

深圳市国际企业股份有限公司

二〇一一年度报告 (修订版)



披露日期：二〇一二年四月

第一节 重要提示、释义及目录

一、重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

邓维杰董事出差，未能出席会议，委托陈小海董事代为行使表决权。

中审国际会计师事务所为本公司出具了保留并带强调事项段意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

公司负责人郑康豪董事长、主管会计工作负责人陈小海总经理及会计机构负责人许晓云财务总监声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中含义如下：

本公司、公司：深圳市国际企业股份有限公司

百利亚太：百利亚太投资有限公司

茂业商厦：深圳茂业商厦有限公司

特发集团：深圳市特发集团有限公司

融发公司：深圳融发投资有限公司

商业公司：深圳市深国商商业管理有限公司

林业公司：深圳市深国商林业发展有限公司及其下属林业子公司

皇庭集团：深圳市皇庭地产集团有限公司

皇庭广场：皇庭国商购物广场（原名“晶岛国商购物中心”）

三、目录

第一节 重要提示、释义及目录	2
第二节 公司基本情况简介	3
第三节 会计数据和业务数据摘要	4
第四节 股本变动及股东情况	6
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	10
第六节 公司治理结构	13
第七节 股东大会情况简介	15
第八节 董事会报告	18

第九节 监事会报告	27
第十节 重要事项	30
第十一节 财务会计报告	34
第十二节 备查文件目录	54

第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：深圳市国际企业股份有限公司

公司英文名称：SHENZHEN INTERNATIONAL ENTERPRISE CO., LTD.

二、公司法定代表人：郑康豪

三、公司董事会秘书：曹 剑

电子信箱：cj000056@21cn.com

证券事务代表：吴小霜

电子信箱：zhaiwu2006@21cn.com

联系电话：(0755)82281888、82535565

联系地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 6 楼

传 真：(0755)82566573

四、公司注册地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A

邮政编码：518100

主要办公地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 6 楼

邮编：518100

公司国际互联网网址：<http://www.china-ia.com>

公司电子信箱：sgs000056@163.com

五、公司指定的信息披露报纸名称：《证券时报》、香港《大公报》

公司登载年度报告的中国证监会指定网址：巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司证券法律部

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深国商 深国商 B

股票代码：000056 200056

七、公司首次注册登记日期：1993 年 3 月；地点：广东省深圳市

公司变更注册登记日期：2011 年 8 月；地点：广东省深圳市

企业法人营业执照注册号：440301501139855

税务登记号码：深国税登字440300192179083号

深地税字440300192179083号

组织机构代码：19217908-3

公司聘请的国内会计师事务所名称：中审国际会计师事务所

深圳分所办公地址：深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦 8 楼西

北京总所办公地址：北京市海淀区阜成路 73 号裕惠大厦

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、公司本年度主要会计数据和业务数据摘要（单位：人民币元）

项 目	金 额
营业收入	19,463,770.79
营业利润	-194,759,898.76
利润总额	-203,904,040.83
归属于上市公司股东的净利润	-123,774,612.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-119,564,863.60
经营活动产生的现金流量净额	-151,613,542.73

【注】：扣除的非经常性损益项目和金额：（单位：人民币元）

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	30,607.00		-10,338,792.82	20,627,868.71
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00		0.00	5,801,909.16
计入当期损益的政府补助，但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	450,000.00		270,000.00	0.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,651,149.33		0.00	9,276,740.27
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,554,233.58		-118,995,913.96	-8,885,811.02
少数股东权益影响额	2,212,728.62		46,456,491.12	1,029,211.07
合计	-4,209,748.63	-	-82,608,215.66	27,849,918.19

二、截止报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标：

1、主要会计数据（单位：人民币元）

	2011 年	2010 年		本年比上年增减（%）	2009 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业总收入（元）	19,463,770.79	18,312,004.92	18,312,004.92	6.29%	22,693,995.40	22,693,995.40
营业利润（元）	-194,759,898.76	-167,119,214.97	-167,119,214.97	16.54%	-31,256,954.72	-31,256,954.72

利润总额（元）	-203,904,040.83	-280,964,912.33	-284,467,027.56	-28.32%	-14,370,152.80	-14,370,152.80
归属于上市公司股东的净利润（元）	-123,774,612.23	-167,709,712.71	-171,211,827.94	-27.71%	6,164,589.22	6,164,589.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-119,564,863.60	-88,603,612.28	-88,603,612.28		-21,685,328.97	-21,685,328.97
经营活动产生的现金流量净额（元）	-151,613,542.73	-602,771,216.57	-602,771,216.57	-74.85%	-28,670,426.32	-28,670,426.32
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减（%）	2009 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
资产总额（元）	1,537,761,372.58	1,540,732,957.65	1,540,732,957.65	-0.19%	1,447,489,692.07	1,447,489,692.07
负债总额（元）	1,906,598,811.47	1,690,781,452.98	1,705,666,355.71	11.78%	1,316,573,275.07	1,316,573,275.07
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	-84,350,914.14	54,308,600.82	39,423,698.09	-313.96%	222,018,313.53	222,018,313.53
总股本（股）	220,901,184.00	220,901,184.00	220,901,184.00	0.00%	220,901,184.00	220,901,184.00

2、主要财务指标

（单位：人民币元）

	2011 年	2010 年		本年比上年增减（%）	2009 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益（元/股）	-0.56	-0.76	-0.78		0.03	0.03
稀释每股收益（元/股）	-0.56	-0.76	-0.78		0.03	0.03
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.54	-0.40	-0.40		-0.10	-0.10
加权平均净资产收益率（%）		-121.39%	-125.51%		2.71%	2.71%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）		-64.13%	-64.95%		-10.71	-10.71
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.69	-2.73	-2.73		-0.13	-0.13
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减（%）	2009 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	-0.38	0.25	0.18	-311.11%	1.005	1.005
资产负债率（%）	123.99%	109.74%	110.70%	13.29%	90.96%	90.96%

第四节 股本变动及股东情况

一、股份变动情况

1、公司股本变动情况表（截止 2011 年 12 月 31 日）

（单位：股）

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	427,680	0.19%	0	0	0	-87,249	-87,249	340,431	0.15%
1、国家持股	0	0.00%						0	
2、国有法人持股	0	0.00%						0	
3、其他内资持股	0	0.00%						0	
其中：境内非国有法人持股	0	0.00%						0	
境内自然人持股	0	0.00%						0	
4、外资持股	0	0.00%						0	
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	
境外自然人持股	0	0.00%						0	
5、高管股份	427,680	0.19%				-87,249		340,431	0.15%
二、无限售条件股份	220,473,504	99.81%				87,249		220,560,753	99.85%
1、人民币普通股	118,785,312	53.78%				427,680		119,212,992	53.97%
2、境内上市的外资股	101,688,192	46.03%				-340,431		101,347,761	45.88%
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	220,901,184	100.00%						220,901,184	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
郑康豪	0	0	340,431	340,431	高管持股	依据有关高管持股变动的规定确定
李锦全	194,400	194,400	0	0	董事离任锁定	2011 年 3 月 10 日
宋胜军	233,280	233,280	0	0	董事离任锁定	2011 年 3 月 10 日
合计	427,680	427,680	340,431	340,431	—	—

2、股票发行和上市情况

- (1) 近三年股票及其衍生证券发行情况：公司近三年未发行新的股票及衍生证券。
- (2) 公司无现存的内部职工股。

二、股东情况介绍

1、截止 2011 年 12 月 31 日，本公司股东总数为 16,131 户。（其中 A 股 11,764 户，B 股 4,367 户）。

2、公司前十名股东持股情况（截止 2011 年 12 月 31 日）

单位：股

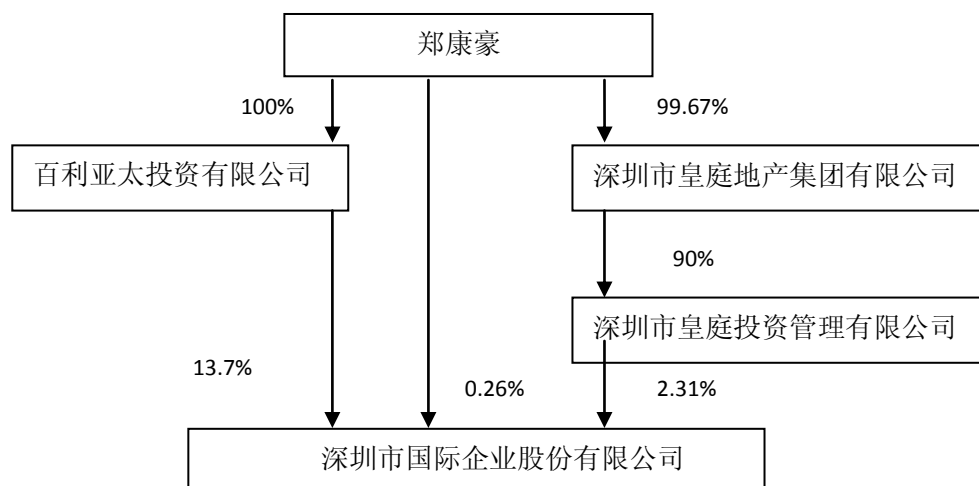
2011 年末股东总数	16,131	本年度报告公布日前一个月末股东总数	17,248		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
百利亚太投资有限公司	境外法人	13.70%	30,264,192	0	30,000,000
深圳市特发集团有限公司	国有法人	9.06%	20,010,772	0	10,780,000
大华投资(中国)有限公司	境外法人	7.03%	15,528,941	0	0
深圳茂业商厦有限公司	境内非国有法人	6.15%	13,577,548	0	0
钟志强	境外自然人	3.72%	8,215,594	0	0
国元证券经纪（香港）有限公司	境外法人	3.44%	7,595,137	0	0
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	1.00%	2,202,546	0	0
陈述	境内自然人	0.97%	2,149,327	0	0
曾海星	境内自然人	0.97%	2,148,715	0	0
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.89%	1,969,534	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
百利亚太投资有限公司		30,264,192		境内上市外资股	
深圳市特发集团有限公司		20,010,772		人民币普通股	
大华投资(中国)有限公司		15,528,941		境内上市外资股	
深圳茂业商厦有限公司		13,577,548		人民币普通股	
钟志强		8,215,594		境内上市外资股	
国元证券经纪（香港）有限公司		7,595,137		境内上市外资股	
深圳市皇庭投资管理有限公司		2,202,546		人民币普通股	
陈述		2,149,327		境内上市外资股	
曾海星		2,148,715		境外上市外资股	
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED		1,969,534		境内上市外资股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	经本公司问询，百利亚太和深圳市皇庭投资管理有限公司为一致行动人，同时百利亚太实际控制人郑康豪先生个人账户持有 453,909 股 B 股（截止 2011 年 12 月 31 日）。特发集团与上表中其他股东不存在关联关系；深圳茂业商厦有限公司和大华投资（中国）有限公司为一致行动人；除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。				

【注】：（1）深圳市特发集团有限公司是代表国家持有本公司股份的单位。

3、公司控股股东及实际控制人情况

公司股权结构较为分散，截止 2011 年 12 月 31 日止，前三大股东持股比例接近。

公司第一大股东与公司股权关系如下（截止 2012 年 3 月 31 日）：



4、持股5%（含5%）以上的法人股东情况

（1）百利亚太投资有限公司：持有公司股份13.7%；

我司董事长郑康豪先生为百利亚太的实际控制人，郑康豪先生和其控股的百利亚太、深圳皇庭投资管理有限公司：合计持有公司股份14.81%（截止2011年12月31日）。

百利亚太投资有限公司（以下简称“百利亚太”）成立于2009年2月26日；注册地址：香港湾仔谢斐道408号华斐商业大厦503室；注册资本：10000港元；商业登记证号：50595308-000-02-09-4；经营范围：商业投资。

截止2012年3月8日，郑康豪先生及其控股的深圳市皇庭投资管理有限公司增持公司股份3,021,758股，增持后，郑康豪先生和其控股的深圳市皇庭投资管理有限公司、百利亚太合计持有公司股份16.27%。

（2）深圳茂业商厦有限公司及其一致行动人大华投资（中国）有限公司：合计持有公司股份 13.18%（截止 2011 年 12 月 31 日）。

深圳茂业商厦有限公司注册资本为美元32,000万元，法定代表人为张静，企业性质为有限责任公司，注册于广东省深圳市。经营范围包括：从事东门中心广场的物业经营及管理，经营餐饮业务，百货类商品零售（包括代销、寄售）经营（涉及国家行业管理的凭许可证经营）；组织国内产品出口业务；自营商品的进出品业务。在东门广场内经营保龄球室、棋艺室、壁球室、桌球室、器械健身室；从事茂业商厦百货停车场机动车辆停放服务。在东门中心广场三期7-8楼设立餐饮业务的分支机构，附设烟、酒零售。在东门中心广场三期六楼经营美容美发、健身中心；在深圳市东门中路13号经营金银饰品零售业务。食品零售；办理境内居民个人非居民个人用外币和外币旅行支票兑换人民币的业务；商业信息咨询及服务。

截止2012年3月21日，茂业商厦减持了公司11,045,060股A股，减持后，茂业商厦与一致行动人大华投资（中国）有限公司合计持股比例为8.176%（详见2012年3月22日、23日刊登于《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网的“2012-11股东减持公告”及“简式权益变动报告书”）。

（3）深圳市特发集团有限公司：持有公司股份 9.06%（截止 2011 年 12 月 31 日）。

深圳市特发集团有限公司成立于1982年6月20日，注册资本158,282万元，法定代表人刘爱群，企业性质为有限责任公司，注册于广东省深圳市。经营范围包括：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资兴办旅游产业；房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；经营进出口业务。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、公司董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
郑康豪	董事长	男	36	2010年09月10日	2013年09月09日	0	453,909	二级市场增持	79.16	是
陈小海	董事	男	44	2010年09月10日	2013年09月09日	0	0		82.35	否
张建民	董事	男	53	2010年09月10日	2013年09月09日	0	0		0.00	是
陈 勇	董事	男	49	2010年09月10日	2013年09月09日	0	0		3.00	是
邓维杰	董事	男	43	2010年09月10日	2013年09月09日	0	0		3.00	是
赵立金	独立董事	男	73	2010年09月10日	2013年09月09日	0	0		8.00	否
谢汝煊	独立董事	男	72	2010年09月10日	2013年09月09日	0	0		8.00	否
孙昌兴	独立董事	男	60	2010年09月10日	2013年09月09日	0	0		8.00	否
刘晓红	监事	女	36	2010年09月10日	2013年09月09日	0	0		2.00	是
张心亮	监事	女	42	2010年09月10日	2013年09月09日	0	0		0.00	是
周丽娇	监事	女	42	2011年07月29日	2013年09月09日	0	0		11.30	否
叶 华	监事	女	41	2010年09月13日	2011年07月29日	0	0		23.62	否
丁 键	副总经理	男	38	2011年07月21日	2013年09月09日	0	0		29.78	否
刘学权	副总经理	男	48	2010年09月13日	2013年09月09日	0	0		68.48	否
郑树杰	副总经理	男	59	2010年10月28日	2013年09月09日	0	0		171.46	否
许晓云	财务总监	男	47	2010年09月13日	2013年09月09日	0	0		55.08	否
曹 剑	董事会秘书	男	32	2010年09月13日	2013年09月09日	0	0		40.66	否
合计	-	-	-	-	-			-	593.89	

【注】：

公司董事、监事在股东单位任职情况：

公司董事长郑康豪先生任百利亚太投资有限公司董事、深圳市皇庭地产集团有限公司董事长兼总裁、深圳市皇庭房地产开发有限公司执行董事兼总裁；公司董事陈勇先生在皇庭集团担任副总裁职务；公司董事邓维杰先生在深圳市皇庭地产集团有限公司担任副总裁职务；公司董事张建民先生在深圳市特发集团有限公司担任副总经理、党委委员；

公司监事刘晓红女士在深圳市皇庭商业管理有限公司担任总经理兼深圳市皇庭酒店管理有限公司总经理；公司监事张心亮先生在深圳市特发集团有限公司担任审计监督部部长、职工监事兼监事会秘书。

2、现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况。

(1) 董事会成员

郑康豪先生：男，1976 年出生，曾就读于深圳大学工商管理专业，现在读天津大学 EMBA。现任百利亚太投资有限公司董事、深圳市皇庭地产集团有限公司董事长兼总裁、深圳市皇庭房地产开发有限公司执行董事兼总裁，同时担任深圳市政协委员、深圳市总商会（工商联）副会长、深圳国际商会副会长、深圳市光彩事业促进会副会长等社会职务。2010 年 9 月起任公司董事长。

陈小海先生：男，1968 年出生，1991 年毕业于中山大学企业管理专业，获管理学学士学位；拥有深圳市首届房地产经纪人资格证书。曾任职于深圳祥祺集团、大连万达集团、青岛海尔房地产集团、皇庭集团，2009 年加入深圳市国际企业股份有限公司任副总裁，现任公司董事及总经理。

张建民先生：男，1959 年出生，曾任汕头市纪委副书记、深圳市特发集团有限公司纪委书记、审计监察部经理、法律事务部经理。现任深圳市特发集团有限公司副总经理，以及本公司董事。

陈勇先生：男，1963 年出生，大学本科学历。1999 年至 2007 年任职于广东联泰房地产开发有限公司，担任设计总监职务，2007 年 6 月至今任职于深圳市皇庭地产集团有限公司，现任副总裁职务。2010 年 9 月起任公司董事。

邓维杰先生：男，1991 年毕业于江西理工大学工程造价管理专业，获工学学士学位，工程师职称。曾任深圳万科企业股份有限公司、深圳星通公司、沿海绿色家园（深圳）发展有限公司、佳兆业地产（深圳）有限公司等企业总经理助理、总裁助理、常务副总经理等职。2004 年加入深圳市皇庭地产集团有限公司，曾任集团副总裁，分管成本、设计、营销管理工作，现任皇庭集团副总裁职务。2010 年 9 月起任公司董事。

赵立金先生：男，1939 年 11 月 24 日生于河北省张家口市，中共党员，毕业于北京财经学院经济法系，高级会计师，高级注册会计师。曾任地矿部广西地矿局副局长、国家审计署驻深圳特派办副处长、深圳市监察局案件调查处处长、深圳市能源集团总经济师、深圳南山热电财务总监、深圳市惠深电力投资有限公司财务总监、深圳天华会计师事务所有限公司副所长、深圳国际高新技术产权交易所股份有限公司独立董事。2007 年 3 月起任公司独立董事。

谢汝煊先生：男，1940 年出生，大学本科，高级工程师。历任第一机械工业部西安重型机械研究所技术员，沈阳重型机器厂技术员、工程师、厂长秘书、总工程师办公室负责人，广西机械设计研究院专业设计组长，南宁重型机械厂副科长、副厂长，南宁市经济委员会主任、党委书记，南宁市政府副市长、党组副书记、市长、市委副书记，中国科技开发院常务副院长、党委副书记、副理事长、党委书记、常务副院长，深圳市科技顾问委员会顾问。现任深圳市彩虹精细化工股份有限公司独立董事。2010 年 9 月起任公司独立董事。

孙昌兴先生：男，1952 年出生。1996 年 5 月至今在中国科学技术大学公共事务学院任职，副教授，法学教研室主任，硕士生导师。现职担任安徽中鼎密封件股份有限公司独立董事、芜湖亚夏汽车股份有限公司独立董事。2010 年 9 月起任公司独立董事。

（2）监事会成员

刘晓红女士：女，1976 年出生，1998 年毕业于兰州商学院，获经济学学士学位，1999 年获助理经济师职称。2004 年入职皇庭集团，历任深圳市皇庭房地产开发有限公司行政人事经理、人力资源部副总经理、投资发展部副总经理、钦州市皇庭房地产开发有限公司常务副总经理、皇庭集团总裁办副总经理等职，现任深圳市皇庭商业管理有限公司总经理兼深圳市皇庭酒店管理有限公司总经理。2010 年 9 月起任公司监事会主席。

张心亮先生：男，1970 年生，管理学硕士，高级会计师、经济师职称，中共党员，毕业于暨南大学经济学院会计学系，获得经济学学士学位；2002 年 6 月，于中南财经政法大学会计学院获得管理学硕士学位。

位，1997 年加入深圳市特发集团，现任深圳市特发集团有限公司审计监督部部长、职工监事兼监事会秘书。2008 年 6 月起任公司监事会监事。

周丽娇女士：女，1970 年出生，大专学历。曾就职于广东省普宁武装部、深圳市华侨建筑公司第一分公司、皇庭集团。2011 年 4 月加入深圳市国际企业股份有限公司，现任公司人力资源部副总经理兼融发公司副总经理。2011 年 7 月起任公司监事会监事。

叶 华女士：女，大专学历，获会计师中级职称，曾任中国建筑第四局深圳分公司主管会计；深圳市华侨建筑公司第一分公司财务经理；皇庭集团成本管理部副总经理、审计监核部副总经理；2010 年 4 月入职深圳市国际企业股份有限公司，2010 年 9 月-2011 年 7 月任公司监事会监事。

