

深圳市国际企业股份有限公司

二〇一二年半年度报告

(未经审计)



披露日期：二〇一二年八月

目 录

一、重要提示	3
二、公司基本情况.....	3
三、主要会计数据和业务数据摘要.....	4
四、股本变动及股东情况.....	7
五、董事、监事和高级管理人员.....	11
六、董事会报告	14
七、重要事项	21
八、财务会计报告.....	38
九、备查文件目录.....	109

2012 年半年度报告

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。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

公司负责人郑康豪、主管会计工作负责人陈小海及会计机构负责人(会计主管人员) 许晓云声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	深圳市国际企业股份有限公司
百利亚太	指	百利亚太投资有限公司
特发集团	指	深圳市特发集团有限公司
融发公司	指	深圳融发投资有限公司
林业公司	指	深圳市国商林业发展有限公司及其下属林业子公司
皇庭广场	指	皇庭国商购物广场（原名“晶岛国商购物中心”）

二、公司基本情况

（一）公司信息

A 股代码	000056	B 股代码	200056
A 股简称	*ST 国商	B 股简称	*ST 国商 B
上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的法定中文名称	深圳市国际企业股份有限公司		
公司的法定中文名称缩写			
公司的法定英文名称	SHENZHEN INTERNATIONAL ENTERPRISE CO.,LTD.		
公司的法定英文名称缩写			
公司法定代表人	郑康豪		
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		
注册地址的邮政编码	518100		

办公地址	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 6 楼
办公地址的邮政编码	518100
公司国际互联网网址	http://www.china-ia.com
电子信箱	sgs000056@163.com

（二）联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	曹剑	吴小霜
联系地址	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 6 楼	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 6 楼
电话	(0755)82281888	(0755)82535565
传真	(0755)82566573	(0755)82566573
电子信箱	cj000056@21cn.com	zhaiwu2006@21cn.com

（三）信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《证券时报》、香港《大公报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券部

三、主要会计数据和业务数据摘要

（一）主要会计数据和财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

√ 是 □ 否 □ 不适用

主要会计数据

主要会计数据	报告期（1-6 月）	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整前	调整后	调整后
营业总收入（元）	33,927,324.83	6,482,200.61	6,482,200.61	423.39%
营业利润（元）	62,008,494.68	-21,111,728.17	-21,111,728.17	
利润总额（元）	62,602,092.73	-20,656,273.71	-20,656,273.71	
归属于上市公司股东的净利润（元）	67,663,758.14	-15,518,392.05	-15,518,392.05	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-23,275,148.05	-15,814,437.44	-15,814,437.44	
经营活动产生的现金流量净额（元）	-91,931,077.98	-69,614,199.80	-69,614,199.80	
	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减(%)
		调整前	调整后	调整后

总资产（元）	1,711,777,392.37	1,537,761,372.58	1,545,337,848.28	10.77%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	-17,879,024.12	-84,350,914.14	-79,115,509.33	
股本（股）	220,901,184.00	220,901,184	220,901,184.00	

主要财务指标

主要财务指标	报告期（1-6 月）	上年同期		本报告期比上年同期增减（%）
		调整前	调整后	调整后
基本每股收益（元/股）	0.306	-0.07	-0.07	
稀释每股收益（元/股）	0.306	-0.07	-0.07	
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.105	-0.072	-0.072	
全面摊薄净资产收益率（%）				
加权平均净资产收益率（%）		-33.34%	-33.34%	
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）				
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）		-33.97%	-33.97%	
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.416	-0.32	-0.32	
	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度同期末增减（%）
		调整前	调整后	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	-0.0809	-0.38	-0.36	
资产负债率（%）	117.93%	123.99%	123.5%	

报告期末公司前主要会计数据和财务指标的说明（如有追溯调整，请填写调整说明）

根据深国商2012年第三次临时股东大会决议批准，公司会计政策中投资性房地产的后续计量方法自2012年1月1日起由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

根据企业会计准则规定，本次会计政策变更应当对2011年12月31日财务报表进行追溯调整。由于在建投资性房地产——皇庭国商购物广场尚未正式完工，该项目在未达到预定可使用状态前仍以成本模式计量，因此本次会计政策变更需对投资性房地产中除皇庭广场以外的已出租的房屋建筑物公允价值变动产生的相关影响进行追溯调整。（详见附注二、23主要会计政策、会计估计变更）

（二）境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、存在重大差异明细项目

不适用

4、境内外会计准则下会计数据差异的说明

不适用

(三) 扣除非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

项目	金额（元）	说明
非流动资产处置损益	103,675,861.68	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-149,546.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-654.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	-12,586,754.99	
所得税影响额		
合计	90,938,906.19	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明：

不适用

四、股本变动及股东情况

（一）股本变动情况

1、股份变动情况表

√ 适用 □ 不适用

	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	340,431	0.15%	0	0	0	0	0	340,431	0.15%
1、国家持股	0	0%						0	0%
2、国有法人持股	0	0%						0	0%
3、其他内资持股	0	0%						0	0%
其中：境内法人持股	0	0%						0	0%
境内自然人持股	0	0%						0	0%
4、外资持股	0	0%						0	0%
其中：境外法人持股	0	0%						0	0%
境外自然人持股	0	0%						0	0%
5.高管股份	340,431	0.15%						340,431	0.15%
二、无限售条件股份	220,560,753	99.85%	0	0	0	0	0	220,560,753	99.85%
1、人民币普通股	119,212,992	53.97%						119,212,992	53.97%
2、境内上市的外资股	101,347,761	45.88%						101,347,761	45.88%
3、境外上市的外资股	0	0%						0	0%
4、其他	0	0%						0	0%
三、股份总数	220,901,184.00	100%	0	0	0	0	0	220,901,184.00	100%

