,597,622.62	2,755,621.93
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期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，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融	1,067,357.73	1,186,812.22

项 目	2014 年度	2013 年度
负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债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	-23,278,451.15	-37,079,275.06
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-9,011,835.68	19,165,227.73
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-1,484,459.56	-795,031.80
少数股东权益影响额(税后)	-2,783,276.90	4,981,475.31
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-4,744,099.22	14,978,784.22

(二) 净资产收益率

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	
	2014 年度	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	22.16	14.76
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.41	14.00

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	2014 年度	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	417,033,141.84	288,836,348.69
非经常性损益	B	-4,744,099.22	14,978,784.22
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	421,777,241.06	273,857,564.47
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,743,356,741.91	1,852,050,169.99

项目	序号	2014 年度	2013 年度
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	139,682,311.40	397,529,776.77
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	6	6
其他	可供出售金融资产公允价值变动	I	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	
报告期月份数	K	12	12
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	1,882,032,157.13	1,956,653,648.72
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	22.16%	14.76%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	22.41%	14.00%

(三) 每股收益

1. 明细情况

报告期利润	每股收益(元/股)			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	0.34	0.24	0.34	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.35	0.23	0.35	0.23

2. 每股收益的计算过程

项目	序号	2014 年度	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	417,033,141.84	288,836,348.69
非经常性损益	B	-4,744,099.22	14,978,784.22
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	421,777,241.06	273,857,564.47
期初股份总数	D	1,209,020,525.00	1,209,020,525.00

项目	序号	2014 年度	2013 年度
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E		
发行新股或债转股等增加股份数	F		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G		
因回购等减少股份数	H		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I		
报告期缩股数	J		
报告期月份数	K	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$		
基本每股收益	$M=A/L$	0.34	0.24
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.35	0.23

深圳香江控股股份有限公司

二〇一五年五月九日