（3）高级管理人员

陈小海先生：见前述董事介绍。

丁 键先生：男，1974 年出生，毕业于武汉冶金科技大学，获学士学位；助理经济师职称。曾就职于百富科技、广华通汽车集团，2006 年 7 月入职皇庭集团任人力资源总监，拥有 10 多年的人力资源管理经验。2011 年 7 月起任公司副总经理。

刘学权先生：男，1964 年出生，1985 年毕业于湖北财经学院基建财务与信用专业，获经济学学士学位。曾任中国光大银行深圳分行风险管理部高级经理；中国光大银行深圳分行红荔路支行副行长；中国光大银行深圳分行龙华支行副行长。2010 年 9 月起任公司副总经理。

郑树杰先生：男，1953 年出生，中国香港人。英国市务学会的会员、香港市务学会会员、特许市务师；英国般尼尔大学商业管理硕士；首届中国购物中心协会专家委员会委员。曾任新鸿基（中国）有限公司商业总经理；深圳市万科房地产有限公司商业部总经理；北京五棵松文化体育中心有限公司副总经理。2010 年 10 月起任公司副总经理。

许晓云先生：男，1965 年出生，华南理工大学毕业，硕士学历。1996 年获得注册会计师资格。2005 年 4 月份至 2006 年 3 月份，任职于华南国际工业原料城（深圳）有限公司，2006 年 4 月加入深圳市皇庭地产集团，历任集团审计部总经理、计划财务部总经理、钦州市皇庭房地产开发公司副总经理。2009 年加入深圳市国际企业股份有限公司计划财务部，2010 年 9 月起任公司财务总监。

曹 剑先生：男，1981 年出生，中共党员，毕业于广东商学院金融学专业，获得经济学硕士学位，2007 年 6 月加入深圳市国际企业股份有限公司，就职于公司投资管理部。现任公司董事会秘书。

3、董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

根据公司章程的规定，公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。在公司任职的高级管理人员均在公司领取报酬。

报告期内，公司董事、独立董事、监事和高级管理人员的薪酬依据 2010 年第六届董事会第二次会议审议并通过的《董事、监事、高级管理人员薪酬制度的议案》以及 2010 年第四次临时股东大会审议并通过《关于〈董事、监事、高级管理人员薪酬制度〉中涉及董事、监事薪酬条款的议案》的规定标准发放。高级管理人员的报酬主要由工资（包括基本工资和效益工资）、津贴和年终奖励三部分组成。

公司支付董事、监事、高级管理人员年度报酬合计 593.89 万元（具体领取薪酬情况详见前述董事、监事和高级管理人员基本情况表）。

独立董事赵立金、谢汝煊和孙昌兴先生领取董事津贴人民币 8 万元（税前）；董事陈勇、邓维杰先生领取董事津贴人民币 3 万元（税前）；陈小海先生领取董事津贴人民币 1.5 万元（税前）。报告期内，监事叶华女士因工作岗位变动原因于 2011 年 7 月底起不再担任监事一职，在其任职期间领取监事津贴人民币 1

万元(税前)，任职监事岗位期间从公司获得报酬总额为 23.62 万（税前）。监事周丽娇女士在报告期内未领取监事津贴。

张建民董事、张心亮监事未在公司领取报酬或津贴，在股东单位领取薪酬。

公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评，根据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬制度》和公司年度绩效考核方案和考核结果，审议并通过了高级管理人员 2011 年度的年终绩效工资总金额为 182.56 万元。由于公司资金安排，截止本年度报告披露日暂未发放。。

4、报告期内聘任及离任的董事、监事、高级管理人员姓名及离任原因。

2011 年 7 月 20 日，公司第六届董事会 2011 年第五次会议聘任丁键先生担任公司副总经理；

公司第六届监事会职工监事叶华女士因工作岗位变动，不再担任公司监事职务。2011 年 7 月 29 日，公司 2011 年第一次职工代表大会选举周丽娇女士担任职工代表监事，任期至 2013 年 9 月 9 日止。

以上变动公司在《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网进行了相应的信息披露。

二、公司员工情况

截至 2011 年 12 月 31 日，公司员工人数合计 333 人，其专业构成、教育程度如下：

人员类别	人数	比例	人员类别	人数	比例
管理人员	36	10.81%	硕士及以上	9	2.70%
专业技术人员	116	34.83%	本科	81	24.32%
财务人员	18	5.41%	大专	74	22.22%
行政人员	36	10.81%	中专	19	5.71%
市场营销人员	17	5.11%	高中及高中以下	150	45.05%
物业基层人员	110	33.03%			
合计	333	100%	合计	333	100%

注：1、管理人员指部门副经理及以上人员；

2、专业技术人员包括工程、设计、成本、审计、IT、法律、人力、司机等；

3、物业基层人员指保安、保洁等。

第六节 公司治理结构

一、公司治理的实际情况

公司按照《公司法》、《证券法》和其他有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，提高公司治理水平，健全内部控制体系，加强信息披露工作，积极开展投资者关系管理工作，进一步实现规范运作。继续认真贯彻中国证监会、深圳证券交易所公司治理专项活动精神，规范公司运作。公司股东大会、董事会和监事会均能依据有关法律、法规的规定，独立履行自己的职责。截止报告期末，公司不存在因部分改制、行业特性、国家政策或收购兼并等原因导致的同业竞争和关联交易问题。公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范情况。公司治理实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。

1、公司治理专项活动有关情况

公司按照深圳证监局发布的《关于要求深圳上市公司进一步做好内幕信息管理有关工作的通知》精神，就内幕交易防控与信息披露管理的监管规定，组织公司全体董事、监事、高管人员进行了现场专题培训，加强对内幕交易防控与信息披露管理相关法规的学习，进一步传达了文件精神。

报告期内，公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的行为，以及监管部门的查处和整改情况。

2、制度完善情况

2011 年 11 月，按照证监会发布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》要求，公司修订了《内幕信息知情人登记制度》并依照制度规定，在公司内幕信息依法披露前建立了内幕信息知情人档案。

二、独立董事履行职责情况

公司董事会包括三名独立董事，其中一名为财务审计专家，一名为法学专家。公司独立董事在报告期内，均能按照监管法规和公司《独立董事制度》、《独立董事年报工作制度》的要求，认真履行职责。在董事会会议投票表决重大事项或其他对公司有重大影响的事项时，尽职尽责地提供专业分析和建议。

在审议关联交易、对外担保事项、高级管理人员的聘任以及内部控制自我评价报告等重要事项时均发表了独立意见，切实履行了独立董事的监督职能，保护了公司和投资者利益。

1、独立董事出席董事会的情况：

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
赵立金	9	9	0	0	-
谢汝煊	9	8	1	0	出差
孙昌兴	9	7	2	0	出差

2、独立董事对报告期董事会会议审议的议案以及公司其它事项未提出异议。

3、公司独立董事履职具体情况详见公司同时在巨潮资讯网披露的《2011 年度独立董事述职情况报告》。

三、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务等方面分开的情况

1、人员方面：公司在劳动、人事、工资管理等方面完全独立；公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员没有在股东单位兼任具体管理职务和领取薪酬的情况。

2、资产方面：公司现有资产产权明晰，不存在大股东或关联方占用公司资产的情况。

3、财务方面：公司设有独立的财务部，并按有关制度建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，并独立纳税。

4、机构独立：公司董事会、监事会及其他内部机构均独立运作。大股东及其下属机构也未向本公司及其下属机构下达任何经营计划和指令，也未以其它任何形式影响公司经营管理的独立性。

5、业务独立：公司拥有独立的采购和销售系统，具有独立、完整的业务和自主经营能力。

四、高级管理人员的考评及激励机制

公司对高级管理人员实行薪酬与工作绩效挂钩的考评机制。公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评。

每年年初, 基于公司年度经营目标等经营考核指标, 确定高级管理人员的年度绩效目标, 年度结束, 公司董事会薪酬与考核委员会根据年初确定的年度绩效指标对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评, 并依此确定薪酬回报。

为充分发挥和调动公司高级管理人员的工作积极性和创造性, 公司将结合公司的实际情况, 进一步完善董事、监事及高级管理人员的激励和约束机制、绩效考核机制。

五、公司内部控制的建立健全情况

1、内部控制建设的总体情况

公司根据财政部、证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及其配套指引、深圳证监局《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》、深圳证券交易所发布的《上市公司规范运作指引》等法律法规及规范性文件的要求开展内部控制工作。

根据内控规范要求, 公司围绕内部控制环境等要素及具体业务出发, 不断提升内控环境、优化内部控制设计, 逐步建立了涵盖公司主要业务和事项(包括资金活动、担保业务、资产管理、采购业务、人力资源、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递、信息系统、对子公司的控制、对关联交易、对外投资、信息披露等)的体系化的内部控制体系; 同时, 公司采取多种措施加强监督、落实执行, 确保内控体系的有效运转。

在公司董事会、管理层及全体员工的共同努力下, 公司内部控制体系不断完善, 从公司内控环境方面到具体业务流程层面, 建立起了较为系统、全面的内部控制制度和内部监督机制, 为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

2、2011 内部控制工作情况

2011 年 2 月深圳证监局下发了《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》(深证局公司字【2011】31 号), 根据证监会统一安排要求, 2011 年开始在深圳辖区开展内控建设试点工作, 公司是试点公司之一, 要求公司在 2012 年 6 月底前完成与财务报告相关的内控建设工作, 并在披露 2012 年半年报的同时披露内部控制自我评价报告。

按照通知要求, 公司积极展开了内控建设工作, 成立了以郑康豪董事长为组长的内控指导委员会, 指定证券法律部、财务部及审计部负责内控建设的组织协调工作, 公司制定的“深国商关于实施《企业内部控制基本规范》的工作方案”经 2011 年 4 月 25 日召开的董事会审议通过, 报深圳证监局备案。公司聘请了内控外部咨询机构和公司内控工作组一起, 对公司的内部控制体系进行了梳理和优化, 主要开展了以下工作:

第一、确定与财务报告相关的内部控制范围

在咨询公司的配合下, 按照内控规范的要求, 结合财务报告对公司各项业务进行了定性及定量分析, 确定了以财务报告、采购业务、资产管理、资金活动等主要业务为与财务报告相关的内控范围。

第二、内部控制相关业务的梳理和优化, 编制公司内控手册

公司以与财务报相关的内控范围为梳理重点, 同时考虑到控制环境类的内控指引(如组织架构、发展战略、社会责任、企业文化等)和控制工具类的内控指引(如合同管理、内部信息传递、信息系统等)均是内控工作中的重要组成部分, 也将此纳入内控建设的梳理和优化中。

按照内控规范的要求, 梳理公司各流程构架和流程层级, 识别内部控制存在的薄弱环节和主要风险; 按照公司自身各项业务流程的特点编制风险清单, 并将现有规章、制度等与风险清单进行比对, 查找内控缺陷, 形成内控缺陷报告; 汇总、整理内部控制缺陷, 分析缺陷的性质和产生的原因, 针对风险点明确各

控制缺陷点、整改责任部门及具体责任人，制定切实可行的内控缺陷整改方案；根据经审核通过的整改方案落实内控缺陷整改工作，修订完善了公司业务流程及制度等；根据审批通过的各业务的流程、制度及风险清单编制公司内部控制矩阵，最终形成公司内控手册。

第三、加强公司内部控制的监督

公司董事会设立了审计委员会，对公司的内外部审计的沟通及内控体系的建设和执行情况实施监督和核查工作，公司审计部为其日常办事机构，在审计委员会的指导和要求下开展内部审计的日常工作，对公司内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检测和评价。

根据内控规范及公司实施内控规范工作方案的要求，公司不断充实内部审计部门人员，进一步加强公司的内部审计工作，对公司以及各控股子公司的内控情况进行监督检查，积极制定公司内控缺陷的认定标准、内控评价的方法，实施内控测试和内控评价工作。

3、财务报告内部控制制度的建立情况

公司严格执行国家统一的会计准则制度，制定了《会计核算管理制度》、《费用开支管理制度》、《资金管理制度》等制度，对财务及资金管理进行了详细的规定。公司不断完善会计基础工作，明确财务报告编制、合并、内部审核、报送、审计、披露和分析利用等流程，综合运用不相容职务相分离控制、授权审批控制、财产保护控制、预算控制等控制措施，控制与财务报告相关业务的程序风险，逐步建立起了一套较为健全的与财务报告相关的内部控制体系，保证了财务报告的真实性、完整性及准确性。

4、董事会关于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；管理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是合理保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

5、内部控制的评价意见

(1) 公司董事会对内部控制的自我评价

公司根据《企业内部控制基本规范》及应用指引及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律法规的要求，建立了较为完善的内部控制体系，并有效运行，不存在重大缺陷，基本实现了公司内部控制的目标。

同时我们注意到，内控建设是一项长期系统性工程，由于其固有的局限性，再加上公司处于转型期，其内外部环境不断变化，原有的内部控制措施或范围可能会出现偏差。对此，公司将根据内部控制环境以及宏观环境、政策法规的变化，及时补充和完善内控体系，强化内部控制监督检查，提高规范运作水平，为公司战略、经营目标的实现提供合理保证。

董事会具体评价内容详见公司 2012 年 4 月 20 日在巨潮资讯网上披露的《深圳市国际企业股份有限公司 2011 年度内部控制自我评价报告》。

(3) 公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司独立董事赵立金、谢汝煊、孙昌兴对公司内部控制自我评价审核后认为：公司内部控制符合深证上（2011）396 号《关于做好上市公司 2011 年年度报告工作的通知》的要求，符合财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》及其指引和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的规定。

公司内部控制的自我评价报告符合公司内部控制的实际情况，公司建立了较为完善的内控体系，公司应进一步加强内部控制的执行力度，完善内部控制体系，更好地防范经营风险，为确保公司稳健发展提供保证。

6、年度报告披露重大差错责任追究制度的建立和执行情况

为了进一步完善公司治理，提高年报信息披露质量和透明度，公司 2010 年 3 月制定了《年报信息披露重大差错责任追究的制度》并严格执行。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩修正等情况。

第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了两次次股东大会，具体情况如下：

一、二〇一〇年年度股东大会

2011 年 6 月 3 日本公司第六届董事会 2011 年第三次临时会议提请召开二〇一〇年年度股东大会。本次股东大会于 2011 年 6 月 24 日在深圳市南山区华侨城侨城东路博林诺富特酒店召开，由董事长郑康豪先生主持。股东及股东代理人共 92 人，代表股份 123,871,342 股；占本公司有表决权股份总数 56.08%。公司董事、监事、高级管理人员和聘任律师列席了本次大会，大会审议并通过了以下议案：

- 1、《二〇一〇年度董事会工作报告的议案》；
- 2、《二〇一〇年度监事会工作报告的议案》；
- 3、《二〇一〇年度经审计的财务报告的议案》；
- 4、《二〇一〇年年度报告的议案》；
- 5、《二〇一〇年度财务决算报告的议案》
- 6、《二〇一〇年度利润分配方案的议案》；
- 7、《关于修改公司章程的议案》
- 8、《关于向银行或其他金融机构借款并授权董事会办理借款及相关担保事项的议案》。

本次会议决议公告刊登在 2011 年 6 月 25 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

二、二〇一一年第一次临时股东大会

2011 年 12 月 5 日本公司第六届董事会 2011 年第八次临时会议提请召开二〇一一年第一次临时股东大会。本次股东大会于 2011 年 12 月 22 日在深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心皇庭 V 酒店 27 层召开，由董事陈小海先生主持。参加本次股东大会现场会议和网络投票的股东及股东代理人共 20 人，代表股份 85,073,819 股；占本公司有表决权股份总数 38.51%。公司董事、监事、高级管理人员和聘任律师列席了本次大会，大会审议并通过了《关于改聘会计师事务所的议案》；

本次会议决议公告刊登在 2011 年 12 月 23 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

第八节 董事会报告

一、报告期内的经营情况

1、总体经营情况

2011 年是公司董事会换届后起步之年。报告期内，在逐步解决历史遗留问题的同时，公司的核心项目皇庭国商购物广场（原名“晶岛国商购物中心”，以下简称“皇庭广场”）招商工作及项目装修工程全面展开。

为推动项目尽早开业，公司成立了由公司管理层相关人员组成的项目开业筹备委员会，及时处理有关项目的各类问题。皇庭广场项目建设方面，因受项目设计变更、报建进度及资金压力的影响，项目进展有所延迟。截止公告日止，项目已完成了东、西外立面的装修施工，计划近期完成南广场及北面外墙工程，并开始园林景观建设。项目室内精装修采取交叉施工方式，已签约商户将陆续进场装修。

为了加快项目招商进度和提高招商品牌质量，皇庭广场系列广告在报媒、电媒、网媒、户外等各大媒体立体投放，创造了一定品牌影响力，有力的推进了皇庭广场的招商工作。截止披露日，皇庭广场招商工作已取得一定成果，确定的招商面积约为总面积的 50%左右，预计试营业前招商率达到 65%以上。

根据公司的装修和招商计划，皇庭广场预计在 2012 年 8 月底前实现试营业。

报告期内，虽然面临国家房地产调控，信贷趋紧的外围融资环境，但经公司董事会和管理层的积极沟通和推进，不断完善融资方案，公司于报告期内完成了向银行 12 亿元的借款及渤海信托 3 亿元借款展期，为皇庭广场建设提供了资金保障。

报告期内，由于公司关于林业项目发展战略的调整，林业公司暂停了新造林和新征地工作，主要围绕已种植林地的维护和部分林木变现开展工作，同时加强现有林地林木资源的管护，防止森林火灾、盗伐林木、毁林占地案件的发生，最大限度地减少林木资产的损失。2011 年度变现了 2005 年及 2006 年种植的部分林木，实现营业收入 473.49 万元。由于上年度内变现的主要是公司早期种植的林木，早期公司营林技术和经验均相对不足，加之森林火灾及偷砍盗伐的影响，造成了林地的损耗，实际保存面积与种植面积存在一定差异，早期种植的林木整体质量不高、产材量不高。此外，我司林业缺乏后续深加工环节，未建立加工增值产业链，采取林木直接变现的方式，林木附加值不高。

2011 年，公司实现营业收入 19,463,770.79 元，同比增加 6.29%，营业利润-194,759,898.76 元，比上年减少 27,640,683.79 元，实现净利润 -203,904,040.83 元，比上年增加 80,562,986.73 元，其中归属于上市公司股东的净利润为 -123,774,612.23 元，比上年增加 47,437,215.71 元。

2、报告期内主营业务及其经营情况

(1) 主营业务收入分行业情况表：

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产销售收入	-30.95	-12.03	61.13%	-	-	-
物业管理收入	1,344.35	1,080.89	19.60%	12.79%	-4.71%	14.77%
林木收入	473.49	435.84	7.95%	177.40%	81.29%	48.80%

(2) 主营业务收入分地区表：

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
深圳市	1,313.40	-20.90%
韶关市	473.49	177.40%

3、报告期公司资产构成情况

单位：元

科目	2011 年		2010 年		增减比例 (%)	增减原因
	金额 (元)	占总资产比重 (%)	金额 (元)	占总资产比重 (%)		
应收账款	515,018.36		1,275,452.62		-59.62%	系本期收回客户欠款所致
存货	1,405,632,415.91	91.00%	1,295,921,630.89	84.11%	8.47%	
长期股权投资	5,699,905.49	0.37%	5,699,905.49	0.37%		-
投资性房地产	1,097,602.30	0.07%	1,168,880.14	0.08%	-6.10%	-
固定资产	52,552,621.28	3.42%	52,778,422.12	3.43%	-	-
短期借款	-	0%	1,300,000,000.00	84.38%	-100%	本期偿还部分渤海信托借款，剩余部分延长了贷款期限而转一年内到期的非流动负债
长期借款	1,228,850,000.00	80%	35,000,000.00	2.00%	3411%	向金融机构增加借款所致
长期待摊费用	2,877,833.34	0.19%	120,000.00	0.01%	2298%	系本期新增办公室装修费及软件购买支出

4、报告期间的费用情况

单位：元

科目	2011 年	2010 年	增减比例 (%)	增减原因
销售费用	15,996,702.06	6,499,531.55	146%	系薪酬、广告费、租赁费、销售服务费增加所致
管理费用	56,963,286.85	44,034,299.14	29%	系薪酬等费用增加所致
财务费用	105,464,713.78	114,170,577.00	-8%	系本期借款利息部分资本化所致
投资收益	-	-	0%	

5、现金流量构成情况

单位：元

科目	2011 年	2010 年	增减比例 (%)	增减原因
经营活动产生的现金流量净额	-151,613,542.73	-602,771,216.57	-75%	本期支付工程款增加
投资活动产生的现金流量净额	-6,968,397.12	15,192,417.47	-146%	本期购建资产支持增加
筹资活动产生的现金流量净额	25,215,279.61	722,261,720.88	-97%	借款增加
现金及现金等价物净增加额	-133,366,708.99	134,682,921.78	-199%	利息支出、公司日常支出、支付工程款增加

6、主要控股公司及参股企业经营情况及业绩

(1) 深圳融发投资有限公司注册资本 500 万美元，本公司占 60%的股权，该公司主要从事房地产开发。报告期内该公司总资产 1,463,355,379.28 元，实现营业收入 1,217,144.00 元，营业利润 -166,364,691.24 元。