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
郑康豪	340,431	0	0	340,431	高管持股	依据有关高管持股变动的规定确定
合计	340,431	0	0	340,431	--	--

（二）证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）股东和实际控制人情况

1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为 13,961 户。

2、前十名股东持股情况

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
百利亚太投资有限公司	境外法人	13.7%	30,264,192	0	质押	30,000,000
深圳市特发集团有限公司	国有法人	9.06%	20,010,772	0		
大华投资(中国)有限公司	境外法人	7.03%	15,528,941	0		
鍾志強	境外自然人	3.72%	8,215,594	0		
国元证券经纪（香港）有限公司	境外法人	3.46%	7,637,130	0		
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	2.31%	5,106,702	0		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	1.01%	2,229,808	0		
陈述	境内自然人	0.97%	2,149,327	0		
曾海星	境内自然人	0.97%	2,148,715	0		
上海香港万国证券	境外法人	0.89%	1,970,878	0		
股东情况的说明		【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。				

前十名无限售条件股东持股情况

☒ 适用 ☐ 不适用

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
百利亚太投资有限公司	30,264,192	B 股	30,264,192
深圳市特发集团有限公司	20,010,772	A 股	20,010,772
大华投资(中国)有限公司	15,528,941	B 股	15,528,941

鍾志強	8,215,594	B 股	8,215,594
国元证券经纪（香港）有限公司	7,637,130	B 股	7,637,130
深圳市皇庭投资管理有限公司	5,106,702	A 股	5,106,702
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	2,229,808	B 股	2,229,808
陈述	2,149,327	B 股	2,149,327
曾海星	2,148,715	B 股	2,148,715
上海香港万国证券	1,970,878	B 股	1,970,878

上述股东关联关系或（及）一致行动人的说明

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 571,511 股 B 股（截止 2012 年 6 月 30 日）。特发集团与上表中其他股东不存在关联关系；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。

3、控股股东及实际控制人情况

（1）控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（2）控股股东及实际控制人具体情况介绍

是否有新实际控制人

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

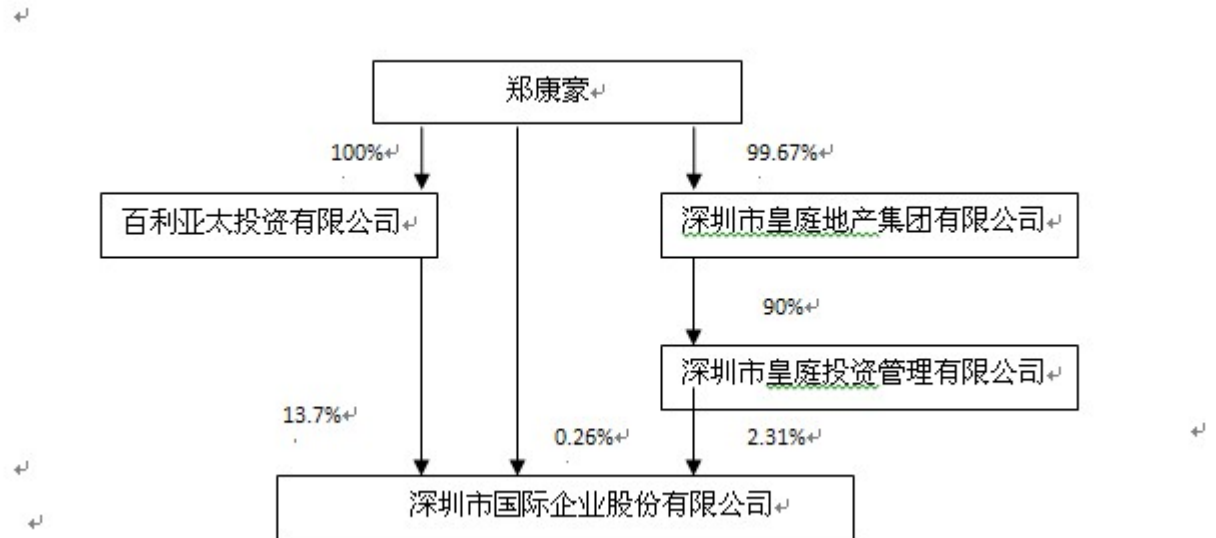
实际控制人名称	
实际控制人类别	其他

情况说明

公司股权结构较为分散，截止2012年6月30日止，前三大股东持股比例接近。分别为百利亚太投资有限公司，持有公司股份13.7%；深圳市特发集团有限公司，持有公司股份9.06%；大华投资（中国）有限公司：持有公司股份7.03%。截止2012年8月10日，特发集团持有我司18,255,472股，占总股本的8.26%。

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16.27%。

（3）公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(4) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 可转换公司债券情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减持股 份数量(股)	期末持股数 (股)	其中：持有 限制性股票 数量(股)	期末持有股 票期权数量 (股)	变动原因	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	453,909	117,602	0	571,511	340,431	0	二级市场增 持	是
合计	--	--	--	--	--	453,909	117,602	0	571,511	340,431	0	--	--

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）任职情况

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郑康豪	百利亚太投资有限公司	董事	2010 年 08 月 02 日		否
张建民	深圳市特发集团有限公司	副总经理	1997 年 01 月 01 日		是
张心亮	深圳市特发集团有限公司	审计监督部部长	2008 年 06 月 02 日		是
在股东单位任职情况的说明					

