（上接B53版）

（2）以单个房地产开发项目为单个存货项目。项目分期开发的，将已分期开发的在建项目和尚未开发的拟开发土地均作为单个存货项目。

（3）测算过程：可变现净值＝项目各业态可售面积×销售价格－尚需投入的开发成本－相关税费－销售费用；

1）销售价格：项目已预售的，已售部分采用实际销售价格，未售部分，以已售均价为基础，根据剩余可售房源特点、销售期间及周边楼盘价格并结合项目定价策略估计销售价格；项目尚未预售的，根据项目区位、房源特点、销售期间及周边楼盘价格并结合项目定价策略估计销售价格。

2）尚需投入的开发成本：项目已开发的，根据公司动态总成本扣除已发生的成本确定；项目尚未开发的，根据公司预计的目标成本扣除已发生的土地成本确定。

3）相关税费：主要为营业税金及附加和土地增值税。营业税金及附加是依据销售收入及税法规定的相关税费率进行计算；土地增值税按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定的清算办法计算。

4）销售费用：项目已开发预售的，根据已发生销售费用情况，合理预计资产负债表日至项目销售完毕所发生的销售费用；项目尚未开发预售的，根据公司的经验比例数据合理估计。

（4）可变现净值低于存货账面价值的，按其差额计提存货跌价准备；可变现净值高于账面价值的，不计提存货跌价准备。

根据上述方法，公司于报告期各期末对所有在建开发产品和拟开发土地进行了可变现净值的测算，其可变现净值均高于对应存货的账面价值，其中：2014年年末各拟开发土地的可变现净值与其账面价值的比值在1.49倍以上，2014年年末除下列在建项目以外其他各在建开发产品的可变现净值与其账面价值的比值在1.42倍以上。

单位：万元

项目	成都中央城邦项目	惠州央筑花园一期项目	惠州湾上花园项目	上海中洲里程项目
预计销售	172,415.26	169,246.22	212,367.31	162,680.28
尚需投入成本	31,860.24	995.79	35,722.43	54,048.99
相关税费	12,410.00	20,444.62	27,067.72	11,235.87
销售费用	5,211.86	2,943.37	7,401.85	6,025.93
存货可变现价值	122,933.17	144,862.43	142,175.32	91,369.49
存货账面价值	106,921.02	139,593.74	109,387.58	81,297.01
倍数(存货可变现价值/存货账面价值)	1.15	1.04	1.30	1.12
预计利润总额	16,012.15	5,268.70	32,787.74	10,072.48
备注	2011年获取土地储备，楼面地价 5,740 元/㎡	2014年获取土地储备，楼面地价 2,199 元/㎡	2014年获取土地储备，楼面地价 2,392 元/㎡	2014年获取土地储备，楼面地价 9,211 元/㎡

综上，公司各在建和拟开发项目均无需计提存货跌价准备。

2、已完工开发产品

对于已完工开发产品，公司存货减值测试方法如下：

（1）所有完工开发产品均计算可变现净值；我们重点关注了毛利率低于20%的房地产项目。

（2）以完工开发产品项目各具体产品形态类别为单个存货项目，如高端住宅、普通住宅、商铺、车位等。

（3）测算过程：可变现净值＝项目剩余可售面积×销售价格－相关税费－销售费用

1）销售价格：已销售部分按实际销售价格，未销售部分以已售部分均价为基础，根据剩余资源特点、剩余资源销售期间及周边楼盘价格，结合项目定价策略估计销售价格。

2）相关税费：主要为营业税金及附加和土地增值税。营业税金及附加是依据销售收入及税法规定的相关税费率进行计算；土地增值税按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定的清算办法计算。

3）销售费用：按直接相关的销售佣金、广告费等经验费率计算。

（4）可变现净值低于存货账面价值的，按其差额计提存货跌价准备；可变现净值高于账面价值的，不计提存货跌价准备。

根据上述方法，公司于报告期各期末对所有已完工开发产品进行了减值测试，其可变现净值均高于对应存货的账面价值，其中，2014年度销售毛利率低于20%的已完工开发产品的账面价值、可变现净值如下：