(2) 深圳市国商林业发展有限公司注册资本 1000 万元人民币，为本公司下属子公司融发公司的全资子公司，该公司主要从事林业种植项目。报告期内该公司总资产 68,131,304.84 元，实现营业收入 4,734,850.00 元，营业利润 -20,561,200.89 元。

(3) 深圳国商物业管理有限公司注册资本 700 万元人民币，本公司占 61%的股权，该公司主要从事物业管理业务。报告期内该公司总资产 14,421,387.55 元，实现营业收入 13,233,445.69 元，营业利润 -550,557.02 元。

7、采用公允价值计量的金融工具和投资性房地产的情况

无

二、新年度的经营计划

1、公司未来发展展望

2011 年，国内经济增长逐季回落，结构性调整步伐加快，全年国内生产总值按可比价格计算，比上年增长 9.2%。全年社会消费品零售总额 181,226 亿元，比上年名义增长 17.1%（扣除价格因素实际增长 11.6%）。2011 年深圳经济平稳健康发展，全市生产总值为 11502.06 亿元，比上年增长 10.0%，经济总量在全国内地大中城市中继续保持第四位。全市消费品零售总额 3,520.87 亿元，比上年增长 17.8%，零售行业良好的增长态势表明商业地产具有广阔的发展空间。

2011 年的中央经济工作会议为 2012 的经济发展定下了基调：稳中求进，经济增长由政策刺激向自主增长有序转变。零售与流通行业受益于改善民生、结构性减税、扩大内需等一系列政策红利，商业地产迎来了新的发展机遇。与此同时，受政策调控影响，住宅市场遇冷，众多地产开发商提出转型的口号，纷纷进入商业地产领域。2012 年底，深圳购物中心体量将突破 300 万平方米，超过 10 个商业综合体将于 2012 年入市，包括：海上世界商业街、振业国际中心、华侨城欢乐海岸、宝能太古城、世纪汇（中航城）、万科广场（龙岗）、海雅缤纷城商业广场等。

公司核心项目皇庭广场面对激烈的购物中心竞争格局，为满足新的市场需求，公司结合市场实际情况，重新聘请了著名的设计机构对项目的业态布局、结构、外观等重新进行了设计变更，以期以全新的面貌适应商业地产市场的激烈竞争。

未来几年，公司根据皇庭广场项目的运营经验，通过培植管理、资本、市场等方面的优势来发展商业地产，致力于成为行业顶尖的商业地产开发商和高端连锁商业运营商，为消费者带来先进的生活品质体验，为城市的战略升级创造有价值的贡献。

林业方面，全国每年生产桉树原木约 6000 万立方米，已经支撑起了一个发达的木材工业群，特别是制浆造纸产业和人造板产业，与其他本土植物相比，桉树的经济价值非常突出。同时，早期的桉树发展没有规划，缺乏政府引导，加之桉树对当地原生物种有极大的抑制性，造成植被缩减，导致了一些生态问题。广东省的梅州、河源等市，均出台了限制桉树发展的地方政策。

2011 年，受制于当地林业林木采伐审批及采伐指标核发的政策变化，我司未实现大规模变现。2012 年，林业公司将继续围绕现有林木资源的维护、变现和采伐迹地的萌芽更新为中心工作任务，并继续展开已进入砍伐期林木的变现工作。

2、2012 年度经营计划

2012 年，根据公司的战略部署，公司将以战略眼光筑造品质地产，以国际视野打造高端商业，紧紧围绕“皇庭广场开业、盘活存量资产、完善公司管理体制和经营机制”三大目标开展各项经营活动。

(1) 皇庭广场开业

2012 年皇庭广场按期开业和有序经营是全年工作重心所在，根据公司招商和精装修工程进度计划，争取 2012 年 8 月底前试营业。公司将进一步加强和完善制度建设和团队培养，高度重视对市场、商户、品牌和消费者的培育和呵护，并建立合作共赢、符合公司发展战略的商业模式。

(2) 盘活存量资产，适时拓展投资项目

以市场为导向，以资产效益最大化为目标，盘活公司存量资产，并持续关注公司重点布局的地区，选择适当时机拓展优质项目、储备土地，着力于为公司创造更多效益和业绩增长点。

林业项目以“高效、稳妥、利益最大化”为原则，对公司 2005-2006 年种植的尚未采伐林木，及 2007 年种植的具备变现条件的林木积极开展变现工作，保持林业持续稳定的正常运行。

(3) 完善公司管理体制和经营机制

建立公司中长期发展目标与年度经营目标的管理机制，根据公司发展与市场形势，统领各单位经营目标，保证目标的前瞻性、持续性。推进各单位的经营计划的制定、落实，加强计划执行中的管理、修正，改善管理中暴露的薄弱环节。充分调动各级员工的积极性，以实现公司运营体系走向精细化管理。

始终如一地坚持以人为本的管理理念，明确用人标准及考核要求，有效提升人力资源效率；深入传承公司文化理念，开展多样化的员工活动，让企业文化深入人心。

3、资金需求及融资计划

2012 年公司除了确保正常经营所需的资金外，主要需求为保障皇庭国商购物广场项目的精装修及开业准备工作，主要支出包括项目融资的财务费用支出、工程费用和营销费用(广告费用、招商代理费等)等。

公司已于 2012 年 3 月份完成了新增 2 亿元贷款工作。随着项目的正式运营，公司将积极洽谈商业物业经营性贷款，改善债务结构。皇庭广场项目预计下半年开业后正式运营，也会给公司带来一定的现金流。

4、风险因素、不确定性和对策

(1) 政策及市场环境风险

2012 年度中央政府继续实施对房地产行业的调控，众多地产开发商提出转型的口号，纷纷进入商业地产领域。深圳商业地产多个项目于 2012 年入市，市场竞争激烈。

对策：公司聘请了著名的设计机构对项目的业态布局、结构、外观等重新进行了设计变更以满足不断变化的市场需求。同时，公司将加强相关研究，及时、准确把握政策动态，及时调整运营思路，应对市场竞争。

(2) 2010 年 12 月 31 日深国商 2010 年第四次临时股东大会审议通过了《关于妥善解决员工内部认购商铺事项的议案》，授权管理层与员工协商处理员工商铺事项。截止披露日，公司一直积极与员工进行协商处理，已有员工陆续与公司就补偿事宜达成了一致，但该事项未来进展或存在一定不确定性。

对策：公司董事会和管理层依照股东大会决议的方案，组织专项小组积极和认购人沟通协商，不断

推进该事项的解决和处理，同时也正在通过法律途径解决该事项。

(3) 截止报告日，皇庭广场的招商、精装修等各项工作都还未完成，招商客户还在洽谈中，项目达到开业状态还存在一定不确定性，且短期内无法产生经营性现金流。

对策：皇庭广场项目已全面进入开业筹备工作。目前，已完成了东、西外立面的装修施工，室内精装修和招商工作正在全面开展进行中，预计在2012年8月底前实现试业。

(4) 公司的核心项目皇庭广场目前仍处于投入期尚未产生收益，另外仅有部分林木资源进入砍伐期，公司可能仍面临资金流紧张的压力。

对策：报告期内公司完成了向银行12亿元的借款及渤海信托3亿元借款展期，并于2012年3月份完成了新增2亿元贷款，为皇庭广场项目开业及公司的运营补充了现金流。公司将进一步盘活存量资产，同时将加大林木变现力度，计划2012年度完成采伐变现林地面积约为24,000亩。随着项目的正式运营，公司陆续产生租金收入，公司也将积极洽谈商业物业经营性贷款，进一步缓解现金流紧张的状况。

三、报告期内的投资情况

1、报告期内募集资金运用情况

本报告期内没有募集资金使用情况，前次募集资金已在以前年度使用结束。

2、报告期内非募集资金投资情况

报告期内公司非募集资金主要投资于建设深圳市福田区皇庭国商购物广场项目。

四、董事会对非标意见的说明：

中审国际会计师事务所于2012年4月18日就公司2011年度出具了保留并带强调事项段意见的审计报告。

1、非标准无保留审计意见涉及事项的基本情况：

(1) 导致保留意见的事项

根据深圳市国际企业股份有限公司2010年12月31日召开的2010年第四次临时股东大会决议通过《关于妥善解决员工内部认购商铺事项的议案》的决议，拟以不超过员工认购款项数额300%的比例（含认购本金的返还和补偿款，总计不超过4.5万元/平方米）对员工进行补偿并解除原认购书。2011年4月25日公司第六届董事会2011年第2次会议通过《关于为妥善解决员工内部认购商铺事项的议案》，深圳市国际企业股份有限公司同时承担对方因收取员工商铺补偿款项而产生的个人所得税。深圳市国际企业股份有限公司已确认累计损失86,370,519.24元（其中：2010年度确认营业外支出76,907,913.24元，2010年度以前累计已确认9,462,606.00元）。截至本报告日止，深圳市国际企业股份有限公司已与11名认购人（共计35名认购人）达成协议（达成协议的金额为34,740,760.58元，对应面积为660.39平方米），其余24名认购人（认购面积1,647.33平方米）因补偿金额等原因未与深圳市国际企业股份有限公司达成协议。由于我们无法对未达成协议的其余认购者实施函证及其他程序，导致无法获取充分、适当的审计证据判断该项估计是否合理。

(2) 强调事项

截至2011年12月31日止，深圳市国际企业股份有限公司资产总额为153,776.14万元，负债总额为190,659.88万元，归属股份公司的净资产为-8,435.09万元。而对深圳市国际企业股份有限公司影响较大的皇庭国商购物广场项目截至本报告日未能按照计划完工和招商，经营活动产生的现金流量净额连续5年

为负数。虽然深圳市国际企业股份有限公司已在财务报表附注十一充分披露了拟采取的改善措施，但深圳市国际企业股份有限公司持续经营能力仍然存在重大不确定性。

2、注册会计师对该事项的基本意见

(1) 非标准无保留审计意见中涉及事项对报告期财务状况和经营成果的影响

非标准无保留审计意见中涉及事项可能会对公司报告期财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 非标准无保留审计意见中涉及事项是否明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范性规定的说明

截止本说明出具日，非标准无保留意见中涉及的事项无明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范性规定。

3、对以上保留及强调事项公司董事会的说明：

针对保留事项，董事会认为：

针对员工商铺问题，公司董事会认为：因审计会计师认为深国商未能与部分认购人就补偿金额达成协议，其无法取得充分适当的审计证据对深国商做出的会计估计进行判断。依据《中国注册会计师审计准则第 1502 号—非标准审计报告》第十一条的规定，所以年报审计会计师对上述事项予以保留。

针对强调事项，公司董事会说明：

针对持续经营能力问题，公司董事会认为：深国商当前资产负债率较高，经营性现金流短缺是年报审计会计师出具强调事项的主要原因。

4、该事项对上市公司的影响程度、消除该事项及其影响的可能性以及具体措施

(1) 保留事项：员工商铺为公司历史遗留问题，公司董事会积极处理该历史遗留问题。公司管理层组织了专项小组，积极和当时认购的员工沟通处理此事。此外，公司已对部分员工认购商铺事项向法院起诉，上述案件尚在一审审理阶段，预计案件判决后，该保留事项会消除。

(2) 强调事项

针对公司持续经营能力问题，公司主要通过以下措施来解决：

- ① 本公司皇庭广场项目正在全面进行开业筹备工作。目前，已完成了外立面的装修施工，室内精装修和招商工作正在全面开展中，预计在 2012 年 8 月底前实现试业。截止公告日，招商工作已取得一定成果，确定的招商面积约为总面积的 50% 左右，皇庭广场项目开业后，会从根本上改善公司的经营状况。
- ② 2012 年 3 月，本公司完成新增 2 亿元贷款工作。预计公司随着项目进展，会进一步增加融资并改善债务结构，用于保障公司核心项目的发展需要。
- ③ 2012 年公司将加大林木变现力度，计划本年度采伐变现林地面积约为 24,000 亩，会增加一定现金流。
- ④ 公司会通过其它盘活资产的方式增加现金流，保障项目顺利进展。

五、会计政策、会计估计变更及会计差错更正

1、会计政策变更

本公司本期无会计政策变更。

2、会计估计变更

本公司本期无会计估计变更。

3、会计差错更正

本公司报告期内前期会计差错更正如下：

本公司就马来西亚和昌父子有限公司（以下简称“和昌公司”）和深国商于 2001 年 5 月 31 日签订《关于深圳融发投资有限公司股权转让合同》之股权转让价款人民币 2060 万元，依据还款协议约定，按中国人民银行同期贷款利率自 2001 年 6 月 1 日计至 2009 年 12 月 31 日补提该期间的利息，自 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日止以应付款总额为基数按日万分之三的标准计提违约金，由此调增预计负债 14,884,902.73 元，调减 2010 年度利润 3,502,115.23 元，调减 2010 年度前未分配利润 11,382,787.50 元。

上述前期会计差错采用追溯调整法，比较财务报表已按调整后的数字填列。

董事会的意见及说明：本次公司根据会计准则等有关规定对以前年度发生的会计差错进行更正，恰当地进行了会计处理，有利于提高公司财务信息质量，对公司实际经营状况的反映更为准确，使公司的会计核算更符合有关规定。董事会同意本次前期会计差错更正事项。

六、董事会日常工作情况

（一）报告期内董事会的会议情况及决议内容

报告期内公司共召开董事会 9 次，具体会议情况如下：

1、第六届董事会 2011 年第一次临时会议于 2011 年 1 月 10 日以通讯方式召开，本公司实有董事八人，实际行使表决权董事八人。会议审议并通过了如下议案：

《关于本公司拟与深圳市皇庭商业管理有限公司签订房屋租赁合同议案》；

相关公告刊登在 1 月 12 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

2、第六届董事会 2011 年第二次会议于 2011 年 4 月 25 日以现场方式召开。本公司实有董事八人，实际行使表决权董事八人。会议审议并通过了如下议案：

- （1）审议 2010 年度董事会工作报告；
- （2）审议 2010 年度总经理工作报告；
- （3）审议 2010 年度报告及其摘要；
- （4）审议 2010 年度经审计财务报告；
- （5）审议 2010 年度财务决算报告；
- （6）审议 2010 年度利润分配预案；
- （7）审议关于续聘会计师事务所的议案；
- （8）审议 2010 年度内部控制自我评价报告；
- （9）审议 2011 年第一季度报告全文及其正文；
- （10）审议实施《企业内部控制基本规范》的工作方案的议案；
- （11）审议为妥善解决员工内部认购商铺事项所涉及所得税处理的议案；
- （12）审议关于放弃融发公司 40%股权优先购买权的议案；
- （13）审议董事会关于 2010 年度审计报告非标准意见的说明的议案；
- （14）审议关于修改公司章程的议案；
- （15）审议关于公司会计差错更正的议案。

此次会议决议公告刊登在 4 月 26 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

3、第六届董事会 2011 年第三次临时会议于 2011 年 6 月 3 日以现场方式召开。公司实有董事八人，实际出席会议董事八人。其中孙昌兴董事委托谢汝煊董事出席会议并代为表决。会议审议并通过了如下议案：

- (1) 《关于召开二〇一〇年度股东大会的议案》；
- (2) 《关于向银行或其他金融机构借款并授权董事会办理借款及相关担保事项的议案》

此次会议决议公告刊登在 6 月 4 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

4、第六届董事会 2011 年第四次临时会议于 2011 年 6 月 24 日以现场方式在深圳市福田区皇岗商务中心 6 楼公司会议室召开。本公司实有董事八人，实际行使表决权董事八人。会议审议并以下议案：

- (1) 《关于同意融发公司向建设银行深圳分行借款并提供担保的议案》；
- (2) 《关于同意融发公司向渤海信托借款展期并提供担保的议案》；

5、第六届董事会 2011 年第五次临时会议于 2011 年 7 月 20 日以通讯方式在深圳市福田区皇岗商务中心 6 楼公司会议室召开。本公司实有董事八人，实际行使表决权董事八人。会议审议并通过了《关于聘任丁键先生任公司副总经理的议案》；

此次会议决议公告刊登在 7 月 21 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

6、第六届董事会 2011 年第六次临时会议于 2011 年 8 月 22 日以通讯方式在深圳市福田区皇岗商务中心 6 楼公司会议室召开。本公司实有董事八人，实际行使表决权董事八人。会议审议并通过了《关于审议〈二〇一一年第三季度报告全文及正文〉的议案》；

7、第六届董事会 2011 年第七次临时会议于 2011 年 10 月 24 日以通讯方式召开。本公司实有董事八人，实际行使表决权董事八人。会议审议并通过了《关于审议〈二〇一一年第三季度报告全文及正文〉的议案》。

8、第六届董事会 2011 年第八次临时会议于 2011 年 12 月 05 日以现场方式在深圳市福田区皇岗商务中心 6 楼公司会议室召开，本公司实有董事八人，其中孙昌兴董事委托谢汝煊董事出席会议并代为表决，实际行使表决权董事八人。会议审议并通过了如下议案：

- (1) 《关于本公司拟与深圳市皇庭商业管理有限公司续签房屋租赁合同议案》；
- (2) 《关于改聘会计师事务所的议案》；
- (3) 《关于修订〈内幕信息知情人登记制度〉的议案》；
- (4) 《关于出售全资子公司深圳市深国商商业管理有限公司全部股权议案》；
- (5) 《关于召开二〇一一年第一次临时股东大会》。

此次会议决议公告刊登在 12 月 07 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

9、第六届董事会 2011 年第九次临时会议于 2011 年 12 月 16 日以通讯方式召开。本公司实有董事八人，实际行使表决权董事八人。会议审议并通过了如下议案：

《关于取消在 2011 年第一次临时股东大会审议〈出售全资子公司深圳市深国商商业管理有限公司全部股权的议案〉的议案》；

此次会议决议公告刊登在 12 月 17 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

1、关于改聘会计师事务所的事项

报告期内，董事会严格执行了 2011 年第一次临时股东大会审议通过的《关于改聘会计师事务所的议案》的决议，公司董事会根据决议聘请了中审国际会计师事务所作为公司 2011 年年审会计师事务所。

2、关于向银行或其他金融机构借款的事项

2010 年度股东大会通过了《关于向银行或其他金融机构借款并授权董事会办理借款及相关担保事项的议案》，公司董事会根据授权向银行申请了人民币 12 亿元的借款和向渤海国际信托有限公司申请了人民币 3 亿元的借款展期，召开 2011 年第四次临时董事会审议通过了相关议案并完成了相关借款事项。

（三）审计委员会的履职汇总总结

报告期内，审计委员会对公司年度审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、内部控制建设、关联方资金往来及担保等事项进行审议，与年审注册会计师保持了充分和必要的沟通。

2011 年度报告审计工作开展以来，审计委员会积极推进审计工作的开展与会计师事务所确定有关审计工作的安排；并在审计过程中督促审计进展；两次审阅公司财务报表并发表了书面审阅意见；客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了有关审计工作的总结报告。

（四）薪酬与考核委员会的履职情况汇报汇总

董事会薪酬与考核委员会对 2011 年报中披露的董事、监事和高管的年度薪酬情况进行了认真的审核，认为：公司董事、监事和高级管理人员的报酬决策程序符合规定；公司董事、监事和高管的报酬发放标准符合薪酬体系规定；2011 年报所披露的薪酬情况真实、准确。

七、本次利润分配预案：

（一）截止 2011 年 12 月 31 日，中审国际会计师事务所根据国内会计准则审计确认的税后利润为 -123,774,612.23 元。根据利润分配的原则，提取法定盈余公积金 0 元，法定公益金 0 元后，加上 2010 年末滚存的未分配利润 -379,722,667.45 元，总共可供股东分配利润为 -503,497,279.68 元。

公司下属皇庭国商购物广场项目目前仍处于投入期，只有部分林业资源进入砍伐变现期，现金流仍比较紧张，为了公司的发展，2011 年度利润分配预案为：不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

（二）公司前三年分红情况

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属于 上市公司股东的净利润	占合并报表中归属 于上市公司股东的 净利润的比率	年度可分配利润
2010 年	0.00	-171,211,827.94	0.00%	-379,722,667.45
2009 年	0.00	6,164,589.22	0.00%	-197,128,052.01
2008 年	0.00	-26,327,242.94	0.00%	-203,626,843.91
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)				0.00%

八、内幕信息知情人管理制度的执行情况

2010 年 12 月 14 日召开的董事会通过了公司制定的《深圳市国际企业股份有限公司重大信息内部保密制度》。2011 年 11 月公司按照证监会发布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》

要求修订了《内幕信息知情人登记制度》，明确了内幕信息保密、流转审批、登记备案、责任追求等相关管理规定。

报告期内，公司在严格按照有关规定和要求做好内幕信息管理工作，并建立了内幕信息知情人档案。

报告期内未有被监管部门采取监管措施和行政处罚的情况。

九、二〇一一年公司选定的信息披露报纸为《证券时报》、香港《大公报》。

第九节 监事会报告

一、报告期内公司监事会工作情况

除列席董事会会议外，公司监事会在报告期内共召开了 3 次会议：

1、第六届监事会 2011 年第一次会议于 4 月 25 日在深圳市福田区皇岗商务中心 6 楼公司会议室以现场方式召开。会议应到监事 3 人，实到监事 3 人，会议审议并通过了如下议案：