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郑康豪	深圳市皇庭地产集团有限公司	董事长兼总裁	2005 年 08 月 08 日		是
	深圳市皇庭房地产开发有限公司	执行董事兼总裁	2004 年 08 月 09 日		是
陈 勇	深圳市皇庭地产集团有限公司	副总裁	2007 年 06 月 06 日		是
邓维杰	深圳市皇庭地产集团有限公司	副总裁	2004 年 09 月 15 日		是
刘晓红	深圳市皇庭酒店管理有限公司	执行董事	2012 年 02 月 03 日		是
	深圳市皇庭荟贵宾楼餐饮有限公司	执行董事	2012 年 02 月 03 日		是
谢汝煊	深圳市彩虹精细化工股份有限公司	独立董事	2007 年 01 月 18 日		是
孙昌兴	中国科学技术大学	副教授、法学教研室主任、硕士生导师	1996 年 08 月 18 日		是
	安徽中鼎密封件股份有限公司	独立董事	2007 年 12 月 16 日		是
	芜湖亚夏汽车股份有限公司	独立董事	2009 年 11 月		是

			28 日		
	安徽金禾实业股份有限公司	独立董事	2010 年 06 月 28 日		是
在其他单位任职情况的说明					

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	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。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬制度》，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，并依此确定薪酬回报。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据公司的薪酬管理制度与绩效考评体系按期支付。

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动日期	变动原因
丁键	副总经理	离任	2012 年 05 月 22 日	个人原因

（五）公司员工情况

在职员工的人数	361
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	135
销售人员	18
技术人员	131
财务人员	26
行政人员	51
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	6
本科	82
大专	96

高中及以下	177
-------	-----

公司员工情况说明

备注：1、行政人员：各公司高管、行政人员等；

2、技术人员：工程、设计、成本、IT、法律、证券、人力、司机等；

3、生产人员：保安、保洁、国商物业会所服务员及客服人员等。

六、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

报告期内公司实现营业收入33,927,324.83元，比上年同期上升423.39%，主要系本期销售港逸豪庭商铺导致收入增加；实现营业利润62,008,494.68元，比上年同期增加83,120,222.85元；实现净利润62,635,024.36元，比上年同期增加83,291,298.07元，主要系公司出售子公司股权获得投资收益所致；归属于母公司所有者的净利润67,663,758.14元，比上年同期增加83,182,150.19元。

2012年上半年公司根据年度经营计划，全力推进皇庭广场建设，加紧进行项目装修及招商工作。目前，土建改造工程基本完成，机电设备基本改造到位。由于深圳市政府对项目南立面设计方案提出了一些新的修改要求，加之深圳地区下半年台风雷雨天气较多，预计项目完工和试营业时间会比原计划有所延迟，但公司争取在2012年底前进行试营业。目前，招商进度预计能够满足试营业要求，预计开业前合计可确定商户的面积（含签定合同、意向书以及洽谈完成待签协议等情形）能够达到可出租面积的80%。项目具体的开业时间须视招商情况和装修情况具体进展情况而确定。

2012年上半年，林业公司完成林木活立木转让变现面积约6,000亩，同时对基地活立木转让采伐变现后形成的采伐迹地及时开展了萌芽更新工作。由于广东东北部部分地区政府对桉树种植和砍伐政策趋紧，公司林木变现受到当地采伐指标的限制，目前公司争取到的采伐指标约为7000亩。

2012年上半年，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，本公司及下属控股子公司分别出售了深圳市深国商商业管理有限公司和深圳市龙岗国商企业有限公司股权，合计出售价格为12,000万元人民币，为公司的经营提供了一定的现金流。

2012年上半年，公司完成了控股子公司融发公司向平安信托有限责任公司借款12亿元，其中人民币10亿元用于归还银行及渤海国际信托有限公司的前期借款；2亿元用于皇庭广场开业前的装修、招商和前期推广工作。

2012年上半年，为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，公司进行了变更会计政策前期研究和筹划，并经董事会和股东大会审议通过了变更会计政策的议案，公司从2012年1月1日起将投资性房地产的后续计量模式，由成本计量模式改为公允价值计量模式，上述事项将对公司财务报表产生较大影响。如2012年年内公司主要的核心项目皇庭广场达到公允价值计量的标准，按照房地产评估公司评估意见，在假设皇庭国商购物广场投入运营状态下，截止2012年3月31日该项目的市场价值约为59.70亿元，在假设2012年12月31日市场价值与2012年3月31日市场价值波动不大的前提下，该项目年末以公允价值计量预计将增加公司2012年度净利润33.15亿元，增加归属于母公司净利润19.89亿元（详见2012年6月15日、7月3日分别刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的相关公告及本半年报财务报告附注二、23 主要会计政策、会计估计的变更）。

公司主要财务数据分析：

	报告期（1-6月）	上年同期	增减（%）
营业总收入	33,927,324.83	6,482,200.61	423.39%
财务费用	8,864,069.65	5,142,446.26	72.37%
营业利润	62,008,494.68	-21,111,728.17	

归属于母公司所有者的净利润	67,663,758.14	-15,518,392.05	
---------------	---------------	----------------	--

注：

- (1) 营业总收入增加主要系本期销售港逸豪庭商铺导致收入增加。
- (2) 财务费用增加主要系本期借款利息非资本化金额增加所致。
- (3) 营业利润变化主要是出售下属公司深圳市深国商商业管理有限公司及深圳市龙岗国商企业有限公司股权，获取了出售股权的投资收益所致。
- (4) 归属母公司所有者净利润变化主要系出售下属公司股权，获取了出售股权的投资收益所致。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本报告期盈利预测或经营计划是否低 20%以上或高 20%以上：

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

- (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 1,630,418,815.96元，实现营业收入27,196,978.00元，营业利润-9,572,445.51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89,045,570.41 元，实现营业收入0元，营业利润-5,156,497.14 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14,584,166.95元，实现营业收入6,696,746.83元，营业利润747,688.93元。

可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的所有风险因素

- (1) 行业竞争风险：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，行业竞争格局异常激烈。
- (2) 政策性风险：近些年来，桉树种植迅速发展，但因早期的桉树发展没有规划，缺乏政府引导，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。
- (3) 人力成本上升的风险：公司在转型期往往会面临各类高级经营管理人才和其他人力资源方面储备不足的风险，商业地产类专业人才比较紧缺，从而可能制约公司的快速发展。公司以将进一步加强人才队伍与企业文化建设，多渠道充实公司的人才队伍。