单位：万元

项目	账面价值	可变现净值	备注
央筑花园1期A区住宅	9,272.74	9,584.61	
深圳里程家园住宅	1,118.23	1,126.98	政府双限房
深圳里程家园商铺	1,422.50	2,400.65	

综上，公司各完工开发产品均无需计提存货跌价准备。

综上，保荐机构中信证券认为，报告期内，公司已经按照既定的会计政策，在资产负债表日合理确定各项存货的可变现净值；报告期内的每一资产负债表日，公司不存在存货成本高于可变现净值的情况，不存在明显的减值风险，公司未计提存货跌价准备是合理的，符合会计准则的谨慎性要求。

瑞华会计师事务所认为，该所对公司报告期内的房地产项目的存货成本和可变现净值的确定实施了进一步复核程序。经复核，公司已经按照既定的会计政策，在资产负债表日合理确定各项存货的可变现净值；报告期内的每一资产负债表日，公司不存在存货成本高于可变现净值的情况，不存在明显的减值风险，公司未计提存货跌价准备是合理的，符合会计准则的谨慎性要求。（3）结合申请人2014年产品的销售情况，核查申请人预收款项大幅增加且高于全年收入的原因及合理性，并说明预收款项是否符合相关政策。

答复：

（一）预付款项增加原因及内容，是否存在关联方资金占用的情形

公司2014年末预付款项较2013年末增加10,991.94万元，其中金额超过200万元的预付款项共三笔，金额合计为10,829.53万元，具体情况如下：

1、预付深圳市亚泰国际建设股份有限公司工程备料款

公司控股子公司香江置业的中洲控股金融中心项目于2014年1月开始陆续完成主体工程进入装饰阶段。2014年4月，香江置业与深圳市亚泰国际建设股份有限公司（以下简称“亚泰国际”）分别签订《写字楼装饰工程施工合同》（合同金额为20,174.72万元）、《酒店装饰工程施工合同》（合同金额19,448.53万元）及《室内软装施工工程合同》（合同金额为5,398.00万元）。按照合同约定，香江置业应在开工前向亚泰国际支付一定比例的工程预付款，用于施工准备，金额为合同价款的10-30%，之后按工程完成量的一定比例支付工程进度款。

为保证工程总体进度和后续装饰材料供应，香江置业向亚泰国际预付前述三份合同项下工程备料款5,000万元、2,000万元和1,079.60万元。因上述原因，截至2014年12月31日，公司合计预付深圳市亚泰国际建设股份有限公司8,079.60万元。

截至2015年3月31日，中洲控股金融中心项目竣工交付，且内部酒店进入装修阶段，故上述预付款项结转至在建工程。

2、预付广东省滨都律师事务所前期办案费

公司“黄金台山庄”纠纷历史上共涉及两次诉讼，目前均已终审判决，相关事宜均在当期年报中及时披露。上述预付账款为公司根据合同预付广东滨都律师事务所（以下简称“滨都律所”）办理“黄金台山庄”合同纠纷抗诉和再审事宜的前期办案费。

公司与滨都律所分别于2014年5月30日和2014年9月23日签订了上述事宜的《委托代理合同》及其补充协议，约定公司预付滨都律所共计2,200万元作为前期办案费，并约定如果合同及补充合同签订18个月内，最高院裁定再审且公司胜诉、调解、驳回再审请求、裁定再审但公司败诉等不同情况下，预付款将转为律师费或由滨都律所退还等结算条款。

根据上述委托代理合同及其补充合同，截至2014年末，公司预付滨都律所的前期办案费尚未达到结算条件，故仍列示于预付款项。

3、预付深圳市福田区住房和建设局购房款

公司向福田区住房和建设局预付坤宜福苑20套住房的购房首期款549.93万元。上述住房位于深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧，拟用于企业人才住房。

经核查，保荐机构中信证券认为，深圳市亚泰国际建设股份有限公司、广东省滨都律师事务所及深圳市福田区住房和建设局与发行人不存在关联关系。公司2014年末预付账款大幅增加主要系公司正常业务导致，不存在关联方占用资金的情况。