- (1) 《关于 2010 年度报告正文及摘要的议案》；
- (2) 《关于 2011 年第一季度报告及其摘要的议案》；
- (3) 《关于审议 2010 年度公司内部控制自我评价报告的议案》；
- (4) 《关于 2010 年度监事会工作报告的议案》；
- (5) 《关于审议〈董事会 2010 年度审计报告非标准意见的说明〉的议案》；
- (6) 《关于公司会计差错更正的议案》。

此次会议决议公告刊登在 4 月 26 日《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上。

2、第六届监事会 2011 年第二次会议于 8 月 22 日以通讯方式召开。会议应到监事 3 人，实到监事 3 人，会议审议并通过了《二〇一一年半年度报告全文及摘要》。

3、第六届监事会 2011 年第三次会议于 2011 年 10 月 25 日以通讯方式召开。会议应到监事 3 人，实到监事 3 人，会议审议并通过了如下议案：

《关于审议〈二〇一一年第三季度报告全文及正文〉的议案》。

二、监事会对公司运作情况的独立意见

(一) 公司依法运作情况

监事会对公司依法运作进行了监督认为公司能够严格依照《公司法》和有关法律、法规依法运作，及时、完整的披露公司有关信息，没有出现违规现象，决策程序合法、合规，内部控制制度基本健全。公司董事、总经理及其他高级管理人员在执行职务时勤勉尽责，忠于职守，严格执行了报告期内股东大会的各项决议，未发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益和股东权益的行为。

(二) 公司财务情况

监事会对公司财务结构和财务状况进行了认真的检查，公司能够贯彻国家有关财务准则和会计制度，公司季度财务报告、半年度财务报告、年度财务报告的内容真实、客观地反映了公司的财务状况和生产经营成果。中审国际会计师事务所对公司二〇一一年度出具的保留并带强调事项段审计报告，真实反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）报告期内公司无募集资金使用情况。

（四）报告期内公司收购及出售资产情况。

报告期内，公司所发生的收购及出售资产情况为公司正常经营业务所需，收购、出售资产交易价格合理，不存在内幕交易，没有损害部分股东的权益或造成公司资产流失。

（五）报告期内公司关联交易情况。

监事会对公司 2011 年度发生的关联交易进行了监督和核查，认为：报告期公司发生的关联交易按照市场公平交易原则进行，交易价格遵照市场价格确定，交易公平、合理，未损害公司及股东的利益。

（六）财务审计报告

中审国际会计师事务所于 2012 年 4 月 18 日就公司 2011 年度出具了保留并带强调事项段意见的审计报告。董事会对审计报告所涉事项进行了说明，出具了说明报告。公司监事会经过审核，对该事项及董事会的相关说明发表以下意见：

1、对保留事项，监事会意见如下：

监事会认为年度审计报告真实的反应了公司的真实状况。针对员工商铺事项，监事会认为，公司要按照股东大会的决议，继续积极与认购商铺的人员沟通，并通过诉讼等多种途径和措施，尽快解决这一历史遗留问题。

2、针对强调事项，监事会意见如下：

针对持续经营能力，监事会认为公司要按照董事会既定的方针，一方面要尽快推进皇庭广场的开业和运营，促使公司经营性现金流量恢复正常；一方面要加大林木的变现力度；同时通过其他方式盘活资产收回现金流。

我们认为董事会对审计意见所涉事项进行了客观的说明，提出的解决措施积极有效，符合公司的实际情况，同意董事会对非标准审计意见的相关说明。

（七）对会计差错的调整及董事会说明的意见

公司对以前年度会计差错的更正调整，依据充分，符合法律、法规、财务会计制度的有关规定，真实反映了公司的财务状况。监事会同意董事会对会计差错调整的意见，以及就其原因和影响等方面所做的说明。

（八）监事会对内部控制自我评价报告的意见

监事会对内部控制自我评价报告审核后认为：公司现有的内部控制制度符合国家法律、法规的要求，符合当前公司生产经营实际情况需要，在公司经营管理中得到了有效执行，起到了较好的控制和防范作用。公司 2011 年度内部控制自我评价报告客观、真实地反映了公司内部控制的现状。公司已经根据《企业内

部控制基本规范》及应用指引及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律法规的要求，建立了较为完善的内部控制体系，并有效运行，不存在重大缺陷，基本实现了公司内部控制的目標。

（九）公司建立和实施内幕信息知情人管理制度的情况

报告期内，公司严格落实中国证监会及深圳证券交易所有关要求，修订了《内幕信息知情人登记制度》并对内幕信息知情人进行登记和报备，建立了内幕信息知情人档案，有效地控制了风险。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内重大诉讼、仲裁事项在报告期内的发生、进展情况如下：

（一）我司 2011 年半年度报告中披露的深圳市中铁物业发展有限公司（以下简称“中铁物业”）与深圳融发投资有限公司（以下简称“融发公司”）合同纠纷一案

案件概况：2009 年 2 月 17 日，融发公司与中铁物业就福田中心区购物中心项目签订了《物业管理合同》。因公司对项目的整体规划运营和定位调整等原因，2010 年融发公司要求解除合同。

中铁物业于 2010 年 12 月 15 日向深圳市福田区人民法院提出诉讼，要求融发公司支付违约金 500 万元，其他损失 8,658,315.88 元。

案件进展：2011 年 10 月收到福田法院的一审判决书，判决我司向中铁物业支付 400 万元的违约金。我司已提起上诉，案件正在二审审理中。

（二）我司 2011 年半年度报告中披露的马来西亚和昌父子有限公司（以下简称“和昌公司”）与深圳市国际企业股份有限公司股权转让纠纷一案：

案件概况：和昌公司起诉状陈述：和昌公司（原告）与我司（被告）于 2001 年 5 月 31 日签订《关于深圳融发投资有限公司股权转让合同》，和昌公司将其持有的深圳融发投资有限公司 10%的股权转让给我司，转让价款为人民币 2060 万元。合同生效后，我司未支付该股权转让款。

2011 年 8 月，我司收到和昌公司向深圳市中级人民法院提起诉讼的诉讼文书，和昌要求（1）判令被告向原告支付股权转让款本金、利息和逾期违约金共计人民币 37,077,645.55 元；（2）判令被告承担因未履行法定义务造成的一切损失和承担本案的诉讼费用及与本案有关的其他费用。

案件进展：2012 年 3 月底我司收到深圳市中级人民法院的一审判决书，判决我司应于该判决生效之日起十日内支付和昌公司股权转让款人民币 2060 万元及利息、逾期违约金（利息以 2060 万元为基数，按中国人民银行同期贷款利率自 2001 年 6 月 1 日计至 2009 年 12 月 31 日；逾期违约金以应付款总额为基数按日万分之三的标准自 2010 年 1 月 1 日计至本判决确定的付款之日止）。

本公司已就此案向广东省高级人民法院提起上诉。

（三）我司 2011 年半年度报告中披露的深圳市国际企业股份有限公司与深圳市深港工贸进出口公司（以下简称深港工贸公司）担保责任追偿纠纷一案：

案件概况：1999 年 9 月 27 日，深港工贸公司向深圳发展银行深南东路支行贷款人民币 1000 万元，公司提供连带担保责任。贷款合同到期后，深港公司除支付部分利息外，尚欠借款本金和部分利息未还。

2002 年 12 月 30 日我司根据深圳市中级人民法院的（2002）深中法经一重字第 5 号民事调解书承担了连带担保责任，代深港公司偿本付息。2003 年 3 月 26 日，公司向深圳市中级人民法院申请强制执行（2002）

深中法经一重字第 5 号民事调解书，要求向深港工贸公司追偿已经垫付的保证金约 13,583,873.68 元。本案由广州铁路运输中级法院执行，案号为（2005）广铁中法执字第 59 号。2009 年 6 月 16 日，公司已向中级法院与广州铁路法院发出了参与分配申请书，要求参与深港工贸公司宗地号 T102-0001 地块约 1800 万的变卖款的分配。

案件进展：在深圳市中级人民法院主持下，本公司与查封了深港工贸地块的其他债权人友好协商，就该查封土地的变卖款项达成合意，我司有权分得变卖款项人民币 2,651,149.33 元。我司已于 2012 年 3 月份收到变卖款项人民币 2,646,498.19 元（扣除已缴纳的执行费）。

（四）深圳融发投资有限公司和深圳市雅豪园投资有限公司（以下简称“雅豪园公司”）股权纠纷事项：

本公司子公司融发投资、商业公司（原名深圳市龙岗国际商场有限公司）于 2001 年度转让持有的深圳龙岗融发投资有限公司全部股权给雅豪园公司，根据融发投资与雅豪园公司于 2001 年 6 月 27 日以及 2002 年 7 月 12 日签订的两次补充合同约定，约定龙岗区坪地的土地使用权不属于该次股权转让所涉及的财产，由融发公司负责对该土地进行处理。合同生效后，雅豪园却未配合将《补充合同》约定的龙岗区坪地土地归属于融发公司处理。经查询产权资料，现该土地使用权登记的权利人为深圳市东方置地实业有限公司（即深圳龙岗融发投资有限公司变更后的名称，2011 年 2 月 14 日又更名为深圳市东方置地集团有限公司）。

融发公司于 2011 年 10 月就该土地使用权的权属纠纷一事向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼。要求法院判令雅豪园公司立即向融发公司交付龙岗区坪地 3018.2 平方米土地使用权或赔偿原告人民币 2600 万元及支持其他诉讼请求（在案件审理过程中融发公司进一步明确其诉讼请求要求被告交付的土地为面积 2391.19 平方米，宗地号为 G10205-0267 的地）。2012 年 2 月，融发公司收到深圳市龙岗区人民法院民事判决书，法院认为本案原告（即融发公司）提供的证据未能证明原、被告签订的三份合同中约定地块即是原告要求被告返还的坪地镇融发东路土地使用权 G10205-0267 地块，因此，对于合同约定不明确的不利后果，应该由原告承担。法院一审判决：驳回原告的诉讼请求。本案案件受理费 171,800 元，由原告负担（详见本公司 2011 年 10 月 26 日、2012 年 2 月 22 日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的重大诉讼公告）。

我司本案件受理费已于 2011 年度作为费用列支，同时根据一审判决结果确认本地块涉及存货资产 6448481.22 元的资产损失。融发公司已就此案提起上诉。

二、报告期内公司重大收购及出售资产情况

关于出售深圳市深国商商业管理有限公司股权的事项

为盘活资产，集中资源做好公司核心项目，做强公司主业，并解决公司现金流问题，深圳市国际企业股份有限公司（以下简称“本公司”“我司”）拟采取协议转让的形式以人民币 9,000 万元的价格将全资子公司深圳市深国商商业管理有限公司（以下简称“商业公司”）全部股权转让给深圳市南湖置业有限公司（以下简称“南湖置业”）。

公司召开了 2011 年第六届董事会第八次临时会议审议通过了《关于出售全资子公司深圳市深国商商业管理有限公司全部股权议案》并拟提交股东大会审议，2011 年 12 月 14 日我司收到南湖置业发来的《关于解除股权转让合同的商函》，函件告知“由于信贷控制及政策变化的原因，导致我司无法按时支付股权转让款，我司请求解除上述股权转让合同”。经综合考虑对方的支付情况和已签署的商业公司股权转让合同的生效和实施条件，我司同意解除合同，并召开了第九次临时董事会审议通过了《关于取消在 2011 年第一次临时股东大会审议〈出售全资子公司深圳市深国商商业管理有限公司全部股权的议案〉的议案》，

不再履行双方签署的股权转让合同（详见 2011 年 12 月 7 日、15 日、17 日刊登于《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上的相关公告）。

三、报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

由于本公司皇庭广场正处于招商和精装修阶段，为了更好的开展招商和各项工作，公司搬迁至位于项目周边的办公场所办公，2011 年第六届董事会第一次临时会议审议通过了《关于本公司拟与深圳市皇庭商业管理有限公司签订房屋租赁合同议案》，公司与公司董事长郑康豪先生控股的皇庭商业签署了《房屋租赁合同》，承租了其运营的皇岗商务中心六楼作为公司的办公场所。

本次关联交易是基于本公司自身经营发展的需要，有利于公司长期发展。房屋租赁的价格参照了周边物业租赁的市场行情，经双方协商确定，实行市场定价，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为，预计此类关联交易仍将持续。以上交易不会影响公司的独立性，公司的主营业务也不会因上述交易对关联方形成依赖。

2、关联方资金往来情况

详见本公司 2011 年审计报告中年报附注 六、关联方关系及交易 3、关联交易。

四、报告期内重大合同及其履行情况

1、报告期内公司未发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

2、报告期内公司的重大担保合同

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
融发公司销售担保	2011 年年度报告	722.09	1999 年 12 月 01 日	722.09	保证担保	直至贷款业主还款完毕	否	否
惠州融发公司销售担保	2011 年年度报告	610.12	2004 年 05 月 01 日	610.12	保证担保	直至贷款业主还款完毕	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		1,332.21		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		1,332.21		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
深圳融发投资有限公司	2011 年 6 月 4 日,2011-23	30,000.00	2011 年 07 月 02 日	30,000.00	抵押、信用	一年半	否	否
深圳融发投资有限公司	2011 年 6 月 4 日,2011-23	120,000.00	2011 年 06 月 25 日	120,000.00	抵押、信用	十年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		150,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		150,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		150,000.00		
公司担保总额（即前两大项的合计）								

报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	150,000.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	0.00
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)	151,332.21	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	151,332.21
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			-1,794.08%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保 金额 (D)			151,332.21
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			0.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			151,332.21
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		无	

(1) 按照房地产企业按揭销售商品房的惯例, 子公司融发公司为其开发的物业的按揭销售提供担保, 截至 2011 年 12 月 31 日, 子公司融发公司提供的按揭销售担保余额为 1203.49 万元。

(2) 按照房地产企业按揭销售商品房的惯例, 子公司惠州融发实业投资有限公司 (以下简称惠州融发) 为其开发的物业的按揭销售提供担保, 截至 2011 年 12 月 31 日, 惠州融发提供的按揭销售担保余额为 943.00 万元。

(3) 报告期内, 本公司按照《公司章程》等规定的决策程序, 为子公司新增提供担保:

① 2011 年, 公司召开 2010 年年度股东大会同意深圳融发投资有限公司向银行借款人民币 120000 万元, 融发公司以皇庭广场房产证提供抵押担保 (房产证号码为: 深房地字第 3000627642 号), 并提供皇庭广场的应收租金作为质押担保; 融发公司股东深国商提供连带责任保证担保。

② 2011 年度, 2010 年年度股东大会同意深圳融发投资有限公司向渤海国际信托有限公司申请人民币 3 亿元借款的展期。由深国商提供连带责任保证; 深国商和融发公司另一股东 POWERLAND HOLDINGS LIMITED (以下简称“PHL 公司”) 分别以其持有的融发公司股权提供质押担保; 融发公司以皇庭广场房产证提供抵押担保。

3、报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理事项, 也无委托贷款事项。

4、报告期内公司无其他重大合同情况。

五、报告期内公司或持股 5% 以上股东在报纸或网站上披露的其它承诺事项:

1、上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项:

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	-	-	股东均已完成股改承诺
股份限售承诺	-	-	股东均已完成股改限售承诺
收购报告书或权益变动 报告书中所作承诺	郑康豪	信息披露义务人在未来 60 个月内不减持本次收购而持有的百利亚太股份, 信息披露义务人在未来 60 个月内不减持本次收购间接持有的深国商股份。	严格履行承诺
重大资产重组时所作承 诺	-	-	-
发行时所作承诺	-	-	-
其他承诺 (含追加承诺)	-	-	-

2、承诺事项履行情况

截止报告期末, 公司董事会认为上述股东严格履行了其在收购报告书或权益变动报告书中所做承诺。

六、报告期内公司聘请的境内会计师事务所为中审国际会计师事务所。

公司原审计机构利安达会计师事务所有限责任公司自 2011 年度审计起不再担任公司审计会计师事务所，公司 2011 年第一次临时股东大会审议并通过了《关于改聘会计师事务所的议案》，改聘中审国际会计师事务所有限公司为公司 2011 年度审计机构，聘任审计费用为人民币 72 万元。

七、报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人无受到监管部门处罚和整改情况。

八、投资者互动情况

报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 01 月 27 日	经贸中心 44 层	实地调研	个人	股东	公司经营情况及项目相关情况
2011 年 02 月 16 日	招商中心	实地调研	个人	证券时报	公司经营情况及项目相关情况
2011 年 05 月 05 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	机构	大成基金	公司经营情况及项目相关情况
2011 年 05 月 10 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	机构	平安资管	公司经营情况及项目相关情况
2011 年 06 月 13 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	机构	泽熙投资	公司经营情况及项目相关情况
2011 年 09 月 06 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	个人	股东	公司经营情况及项目相关情况

九、其他重大事件：

（一）主要期后事项：

1、截止 2012 年 3 月 21 日，公司持股 5%以上股东深圳茂业商厦有限公司减持了公司 11,045,060 股 A 股，占公司总股本的 5%。减持后，茂业商厦持有本公司股份 2,532,488 股，占总股本的 1.146%，其与一致行动人大华投资（中国）有限公司合计持股比例为 8.176%（详见 2012 年 3 月 22 日、23 日刊登于《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网的“2012-12 股东减持公告”及“简式权益变动报告书”）。

2、为偿还融发公司前期借款及补充公司日常营运资金，做好皇庭广场开业前的装修、招商及前期推广工作，我司于 2012 年 3 月 7 日召开的第六届董事会 2012 年第二次临时会议和于 2012 年 3 月 23 日召开的 2012 年第二次临时股东大会一致审议通过了《关于拟同意融发公司向金融机构借款的议案一》和《关于拟同意融发公司向金融机构借款的议案二》。

2012 年 4 月初，融发公司与平安信托有限责任公司签署了《信托贷款合同》等合同，向平安信托借款总额人民币 12 亿元。（详见 2012 年 3 月 8 日、24 日及 4 月 7 日刊登于《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网的公告。）

(二) 其他重大事项详见本公司 2011 年审计报告中年报附注中“第九部分资产负债表日后事项”及“第十部分其他重要事项”。

第十一节 财务会计报告

一、审计报告

审 计 报 告

中审国际 审字【2012】01020097

深圳市国际企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市国际企业股份有限公司财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表，2011 年度合并及母公司的利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是深圳市国际企业股份有限公司管理层的责任。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，为发表保留意见提供了基础。

三、导致保留意见的事项

根据深圳市国际企业股份有限公司 2010 年 12 月 31 日召开的 2010 年第四次临时股东大会决议通过《关于妥善解决员工内部认购商铺事项的议案》的决议，拟以不超过员工认购款项数额 300%的比例（含认购本金的返还和补偿款，总计不超过 4.5 万元/平方米）对员工进行补偿并解除原认购书。2011 年 4 月 25 日公司第六届董事会 2011 年第 2 次会议通过《关于为妥善解决员工内部认购商铺事项的议案》，深圳市国际企业股份有限公司同时承担对方因收取员工商铺补偿款项而产生的个人所得税。深圳市国际企业股份有限公司已确认累计损失 86,370,519.24 元（其中：2010 年度确认营业外支出 76,907,913.24 元，2010 年度以前累计已确认 9,462,606.00 元）。截至本报告日止，深圳市国际企业股份有限公司已与 11 名认购人（共计 35 名认购人）达成协议（达成协议的金额为 34,740,760.58 元，对应面积为 660.39 平方米），其余 24 名认购人（认购面积 1,647.33 平方米）因补偿金额等原因未与深圳市国际企业股份有限公司达成协议。由于我们无法对未达成协议的其余认购者实施函证及其他程序，导致无法获取充分、适当的审计证据判断该项估计是否合理。

四、保留意见

我们认为，除了前段所述事项可能产生的影响外，深圳市国际企业股份有限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，公允反映了深圳市国际企业股份有限公司 2011 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2011 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

五、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注：截至 2011 年 12 月 31 日止，深圳市国际企业股份有限公司资产总额为 153,776.14 万元，负债总额为 190,659.88 万元，归属股份公司的净资产为-8,435.09 万元。而对深圳市国际企业股份有限公司影响较大的皇庭国商购物广场项目截至本报告日未能按照计划完工和招商，经营活动产生的现金流量净额连续 5 年为负数。虽然深圳市国际企业股份有限公司已在财务报表附注十一充分披露了拟采取的改善措施，但深圳市国际企业股份有限公司持续经营能力仍然存在重大

不确定性。本段内容不影响已发表的保留意见。

中审国际会计师事务所

有限公司

中国 北京

中国注册会计师

谢军

中国注册会计师

丁伟萍

2012 年 4 月 18 日

二、财务报表

合并资产负债表（1/2）

2011 年 12 月 31 日

编制单位:深圳市国际企业股份有限公司

金额单位: 人民币元

资 产	附注	2011.12.31	2010.12.31
流动资产:			
货币资金	五、1	19,989,682.85	153,356,391.84
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	五、2	515,018.36	1,275,452.62
预付款项	五、3	16,772,527.40	173,112.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	五、4	6,160,436.94	3,990,327.14
存货	五、5	1,405,632,415.91	1,295,921,630.89
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		1,050,000.00	-
流动资产合计		1,450,120,081.46	1,454,716,914.49
非流动资产:			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	五、6	5,699,905.49	5,699,905.49
投资性房地产	五、7	1,097,602.30	1,168,880.14
固定资产	五、8	52,552,621.28	52,778,422.12
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	五、9	25,413,328.71	26,248,835.41
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	五、		