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产销售收入	27,156,978.00	29,083,411.56	-7.09%			
物业管理收入	6,696,746.83	4,734,753.18	29.3%	7.79%	-20.6%	25.22%

(2) 主营业务分地区情况

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减（%）
深圳市	33,853,724.83	463.72%

主营业务分地区情况的说明

报告期内，公司主营业务市场未发生重大变化。

主营业务构成情况的说明

报告期内，公司主营业务成本构成未发生重大变化。

(3) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明☐ 适用 ☒ 不适用**(4) 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明**☐ 适用 ☒ 不适用**(5) 利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析**☒ 适用 ☐ 不适用

本公司及下属控股子公司在报告期内分别出售了深圳市深国商商业管理有限公司和深圳市龙岗国商企业有限公司股权，合计出售价格为12,000万元人民币，增加了较多的投资收益。

(6) 占净利润 10%以上参股公司业务性质、主要产品或服务 and 净利润等情况☐ 适用 ☒ 不适用**(7) 经营中的问题与困难**

(1) 公司核心项目皇庭广场尚未开业运营。与此同时，2012 年深圳将有超过 10 个商业综合体入市，行业竞争格局异常激烈。

(2) 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。同时，桉树种植地当地政府出台了一些限制桉树发展的地方政策，对桉树种植和采伐变现会产生一定影响。

2、与公允价值计量相关的内部控制制度情况☒ 适用 ☐ 不适用

公司从2012年1月1日起对投资性房地产后续计量采用公允价值模式计量，为保证投资性房地产公允价值计量模式正确有效执行，保证相关会计信息的相关性及准确性，根据财政部发布的《企业会计准则第3 号—投资性房地产》、《公司章程》等相关规定，结合本公司实际拟定了《公司投资性房地产公允价值计量管理办法》，并经过第六届董事会二〇一二年第五次临时会议审议通过。详见2012年6月15日刊登在我司指定信息披露媒体《证券时报》、香港《大公报》及巨潮资讯网的2012-33号公告。

与公允价值计量相关的项目

单位：元

项目	期初	本期公允价值变动 损益	计入权益的累计公 允价值变动	本期计提的减值	期末
金融资产					
其中：1.以公允价 值计量且其变动计 入当期损益的金融 资产					
其中：衍生金融 资产					
2.可供出售金 融资产					
金融资产小计					
金融负债					
投资性房地产	8,674,078.00	-149,546.00			8,524,532.00
生产性生物资产					
其他					
合计	8,674,078.00	-149,546.00			8,524,532.00

两年内对相同或类似项目均采用了估值技术确定公允价值，估值结果是否存在重大差异？如存在，请详细说明

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

3、持有外币金融资产、金融负债情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、募集资金承诺项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、重大非募集资金投资项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

项目名称	首次公告披露日期	项目金额	项目进度	项目收益情况
皇庭国商购物广场		155,000	开发阶段	暂无收益
合计		155,000	--	--
重大非募集资金投资项目情况说明				

（三）董事会下半年的经营计划修改计划

☒ 适用 ☐ 不适用

皇庭广场原定于争取2012年8月份进行试营业，由于深圳市政府对项目南立面设计方案提出了一些新的修改要求，加之深圳地区下半年台风雷雨天气较多，预计项目完工和试营业时间会比原计划有所延迟，但公司争取在2012年底前进行试营业。

（四）对 2012 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

（五）董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

（六）公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

中审国际会计师事务所有限公司于2012年4月18日就公司2011年度出具了强调事项段及保留意见的审计报告。董事会对涉及事项的变化及处理情况说明如下：

（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，部分认购人也对融发公司提起了诉讼。

（详见第七（三）重大诉讼仲裁事项）

（2）强调事项

针对公司持续经营能力问题：

①皇庭广场项目开业后，会从根本上改善公司的经营状况。

②2012年3月，本公司完成新增2亿元贷款工作，为公司的运营和项目的建设提供了资金保障。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。

③2012年公司将加大林木变现力度，上半年共计完成林木活立木转让变现面积约6000亩。

④为盘活资产，本公司及下属控股子公司融发公司于2012年上半年分别出售了深圳市深国商商业管理有限公司和深圳市龙岗国商企业有限公司股权，合计出售价格为12,000万元人民币，本次交易为公司的经营提供了一定的现金流。

（七）陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果

☒ 适用 ☐ 不适用

我司当前业务主要为商业地产开发与经营等。根据公司业务经营的实际情况，公司部分持有物业用于经营性租赁方式出租，属于投资性房地产。为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，本公司第六届董事会2012年第五次临时会议及2012年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》，决定从2012年1月1日起将投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》等相关规定要求，公司本次会计政策变更中涉及的投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式，计量模式转换会导致对公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，但并不会产生实际现金流，也不会对公司实际盈利能力产生重大影响。（详见公司2012年6月15日、7月3日刊登在《证券时报》《大公报》及巨潮资讯网的相关公告）。

（八）公司现金分红政策的制定及执行情况

根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（以下简称“《通知》”）及深圳证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（深证局公司字〔2012〕43号），深圳市国际企业股份有限公司（以下简称“公司”）向公司控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员传达了《通知》及有关文件精神，并组织相关人员认真学习。

为进一步增强公司现金分红的透明度，兼顾投资者合理回报和公司长远发展，加强公司的法人治理结构，形成高效、及时、准确的议事及决策机制，2012年8月3日公司第六届董事会七次临时会议审议通过了《关于公司未来三年股东回报规划（2012-2014）的议案》及《关于修改〈公司章程〉的议案》（详见2012年8月4日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的公告）。《关于修改〈公司章程〉的议案》于2012年8月21日提交2012年第四次临时股东大会投票审议通过。