（二）应付账款大幅增加的原因及合理性

公司2014年末应付账款较2013年末增加89,559.24万元，主要系房地产项目应付工程款增加，具体原因如下：

1、因合并报表范围增加，导致房地产项目应付工程款增加48,664.02万元。2014年公司收购昊恒地产等三家公司，新增惠州央筑花园1期、惠州湾上花园等在建项目，该等项目的应付工程款导致公司合并报表应付工程款增加。

2、公司2014年新增开工房地产项目，导致应付工程款增加18,296.11万元。公司2014年新开工的房地产项目包括上海珑湾2期SOHO、惠州天御花园1期、上海珑湾SOHO办公项目、深圳笋岗物流园、上海中洲里程等项目。

3、公司2014年续建项目导致应付工程款净增加41,631.32万元。公司2014年续建项目包括中洲控股金融中心、成都中央城邦、上海珑湾二期住宅等项目。

除上述原因导致应付账款增加之外，2014年公司已完工的房地产项目根据合同约定逐步支付工程款，从而导致应付账款减少19,032.21万元。

经核查，保荐机构中信证券认为，发行人2014年末应付账款增加主要系合并范围增加以及新开工项目及续建项目应付工程款增加所致，由于公司2014年度房地产业务快速发展，上述应付账款增加为公司业务开展过程中的正常情况。

（三）预收款项大幅增加且高于全年收入的原因及合理性，是否符合相关政策

1、2014年预收款项大幅增加的原因

公司2014年末预收款项较2013年末增加294,324.52万元，主要系公司房地产项目预收购房款增加，具体情况如下：

（1）因合并报表范围增加，导致预收购房款增加94,547.61万元。2014年公司收购昊恒地产，新增惠州央筑花园1期项目预收购房款94,547.61万元。

（2）公司在建项目预收购房款增加239,360.70万元，其中，中洲控股金融中心项目于2014年6月开始对外销售，2014年实现销售回款190,000.00万元。

除上述原因导致预收购房款增加之外，2014年部分项目因达到收入确认条件，预收购房款转为主营业务收入，从而导致预收款项减少39,583.79万元。

公司2014年预收款项变化情况如下表所示：

单位：万元

项目	2013年末数	2014年末数	2014年增加额
中洲控股金融中心	–	190,000.00	190,000.00
惠州央筑花园1期	–	94,547.61	94,547.61
成都中央城邦	–	17,245.85	17,245.85
上海珑湾项目	11,484.09	26,251.64	14,767.56
大连都市阳光	1,433.46	16,236.26	14,802.80
成都天府长城、半岛城邦	41,630.02	4,762.98	–36,867.04
上海中环璧	1,015.48	3,559.97	2,544.49
东莞长城世家	2,320.72	128.71	–2,192.01
深圳长城里程家园	555.94	185.88	–370.06
其他预收	387.84	233.16	–154.68
合计	58,827.54	353,152.06	294,324.52

2、预收款项高于全年收入的原因及合理性

（1）公司确定房地产销售收入的条件

公司房地产销售收入确定必须同时满足五个条件：A、销售合同已经签订并合法生效；B、房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案收文回执和/或住宅交付使用许可证等类似文件；C、向业主发出入伙通知和/或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满；D、根据合同约定公司已收记房款，或首期款收讫的同时办好按揭手续；E、公司根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于项目竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

由于房地产项目具有一定的开发周期，且房地产项目均执行预售制度，因此，在满足前述房地产销售收入确认条件前，公司收取的购房款计入预收款项，待项目竣工交付、满足前述销售收入确认的全部条件后，有关预收款项转为营业收入。

2014年，公司房地产业务实现了快速的发展，公司在建项目实现了较多的销售，并购获得的项目在被并购前及被并购后至2014年12月31日期间实现的销售也较多，但该等销售并不能全部满足销售收入确认条件，故无法确认为2014年主营业务收入。上述销售所形成的预收款项将在项目竣工交付、满足销售收入确认条件后转为当期的营业收入。

（2）主要项目预收款项转为主营业务收入时间分析

1）惠州央筑花园1期项目

公司于2014年度收购昊恒地产，并将其纳入合并报表范围。该公司开发的惠州央筑花园1期项目为整体开发，分期办理竣工入伙手续。其中，该项目A区已于2014年12月通过政府有关部门验收合格并办理入伙手续，故在2014年确认收入8.50亿元；该项目剩余部分预计于2015年6月竣工交付，对应的2014年末的9.45亿元预收购房款仍在预收款项核算，预计于2015年度确认营业收入。