	10	2,877,833.34	120,000.00
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		87,641,291.12	86,016,043.16
资产总计		1,537,761,372.58	1,540,732,957.65

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人：许晓云

合并资产负债表（2/2）

2011 年 12 月 31

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2011.12.31	2010.12.31
流动负债：			
短期借款	五、13	-	1,300,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	五、14	76,992,945.52	45,178,810.77
预收款项	五、15	1,243,980.07	32,310,622.12
应付职工薪酬	五、16	9,635,793.00	4,059,693.09
应交税费	五、17	5,384,922.31	3,500,382.04
应付利息		3,640,635.05	3,981,587.16
应付股利	五、18	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	五、19	174,760,938.23	177,632,900.99
一年内到期的非流动负债	五、20	314,000,000.00	16,590,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		590,786,915.54	1,588,381,697.53
非流动负债：			
长期借款	五、21	1,228,850,000.00	35,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债	五、22	86,813,170.64	81,724,220.05
递延所得税负债		-	-
递延收益	五、		

	23	148,725.29	560,438.13
非流动负债合计		1,315,811,895.93	117,284,658.18
负债合计		1,906,598,811.47	1,705,666,355.71
股东权益：			
股本	五、24	220,901,184.00	220,901,184.00
资本公积	五、25	72,315,347.06	72,315,347.06
减：库存股		-	-
盈余公积	五、26	125,929,834.48	125,929,834.48
未分配利润	五、27	-503,497,279.68	-379,722,667.45
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司股东权益合计		-84,350,914.14	39,423,698.09
少数股东权益	五、28	-284,486,524.75	-204,357,096.15
股东权益合计		-368,837,438.89	-164,933,398.06
负债和股东权益总计		1,537,761,372.58	1,540,732,957.65

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

资产负债表（1/2）

2011 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

金额单位：人民币元

资 产	附注	2011.12.31	2010.12.31
流动资产：			
货币资金		119,729.05	360,786.67
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	十二、1	44,463,138.71	64,562,300.84
存货		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		44,582,867.76	64,923,087.51

非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十二、2	65,073,896.52	65,073,896.52
投资性房地产		798,444.23	840,131.87
固定资产		5,524,253.95	4,738,121.88
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		657,333.34	120,000.00
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		72,053,928.04	70,772,150.27
资产总计		116,636,795.80	135,695,237.78

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人：许晓云

资产负债表（2/2）

2011 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2011.12.31	2010.12.31
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-

应付账款		-	-
预收款项		60,000.00	70,000.00
应付职工薪酬		4,945,706.86	1,820,873.54
应交税费		4,227,138.69	3,987,373.26
应付利息		-	-
应付股利		5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款		62,152,881.86	46,548,513.07
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		76,513,428.77	57,554,461.23
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		18,387,017.96	14,884,902.73
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		18,387,017.96	14,884,902.73
负债合计		94,900,446.73	72,439,363.96
股东权益：			
股本		220,901,184.00	220,901,184.00
资本公积		64,951,444.59	64,951,444.59
减：库存股		-	-
盈余公积		96,841,026.39	96,841,026.39
未分配利润		-360,957,305.91	-319,437,781.16
股东权益合计		21,736,349.07	63,255,873.82
负债和股东权益总计		116,636,795.80	135,695,237.78

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

合 并 利 润 表

2011 年度

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2011 年度	2010 年度
一、营业收入	五、29	19,463,770.79	18,312,004.92
减：营业成本	五、29	17,394,945.53	16,640,116.44
营业税金及附加	五、30	772,701.57	1,804,205.53
销售费用	五、31	15,996,702.06	6,499,531.55
管理费用	五、32	56,963,286.85	44,034,299.14
财务费用	五、33	105,464,713.78	114,170,577.00
资产减值损失	五、34	17,631,319.76	2,282,490.23
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-194,759,898.76	-167,119,214.97
加：营业外收入	五、35	796,462.97	2,735,661.96
减：营业外支出	五、36	9,940,605.04	120,083,474.55
其中：非流动资产处置损失		68,043.00	2,675.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-203,904,040.83	-284,467,027.56
减：所得税费用	五、37	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-203,904,040.83	-284,467,027.56
归属于母公司所有者的净利润		-123,774,612.23	-171,211,827.94
少数股东损益		-80,129,428.60	-113,255,199.62
五、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、38	-0.56	-0.78
（二）稀释每股收益	五、38	-0.56	-0.78
六、其他综合收益			-
七、综合收益总额		-203,904,040.83	-284,467,027.56
归属于母公司所有者的综合收益总额		-123,774,612.23	-171,211,827.94
归属于少数股东的综合收益总额		-80,129,428.60	-113,255,199.62

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人：许晓云

利润表

2011 年度

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2011 年度	2010 年度
一、营业收入	十二、3	68,271.10	226,200.00
减：营业成本	十二、3	41,687.64	205,604.82
营业税金及附加		3,792.36	947,191.64
销售费用		-	-
管理费用		24,091,728.89	13,947,993.09
财务费用		-20,313,683.99	-17,631,196.84
资产减值损失		34,376,041.56	102,988,341.96
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）	十二、4	-	-
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）		-38,131,295.36	-100,231,734.67
加：营业外收入		131,533.25	2,354,123.74
减：营业外支出		3,519,762.64	3,512,349.14
其中：非流动资产处置损失		17,647.41	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-41,519,524.75	-101,389,960.07
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-41,519,524.75	-101,389,960.07
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-41,519,524.75	-101,389,960.07
归属于母公司所有者的综合收益总额		-41,519,524.75	-101,389,960.07
归属于少数股东的综合收益总额			

合 并 现 金 流 量 表

2011 年度

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2011 年度	2010 年度
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		21,007,934.44	14,589,321.18
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、39	11,151,700.19	3,518,671.15
经营活动现金流入小计		32,159,634.63	18,107,992.33
购买商品、接受劳务支付的现金		82,927,722.59	573,644,752.21
支付给职工以及为职工支付的现金		29,466,452.63	17,577,001.22
支付的各项税费		2,282,248.81	2,511,577.72
支付其他与经营活动有关的现金	五、39	69,096,753.33	27,145,877.75
经营活动现金流出小计		183,773,177.36	620,879,208.90
经营活动产生的现金流量净额		-151,613,542.73	-602,771,216.57
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		171,140.00	13,589,723.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	2,376,740.27
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		171,140.00	15,966,463.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,139,537.12	774,046.00
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		7,139,537.12	774,046.00
投资活动产生的现金流量净额		-6,968,397.12	15,192,417.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-

		2,247,550,000.00	1,458,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		2,247,550,000.00	1,458,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,069,060,000.00	613,908,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		145,643,885.39	111,432,345.74
支付其他与筹资活动有关的现金		7,630,835.00	10,397,133.38
筹资活动现金流出小计		2,222,334,720.39	735,738,279.12
筹资活动产生的现金流量净额		25,215,279.61	722,261,720.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-48.75	-
五、现金及现金等价物净增加额		-133,366,708.99	134,682,921.78
加：期初现金及现金等价物余额		153,356,391.84	18,673,470.06
六、期末现金及现金等价物余额		19,989,682.85	153,356,391.84

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

现金流量表

2011 年度

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2011 年度	2010 年度
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		126,850.00	96,228.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		29,928,236.12	16,240,759.26
经营活动现金流入小计		30,055,086.12	16,336,987.26
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		10,640,544.62	5,666,267.36
支付的各项税费		69,959.71	232,599.46
支付其他与经营活动有关的现金		31,190,942.76	15,800,786.03
经营活动现金流出小计		41,901,447.09	21,699,652.85
经营活动产生的现金流量净额	十二、5	-11,846,360.97	-5,362,665.59
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		152,500.00	13,589,723.20

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		152,500.00	13,589,723.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,596,389.00	119,219.00
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		2,596,389.00	119,219.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,443,889.00	13,470,504.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	
取得借款收到的现金		14,050,000.00	5,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	
筹资活动现金流入小计		14,050,000.00	5,000,000.00
偿还债务支付的现金		-	13,000,000.00
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		-	13,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		14,050,000.00	-8,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-807.65	-
五、现金及现金等价物净增加额	十二、 6	-241,057.62	107,838.61
加：期初现金及现金等价物余额		360,786.67	252,948.06
六、期末现金及现金等价物余额		119,729.05	360,786.67

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人：许晓云

合并所有者权益变动表

2011 年度

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

2011 年度

项 目	2011 年度				
	归属于母公司股东权益				
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	220,901,184.00	72,315,347.06		125,929,834.48	-379,722.22
加：会计政策变更					
前期差错更正					-14,884.90
二、本年初余额	220,901,184.00	72,315,347.06		125,929,834.48	-379,722.22
三、本年增减变动金额					-123,774.00
（一）净利润					-123,774.00
（二）直接计入所有者权益的利得和损失					
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额					
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4. 其他					
上述（一）和（二）小计					-123,774.00
（三）所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入资本					
2. 股份支付计入所有者权益的金额					
3. 其他					
（四）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					
（五）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					
四、本年年末余额	220,901,184.00	72,315,347.06		125,929,834.48	-503,497.22

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人：许晓云

母公司所有者权益变动表

2011 年度

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

2011 年度

	2011 年度		
	股本	资本公积	库存股（减项）
一、上年年末余额	220,901,184.00	64,951,444.59	-
加： 1. 会计政策变更			
2. 前期差错更正			
二、本年年初余额	220,901,184.00	64,951,444.59	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			
（一）本年净利润			
（二）直接计入所有者权益的利得和损失			
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额			
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响			
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响			
4. 其他			
上述（一）和（二）小计			
（三）所有者投入资本			
1. 所有者本期投入资本			

2. 股份支付计入所有者权益的金额			
3. 其他			
(四) 本年利润分配			
1. 提取盈余公积			
2. 对所有者（或股东）的分配			
3. 其他			
(五) 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			
四、本年年末余额	220,901,184.00	64,951,444.59	

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人：许晓云

深圳市国际企业股份有限公司

财务报表附注

截止 2011 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

1、历史沿革

深圳市国际企业股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是经深圳市人民政府以深府办复[1992]1867 号文批准,于 1993 年 3 月改组为股份有限公司,定向发行股份 41,701,800 股;1994 年经深圳市证券管理办公室批准,本公司按 10:10 比例送股,共送红股 41,701,800 股;1995 年经深圳市人民政府以深府办函[1995]48 号文批准,本公司发行 B 股 50,000,000 股,并经申请在深圳证券交易所上市交易;1996 年经中国证券监督管理委员会证监发审字[1996]99 号文件批准,公开发行人 A 股 20,000,000 股,并经申请在深圳证券交易所上市交易。1997 年 5 月经股东大会决议和深圳市证券管理办公室深证办复[1997]38 号文件批准,本公司按 10:1 比例送红股和按 10:1 比例资本公积金转增股本,合计 30,680,720 股;1998 年 5 月经股东大会决议和深圳市证券管理办公室深证办复[1998]45 号文件批准,本公司按 10:2 比例资本公积金转增股本 36,816,864 股;至此,本公司股本增至 220,901,184 股。本公司取得深圳市工商行政管理局颁发的企股粤总字第 110114 号企业法人营业执照,注册资本人民币 220,901,184 元。

公司法定代表人:郑康豪

公司注册地:深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A

2、所处行业

公司所属行业为房地产、商业零售、林业行业。

3、经营范围

本公司经营范围:商品零售、经营房地产、代购、代销、种植、销售林木、进出口业务。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则,并基于以下所述的主要会计政策、会计估计而编制。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的本年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。

3、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并的会计处理方法

本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的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）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。

（2）非同一控制下的企业合并的会计处理方法

本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的差额，首先对取得的被购买方的各项可辨认资产、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，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并依据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

（2）购买或出售子公司股权的处理

本公司将与购买或出售子公司股权所有权相关的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为购买日和出售日。对于非同一控制下企业合并取得或出售的子公司，在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；对于同一控制下

企业合并取得的子公司，自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量也已包括在合并利润表和合并现金流量表中并单独列示，合并财务报表的比较数也已作出了相应的调整。

购买子公司少数股权所形成的长期股权投资，公司在编制合并财务报表时，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，调整所有者权益(资本公积)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(3) 当子公司的会计政策、会计期间与母公司不一致时，对子公司的财务报表进行调整。

如果子公司执行的会计政策与本公司不一致，编制合并财务报表时已按照本公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整；对非同一控制下企业合并取得的子公司，已按照购买日该子公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

(4) 合并方法

在编制合并财务报表时，本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账户及交易将予以抵销。

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。子公司少数股东分担的当期亏损超过了其在该子公司的期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍应当冲减少数股东权益。

7、现金等价物的确定标准

本公司之现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易

本公司发生的外币交易，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折合算成人民币记账。

在资产负债表日，对外币货币性项目，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，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算。

按照上述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下单独列示。

③ 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示。

9、金融工具

（1）金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分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、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

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：包括交易性金融资产或金融负债和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；

b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定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是指满足下列条件之一的金融资产或金融：

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

b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

② 持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③ 应收款项：是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④ 可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分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、贷款和应收款项的金融资产。

⑤ 其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（2）金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，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方法如下：

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，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

② 持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③ 应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④ 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计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤ 其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

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，以及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的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥ 公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦ 摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧ 实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（3）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、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。

③ 本公司的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：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、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 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

(4) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

① 本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d、债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

g、债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

② 本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

a、持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

b、可供出售金融资产：在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，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，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

10、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	应收账款单项余额大于 100 万元（含 100 万元），其他应收款单项余额大于 100 万元（含 100 万元）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	逐项进行减值测试，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。

(2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据:	
组合名称	依据
采用账龄分析法计提坏账准备的组合	对于未单项计提坏账准备的应收款项,按账龄划分为若干个组合,根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例,据此计算应计提的坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法:	
组合名称	计提方法
采用账龄分析法计提坏账准备的组合	账龄分析法

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的情况

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)	10%	10%
2-3年(含3年)	15%	15%
3-4年(含4年)	20%	20%
4-5年(含5年)	25%	25%
5年以上	30%-100%	30%-100%

(3) 单项金额虽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	有客观证据表明单项金额虽不重大,但因其发生了特殊减值或款项性质特殊的应收款应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额,单项进行减值测试,计提坏账准备。

11、存货

(1) 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、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。包括库存商品、委托代售商品、开发成本、开发产品、低值易耗品、包装物、消耗性生物资产等。

(2) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(3) 取得和发出的计价方法

本公司取得的存货按成本进行初始计量,存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

①零售商品采用进价核算。

②房地产开发企业工程开发过程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品，其中：

a、开发用土地核算方法：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本项目。

b、公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时摊销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。

发出时按加权平均法计价。

(4) 低值易耗品和包装物采用一次摊销法摊销。

(5) 出租开发产品、周转房摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销。

(6) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，公司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。本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

12、生物资产

(1) 本公司生物资产为消耗性林木资产。

(2) 本公司生物资产按成本进行初始计量。外购的生物资产的成本包括购买价款、相关税费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。投资者投入的生物资产，按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为生物资产的入账价值，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行营造的消耗性林木资产的成本，包括郁闭前发

生的造林费、抚育费、营林设施费、良种试验费、调查设计费、资本化利息和应分摊的间接费用等必要支出。

本公司生物资产在郁闭或达到预定生产经营目的后发生的管护、种植费用等后续支出计入当期损益。

本公司林木资产郁闭度为 0.8。

本公司对于消耗性林木资产在采伐时按照其账面价值结转成本，结转成本的方法包括加权平均法。

(3) 公司至少于每年年度终了对消耗性林木资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性林木资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值低于账面价值的差额，计提林木资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

消耗性林木资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

13、长期股权投资

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 初始投资成本确定

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

① 合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为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。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，确认为合并资产负债表中的商誉。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，计入当期损益（营业外收入）。为企业合并发生的各项费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

② 除企业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：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的长期股权投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用的成本法核算。

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。

a、采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

b、采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、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。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。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有共同控制：a、任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。b、涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。c、各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理,但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中，或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长期限制情况下经营时，通常投资方对被投资单位可能无法实施共同控制。但如果能够证明存在共同控制，合营各方仍应当按照长期股权投资准则的规定采用权益法核算。

② 存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有重大影响：a、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。b、参与被投资单位的政策制定过程,包括股利分配政策等的制定。c、与被投资单位之间发生重要交易。d、向被投资单位派出管理人员。e.向被投资单位提供关键技术资料。

（4）长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法：

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

14、投资性房地产

投资性房地产指为赚取租金或为资本增值而持有的房地产，包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

（1）采用成本模式计量的投资性房地产的折旧或摊销方法

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

投资性房地产类别	预计残值率	预计使用寿命	年折旧率
房屋、建筑物	10%	30 年	3%

（2）采用成本模式计量的投资性房地产减值准备计提依据

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

15、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年的单位价值较高的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产折旧采用年限平均法。

各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	30 年	10%	3%
运输工具	5 年	10%	18%
其他设备	5 年	10%	18%

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期

损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。
当存在下列迹象的，表明固定资产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 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生
重大变化，从而对企业产生不利影响；
- ③ 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计
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 企业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（或者损失）远远低于预计金额等；
- ⑦ 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资
产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按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确定。融资租入的固定资产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将会取得租赁资产所有权的，在租
赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租
赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足
下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- 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状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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，应当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者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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。

17、无形资产

（1）无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。

（2）无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为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：a、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；b、技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；c、以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；d、现在或潜在的竞争者预期采取的行动；e、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；f、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；g、与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

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。

（3）寿命不确定的无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，应当在资产负债表日进行减值测试。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，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，同时计提相无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

a、该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

b、该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；

c、其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

（4）划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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，可证明其有用性；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。

18、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

19、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义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- ① 该义务是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公司；
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

（2）预计负债的计量

预计负债按照履行相关现时义务可能导致经济利益流出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

（3）最佳估计数的确定方法

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则按如下方法确定：

① 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；

② 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。清偿确认的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负债的账面价值。

20、收入

收入确认原则和计量方法：

（1）商品销售收入

本公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：

① 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

② 本公司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企业；

⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）建造合同收入

① 当建造合同的结果可以可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工程度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

a、合同总收入能够可靠地计量；

b、与合同相关的经济利益很可能流入企业；

c、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

d、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。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

a、与合同相关的经济利益很可能流入企业；

b、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累

计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。因合同工程变更而产生的收入、索赔及奖励会在与客户达成协议时记入合同收入。

② 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

a、合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

b、合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

③ 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

（3）提供劳务

① 本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。完工百分比法，是指按照提供劳务交易的完工进度确认收入与费用的方法。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

a、收入的金额能够可靠地计量；

b、相关的经济利益很可能流入企业；

c、交易的完工进度能够可靠地确定；

d、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

② 提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

a、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；

b、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。

（4）让渡资产使用权

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时予以确认：

① 与交易相关的经济利益能够流入企业公司；

② 收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

21、递延所得税资产和递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

本公司根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，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。

（1）递延所得税资产的确认依据

① 本公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

② 本公司对与子公司、联营公司及合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：

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③ 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- ① 商誉的初始确认；
- ② 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③ 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(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。

22、重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键的假设进行持续评价。

23、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本公司报告期内无会计政策变更。

（2）会计估计变更

本公司报告期内无会计估计变更。

24、前期会计差错

本公司报告期内前期会计差错更正如下：

本公司就马来西亚和昌父子有限公司（以下简称“和昌公司”）和深国商于 2001 年 5 月 31 日签订《关于深圳融发投资有限公司股权转让合同》之股权转让价款人民币 2060 万元，依据还款协议约定，按中国人民银行同期贷款利率自 2001 年 6 月 1 日计至 2009 年 12 月 31 日补提该期间的利息，自 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日止以应付款总额为基数按日万分之三的标准计提违约金，由此调增预计负债 14,884,902.73 元，调减 2010 年度利润 3,502,115.23 元，调减 2010 年度前未分配利润 11,382,787.50 元。

上述前期会计差错采用追溯调整法，比较财务报表已按调整后的数字填列，具体调整情况如下：

合并资产负债表

项 目	2010 年 12 月 31 日	2010 年 1 月 1 日
预计负债	14,884,902.73	11,382,787.50
未分配利润	-14,884,902.73	-11,382,787.50

合并利润表

项 目	2010 年度
营业外支出	3,502,115.23
净利润	-3,502,115.23
归属于母公司所有者的净利润	-3,502,115.23
少数股东损益	-

三、税项

公司适用的主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税 率
增值税	商品销售收入	17%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
营业税	房地产销售、租赁业务、劳务收入	5%
企业所得税	应纳税所得额	24%、25%注
城建税	应纳流转税税额	7%
教育费附加	应纳流转税税额	3%