新的现金分红标准和比例清晰明确，决策程序合法，机制完备，独立董事充分发表了意见，公司通过电话问询听取了中小投资者的意见，充分维护了中小股东的合法权益。

（九）利润分配或资本公积金转增预案

☐ 适用 ☒ 不适用

（十）公司 2011 年度期末累计未分配利润为正但未提出现金分红预案的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（十一）其他披露事项

（十二）公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

☐ 适用 ☒ 不适用

七、重要事项

（一）公司治理的情况

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。

公司积极推进公司内部控制规范实施工作。

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引（以下简称“内控规范”）、深圳证券交易所颁布的《主板上市公司规范运作指引》、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》（深证局公司字【2011】31号）和《关于进一步做好深圳辖区上市公司内控规范实施有关工作的通知》（深证局发【2012】105号）的要求，公司积极开展内部控制体系建设工作，在内部控制咨询机构的协助下开展内部控制的体系梳理、优化和评价等工作；并聘请立信会计师事务所作为公司2012年度内部控制审计机构，对公司2012年12月31日内部控制的有效性出具内控审计报告。

2012年上半年，在前期内控建设的基础上，公司主要在以下方面积极推进内控体系建设工作，按照董事会审议通过的《公司内控规范实施工作方案》要求，完成了内控基本规范实施工作，建立了与财务报告相关的内部控制体系。

第一、建立内控项目评价工作小组，完善了内控工作的组织领导与评价执行机构

公司成立了以郑康豪董事长为组长的内控指导委员会为内控工作的领导机构，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。在内控指导委员会的领导下，由审计部牵头、各相关部门指定专门对接人员共同组成内控项目评价小组，作为内控评价的日常运作机构。在内控评价执行层面，公司内控项目评价小组根据“公司关于实施《企业内部控制基本规范》的工作方案”要求，负责内部控制评价的具体组织实施工作，对纳入评价范围的高风险领域和单位进行评价。

第二、按计划推进内控体系的具体建设工作

1、进一步完善内控体系。在2011年内控体系建设的基础上，按照内控规范的要求，根据公司实际情况的变化及内控流程和制度执行中发现的问题，修订完善相应的制度、流程、表单等，优化授权审批流程，完成了与财务报告相关的内控体系建设。

2、完成2012年半年度内控自评工作。制订并发布、执行了《关于开展2012年度首次内控评价工作的通知》，用以指导内部控制自我评价工作的开展。

3、加强内控岗位与知识培训。公司开展了多层次、多方式的培训，对重点工作岗位人员进行外派培训，对内进行普及培训，为内控体系的深入贯彻执行创造了良好的环境和基础。

4、进一步健全公司内部控制的监督机制。公司对各项经营管理活动和制度流程进行了全面系统的测试，发现缺陷、查找风险，从控制环境到具体控制活动都做了严格、规范、细致的管理与考核，内控体系的建设、执行与考核更为健全、完善，内部控制体系的运行效率、监督监察机制、风险防范效果进一步改善，公司的合法经营、资产安全、财务报告及相关信息的

真实完整得到了更好的保障。

（二）以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额(万元)	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	相关临时公告披露日期	相关临时公告编号
深圳市中铁物业发展有限公司	深圳融发投资有限公司	无	合同纠纷	详见重大诉讼仲裁事项的详细说明	1,370	我司已提起上诉, 案件正在二审审理中。	详见重大诉讼仲裁事项的详细说明			
马来西亚和昌父子有限公司	深圳市国际企业股份有限公司	无	股权纠纷	详见重大诉讼仲裁事项的详细说明	3,707.76	我司已提起上诉, 案件正在二审审理中。	详见重大诉讼仲裁事项的详细说明		2012 年 04 月 07 日	2012-14
									2011 年 08 月 05 日	2011-32
深圳市国际企业股份有限公司	深圳市深港工贸进出口公司	无	担保责任追偿纠纷	详见重大诉讼仲裁事项的详细说明		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。	详见重大诉讼仲裁事项的详细说明	我司已于 2012 年 3 月份收到变卖款项人民币 2,646,498.19 元	2010 年 04 月 24 日	2010-12
深圳融发投资有限公司	深圳市雅豪园投资有限公司	无	股权纠纷	详见重大诉讼仲裁事项的详细说明		我司已提起上诉, 案件正在二	详见重大诉讼仲裁事项的详细说		2012 年 02 月 22 日	2012-07

				明		审审理中。	明		2011 年 10 月 26 日	2011-37
深圳融发投资有限公司	陈某某、宋某某和李某某三人	无	商品房认购合同纠纷	详见重大诉讼仲裁事项的详细说明		融发公司于 2012 年 7 月收到深圳市福田区人民法院的一审民事判决书。	详见重大诉讼仲裁事项的详细说明	我司已提起上诉	2012 年 07 月 05 日	2012-44
杨某某等七人	深圳融发投资有限公司	无	商品房认购合同纠纷	详见重大诉讼仲裁事项的详细说明		一审审理中	暂无		2012 年 07 月 05 日	2012-44

因诉讼仲裁计提的预计负债 2525.75 万元。

重大诉讼仲裁事项的详细说明

（1）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。

（2）马来西亚和昌父子有限公司（以下简称“和昌公司”）诉本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)。(详见本公司2012年4月7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)。

本公司已就此案向广东省高级人民法院提起上诉。案件正在二审审理中。

(3) 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)。

(4) 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:

案件概况:融发公司于2011年10月就深圳市雅豪园投资有限公司与融发公司股权转让纠纷一案向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼。

案件进展: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【(2011)深龙法民二初字第4549号】。法院认为本案原告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。经深圳市龙岗区人民法院一审判决,判决如下: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)。