2）中洲控股金融中心项目

截至2014年12月31日，中洲控股金融中心项目B座取得销售回款19.00亿元，但因尚未取得竣工验收备案文件，故未能确认收入，相应的销售回款在预收账款核算。该项目已于2015年2月办理竣工验收和入伙手续，19.00亿元预收购房款在2015年度确入为营业收入。

经核查，保荐机构中信证券认为，发行人房地产业务处于快速发展阶段，2014年末预收款项增加主要系房地产项目预收购房款增加及合并范围增加所致，因尚未达到收入确认条件，故在预收款项核算，符合会计准则以及公司会计政策。上述情形具有合理性。

请保荐机构对申请人落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的内容逐条发表核查意见，并督促申请人在年度股东大会上落实《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关要求。

答复：

保荐机构中信证券对本公司落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的内容逐条进行了核查，具体情况如下：经核查，发行人已经执行了《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的相关规定。

内容	核查意见
第一条 上市公司应当进一步强化回报股东的意识，严格依照《公司法》和公司章程的规定，自主决策公司利润分配事项，制定明确的回报规划，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制	经核查，发行人严格依照《公司法》和公司章程的规定，自主决策公司利润分配事项，制定了未来三年（2014年-2016年）股东回报规划，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利。上述通知颁布后，发行人针对上述通知要求对章程进行了修改。
第二条 上市公司制定利润分配政策尤其是现金分红政策时，应当履行必要的决策程序。董事会应当就股东回报事宜进行专项研究论证，详细说明规划安排的理由等情况。上市公司应当通过多种渠道充分听取独立董事以及中小股东的意见，做好现金分红事项的信息披露，并在公司章程中载明以下内容：	经核查，上市公司制定利润分配政策尤其是现金分红政策时，均经过了董事会及股东大会审议通过，履行了必要的决策程序。董事会就股东回报事宜进行专项研究论证，详细说明了规划安排的基本原则、主要考虑因素等，对既定利润分配政策尤其是现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制作了约定，同时明确需听取独立董事和中小股东意见。发行人股东回报规划中对上述内容的具体规定如下： “一、规划制定考虑的因素 为着眼于公司未来可持续发展，在综合分析公司经营发展实际情况、股东的要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境、公司现金流状况等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、股权融资、银行信贷及债权融资环境等情况，公司建立并持续完善对投资者持续、稳定、科学的回报机制，以保证股利分配政策的连续性和稳定性。 二、规划制定的原则 公司坚持现金分红为主这一基本原则，重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定。 三、公司未来三年（2014-2016）的股东分红回报规划具体如下： （一）分配形式及间隔期 公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利，公司具备现金分红条件的，应当优先采取现金的方式分配利润。公司满足《章程》规定的利润分配条件时，应当进行年度利润分配。公司董事会可以根据公司当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期分红。 （二）现金分红比例及条件 公司根据《公司法》等有关法律、法规及公司《章程》的规定，在满足现金分红条件的基础上，结合公司持续经营和长期发展，未来三年每年进行一次现金分红，每年以现金方式分配的利润应不低于公司当年实现的可供分配利润的10%。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司经营活动产生的现金流量净额为负数或发生《章程》规定的重大投资计划或重大现金支出等事项（募集资金项目除外）时，公司当年可以不进行现金分红。具体分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。 （三）现金分红比例及条件 公司根据《公司法》等有关法律、法规及公司《章程》的规定，在满足现金分红条件的基础上，结合公司持续经营和长期发展，未来三年每年进行一次现金分红，每年以现金方式分配的利润应不低于公司当年实现的可供分配利润的10%。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司经营活动产生的现金流量净额为负数或发生《章程》规定的重大投资计划或重大现金支出等事项（募集资金项目除外）时，公司当年可以不进行现金分红。具体分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。 （四）利润分配的时间间隔。在满足上述现金分红条件情况下，公司积极采取以现金方式分配股利，原则上每年进行一次现金分红。在有关法律法规允许且有条件的情况下，公司董事会可以根据盈利状况及资金需求情况提议公司进行中期现金分红。 （五）股票股利分配的条件。在满足现金分红的条件下，若公司营业收入和净利润增长较快，且董事会认为公司股本规模及股权结构合理的前提下，可以提出股票股利分配预案，持续较高大会审议通过后执行。 （六）若存在公司股东违规占用公司资金的情形，公司应当在利润分配时扣减该股东可分配的现金红利，以偿还其占用的公司资金。”
首次公开发行股票公司应当合理制定和完善利润分配政策，并按照本通知的要求在公司章程（草案）中载明相关内容，保荐机构在从事首次公开发行股票保荐业务中，应当督促首次公开发行股票公司落实本通知的要求。	本条不适用。
第三条 上市公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。	经核查，发行人在制定现金分红具体方案时，董事会认真研究和论证了公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事对此发表了明确的意见。 发行人通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流、充分听取中小股东的意见和诉求并及时答复中小股东关心的问题。
第四条 上市公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。	经核查，发行人严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。发行人经过详细论证，同时在满足公司章程规定的条件下，履行了相应的决策程序，并在2012年8月28日发行人2012年第二次临时股东大会及2014年11月26日发行人2014年第五次临时股东大会审议通过了章程修订议案。