注：（1）深圳地区：企业所得税过渡税率 2010 年度为 22%、2011 年度为 24%、2012 年度为 25%。（2）其他地区：企业所得税税率为 25%。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
深圳市深国商商业管理有限公司（商业公司）	全资子公司	深圳	零售百货	15,000,000.00	零售百货
深圳市国际商场连锁商业公司（连锁商业）	全资子公司	深圳	零售百货	10,000,000.00	零售百货
深圳国商物业管理有限公司（国商物业）	控股子公司	深圳	物业管理	7,000,000.00	物业管理
深圳融发投资有限公司（融发投资）	控股子公司	深圳	房地产开发	USD5,000,000.00	房地产开发
惠州融发实业投资有限公司（惠州融发）	控股子公司的子公司	惠州	房地产开发	6,000,000.00	房地产开发
翁源县国商林海发展有限公司（翁源国商）	控股子公司的子公司	翁源	造林、营林	7,000,000.00	造林、营林
五华县国商林业发展有限公司（五华国商）	控股子公司的子公司	五华	造林、营林	10,000,000.00	造林、营林
深圳市国商林业发展有限公司（国商林业）	控股子公司的子公司	深圳	木材购销 兴办实业	10,000,000.00	木材购销、兴办实业
深圳市龙岗国商企业有限公司（国商企业）	控股子公司的子公司	深圳	零售百货	3,000,000.00	零售百货
兴宁县国商林业发展有限公司（兴宁国商）	控股子公司的子公司	兴宁	造林、营林	5,000,000.00	种植、销售林木
洛阳融发置业有限公司（融发置业）	控股子公司的子公司	洛阳	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发、销售、物业管理、房屋租赁
深圳市国际企业贸易有限公司（国际贸易）注 1	控股子公司	深圳	国际贸易	5,600,000.00	国际贸易
深圳春华医药联合企业有限公司（春华医药）注 1	控股子公司	深圳	药品及医疗器械	3,000,000.00	药品及医疗器械
深圳市国商医药有限公司（国商医药）注 1	控股子公司	深圳	药品及医疗	3,000,000.00	药品及医疗
深圳市皇家贵族实业有限公司（港逸东方会）注 2	控股子公司的子公司	深圳	保健按摩	5,000,000.00	兴办实业、保健按摩

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司名称	期末实际投资 金额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表
深圳市深国商商业管理有限公司（商业公司）	21,427,272.93	0.00	100.00%	100.00%	是
深圳市国际商场连锁商业公司（连锁商业）	10,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是
深圳国商物业管理有限公司（国商物业）	4,270,000.00	0.00	61.00%	75.00%	是
深圳融发投资有限公司（融发投资）	35,296,718.10	0.00	60.00%	60.00%	是
惠州融发实业投资有限公司（惠州融发）	6,000,000.00	0.00	64.70%	100.00%	是

子公司名称	期末实际投资 金额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表
翁源县国商林海发展有限公司（翁源国商）	7,000,000.00	0.00	60.00%	100.00%	是
五华县国商林业发展有限公司（五华国商）	10,000,000.00	0.00	60.00%	100.00%	是
深圳市国商林业发展有限公司（国商林业）	10,000,000.00	0.00	60.00%	100.00%	是
深圳市龙岗国商企业有限公司（国商企业）	3,000,000.00	0.00	90.00%	100.00%	是
兴宁县国商林业发展有限公司（兴宁国商）	5,000,000.00	0.00	60.00%	100.00%	是
洛阳融发置业有限公司（融发置业）	10,000,000.00	0.00	60.00%	100.00%	是
深圳市国际企业贸易有限公司（国际贸易）注 1	5,320,000.00	0.00	98.75%	100.00%	否
深圳春华医药联合企业有限公司（春华医药）注 1	2,250,000.00	0.00	75.00%	75.00%	否
深圳市国商医药有限公司（国商医药）注 1	3,000,000.00	0.00	98.00%	100.00%	否
深圳市皇家贵族实业有限公司（港逸东方会）注 2	5,000,000.00	0.00	64.00%	0.00%	否

注 1：国际贸易、春华医药及国商医药停业多年，已被吊销营业执照。根据深圳证券交易所《上市公司执行新会计准则备忘录第 5 号》规定，本公司未将上述公司纳入合并财务报表范围。

注 2：融发投资、深圳市国际商场有限公司（以下简称国际商场）于 2007 年 1 月 31 日与深圳市宝天投资发展有限公司（以下简称宝天投资）签订《股权转让合同》，合同约定：融发投资、国际商场分别将其拥有港逸东方会 85%、10%的股权转让给宝天投资。股权转让后，宝天投资、融发投资分别拥有港逸东方会 95%、5%的股权。宝天投资在受让 95%的股权后，经营期限 6 年内必须将股权以人民币 100 万元的价格转让给融发投资或者融发投资指定的一方。随后，融发投资与宝天投资签订《股权转让合同之补充协议》，协议约定：融发投资同意放弃其所拥有的港逸东方会 5%股权所带来或未来会带来的收益，即股权转让完成后 6 年内融发投资不参与分配港逸东方会经营所获得收益和不承担其发生的亏损。

本次股权转让的实质是宝天投资在未来 6 年内租用港逸东方会的经营资质和经营场所，融发投资在未来 6 年内不能控制港逸东方会的经营和财务，故对港逸东方会采用成本法核算。根据协议约定，融发投资承接了港逸东方会交场地时间之前的资产和债务。股权转让后，深圳市港逸东方会实业有限公司更名为深圳市皇家贵族实业有限公司。

2、合并范围发生变更的说明

本公司报告期内合并范围未发生变更。

五、合并财务报表主要项目

1、货币资金

项目	年末数			年初数		
	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：						
人民币	-	1.0000	134,617.07	113,033.44	1.0000	113,033.44
港币	10,678.30	0.8107	8,656.90	10,678.30	0.8509	9,086.49
马币	357.00	1.9867	709.25	357.00	2.1437	765.29
欧元	21,080.00	8.1625	172,065.50			
小计			316,048.72			122,885.22
银行存款：						
人民币	-	1.0000	19,666,801.82	152,829,405.81	1.0000	152,829,405.81
港币	8,423.78	0.8107	6,829.16	8,002.46	0.8509	6,809.53
美元	0.50	6.3000	3.15			
小计			19,673,634.13			152,836,215.34
其他货币资金：						
人民币	-	-	-	397,291.28	1.0000	397,291.28
小计			--			397,291.28
合计	-	-	19,989,682.85			153,356,391.84

年末余额中有 4,540,485.15 元系按揭保证金。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

项目	年末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	占总额比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	占总额比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款								
按款项性质的组合	943,324.99	100.00%	428,306.63	100.00%	1,489,002.65	100.00%	213,550.03	100.00%
组合小计	943,324.99	100.00%	428,306.63	100.00%	1,489,002.65	100.00%	213,550.03	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	943,324.99	100.00%	428,306.63	100.00%	1,489,002.65	100.00%	213,550.03	100.00%

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	占总额比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	占总额比例
1 年以内	-	-	-	-	545,677.66	36.65%	27,283.88	12.78%
1-2 年	-	-	-	-	199,840.43	13.42%	19,984.04	9.36%
2-3 年	199,840.43	21.18%	29,976.06	7.00%	156,786.71	10.53%	23,518.01	11.01%
3-4 年	156,786.71	16.62%	31,357.34	7.32%	292,966.16	19.68%	58,593.23	27.44%
4-5 年	292,966.16	31.06%	73,241.54	17.10%	78,972.77	5.30%	19,743.19	9.25%
5 年以上	293,731.69	31.14%	293,731.69	68.58%	214,758.92	14.42%	64,427.68	30.16%
合计	943,324.99	100.00%	428,306.63	100.00%	1,489,002.65	100.00%	213,550.03	100.00%

(3) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例
第一名	非关联方	102,999.36	5 年以上	10.92%
第二名	非关联方	54,535.98	5 年以上	5.78%
第三名	非关联方	26,433.96	5 年以上	2.80%
第四名	非关联方	26,000.00	5 年以上	2.76%
第五名	非关联方	4,789.62	5 年以上	0.51%
合计		214,758.92		22.77%

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1 年以内	16,725,968.40	99.72%	-	-
1-2 年	-	-	63,392.00	36.62%
2-3 年	46,559.00	0.28%	109,720.00	63.38%
3 年以上	-	-	-	-
合计	16,772,527.40	100.00%	173,112.00	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	年末数	占总额比例	账龄
深圳市佳磊鑫实业有限公司	8,750,000.00	52.17%	1 年以内
汕头市建安实业（集团）有限公司	6,300,000.00	37.56%	1 年以内
上海三菱电梯有限公司	760,968.40	4.54%	1 年以内
深圳市舒达电梯工程有限公司	500,000.00	2.98%	1 年以内
深圳市蓝太阳广告有限公司	160,000.00	0.95%	1 年以内
合计	16,470,968.40	98.20%	

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

项目	年末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	占总额比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	占总额比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	11,698,226.69	69.49%	9,047,077.36	84.76%	11,932,131.44	68.52%	11,932,131.44	88.89%
按组合计提坏账准备的其他应账款								
按款项性质的组合	4,235,635.92	25.16%	726,348.31	6.81%	4,030,223.89	23.14%	591,067.20	4.40%
组合小计	4,235,635.92	25.16%	726,348.31	6.81%	4,030,223.89	23.14%	591,067.20	4.40%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	900,000.00	5.35%	900,000.00	8.43%	1,451,170.45	8.34%	900,000.00	6.70%
合计	16,833,862.61	100.00%	10,673,425.67	100.00%	17,413,525.78	100.00%	13,423,198.64	100.00%

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数				年初数			
	账面余额	占组合总额比例	坏账准备	占组合总额比例	账面余额	占组合总额比例	坏账准备	占组合总额比例
1 年以内	1,117,819.12	26.39%	55,890.95	7.69%	439,605.09	10.91%	21,980.28	3.72%
1-2 年	106,400.00	2.51%	10,640.00	1.46%	871,070.70	21.61%	87,107.05	14.74%
2-3 年	217,168.70	5.13%	32,575.31	4.48%	1,661,405.87	41.22%	249,210.88	42.16%
3-4 年	1,748,905.87	41.29%	349,781.17	48.16%	722,836.02	17.94%	144,567.20	24.46%
4-5 年	722,836.02	17.07%	180,709.01	24.88%	247,801.83	6.15%	61,950.47	10.48%
5 年以上	322,506.21	7.61%	96,751.87	13.32%	87,504.38	2.17%	26,251.32	4.44%
合计	4,235,635.92	100.00%	726,348.31	100.00%	4,030,223.89	100.00%	591,067.20	100.00%

(3) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款：

项目	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
广州太阳星公司	900,000.00	900,000.00	100.00%	债务方下落不明
合计	900,000.00	900,000.00		

(4) 其他应收款金额前五单位情况

单位名称	欠款金额	占其他应收款比例	账龄	欠款原因
深港工贸进出口公司	9,848,226.69	58.55%	5 年以上	注
深圳市满庭芳商贸投资有限公司	1,850,000.00	11.00%	5 年以上	往来款
广州太阳星公司	900,000.00	5.35%	5 年以上	往来款
深圳市假日广告有限公司	500,000.00	2.97%	1 年以内	借款
员工	200,000.00	1.19%	1 年以内	员工借款
合计	13,298,226.69	79.06%		

注：该款项系以前年度本公司与深圳市深港工贸进出口公司（以下简称深港工贸）互保遗留问题，贷款银行深圳发展银行深南东路支行（以下简称银行）2000 年向深圳市中级人民法院（以下简称法院）提起诉讼，要求本公司对深港工贸的贷款本金人民币 1000 万元及利息承担连带清偿责任。2001 年 2 月 27 日法院做出(2001)深中法经一初字第 53 号民事判决，判决本公司对上述贷款承担连带清偿责任。2002 年 12 月 30 日，在法院调解下本公司与银行达成和解，本公司代深港工贸偿还贷款本息，同时本公司向深港工贸行使追偿权利。

2004 年本公司在对深港工贸行使追偿权的过程中，发现该公司提供之抵债物业及土地使用权均无法办理权属变更手续，且无其他可执行财产。经公司董事会批准，本公司对其全额计提坏账准备。

2011 年 3 月 17 日深圳市中级人民法院将深圳市投资控股有限公司查证的深港工贸名下位于深圳市南山区月亮湾大道 T102-1 号宗地拍卖所得（扣除执行费后）人民币 17,953,448 元全部分配给了深圳市投资控股有限公司。本公司于 2011 年 3 月 22 日向中级法院提交异议函。2011 年 11 月 25 日，中级法院就本案组织召开了协调会，建议本案进行和解。初步和解方案为：第一顺序查封人可分得 1000 万，剩余 800 万由三家轮候查封人按本金比例进行分配，各方分得人民币 2,651,149.33 元。该和解方案待各查封人的书面确定后生效。2011 年 12 月 5 日公司将中止本案审理的申请书递交给中级人民法院。

2012 年 2 月 9 日四方签订了和解协议，公司于 2012 年 3 月 12 日收到广东省深圳市中级人民法院汇款人民币 2,646,498.19 元（扣除执行费）。年末公司根据初步和解方案冲回坏账准备 2,651,149.33 元。

(5) 全额计提坏账准备的款项如下：

单位名称	金额	内容	计提金额	帐龄	计提原因
广州太阳星公司	900,000.00	股权转让款	900,000.00	5 年以上	债务方下落不明
深圳市满庭芳商贸投资有限公司	1,850,000.00	往来款	1,850,000.00	5 年以上	预计无法收回
合计	2,750,000.00		2,750,000.00		

5、存货

(1) 存货明细

项目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	净值	账面余额	跌价准备	净值
原材料	283,946.81	-	283,946.81	607,252.16	-	607,252.16
消耗性林木资产	80,145,739.84	13,658,854.91	66,486,884.93	84,180,139.04	-	84,180,139.04
开发成本	1,265,423,298.10	6,448,481.22	1,258,974,816.88	1,130,768,496.61	-	1,130,768,496.61
开发产品	58,839,914.87	-	58,839,914.87	33,156,769.72	-	33,156,769.72
出租开发产品	21,046,852.42	-	21,046,852.42	47,208,973.36	-	47,208,973.36
合计	1,425,739,752.04	20,107,336.13	1,405,632,415.91	1,295,921,630.89	-	1,295,921,630.89

注 1：截止 2011 年 12 月 31 日，消耗性林业资产造林面积为 95,255.10 亩，现有林面积 86,696.99 亩。

注 2：本公司之子公司翁源国商、五华国商以消耗性林木资产为抵押物向银行借款，截止 2011 年 12 月 31 日，抵押物账面值为 42,039,764.66 元，面积为 54,138.25 亩。

①开发成本

项目	开工时间	预计竣工时间	预计投资	年初数	跌价准备	年末数	跌价准备
融富花园二期				6,448,481.22	-	6,448,481.22	6,448,481.22
皇庭国商购物广场	2003 年 1 月	2012 年 8 月	15.5 亿元	1,124,320,015.39	-	1,258,974,816.88	-
合计				1,130,768,496.61	-	1,265,423,298.10	6,448,481.22

注 1：本年度公司根据一审判决结果对融富花园二期全额计提资产减值损失，详见附注七、3（1），以及附注九、1。

注 2：2010 年 11 月 30 日经深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局批复，晶岛国商购物中心更名为皇庭国商购物广场。

注 3：本公司以开发成本皇庭国商购物广场作为抵押物向银行借款。

注 4：本年度皇庭国商购物广场项目利息资本化金额 42,137,670.03 元。

②开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数	备注
港逸豪庭商铺已售回购部分	2000 年 12 月	20,555,500.77	120,300.20	-	20,675,800.97	产权证权属他人
港逸豪庭商铺自有部分	2000 年 12 月	-	25,562,844.95	-	25,562,844.95	
港逸豪庭立体车库		12,601,268.95	-	-	12,601,268.95	无产权证
合计		33,156,769.72	25,683,145.15	-	58,839,914.87	

公司已回购原销售的港逸豪庭商铺，拟将整体出售港逸豪庭商铺。本年度将原列入出租开发产品转入开发产品，并对此不再摊销。

③出租开发产品

项目名称	年初数	本年增加	本年摊销	本年减少	年末数	剩余摊销期限	备注
港逸豪庭	41,609,450.67		-498,334.38	25,562,844.95	15,548,271.34	30-40 年	
国企大厦	290,643.11	-	7,855.22	-	282,787.89	36 年	产权证权属他人
惠州阳光 100 架空层及停车场	5,308,879.58	-	93,086.39	-	5,215,793.19	56 年	无产权证
合计	47,208,973.36		599,275.99	25,562,844.95	21,046,852.42		

6、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	年末余额	减值准备	本年计提减值准备
一、成本法核算的长期股权投资					
深圳春华医药联合企业有限公司	2,250,000.00	-	2,250,000.00	418,949.38	-
深圳市国商医药有限公司	3,000,000.00	-	3,000,000.00	1,375,215.11	-
深圳市国际企业贸易有限公司	5,320,000.00	-	5,320,000.00	3,075,930.02	-
深圳市皇家贵族实业有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	5,000,000.00	-
合计	15,570,000.00	-	15,570,000.00	9,870,094.51	-

续表：

被投资单位名称	投资成本	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	本年现金红利
一、成本法核算的长期股权投资				
深圳春华医药联合企业有限公司	2,250,000.00	75.00%	75.00%	-
深圳市国商医药有限公司	3,000,000.00	98.00%	100.00%	-
深圳市国际企业贸易有限公司	5,320,000.00	98.75%	100.00%	-
深圳市皇家贵族实业有限公司	5,000,000.00	64.00%	-	-
合计	15,570,000.00			-

注：深圳春华医药联合企业有限公司、深圳市国商医药有限公司、深圳市国际企业贸易有限公司因未年检，已被依法吊销营业执照，未纳入合并范围，已计提长期投资减值准备4,870,094.51 元。

7、投资性房地产

(1) 按成本模式进行计量的投资性房地产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原价合计	2,374,068.11	-	-	2,374,068.11
1. 房屋及建筑物	2,374,068.11	-	-	2,374,068.11
2. 土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	1,205,187.97	71,277.84	-	1,276,465.81
1. 房屋及建筑物	1,205,187.97	71,277.84	-	1,276,465.81
2. 土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1. 房屋及建筑物	-	-	-	-
2. 土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产账面价值合计	1,168,880.14	-	-	1,097,602.30
1. 房屋及建筑物	1,168,880.14			1,097,602.30
2. 土地使用权	-			-

本年投资性房地产计提的折旧 71,277.84 元。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日止，投资性房地产中无所有权受到限制的房屋及建筑物。

(3) 截至 2011 年 12 月 31 日止，无产权证的房屋建筑物账面价值为 103,013.11 元，产权证权属人不属于本公司合并报表范围内主体的房屋建筑物账面价值为 299,158.07 元。

资产名称	账面原值	累计折旧（摊销）	账面净值	备注
广州解放北路大北新街招待所22号	302,979.99	199,966.79	103,013.11	无产权证
海口市颐和花园4栋121、131、132室	294,520.21	195,580.00	98,940.21	产权证权属不属于合并主体内单位
海口市颐和花园8栋111室	689,958.00	489,740.14	200,217.86	
合计	1,287,458.2	885,286.93	402,171.18	

8、固定资产及累计折旧

(1) 分类情况

项目	2010-12-31	本期增加	本期减少	2011-12-31
一、账面原值合计	77,973,454.60	3,440,969.05	1,202,625.78	80,211,797.87
房屋及建筑物	67,042,843.18	-	-	67,042,843.18
运输设备	7,747,371.00	2,229,749.00	844,146.75	9,132,973.25
电子及其他设备	3,183,240.42	1,211,220.05	358,479.03	4,035,981.44

项目	2010-12-31	本期增加		本期减少	2011-12-31
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	25,195,032.48	29,824.18	3,504,157.14	1,069,837.21	27,659,176.59
房屋及建筑物	18,627,139.48	-	1,959,676.20	-	20,586,815.68
运输设备	4,312,269.38	-	1,223,583.71	670,500.00	4,865,353.09
电子及其他设备	2,255,623.62	29,824.18	320,897.23	399,337.21	2,207,007.82
三、固定资产账面净值合计	52,778,422.12				52,552,621.28
房屋及建筑物	48,415,703.70				46,456,027.50
运输设备	3,435,101.62				4,267,620.16
电子及其他设备	927,616.80				1,828,973.62
四、减值准备合计	-		-	-	
五、固定资产账面价值合计	52,778,422.12				52,552,621.28
房屋及建筑物	48,415,703.70				46,456,027.50
运输设备	3,435,101.62				4,267,620.16
电子及其他设备	927,616.80				1,828,973.62

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日止，固定资产中无所有权受到限制的房屋及建筑物。

(3) 本期计提折旧 3,504,157.14 元。

(4) 截至 2011 年 12 月 31 日止，无产权证或产权证权属人不属于本公司合并报表范围内主体的房屋建筑物如下：

资产名称	账面原值	累计折旧（摊销）	账面净值	备注
国企大厦地下 1-2 层车库	22,942,599.85	9,750,579.39	13,192,020.46	无产权证
翠华花园 6-C	304,800.00	108,204.00	196,596.00	产权证权属人非合并主体内单位
翠竹苑 66 栋 B2	474,730.00	265,174.67	209,555.33	