本公司已向深圳市中级人民法院提起上诉。案件正在二审审理中。

(5) 员工商铺认购案

案件概况:为了妥善解决员工内部认购皇庭国商购物广场商铺事项(内部认购商铺事项详见本公司2011年年度报告附注中十、其他重要事项),融发公司于2011年8月向深圳市福田区人民法院分别起诉了陈某某、宋某某和李某某三人。

案件进展:融发公司于2012年7月收到深圳市福田区人民法院就深圳融发投资有限公司分别起诉陈某某三人商品房认购合同纠纷做出的一审民事判决书。

其中融发公司诉陈某某、李某某案件判决结果如下:

①原告与被告签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》合法有效;②原告与被告签订的认购书应终止履行;③驳回原告其他诉讼请求。④驳回被告其他反诉请求。

其中融发公司诉宋某某要求确认原被告之间的内部认购关系无效案的判决结果如下:驳回原告深圳融发投资有限公司的诉讼请求。

我司已提起上诉。

另,融发公司陆续收到杨某某等另外七人就内部认购商铺事项向深圳市福田区人民法院起诉融发公司一案的应诉通知书、举证通知书等诉讼文书,请求法院判令融发公司向原告立即交付商铺并承担诉讼费用,现上述案件尚在一审审理中。(详见本公司2012年7月5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)。

(四) 破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

（五）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

证券投资情况的说明

2、持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

持有其他上市公司股权情况的说明

3、持有非上市金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

持有非上市金融企业股权情况的说明

4、买卖其他上市公司股份的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

买卖其他上市公司股份的情况的说明

（六）资产交易事项

1、收购资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

收购资产情况说明

2、出售资产情况

☒ 适用 ☐ 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润（万元）	出售产生的损益（万元）	是否为关联交易	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）	首次临时公告披露日期
深圳乐安居房地产开发有限公司	商业公司全部股权和融发公司出售其持有的龙岗国商企业有限公司股权	2012 年 05 月 11 日	12,000	-0.364	10,308.16	否	市场定价	是	是	134.61%		2012 年 04 月 20 日

出售资产情况说明

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，本公司于2012年5月11日召开了2011年度股东大会，审议通过了《关于公司出售商业公司全部股权和融发公司出售其持有的龙岗国商企业有限公司股权的议案》。

本公司和控股子公司融发公司已分别与股权受让方深圳乐安居房地产开发有限公司（以下简称“乐安居公司”）签署了《股权转让协议书》，将本公司持有的商业公司100%股权和融发公司持有的深圳市龙岗国商企业有限公司（以下简称“龙岗国商”）25%股权转让给乐安居公司，合计转让金额为人民币壹亿贰千万元整（人民币12,000万元整）。

截止本报告披露日，我司和融发公司已合计收到股权转让款人民币壹亿零玖佰万元整（人民币10,900万元整）。乐安居公司将按照《股权转让协议书》的付款进度约定支付剩余股权转让

让款。

3、资产置换情况

☐ 适用 ☒ 不适用

资产置换情况说明

4、企业合并情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

（七）公司大股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

（八）公司股权激励的实施情况及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

（九）重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

2、资产收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

3、共同对外投资的重大关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

4、关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

☒ 是 ☐ 否

关联方	关联关系	向关联方提供资金（万元）						关联方向上市公司提供资金（万元）					
		期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出	期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
非经营性													
郑康豪	公司法人代表 董事长							159.71		51.22	108.49		
深圳市皇庭地产集团有限公司	受郑康豪实际控制的企业							2,198.98		1,098.98	1,100		
POWERLANDHOLDINGLIMITED	受郑康豪实际控制的企业							699.96			699.96		
小计								3,058.65		1,150.2	1,908.45		
经营性													
深圳市皇庭商业管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	78.02		37.75	40.27								
深圳市皇庭酒店有限公司	受郑康豪实际控制的企业		25		25								
小计		78.02	25	37.75	65.27								
合计		78.02	25	37.75	65.27			3,058.65		1,150.2	1,908.45		
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(万元)		25											
其中：非经营性发生额（万元）		0											
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）		65.27											
其中：非经营性余额（万元）		0											
关联债权债务形成原因		借款及利息；房租押金											

关联债权债务清偿情况	无
与关联债权债务有关的承诺	无
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	无

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

☐ 适用 ☒ 不适用 5、其他重大关联交易

由于本公司承租的福田区皇岗商务中心第六层办公场所合同到期，2011年第六届董事会第八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续签〈房屋租赁合同〉的议案》，公司与公司董事长郑康豪先生控股的皇庭商业续签《房屋租赁合同》，租赁期为3年。详见刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的2011-41号公告。

同时，为便于公司招商工作顺利开展，公司下属子公司融发投资承租皇岗商务中心27层的V2会议室作为皇庭广场招商中心，用于招商接待及展示中心。租金价格为人民币18万元/月。

上述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。

（十）重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

（1）托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（2）承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 租赁情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

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 披露日期	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	2012 年 04 月 20 日	722.09	1999 年 12 月 01 日	722.09	保证	直至贷款业 主还款完毕	否	否
惠州融发公司销售 担保	2012 年 04 月 20 日	610.12	2004 年 05 月 01 日	610.12	保证	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		报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）		0		
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 披露日期	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 06 月 04 日	120,000	2011 年 07 月 02 日	49,000	保证	十年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）		0		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）		49,000		报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）		49,000		
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）			0	报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）			0	
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3）			50,332.21	报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）			50,332.21	
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例								
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债				50,332.21				

务担保金额（D）	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	50,332.21
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
违反规定程序对外提供担保的说明	不适用

3、委托理财情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、日常经营重大合同的履行情况

5、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

（十一）发行公司债的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

（十二）承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
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。	2010 年 08 月 06 日	60 个月	严格履行承诺
资产置换时所作承诺					
发行时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	郑康豪	郑康豪先生及其控股的深圳市皇庭投资管	2012 年 3 月 13 日	12 个月	严格履行承诺