第五条 上市公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。	经核查，发行人在其2012年、2013年及2014年年度报告中披露了现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定和股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了充分的维护。发行人对现金分红政策进行调整的条件及程序合规且透明。
第六条 首次公开发行股票公司应当在招股说明书中做好利润分配相关信息披露工作	本条不适用
第七条 拟发行证券的上市公司应制定对股东回报的合理规划，对经营利润用于自身发展和回报股东密合理平衡，要重视提高现金分红水平，提升对股东的回报。 上市公司应当在募集说明书或发行预案中给加披露利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近3年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况，并在《重大事项提示》、招股说明书或发行预案中作出承诺。保荐机构应当在保荐工作报告中对上市公司利润分配政策的决策机制是否合规、是否建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制、现金分红的承诺是否履行、本通知的要求是否已经落实发表明确意见。 对于最近3年现金分红水平较低的上市公司，发行人及保荐机构应结合不同行业和不同类型公司的特点和经营模式、公司所处发展阶段、盈利水平、资金需求等因素说明公司现金分红水平较低的原因，并对公司是否充分考虑了股东要求和意愿、是否给予了投资者合理回报以及公司的现金分红政策是否符合上市公司股东利益最大化原则发表明确意见。	经核查，发行人已制定了2014年-2016年股东回报规划，该股东回报规划中规定：公司根据《公司法》等有关法律、法规及公司《章程》的规定，在满足现金分红条件的基础上，结合公司持续经营和长期发展，未来三年每年进行一次现金分红，每年以现金方式分配的利润应不低于公司当年实现的可供分配利润的10%。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司经营活动产生的现金流量净额为负数或发生《章程》规定的重大投资计划或重大现金支出等事项（募集资金项目除外）时，公司当年可以不进行现金分红。具体分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。” 发行预案中已经披露了利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近3年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况，并作了“重大事项提示”。本保荐机构已在保荐工作报告中对上市公司利润分配政策的决策机制是否合规等事项发表了明确意见。 经核查，发行人最近三年现金分红比例为23.88%，现金分红水平较高。
第八条 当事人进行借壳上市、重大资产重组、合并分立或者因收购导致上市公司控制权发生变更的，应当按照本通知的要求，在重大资产重组报告书、权益变动报告书或者收购报告书中详细披露重组或者控制权发生变更后上市公司的现金分红政策及相应的规划安排，董事会的情况说明等信息	本条不适用
（一）公司董事会、股东大会对利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制，对既定利润分配政策尤其是现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，以及为充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施。	经核查，发行人在其2012年、2013年及2014年年度报告中披露了现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定和股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备、独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了充分的维护。发行人对现金分红政策进行调整的条件及程序合规且透明。 本公司也将在年度股东大会上落实《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关要求。 3、请申请人公开披露本次发行当年每股收益、净资产收益率等财务指标与上年同期相比，可能发生的变化趋势和相关情况，如上述财务指标可能出现下降的，应对于本次发行摊薄即期回报的情况进行风险提示；请申请人公开披露将采用何种措施以保证此次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险、提高未来的回报能力。如进行承诺的，请披露具体内容。 答复： 公司已进行公开披露，请参见公司公告2015-61号。 4、申请人提交的房地产业务自查报告的报告期为2011年1月1日至2014年9月30日，请申请人更新上述报告，并说明公司的董事监事高级管理人员及控股股东和实际控制人是否公开承诺，相关企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。自查报告和相关承诺应经公司股东大会审议。请保荐机构和申请人律师更新就申请人房地产业务具体的专项核查意见。 答复： 公司已将自查报告的报告期更新为2012年1月1日至2015年3月31日。公司董事、监事、高级管理人员及控股股东和实际控制人已公开承诺：如中洲控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被《立案》调查的情形，并因此给中洲控股和投资者造成损失的，本人/本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任”。自查报告及相关承诺已经公司第七届董事会第十九次会议及2015年第二次临时股东大会审议通过，并已公开披露，详见公司2015-53号公告。 保荐机构和发行人律师也已更新其出具的房地产业务专项核查意见。 5、请申请人公开披露最近五年被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施的情况，以及相应整改措施；同时请保荐机构就相应事项及整改措施进行核查，并就整改效果及对本次发行的影响发表核查意见。 答复： 公司已进行公开披露，请参见公司公告2015-62号。 经核查，保荐机构中信证券认为，自2010年1月1日以来，公司未被证券监管部门或交易所行政处罚；对于公司收到的关注函和监管函，公司已就相关事项及时采取了切实有效的整改措施，该等措施实现了良好的效果，上述事项不会对本次非公开发行造成重大不利影响。