9、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	47,893,568.15	-	-	47,893,568.15
土地使用权	47,893,568.15	-	-	47,893,568.15
二、累计摊销合计	17,066,254.84	835,506.70	-	17,901,761.54
土地使用权	17,066,254.84	835,506.70	-	17,901,761.54
三、无形资产账面净值合计	30,827,313.31	-	-	29,991,806.61
土地使用权	30,827,313.31	-	-	29,991,806.61
四、减值准备合计	4,578,477.90	-	-	4,578,477.90
土地使用权	4,578,477.90	-	-	4,578,477.90
五、无形资产账面价值合计	26,248,835.41	-	-	25,413,328.71
土地使用权	26,248,835.41	-	-	25,413,328.71

(2) 本期计提摊销 835,506.70 元。

10、长期待摊费用

类别	原始发生额	年初数	本期增加	本期摊销	本期转出	累计摊销	年末数
金蝶软件	300,000.00	120,000.00	-	60,000.00	-	240,000.00	60,000.00
泛软 OA 软件	290,000.00	-	290,000.00	19,333.33	-	19,333.33	270,666.67
慧点内控软件	350,000.00	-	350,000.00	23,333.33	-	23,333.33	326,666.67
静电安装	380,000.00	-	380,000.00	38,000.00	-	38,000.00	342,000.00
办公楼装修	2,210,000.00	-	2,210,000.00	331,500.00	-	331,500.00	1,878,500.00
合计	3,530,000.00	120,000.00	3,230,000.00	472,166.66	-	652,166.66	2,877,833.34

11、资产减值准备

项目	年初数	本期增加	本期减少		年末数
			转回	转销	
坏账准备	13,636,748.67	175,132.96	2,651,149.33	59,000.00	11,101,732.30
存货跌价准备	-	20,107,336.13	-	-	20,107,336.13
长期股权投资减值准备	9,870,094.51	-	-	-	9,870,094.51
无形资产减值准备	4,578,477.90	-	-	-	4,578,477.90
合计	28,085,321.08	20,282,469.09	2,651,149.33	59,000.00	45,657,640.84

12、所有权受到限制的资产

(1) 资产所有权受到限制的原因

本公司资产所有权受到限制的原因主要系作为银行及个人借款的抵押物。

(2) 所有权受到限制的资产列示

所有权受到限制的资产类别	年初数	本期增加额	本期减少额	年末数
1、固定资产—房屋及建筑物	175,289.05	-	175,289.05	-
2、投资性房地产	728,029.36	-	728,029.36	-
3、存货-开发产品	23,682,207.87	-	23,682,207.87	-
4、存货-开发成本	1,124,320,015.39	134,654,801.49	-	1,258,974,816.88
5、存货-消耗性林木资产	52,185,028.91	-	10,145,264.25	42,039,764.66
合计	1,201,090,570.58	134,654,801.49	34,730,790.53	1,301,014,581.54

13、短期借款

借款条件	年末数	年初数
抵押保证借款	-	1,300,000,000.00
合计	-	1,300,000,000.00

14、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

账龄	年末数	年初数
1 年以内	52,818,972.13	11,312,200.88
1 年以上	24,173,973.39	33,866,609.89
合计	76,992,945.52	45,178,810.77

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因	资产负债表日后 偿还金额
深圳泛华工程集团有限公司	67,956,360.00	1 年以内, 1-2 年	付款未到期	-
BenoyLimited	1,629,701.14	1-2 年	付款未到期	-
李代浩	969,500.00	1-2 年	付款未到期	-
深圳市光华中空玻璃工程有限公司	406,108.53	1-2 年	付款未到期	-
合计	70,961,669.67			

(3) 截止 2011 年 12 月 31 日, 应付账款中无应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

15、预收款项

(1) 预收款项按账龄列示

账龄	年末数	年初数
1 年以内	1,130,000.00	-
1 年以上	113,980.07	32,310,622.12
合计	1,243,980.07	32,310,622.12

港逸豪庭商铺回购选择期已到期, 公司将选择回购的、未支付的款项转至其他应付款, 金额合计为 32,416,123.04 元。

(2) 截止 2011 年 12 月 31 日, 预收款项中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

16、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年支付	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,672,710.42	27,690,377.28	22,190,489.05	7,172,598.65
二、职工福利费	-	1,531,384.28	1,531,384.28	-
三、社会保险费	28,174.52	3,355,236.58	3,383,411.10	-
其中：1. 医疗保险费	19,554.39	818,829.35	838,383.74	-
2. 基本养老保险费	7,068.70	2,354,375.60	2,361,444.30	-
3. 失业保险费	477.84	58,843.07	59,320.91	-
4. 工伤保险费	450.48	57,316.05	57,766.53	-
5. 生育保险费	623.11	65,872.51	66,495.62	-
四、住房公积金	17,507.00	1,578,336.30	1,590,228.30	5,615.00
五、工会经费和职工教育经费	2,341,301.15	887,218.10	770,939.90	2,457,579.35
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
八、其他	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合计	4,059,693.09	35,042,552.54	29,466,452.63	9,635,793.00

17、应交税费

税种	年末数	年初数
增值税	-3,004.13	-6,597.55
营业税	576.58	-98,526.08
消费税	-31,516.27	-31,516.27
城建税	166,892.05	164,306.08
企业所得税	1,548,888.51	1,548,888.51
房产税	127,950.05	246,807.02
土地增值税	45,991.56	45,991.56
个人所得税	1,377,377.56	-33,747.91
教育费附加	57,742.65	55,067.22
土地使用税	1,802,634.00	901,518.00
其他	291,389.75	708,191.46
合计	5,384,922.31	3,500,382.04

18、应付股利

投资者名称	年末数	年初数
法人股股东	5,127,701.36	5,127,701.36
合计	5,127,701.36	5,127,701.36

19、其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示

账龄	年末数	年初数
1 年以内	38,208,711.14	50,715,437.20
1 年以上	136,552,227.09	126,917,463.79
合计	174,760,938.23	177,632,900.99

(2) 其他应付款大额明细列示如下

单位名称	所欠金额	欠款时间	占其他应付款的比例	款项性质或内容
深圳市皇庭地产集团有限公司	21,989,799.94	1-3 年	12.58%	借款及利息
马来西亚和昌父子公司	20,084,460.60	3 年以上	11.49%	股权转让款
陈松青	11,169,202.22	1 年以内	6.39%	借款及利息
POWERLANDHOLDINGLIMITED	6,999,584.65	3 年以上	4.00%	未付股利
深圳市国际企业贸易有限公司	4,160,185.75	3 年以上	2.38%	往来款
合计	64,403,233.16		36.84%	

截止 2011 年 12 月 31 日，未支付的员工认购商铺本金总额为 24,825,065.38 元。

截止 2011 年 12 月 31 日，未支付的港逸豪庭商铺回购款本金总金额为 32,416,123.04 元，利息、收益金等合计 10,236,663.97 元。

(3) 截止 2011 年 12 月 31 日，其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况：

单位名称	款项内容	年末数
深圳市皇庭集团地产有限公司	借款本金及利息	21,989,799.94
郑康豪	借款利息	1,597,050.00
POWERLANDHOLDINGLIMITED	股利	6,999,584.65
深圳春华医药联合企业有限公司	往来款	2,085,211.19
深圳市国商医药有限公司	往来款	1,474,784.89
深圳市国际企业贸易有限公司	往来款	4,160,185.75
合计		38,306,616.42

20、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款	314,000,000.00	16,590,000.00
合计	314,000,000.00	16,590,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

① 1 年内到期的长期借款类别

类别	年末数	年初数
抵押借款	-	16,590,000.00
抵押保证借款	14,000,000.00	-
抵押保证质押借款	300,000,000.00	-
合计	314,000,000.00	16,590,000.00

② 1 年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	年末数	年初数
中国农业银行五华支行	2009-6-30	2012-6-29	人民币	5.4%	14,000,000.00	-
翁源县农村信用合作联社	2007.04.29	2011.04.28	人民币	8.190%	-	7,590,000.00
翁源县农村信用合作联社	2008.08.07	2011.08.06	人民币	浮动利率	-	9,000,000.00
渤海国际信托有限公司	2011-7-3	2012-12-2	人民币	浮动利率	300,000,000.00	-
合计					314,000,000.00	16,590,000.00

注 1：本公司之子公司五华国商向中国农业银行五华支行借入的长期借款余额为 1400 万元，系以其林权证作为抵押物，并由国商林业为上述借款提供保证担保。抵押物详见财务报表附注五、5。

注 2：本公司之子公司融发投资向渤海国际信托有限公司借入的长期借款 3 亿元，系以本公司为连带责任保证人、Poweland Holdings Limited 及本公司分别以各方持有的深圳融发投资有限公司 40%、60%的股权提供追加质押担保，以及融发投资以其拥有的位于福田区中心区 80608.64 平方米的皇庭国商购物广场物业（深房地字第 3000627642 号）为上述借款提供抵押担保。贷款利率自 2011 年 7 月 2 日起变更为 2 年期央行贷款基准利率上浮 90%，该浮动利率随人民银行同期贷款基准利率同时同比例调整，利率调整日为人民银行调整利率的当日。

21、长期借款

(1) 长期借款类别

类别	年末数	年初数
抵押借款	20,850,000.00	35,000,000.00
抵押、保证借款	13,000,000.00	-
抵押、质押、保证借款	1,195,000,000.00	-
合计	1,228,850,000.00	35,000,000.00

(2) 长期借款情况

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率	年末数	年初数
中国农业银行五华支行	2009-6-30	2012-6-29	人民币	5.4%	-	20,000,000.00
中国农业银行五华支行	2010-3-19	2013-3-18	人民币	5.94%	8,000,000.00	10,000,000.00
中国农业银行五华支行	2010-3-19	2013-3-18	人民币	5.94%	5,000,000.00	5,000,000.00
中国农业银行翁源支行	2011-4-26	2014-4-25	人民币	浮动利率	20,850,000.00	-
中国建设银行深圳市分行营业部	2011-6-15	2021-6-14	人民币	浮动利率	1,195,000,000.00	-
合计					1,228,850,000.00	35,000,000.00

注 1：本公司下属子公司五华国商向中国农业银行五华县支行借入的 1000 万元贷款、以及 500 万元贷款系以其林业资产为抵押担保，并由国商林业为上述借款提供保证担保。截至 2011 年 12 月 31 日，1000 万元的借款已归还本金 200 万元。

注 2：本公司下属子公司翁源国商向中国农业银行翁源县支行借入的 2200 万元贷款系以其拥有的林业资产为抵押物。截至 2011 年 12 月 31 日，该笔借款已归还本金 115 万元。

注 3：本公司下属子公司融发投资向中国建设银行股份有限公司深圳市分行借款 12 亿元人民币用于调整负债结构和皇庭国商购物广场项目的装修，该笔贷款的担保方式为融发投资以其拥有的位于福田区中心区 80608.64 平方米的皇庭国商购物广场物业（深房地字第 3000627642 号）提供抵押担保、以皇庭国商购物广场产生的应收租金提供质押担保，本公司为该笔借款提供连带责任保证。截至 2011 年 12 月 31 日，该笔借款已归还本金 500 万元。贷款利率为起息日（2011 年 6 月 23 日）基准利率上浮 10%，并自起息日至本合同项下本息全部清偿之日止每 12 个月根据利率调整日当日的基准利率以及上浮/下浮比例调整一次。利息调整日为起息日在调整当月的对应日，当月没有起息日的对应日的，则当月最后一日为利息调整日。双方约定按月结息，最后一笔利随本清。

抵押物详见财务报表附注五、5。

22、预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	形成原因
未决诉讼 1	3,250,000.00	780,087.50	-	4,030,087.50	合同终止执行
未决诉讼 2	-	2,840,387.29	-	2,840,387.29	员工劳务争议
未决诉讼 3	14,884,902.73	3,502,115.23	-	18,387,017.96	未支付的股权款
员工商铺补偿	63,589,317.32	-	2,033,639.43	61,555,677.89	员工商铺补偿
合计	81,724,220.05	7,122,590.02	2,033,639.43	86,813,170.64	

注 1：公司之子公司融发投资就与深圳市中铁物业发展有限公司有关合同终止执行案，根据一审判决本年度增加预计负债 780,087.50 元。

注 2：公司之子公司融发投资就与原员工就工程进度奖及经济补偿金等事项诉讼案，根据一审判决计提预计负债。

注 3：本公司就马来西亚和昌父子有限公司欠付股权转让价款诉讼案，按照一审判决计提预计负债，详见附注七、3 及附注九、2。

注 4：有关员工商铺补偿详细情况见本财务报表附注十、1。

23、递延收益

项目	年末数	年初数
未确认售后回租收益	148,725.29	560,438.13
合计	148,725.29	560,438.13

注：未确认售后回租收益系为港逸豪庭商铺售后回租未确认的收益。

24、股本

项目	年初数	本期变动增减					年末数
		配股额	送股额	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
其中：国家持有股份	-	-	-	-	-	-	-
境内法人持有股份	-	-	-	-	-	-	-
境外法人持有股份	-	-	-	-	-	-	-
高管股份	547,580.00	-	-	-	-207,149.00	-207,149.00	340,431.00
有限售条件股份小计	547,580.00	-	-	-	-207,149.00	-207,149.00	340,431.00
二、无限售条件股份							
1.境内上市的人民币普通股	118,665,412.00	-	-	-	547,580.00	547,580.00	119,212,992.00

项目	年初数	本期变动增减					年末数
		配股额	送股额	公积金转股	其他	小计	
2.境内上市的外资股	101,688,192.00	-	-	-	-340,431.00	-340,431.00	101,347,761.00
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
已流通股份小计	220,353,604.00	-	-	-	207,149.00	207,149.00	220,560,753.00
三、股份总数	220,901,184.00	-	-	-	-	-	220,901,184.00

注：本公司股本业经中庆会计师事务所中庆(1998)验字第 S006 号验资报告验证。

25、资本公积

类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	50,995,056.63	-	-	50,995,056.63
其他资本公积	21,320,290.43	-	-	21,320,290.43
合计	72,315,347.06	-	-	72,315,347.06

26、盈余公积

类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	84,526,481.13	-	-	84,526,481.13
任意盈余公积	41,403,353.35	-	-	41,403,353.35
合计	125,929,834.48	-	-	125,929,834.48

27、未分配利润

项目	2011年度	2010年度
调整前上年末未分配利润	-364,837,764.72	-197,128,052.01
调整年初未分配利润合计数	-14,884,902.73	-11,382,787.50
调整后年初未分配利润	-379,722,667.45	-208,510,839.51
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-123,774,612.23	-171,211,827.94
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	-	-
期末未分配利润	-503,497,279.68	-379,722,667.45

28、少数股东权益

被投资单位名称	少数股权比例	年末数	年初数
深圳国商物业管理有限公司	39.00%	-4,753,483.99	-4,525,426.00
深圳融发投资有限公司	40.00%	-279,246,674.00	-199,713,916.80
深圳市龙岗国商企业有限公司	10%	-486,366.76	-117,753.35
合计		-284,486,524.75	-204,357,096.15

29、营业收入及成本

(1) 按项目列示

项目	本年发生额			上年发生额		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
一、主营业务	17,868,874.69	15,047,048.51	2,821,826.18	16,907,350.92	15,830,842.18	1,076,508.74
房地产销售收入	-309,481.00	-120,300.20	-189,180.80	3,281,111.00	2,083,510.04	1,197,600.96
物业管理收入	13,443,505.69	10,808,945.38	2,634,560.31	11,919,389.92	11,343,256.57	576,133.35
林木收入	4,734,850.00	4,358,403.33	376,446.67	1,706,850.00	2,404,075.57	-697,225.57
二、其他业务	1,594,896.10	2,347,897.02	-753,000.92	1,404,654.00	809,274.26	595,379.74
处置投资性房地产	-	-	-	120,000.00	200,044.80	-80,044.80
租金收入	1,594,896.10	2,347,897.02	-753,000.92	1,284,654.00	609,229.46	675,424.54
合计	19,463,770.79	17,394,945.53	2,068,825.26	18,312,004.92	16,640,116.44	1,671,888.48

(2) 按地区列示

项目	本年发生额			上年发生额		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
深圳市	14,728,920.79	13,036,542.20	1,692,378.59	16,605,154.92	14,236,040.87	2,369,114.05
韶关市	4,734,850.00	4,358,403.33	376,446.67	1,706,850.00	2,404,075.57	-697,225.57
合计	19,463,770.79	17,394,945.53	2,068,825.26	18,312,004.92	16,640,116.44	1,671,888.48

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
第一名	1,670,000.00	8.58%
第二名	1,100,000.00	5.65%
第三名	1,298,000.00	6.67%
第四名	284,850.00	1.46%
第五名	220,000.00	1.13%
合计	4,572,850.00	23.49%

30、营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	698,513.27	1,680,188.46
城市维护建设税	47,521.82	17,990.97
土地增值税	-	65,721.13
其他	26,666.47	40,304.97
合计	772,701.57	1,804,205.53

31、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告费	6,768,701.75	692,000.00
职工薪酬	2,595,597.19	139,857.94
租赁费	1,124,000.00	-
销售服务费	865,000.00	-
社会保险费	366,046.60	-
差旅费	343,203.43	1,350.00
业务招待费	230,862.99	19,589.00
家具用具摊销	116,375.34	-
汽车费用	105,078.00	-
办公费	85,580.70	-
折旧费	19,489.25	-
存货摊销	-	1,201,196.19
支付港逸豪庭业主收益金	3,033,535.24	4,434,478.42
其他费用	343,231.57	11,060.00
合计	15,996,702.06	6,499,531.55

32、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
薪酬	27,645,719.38	12,237,748.32
租赁费	4,232,028.90	3,505,048.40
水电费	4,202,432.07	4,130,233.10
业务招待费	2,521,802.75	2,464,694.00
林木管护费	2,417,588.26	10,310,890.60
办公费	1,932,262.89	280,020.40
汽车费用	1,618,486.94	751,056.92

项目	本年发生额	上年发生额
折旧费	1,395,894.13	1,938,393.93
诉讼费	1,162,051.50	1,495,149.25
物业管理费	836,584.97	490,391.90
无形资产摊销	835,506.70	835,506.70
税金	737,019.80	2,592,256.18
审计费	730,000.00	720,000.00
财产保险费	478,338.77	-
长期待摊费用摊销	472,166.66	-
差旅费	338,174.25	415,330.31
电话费	249,684.86	109,303.23
土地租金	193,967.63	-
股证费用	171,662.50	-
家具用具摊销	144,013.70	-
其他费用	4,647,900.19	1,758,275.90
合计	56,963,286.85	44,034,299.14

33、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	98,026,962.69	113,183,248.25
减：利息收入	149,491.89	1,138,889.79
汇兑损失	248,189.50	98,688.38
减：汇兑收益	-48.75	177,274.22
银行手续费	354,999.82	45,422.26
其他	6,984,004.91	2,159,382.12
合计	105,464,713.78	114,170,577.00

34、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-2,476,016.37	1,412,132.88
存货跌价损失	20,107,336.13	-
长期股权投资减值损失	-	870,357.35
合计	17,631,319.76	2,282,490.23

35、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置利得	98,650.00	2,358,113.74
政府补助	450,000.00	-
赔偿收入	6,840.00	86,040.00
无法偿付的债务	154,039.69	-
其他	86,933.28	291,508.22
合计	796,462.97	2,735,661.96

本公司下属子公司五华国商于年 5 月 20 日收到五华县财政局拨付的 2010 年林业贷款中央财政贴息资金 45 万元人民币。

36、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置损失	68,043.00	980,012.37
罚款支出	2,000.00	404,751.27
员工认购商铺补偿	-	76,907,913.24
违约金	9,042,142.02	41,790,797.67
滞纳金	164,453.67	-
其他	663,966.35	-
合 计	9,940,605.04	120,083,474.55

注 1：本年度的违约金主要系计提中铁物业公司合同纠纷案违约金 750,000.00 元、港逸商铺违约金 4,723,907.99 元，以及为支付股权转让款违约金 3,502,115.23 元。

37、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	-	-
合 计	-	-

38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本年发生额		上年发生额	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	-0.56	-0.56	-0.78	-0.78
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.54	-0.54	-0.40	-0.40

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。

39、现金流量表项目注释

(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	1,518,185.71	2,032,067.86
中央财政贴息资金	450,000.00	-
保证金、押金	8,422,197.53	-
其他	761,316.95	1,486,603.29
合计	11,151,700.19	3,518,671.15

(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	1,464,205.00	15,398,585.30
支付员工商铺款	28,666,395.31	-
广告服务费	7,633,701.75	-
租金	5,356,028.90	3,505,048.40
维修基金	4,112,389.44	-
水电费	4,202,432.07	4,130,233.10
业务费	2,521,802.75	2,464,694.00
林木管护费	2,417,588.26	-
律师诉讼费	1,162,051.50	310,149.25
汽车费用	1,723,564.94	-
其他	9,836,593.41	1,337,167.70
合计	69,096,753.33	27,145,877.75