		理有限公司承诺在未来 12 个月内不减持本次增持的深国商股份。			
承诺是否及时履行	√ 是 □ 否 □ 不适用				
未完成履行的具体原因及下一步计划					
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	□ 是 √ 否 □ 不适用				
承诺的解决期限					
解决方式					
承诺的履行情况					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

□ 适用 √ 不适用

（十三）其他综合收益细目

单位：元

项目	本期	上期
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		

5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	0.00	0.00

（十四）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
2012 年 05 月 04 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	个人	股东	了解公司经营情况及项目相关情况
2012 年 05 月 25 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	个人	股东	了解公司经营情况及项目相关情况
2012 年 06 月 20 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	个人	股东	了解公司经营情况及项目相关情况

（十五）聘任、解聘会计师事务所情况

半年报是否经过审计

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

是否改聘会计师事务所

☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用

现聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	
境内会计师事务所注册会计师姓名	
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬（万元）	
境外会计师事务所审计服务的连续年限	
境外会计师事务所注册会计师姓名	

原聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	中审国际会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬（万元）	72
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	谢军、丁伟萍
境外会计师事务所名称	

境外会计师事务所报酬（万元）	
境外会计师事务所审计服务的连续年限	
境外会计师事务所注册会计师姓名	

是否在审计期间改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

更换会计师事务所是否履行审批程序

☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用

聘任、解聘会计师事务所情况说明

鉴于公司与中审国际会计师事务所有限公司的聘期已到，经双方友好协商，公司不再聘请中审国际为公司财务审计机构。根据《公司章程》、《审计委员会实施细则》等规定，公司董事会审计委员会提议，拟聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2012年度财务审计机构，聘期一年，聘用费用为人民币90万。

公司第六届董事会2012年第六次临时会议及2012年第四次临时股东大会审议通过了《关于改聘会计师事务所的议案》。（详见2012年6月22日、8月22日分别刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的相关公告）

（十六）上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人和收购人处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（十七）其他重大事项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

（十八）本公司转债担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况

（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

☐ 适用 ☒ 不适用

（十九）信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会二〇一二年第一次临时会议决议公告	《证券时报》、《大公报》	2012年01月18日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会关于拟同意融发公司向平安信托及金融机构借款并提供担保的公告	《证券时报》、《大公报》	2012年01月18日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会关于召开二〇一二年第一次临时股东大会	《证券时报》、《大公报》	2012年01月18日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

的通知			
深圳市国际企业股份有限公司 2011 年度业绩预告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 01 月 19 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会关于召开二〇一二年第一次临时股东大会的提示性通知	《证券时报》、《大公报》	2012 年 02 月 07 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会二〇一二年第一次临时股东大会决议公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 02 月 15 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司重大诉讼进展公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 02 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会二〇一二年第二次临时会议决议公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 03 月 08 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司关于融发公司向金融机构借款及项目进展的公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 03 月 08 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会召开二〇一二年第二次临时股东大会通知	《证券时报》、《大公报》	2012 年 03 月 08 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司股东增持公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 03 月 13 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司关于股东减持股份的提示性公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 03 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会二〇一二年第二次临时股东大会决议公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 03 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司重大诉讼进展公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 07 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司关于融发公司向金融机构借款的进展公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 07 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深国商 2011 年度业绩快报	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 14 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深国商 2012 年第一季度业绩预告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 14 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会二〇一二年第三次临时会议决议公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

深圳市国际企业股份有限公司第六届监事会二〇一二年第一次临时会议决议公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
关于出售商业公司全部股权和融发公司出售其持有的龙岗国商企业有限公司股权的公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会关于召开二〇一一年年度股东大会的通知	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司关于公司股票实行退市风险警示公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司 2011 年年度报告摘要	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司 2012 年第一季度季度报告正文	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司关于会计差错更正公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 04 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司股票交易异常波动公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 05 月 03 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会二〇一二年第四次临时会议决议公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 05 月 11 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司二〇一一年年度股东大会决议公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 05 月 12 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司副总经理辞职的公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 05 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司关于定期报告的更正公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 05 月 26 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
关于公司出售商业公司全部股权和融发公司出售其持有的龙岗国商企业有限公司股权的进展公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 01 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
关于重大事项停牌的公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 08 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司提示性公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 14 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 15 日	巨潮资讯网

司第六届董事会二〇一二年第五次临时会议决议公告			http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届监事会二〇一二年第二次临时会议决议公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 15 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司关于召开二〇一二年第三次临时股东大会的通知	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 15 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司关于会计政策变更的公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 15 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司停牌公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司股票交易异常波动公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 21 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会 2012 年第六次临时会议决议公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司关于改聘会计师事务所的公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司关于召开二〇一二年第三次临时股东大会的提示性通知	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
深圳市国际企业股份有限公司关于《二〇一二年第三次临时股东大会的通知》的更正公告	《证券时报》、《大公报》	2012 年 06 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

八、财务会计报告

（一）审计报告

半年报是否经过审计

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

（二）财务报表

是否需要合并报表：

☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位： 深圳市国际企业股份有限公司

单位： 元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		124,655,446.69	19,989,682.85
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		21,509,528.20	515,018.36
预付款项		22,943,278.12	16,772,527.40
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		4,428,723.68	6,160,436.94
买入返售金融资产			
存货		1,469,856,794.69	1,405,632,415.91
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		1,643,393,771.38	1,450,120,081.46
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
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		5,699,905.49	5,699,905.49
投资性房地产		8,524,532.00	8,674,078.00
固定资产		51,359,230.73	52,552,621.28
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		97,633.20	25,413,328.71
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,702,319.57	2,877,833.34
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		68,383,620.99	95,217,766.82
资产总计		1,711,777,392.37	1,545,337,848.28
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		0.00	0.00
应付账款		20,654,562.23	76,992,945.52
预收款项		9,045,080.51	1,243,980.07
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		3,216,768.71	9,635,793.00
应交税费		3,869,926.44	5,384,922.31
应付利息		4,351,444.44	3,640,635.05
应付股利		5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款		160,961,513.06	174,760,938.23
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		13,000,000.00	314,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		220,226,996.75	590,786,915.54
非流动负债：			
长期借款		1,709,670,000.00	1,228,850,000.00
应付债券			
长期应付款			