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董 事 会
二〇一五年六月十七日

（上接B54版）

联系人：孙晋峰
网址：www.zcvc.com.cn
客户服务电话：400-001-8811
100)深圳腾元基金销售有限公司
注册地址：深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心406-407
办公地址：深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心406-407
服务热线：4006877899
联系方式：0755-33376922
传真号码：0755-33065516
客服邮箱：service@tenyuanfund.com

基金管理人可根据有关法律法规的要求，选择其他符合要求的机构代理销售基金，并及时公告。

（二）注册登记机构

名称：汇添富基金管理股份有限公司
住所：上海市黄浦区大沽路288号6幢538室
办公地址：上海市富城路99号震旦国际大楼22楼
法定代表人：李文（代履职）
电话：（021）28932888
传真：（021）28932998
联系人：王小练

（三）律师事务所和经办律师

名称：上海市通力律师事务所
住所：上海市银城中路68号时代金融中心19楼
负责人：韩炯
电话：（021）31358666
传真：（021）31358600
经办律师：吕红、黎明
联系人：吕红

（四）会计师事务所和经办注册会计师

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：吴港平
住所：北京市东城区东长安街1号东方广场东方经贸城安永大楼16层
办公地址：北京市东城区东长安街1号东方广场东方经贸城安永大楼16层
邮政编码：100738
公司电话：（010）58153000
公司传真：（010）85188298
签章会计师：蔺育化、汤骏
业务联系人：汤骏

四、基金的名称

本基金的名称：汇添富消费行业股票型证券投资基金

五、基金的类型

本基金为契约型开放式股票型基金。

六、基金的投资目标

本基金采用自下而上的投资方法，以基本面分析为立足点，精选消费行业的优质上市公司，结合市场脉络，做中长期布局，在科学严格管理风险的前提下，谋求基金资产的中长期稳健增值。

七、基金的投资方向

本基金的投资范围为具有良好流动性的金融工具，包括国内依法发行上市的股票（含中小板、创业板及其他经中国证监会核准上市的股票）、债券（含国债、金融债、央行票据、公司债、企业债、地方政府债、可转换债券、可分离债券、短期融资券、中期票据、中小企业私募债券、债券回购等）、货币市场工具、股指期货、权证、资产支持证券、银行存款（包括定期存款及协议存款）以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。