40、将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年发生额	上年发生额
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-203,904,040.83	-284,467,027.56
加：资产减值准备	17,631,319.76	2,282,490.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,575,434.98	5,273,370.33
无形资产摊销	835,506.70	835,506.70
长期待摊费用摊销	472,166.66	60,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-30,607.00	10,338,792.82
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	105,464,713.78	113,261,834.09
投资损失（收益以“－”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-129,818,121.15	20,611,859.31
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-15,474,074.58	824,452.09
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	69,634,158.95	-471,792,494.58
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-151,613,542.73	-602,771,216.57

41、现金及现金等价物

项目	本年发生额	上年发生额
一、现金	19,989,682.85	153,356,391.84
其中：库存现金	316,048.72	122,885.22
可随时用于支付的银行存款	19,673,634.13	152,836,215.34
可随时用于支付的其他货币资金	-	397,291.28
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	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	19,989,682.85	153,356,391.84
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	-	-

六、关联方关系及其交易

1、关联方的认定标准

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制的另一企业，被界定为本公司的关联方。

2、关联方关系

不存在控制关系的关联方

公 司 名 称	与本公司关系
百利亚太投资有限公司	持有本公司 13.70%的股权
深圳市特发集团有限公司	持有本公司 9.06%的股权
大华投资(中国)有限公司	持有本公司 7.03%的股权
深圳茂业商厦有限公司	持有本公司 6.15%的股权
郑康豪	公司法人代表 董事长
深圳市皇庭地产集团有限公司	受郑康豪实际控制的企业
深圳市皇庭商业管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业
POWERLAND HOLDING LIMITED	受郑康豪实际控制的企业

因本公司股权结构较分散，不存在对本公司绝对控股的股东，因此将本公司第一大股东百利亚太投资有限公司、第二大股东深圳市特发集团有限公司、第三大股东大华投资(中国)有限公司、第四大股东深圳茂业商厦有限公司列示为不存在控制关系的关联方。

3、关联方交易

(1) 关联方担保详见附注五、20、五、21。

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
郑康豪	1,597,050.00	-	-	以前年度借款欠付利息
深圳市皇庭地产集团有限公司	3,000,000.00	2011-9-29	2011-12-29	到期未还款
深圳市皇庭地产集团有限公司	500,000.00	2011-5-5	2012-5-5	
深圳市皇庭地产集团有限公司	4,000,000.00	2011-6-27	2012-6-27	
深圳市皇庭地产集团有限公司	3,000,000.00	2011-6-1	2012-6-1	
深圳市皇庭地产集团有限公司	3,000,000.00	2009-11-17	2010-2-16	到期未还款
深圳市皇庭地产集团有限公司	1,500,000.00	2011-1-30	2011-4-30	到期未还款
深圳市皇庭地产集团有限公司	500,000.00	2011-3-15	2011-6-15	到期未还款
深圳市皇庭地产集团有限公司	700,000.00	2011-3-18	2011-6-16	到期未还款
深圳市皇庭地产集团有限公司	600,000.00	2011-6-22	2011-12-23	到期未还款
深圳市皇庭地产集团有限公司	4,000,000.00	2011-12-31	2012-3-31	
小计	20,800,000.00			

(3) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
深圳市皇庭商业管理有限公司	深圳市国际企业股份有限公司	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 6 楼整层	2011-2-1	2012-1-31	按市场价格协商确定	2,881,478.00

(4) 关联方应收应付款项余额

企业名称	2011 年度		2010年度	
	金额	百分比	金额	百分比
其他应收款:				
深圳市皇庭商业管理有限公司	780,205.00	4.64%	-	-
其他应付款:				
春华医药	2,085,211.19	1.19%	2,085,211.19	1.17%
国商医药	1,474,784.89	0.84%	1,474,784.89	0.83%
国际贸易	4,160,185.75	2.38%	4,140,185.75	2.33%
郑康豪	1,597,050.00	0.91%	1,816,504.52	1.02%
深圳市皇庭地产集团有限公司	21,989,799.94	12.58%	3,224,248.50	1.82%
POWERLANDHOLDINGLIMITED	6,999,584.65	4.01%	6,999,584.65	3.94%
合计	38,306,616.42	21.91%	19,740,519.50	11.11%

七、或有事项

1、对外担保事项

(1) 按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，深圳融发投资有限公司为其开发的物业的按揭销售提供担保，截至 2011 年 12 月 31 日止，提供的按揭销售担保余额为 1,203.49 万元。

(2) 按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，惠州融发实业投资有限公司为其开发的物业的按揭销售提供担保，截至 2011 年 12 月 31 日止，提供的按揭销售担保余额为 943.00 万元。

2、抵押、质押事项

除财务报表附注五、5、五、12，以及附注十二、2 所述以外，本公司无其他抵押、质押事项。

3、未决诉讼

(1) 深圳融发投资有限公司和深圳市雅豪园投资有限公司股权纠纷案

本公司子公司融发投资、商业公司（原名深圳市龙岗国际商场有限公司）于 2001 年度转让持有的深圳龙岗融发投资有限公司全部股权给雅豪园公司，根据融发投资与雅豪园公司签

订的补充合同约定，坪地镇融发东路土地使用权（账面存货净值 6,448,481.22 元）归属于融发投资。

经查询产权资料，该土地使用权登记的权利人为深圳市东方置地实业有限公司（即深圳龙岗融发投资有限公司变更后的名称，2011 年 2 月 14 日又更名为深圳市东方置地集团有限公司）。

融发投资于 2011 年 10 月就该土地使用权的权属纠纷一事向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼。

截止 2011 年 12 月 31 日，此案尚在一审审理中。

（2）深圳市国际企业股份有限公司和马来西亚和昌父子有限公司股权纠纷案

马来西亚和昌父子有限公司（以下简称“和昌公司”）和本公司于 2001 年 5 月 31 日签订《关于深圳融发投资有限公司股权转让合同》，和昌公司将其持有的融发投资 10% 的股权转让给本公司，转让价款为人民币 2060 万元。合同生效后，本公司未支付该股权转让款。

2011 年 8 月，和昌公司向深圳市中级人民法院起诉深国商，要求法院判令本公司向和昌公司支付股权转让款本金、利息和逾期违约金共计人民币 37,077,645.55 元及支持其他诉讼请求。

截止 2011 年 12 月 31 日，此案尚在一审审理中。

（3）员工商铺认购案

2011 年 9 月 5 日融发投资向深圳福田区法院以商品房预售合同纠纷为由分别起诉三名原认购皇庭国商购物广场（原名“晶岛国商购物广场”）商铺员工，诉讼请求：1、判决确认原被告签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》无效。2、判令原被告终止履行《晶岛国际广场商铺内部认购书》。3、判令被告承担本案诉讼费用。上述案件因被告人提出管辖权异议而延期开庭。

截止 2011 年 12 月 31 日，上述三案均处于一审审理阶段。

八、承诺事项

截至报表日，本公司对外签订不可撤销的经营租赁合约情况如下：

到期期间	应付租金	递延投资收益
1年以内	250,365.16	148,725.29

九、资产负债表日后事项

1、深圳融发投资有限公司和深圳市雅豪园投资有限公司股权纠纷案

2012 年 2 月融发投资收到广东省深圳市龙岗区人民法院(2011)深龙法民二初字第 4549 号

民事判决书，法院认为本案原告（即融发投资）提供的证据未能证明原、被告签订的合同中约定地块即是原告要求被告返还的坪地镇融发东路土地使用权 G10205-0267 地块，因此，对于合同约定不明确的不利后果，应该由原告承担。法院一审判决：驳回原告的诉讼请求。本案案件受理费 171,800 元，由原告负担。

公司本案件受理费已于 2011 年度作为费用列支，同时根据一审判决结果确认本地块涉及存货资产 6,448,481.22 元的资产损失。

融发投资已就一审判决提起上诉。

2、深圳市国际企业股份有限公司和马来西亚和昌父子有限公司股权纠纷案

2012 年 3 月公司收到深圳市中级人民法院的一审判决书，判决本公司应于该判决生效之日起支付和昌公司股权转让款人民币 2060 万元及利息、逾期违约金（利息以 2060 万元为基数，按中国人民银行同期贷款利率自 2001 年 6 月 1 日计至 2009 年 12 月 31 日；逾期违约金以应付款总额为基数按日万分之三的标准自 2010 年 1 月 1 日计至本判决确定的付款之日止）。

本公司已就一审判决提起上诉。

上述诉讼事项，本年度公司已按照一审判决预计相应的损失。

3、有关借款置换事项

2012 年 3 月，融发投资向平安信托有限责任公司借款人民币 12 亿元整，借款期限两年，借款年利率 10%，另需支付每年 0.6% 的财务顾问费，担保方式：（1）融发投资以皇庭国商购物广场房产证提供抵押担保；（2）公司董事长郑康豪先生控股的深圳市皇庭地产集团有限公司提供连带责任保证担保；（3）融发投资股东 POWERLAND HOLDINGS LIMITED 将其持有的融发投资 40% 股权作为质押担保。该借款用途：其中人民币 7 亿元用于归还银行前期借款，人民币 3 亿元用于归还渤海国际信托有限公司的前期借款，2 亿元用于皇庭国商购物广场开业前的装修、招商和前期推广工作。

十、其他重要事项

1、皇庭国商购物广场（原名晶岛国商购物中心）员工商铺认购事项

为了皇庭国商购物广场开发的资金，2005 年 3 月公司根据当时市场情况以内部认购商铺的方式与公司员工签署了皇庭国商购物广场商铺《认购协议书》出售部分商铺。

根据公司 2010 年第四次临时股东大会决议通过的《关于妥善解决员工内部认购商铺事项的议案》，拟以不超过员工认购款项数额 300% 的比例（含认购本金的返还和补偿款，总计不超过 4.5 万元/平方米）对员工进行补偿并解除原认购书，不再实施原内部认购商铺事项的方案。

案。

2011年4月19日第六届董事会2011年第二次会议决议通过《关于为妥善解决员工内部认购商铺事项所涉及所得税处理的议案》，本公司同时承担对方因收取员工商铺补偿款项而产生的个人所得税。本公司已确认累计损失86,370,519.24元（其中：2010年度确认营业外支出76,907,913.24元，2010年度以前累计已确认9,462,606.00元）。

截至本报告日止，本公司已与11名认购人达成协议（达成协议的金额为9,925,919.23元，对应面积为660.39平方米），其余24名认购人（认购面积1,647.33平方米）因补偿金额等原因尚未达成协议。

2、有关物业管理合同终止执行

2009年2月17日本公司之子公司融发投资与深圳市中铁物业发展有限公司签订了《物业管理合同》。2010年12月8日融发投资单方面要求解除合同。深圳市中铁物业发展有限公司于2010年12月15日向深圳市福田区人民法院提出诉讼，要求融发投资支付违约金500万元，其他损失8,658,315.88元。基于独立执业律师对上述事项的法律意见，本公司于2010年度财务报表对该事项可能存在的损失预计325万元。

2011年8月31日公司收到广东省深圳市福田区人民法院民事判决书（（2011）深福法民三初字第165号）。根据判决，融发投资应支付中铁物业违约金400万元。本年度融发投资已据此补提了预计负债。

本公司已就一审判决提起上诉，目前案件正在二审中。

十一、持续经营能力改善措施

截至2011年12月31日止，深国商资产总额为153,776.14万元，负债总额为190,659.88万元，归属股份公司的净资产为-8,435.09万元。本公司拟采取加快项目开发、盘活存量资产、融资等多项措施，积极改善持续经营能力：

（1）本公司皇庭国商购物广场项目正在全面进行开业筹备工作。目前，已完成了外立面的装修施工，室内精装修和招商工作正在全面展开，预计在2012年8月底前实现试业。截止公告日，招商工作已取得一定成果，确定的招商面积约为总面积的50%左右。皇庭国商购物广场项目开业后，会从根本上改善公司的经营状况。

（2）2012年3月，本公司已完成新增2亿元贷款工作，预计公司随着项目进展，会进一步增加融资并改善债务结构，用于保障公司核心项目的发展需要。

（3）公司将加大林木变现力度，计划2012年度完成采伐变现林地面积约为24,000亩。

（4）公司会通过其它盘活资产的方式增加现金流，以保障项目顺利进展。

(5) 本公司大股东深圳市皇庭地产集团有限公司已承诺提供资金支持。

十二、母公司财务报表有关项目附注

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

项目	年末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	占总额比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	占总额比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	373,850,389.70	88.54%	371,199,240.37	98.26%	336,271,697.89	82.43%	336,271,697.89	97.93%
按组合计提坏账准备的应收账款								
按款项性质的组合	47,468,386.55	11.24%	5,656,397.17	1.50%	70,770,198.93	17.35%	6,207,898.09	1.81%
组合小计	47,468,386.55	11.24%	5,656,397.17	1.50%	70,770,198.93	17.35%	6,207,898.09	1.81%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	900,000.00	0.21%	900,000.00	0.24%	900,000.00	0.22%	900,000.00	0.26%
合计	422,218,776.25	100.00%	377,755,637.54	100.00%	407,941,896.82	100.00%	343,379,595.98	100.00%

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	账面价值	账面余额	占总额比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	11,416,614.97	24.05%	570,830.75	10,845,784.22	17,651,131.33	4.33%	882,556.58	16,768,574.75
1-2 年	6,711,181.33	14.14%	671,118.13	6,040,063.20	53,028,502.60	13.00%	5,302,850.26	47,725,652.34
2-3 年	29,251,525.25	61.62%	4,387,728.79	24,863,796.46	1,500.00	0.00%	225.00	1,275.00
3-4 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00
4-5 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	89,065.00	0.02%	22,266.25	66,798.75
5 年以上	89,065.00	0.19%	26,719.50	62,345.50	0.00	0.00%	0.00	0.00
合计	47,468,386.55	100.00%	5,656,397.17	41,811,989.38	70,770,198.93	17.35%	6,207,898.09	64,562,300.84

(3) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	金额	年限	性质	占其他应收款总额比例
深圳融发投资有限公司	343,975,549.31	1-3 年	往来款	81.47%
深圳市国商林业发展有限公司	46,852,625.94	1-3 年	往来款	11.10%
深圳市国际商场连锁商业公司	17,122,151.90	4-5 年	往来款	4.06%
深港工贸进出口公司	9,848,226.69	5 年以上	详见财务报表附注	2.33%

			五、4、(4)注 1	
深圳市港逸东方会实业有限公司	2,904,461.80	3-4 年	往来款	0.69%
合计	420,703,015.64			99.64%

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	79,943,991.03	14,870,094.51	65,073,896.52	79,943,991.03	14,870,094.51	65,073,896.52
其中：对子公司投资	79,943,991.03	14,870,094.51	65,073,896.52	79,943,991.03	14,870,094.51	65,073,896.52
对其他企业投资	-	-	-	-	-	-

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初数	本期增加	本期减少	年末数
①子公司					
春华医药	2,250,000.00	2,250,000.00	0.00	0.00	2,250,000.00
国商医药	2,850,000.00	2,850,000.00	0.00	0.00	2,850,000.00
国际贸易	5,320,000.00	5,320,000.00	0.00	0.00	5,320,000.00
国商物业	2,800,000.00	2,800,000.00	0.00	0.00	2,800,000.00
融发投资	35,296,718.10	35,296,718.10	0.00	0.00	35,296,718.10
商业公司	21,427,272.93	21,427,272.93	0.00	0.00	21,427,272.93
连锁商业	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00
小计	79,943,991.03	79,943,991.03	0.00	0.00	79,943,991.03
②其他企业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	79,943,991.03	79,943,991.03	0.00	0.00	79,943,991.03

注 1：深圳融发投资有限公司股权质押情况见“五、合并财务报表主要项目 21、长期借款”

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初数	本年计提	本年减少	年末数
春华医药	418,949.38	-	-	418,949.38
国商医药	1,375,215.11	-	-	1,375,215.11
国际贸易	3,075,930.02	-	-	3,075,930.02
连锁商业	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
合计	14,870,094.51	-	-	14,870,094.51

(4) 本公司持有的深圳融发投资有限公司 60%的股权（账面价值 35,296,718.10 元）已用于为控股子公司深圳融发投资有限公司取得的渤海国际信托有限公司人民币长期借款 3 亿元提供质押担保。

3、营业收入及成本

(1) 按项目列示

项目	本年发生额			上年发生额		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
租金收入	68,271.10	41,687.64	26,583.46	106,200.00	5,560.02	100,639.98
处置投资性房地产	-	-		120,000.00	200,044.80	-80,044.80
合计	68,271.10	41,687.64	26,583.46	226,200.00	205,604.82	20,595.18

(2) 按地区列示

项目	本年发生额			上年发生额		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
深圳	68,271.10	41,687.64	26,583.46	226,200.00	205,604.82	20,595.18
合计	68,271.10	41,687.64	26,583.46	226,200.00	205,604.82	20,595.18

4、现金流量表补充资料

补充资料	2011年度	2010年度
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-41,519,524.75	-101,389,960.07
加：资产减值准备	34,376,041.56	91,271,447.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,151,782.40	1,234,022.55
无形资产摊销	-	0.00
长期待摊费用摊销	102,666.66	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-81,002.59	8,736,026.35
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-20,313,683.99	-17,739,328.77
投资损失（收益以“-”号填列）	-	0.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-14,276,879.43	27,375,956.57

补充资料	2011年度	2010年度
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	28,714,239.17	-14,850,829.99
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-11,846,360.97	-5,362,665.59

6、现金及现金等价物

项目	2011年度	2010年度
一、现金	119,729.05	360,786.67
其中：库存现金	59,550.96	29,316.59
可随时用于支付的银行存款	60,178.09	311,470.08
可随时用于支付的其他货币资金	-	20,000.00
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	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	119,729.05	360,786.67
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	-	-

十三、当期非经常性损益明细表

项目	2011年度
(1)非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	30,607.00
(2)越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-
(3)计入当期损益的政府补助，但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	450,000.00
(4)计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
(5)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	-
(6)非货币性资产交换损益	-
(7)委托他人投资或管理资产的损益	-
(8)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	-
(9)债务重组损益	-
(10)企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-
(11)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	-
(12)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	-
(13)与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-

项目	2011年度
(14)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	-
(15)单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,651,149.33
(16)对外委托贷款取得的损益	-
(17)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	-
(18)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	-
(19)受托经营取得的托管费收入	-
(20)除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,554,233.58
(21)其他符合非经营性损益定义的损益项目	-
小计	-6,422,477.25
减：所得税影响	-
减：少数股东损益影响	-2,212,728.62
合计	-4,209,748.63

十四、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	---	-0.56	-0.56
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	---	-0.54	-0.54

十五、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 货币资金：年末较年初减少 86.97%，主要系取得借款增加额小于支付的利息支出、公司日常支出，以及支付皇庭国商购物广场项目工程款所致。

(2) 应收账款余额：年末较年初减少 36.65%，系本期收回客户欠款所致。

(3) 预付账款：年末较年初增加 95.89 倍，主要系期末支付了皇庭国商购物广场项目工程预付款、设备采购款以及材料采购款。

(4) 长期待摊费用：年末较年初增加 22.98 倍，系本期新增办公室装修费及软件购买支出。

(5) 短期借款：年末较年初减少 100%，主要系本期偿还部分渤海信托借款，剩余部分延长了贷款期限而转一年内到期的非流动负债。

(6) 应付账款：年末较年初增加 70.42%，主要系期末对皇庭国商购物广场按照完成工程

量暂估应付总包工程款所致。

(7) 预收款项：年末较年初减少 96.15%，主要系将港逸豪庭商铺回购到期款转入其他应付款。

(8) 应付职工薪酬：年末较年初增加 137.35%，主要系项目进入筹备期，员工人数、员工薪酬及年终奖水平较上年度大幅上升所致。

(9) 应交税金：年末较年初增加 53.84%，主要系期末未缴的待缴员工商铺收益个人所得税增加。

(10) 长期借款：本年较上年增加 34.11 倍，主要系本期公司借入长期借款以置换短期借款，改善负债结构。

(11) 营业税金及附加：本年较上年减少 57.17%，主要系资金使用费应计的营业税减少。

(12) 销售费用：本年较上年增加 1.46 倍，主要系薪酬、广告费、租赁费、销售服务费增加所致。

(13) 营业外收入：本年较上年减少 70.89%，主要系本期固定资产处置利得较上期减少。

(14) 营业外支出：本年较上年减少 91.72%，主要系上期确认员工认购商铺补偿损失和借款违约损失较大。

十六、财务报表的批准

本财务报表于 2012 年 4 月 18 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：深圳市国际企业股份有限公司

第 34 页至第 53 页的财务报表及附注由下列负责人签署：

法定代表人：

郑康豪

主管会计工作负责人：

陈小海

会计机构负责人：

许晓云

日期：2012 年 4 月 18 日

日期：2012 年 4 月 18 日

日期：2012 年 4 月 18 日

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

本报告分别用中英文两种文字编制，在对两种文本的理解上发生歧义时，以中文文本为准。

深圳市国际企业股份有限公司

董事长签名：郑康豪

董事会

二〇一二年四月二十 日