本基金的投资组合比例为：股票资产占基金资产的60%—95%，基金以消费行业上市公司为股票主要投资对象，投资于消费行业上市公司股票的资产占股票资产的比例不低于80%；其余资产投资于债券、货币市场工具、股指期货、权证、资产支持证券、银行存款以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。其中，基金持有全部权证的市值不得超过基金资产净值的3%；基金持有单只中小企业私募债，其市值不得超过基金资产净值的10%；每个交易日日终在扣除股指期货保证金以后，基金保留的现金或投资于到期日在一年以内的政府债券的比例合计不低于基金资产净值的5%。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

八、基金的投资策略

（一）投资策略

本基金为股票型基金。股票投资的主要策略包括资产配置策略和个股精选策略。其中，资产配置策略用于确定大类资产配置比例以有效规避系统性风险；个股精选策略用于挖掘消费行业中商业模式独特、竞争优势明显，具有长期持续增长模式、估值水平相对合理的优质上市公司。

1、资产配置策略

本基金综合分析和持续跟踪基本面、政策面、市场面等多方面因素（其中，基本面因素包括国民生产总值、居民消费价格指数、工业增加值、失业率水平、固定资产投资总量、发电量等宏观经济统计数据；政策面因素包括存款准备金率、存贷款利率、再贴现率、公开市场操作等货币政策、政府购买总量、转移支付水平以及税收政策等财务政策；市场面因素包括市场参与者情绪、市场资金供求变化、市场P/E与历史平均水平的偏离程度等），结合全球宏观经济形势、研判国内经济的发展趋势，并在严格控制投资组合风险的前提下，确定或调整投资组合中股票、债券、货币市场工具和法律法规或中国证监会允许基金投资的其他品种的投资比例。

2、个股精选策略

首先，按照本基金管理人投资管理制度要求和股票投资限制，针对沪深两市消费行业的全部上市公司，剔除其中不符合投资要求的股票（包括但不限于法律法规或公司制度明确禁止投资的股票、涉及重大案件和诉讼的股票等）。

其次，本基金管理人采取定性分析的方法，结合消费行业的特点，分别从内生增长和外延并购两方面进行深入分析，评估备选公司的行业特征、经营状况、财务数据、业绩驱动因素等，从中选择具有核心竞争优势和长期持续增长模式的公司。具体如下：

① 内生增长分析：即通过分析公司的商业模式、竞争优势、行业前景等方面来选择业绩增速最快、持续性更强的公司。

1）商业模式——从价值主张、目标客户、营销方式、管理体制、组织结构、业务流程等方面研判备选公司的增长持续性、利润弹性以及扩张潜力，从中寻找商业模式独特、能够改变传统格局从而带来爆发增长、或者通过规模效应可以形成强大壁垒的公司。

2）竞争优势——从品牌优势、渠道优势、管理团队等方面研判备选公司是否具有从行业中脱颖而出、成为行业领袖的能力。

3）行业前景——从行业规模、行业景气周期、增长速度、竞争格局等方面分析备选公司所处的行业环境是否有利于公司快速、稳定成长。

② 外延增长分析：即通过选择具有并购能力、能够通过整体上市、并购重组等方式实现经营规模扩张的公司，以及有被并购价值、资产或品牌价值明显、被并购后能够出现经营改善、利润水平大幅提高的公司。

1）整体上市和并购重组——发掘消费行业中可能整体上市、并购（包括横向并购、产业链上下游之间的纵向并购、横向纵向结合或无直接关系的混合并购）、战略参股（指上市公司引进具有高级经营管理经验或财务管理能力的外资战略伙伴）、剥离（指为集中力量做大做强主业而将企业的一部分次要或亏损经营或无关投资性资产出售给第三方）等事件的备选公司，研判其是否可以借机实现公司经营规模扩张、业绩增长和估值溢价。

2）被并购价值——通过分析备选公司的资产价值、品牌价值、股东结构等因素，寻找由于各种外部原因，企业价值被明显低估，可能被第三方兼并收购的备选公司，研判其是否可能在被并购后出现经营状况和盈利能力的大幅改善，实现业绩增长和估值回升。

然后，针对筛选出的具有核心竞争优势和长期持续增长模式的公司，本基金管理人采取定量分析的方法，考察市盈增长比率（PEG）、市盈率（P/E）、市净率（P/B）、企业价值/息税前利润（EV/EBIT）、企业价值/息税、折旧、摊销前利润（EV/EBITDA）、自由现金流贴现（DCF）等一系列估值指标，给出股票综合评级，从中选择估值水平相对合理的公司，组成本基金的股票库。

最后，基金经理按照本基金的投资决策程序，审慎精选、权衡风险收益特征后，根据二级市场波动情况构建股票组合并动态调整。

3、债券投资策略

本基金的债券投资综合考虑收益性、风险性和流动性，在深入分析宏观经济、货币政策以及市场结构的基础上，灵活运用各种消极和积极策略。

消极债券投资的目标是在满足现金管理需要的基础上为基金资产提供稳定的收益。本基金主要通过利率免疫策略来进行消极债券投资。利率免疫策略就是构造一个恰当的债券组合，使得利率变动导致的价格波动风险与再投资风险相互抵消。这样无论市场利率如何变化，债券组合都能获得一个比较确定的收益率。

积极债券投资的目标是利用市场定价的无效率来获得低风险甚至是无风险的超额收益。本基金的积极债券投资主要基于对利率期限结构的研究。利率期限结构描述了债券市场的平均收益率水平以及不同期限债券之间的收益率差别，它决定于三个要素：货币市场利率、均衡真实利率和预期通货膨胀率。在深入分析利率期限结构的基础上，本基金将运用利率预期策略、收益率曲线追踪策略进行积极投资。

本基金也将从债券市场的结构变化中寻求积极投资的机会。国内债券市场正处于发展阶段，交易制度、债券品种体系和投资者结构也在逐步完善，这些结构变化会产生低风险甚至无风险的套利机会。本基金将借助经济理论和金融分析方法努力把握市场结构变化所带来的影响，并在此基础上寻求低风险甚至无风险的套利机会。主要通过跨市场套利策略和跨品种套利策略来完成。

4、中小企业私募债券投资策略

本基金将在严格控制信用风险的基础上，通过严密的投资决策流程、投资授权审批机制、集中交易制度等保障审慎投资于中小企业私募债券，并通过组合管理、分散化投资、合理谨慎地评估、预测和控制相关风险，实现投资收益的最大化。

本基金依靠内部信用评级系统持续跟踪研究发债主体的经营状况，财务指标等情况，对其信用风险进行评估并作出及时反应。内部信用评级以深入的企业基本面分析为基础，结合定性和定量方法，注重对企业未来偿债能力的分析评估，对中小企业私募债券进行分类，以便准确地评估中小企业私募债券的信用风险程度，并及时跟踪其信用风险的变化。

本基金对中小企业私募债券的投资策略以持有到期为主，在综合考虑债券信用资质、债券收益率和期限的前提下，重点选择资质较好、收益率较好、期限匹配的中小企业私募债券进行投资。

基金投资中小企业私募债券，基金管理人将根据审慎原则，制定严格的投资决策流程、风险控制制度和信用风险、流动性风险处置预案，并经董事会批准，以防范信用风险、流动性风险等各种风险。

5、股指期货投资策略

本基金以套期保值为目的，参与股指期货交易。

本基金参与股指期货投资时机和数量的决策建立在对证券市场总体行情的判断和组合风险收益分析的基础上。基金管理人将根据宏观经济因素、政策及法规因素和资本市场因素，结合定性和定量方法，确定投资时机。基金管理人将结合股票投资的总体规模，以及中国证监会的相关限定和要求，确定参与股指期货交易的投资比例。

基金管理人将充分考虑股指期货的收益性、流动性及风险性特征，运用股指期货对冲系统性风险、对冲特殊情况下的流动性风险，如大额申购赎回等；利用金融衍生品的杠杆作用，以达到降低投资组合的整体风险的目的。

基金管理人在进行股指期货投资前将建立股指期货投资决策小组，负责股指期货的投资管理的相关事项，同时针对股指期货投资管理制定投资决策流程和风险控制等制度，并经基金管理人董事会批准后执行。

若相关法律法规发生变化时，基金管理人期货投资管理从其最新规定，以符合上述法律法规和监管要求的变化。

6、权证投资策略

本基金将权证看作是辅助性投资工具，其投资原则为优化基金资产的风险收益特征，有利于基金资产增值，有利于加强基金风险控