专项应付款			
预计负债		86,817,813.72	86,813,170.64
递延所得税负债		1,861,187.29	1,894,118.92
其他非流动负债		148,725.29	148,725.29
非流动负债合计		1,798,497,726.30	1,317,706,014.85
负债合计		2,018,724,723.05	1,908,492,930.39
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		220,901,184.00	220,901,184.00
资本公积		65,888,074.13	72,315,347.06
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		125,929,834.48	125,929,834.48
一般风险准备			
未分配利润		-430,598,116.73	-498,261,874.87
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		-17,879,024.12	-79,115,509.33
少数股东权益		-289,068,306.56	-284,039,572.78
所有者权益（或股东权益）合计		-306,947,330.68	-363,155,082.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,711,777,392.37	1,545,337,848.28

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

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		266,860.58	119,729.05
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		18,000,000.00	
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		107,526,427.88	44,463,138.71
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		125,793,288.46	44,582,867.76
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		43,646,623.59	65,073,896.52
投资性房地产		6,740,865.00	6,885,080.00
固定资产		4,875,611.29	5,524,253.95
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	657,333.34
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		55,920,433.22	78,140,563.81
资产总计		181,713,721.68	122,723,431.57
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	60,000.00
应付职工薪酬		1,507,522.08	4,945,706.86
应交税费		4,223,818.63	4,227,138.69
应付利息			
应付股利		5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款		55,654,658.96	62,152,881.86
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			

流动负债合计		66,573,701.03	76,513,428.77
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	18,387,017.96
递延所得税负债		1,488,210.67	1,521,658.94
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,875,228.63	19,908,676.90
负债合计		86,448,929.66	96,422,105.67
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		220,901,184.00	220,901,184.00
资本公积		58,524,171.66	64,951,444.59
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		96,841,026.39	96,841,026.39
一般风险准备			
未分配利润		-281,001,590.03	-356,392,329.08
外币报表折算差额			
所有者权益（或股东权益）合计		95,264,792.02	26,301,325.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计		181,713,721.68	122,723,431.57

3、合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		33,927,324.83	6,482,200.61
其中：营业收入		33,927,324.83	6,482,200.61
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		74,850,893.28	27,593,928.78
其中：营业成本		33,945,931.43	6,816,911.34
利息支出			
手续费及佣金支出			

退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金 净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		1,860,002.40	380,097.83
销售费用		11,602,352.79	
管理费用		18,333,324.64	15,116,490.87
财务费用		8,864,069.65	5,142,446.26
资产减值损失		245,212.37	137,982.48
加：公允价值变动收益（损 失以“-”号填列）		-149,546.00	
投资收益（损失以“-” 号填列）		103,081,609.13	
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-” 号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		62,008,494.68	-21,111,728.17
加：营业外收入		1,480,534.58	504,910.00
减：营业外支出		886,936.53	49,455.54
其中：非流动资产处置 损失		877,995.93	
四、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）		62,602,092.73	-20,656,273.71
减：所得税费用		-32,931.63	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		62,635,024.36	-20,656,273.71
其中：被合并方在合并前实现 的净利润			
归属于母公司所有者的净利 润		67,663,758.14	-15,518,392.05
少数股东损益		-5,028,733.78	-5,137,881.66
六、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		0.306	-0.07
（二）稀释每股收益		0.306	-0.07
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		62,635,024.36	-20,656,273.71

归属于母公司所有者的综合收益总额		67,663,758.14	-15,518,392.05
归属于少数股东的综合收益总额		-5,028,733.78	-5,137,881.66

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

4、母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		33,600.00	34,271.10
减：营业成本		0.00	8,345.70
营业税金及附加		1,884.96	1,851.36
销售费用			
管理费用		9,223,416.11	7,523,918.78
财务费用		-12,533,330.39	-10,353,542.25
资产减值损失		1,962,127.61	12,508,247.20
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-144,215.00	
投资收益（损失以“－”号填列）		75,000,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		76,235,286.71	-9,654,549.69
加：营业外收入			3,650.00
减：营业外支出		877,995.93	5,883.88
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		75,357,290.78	-9,656,783.57
减：所得税费用		-33,448.27	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		75,390,739.05	-9,656,783.57
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		75,390,739.05	-9,656,783.57

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	38,961,808.12	11,046,772.54
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	96,120,915.55	30,447,863.13
经营活动现金流入小计	135,082,723.67	41,494,635.67
购买商品、接受劳务支付的现金	95,029,835.42	74,059,575.03
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	29,303,899.64	12,803,130.49
支付的各项税费	4,894,102.10	2,193,105.67
支付其他与经营活动有关的现金	97,785,964.49	22,053,024.28
经营活动现金流出小计	227,013,801.65	111,108,835.47
经营活动产生的现金流量净额	-91,931,077.98	-69,614,199.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,350.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	99,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		411.00
投资活动现金流入小计	99,000,000.00	2,761.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	682,004.02	1,341,213.58
投资支付的现金	8,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,200,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	15,882,004.02	1,341,213.58
投资活动产生的现金流量净额	83,117,995.98	-1,338,452.58
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	8,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,200,000,000.00	2,222,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,208,000,000.00	2,222,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,027,344,776.57	2,056,349,444.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,422,210.92	70,546,890.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	7,754,166.67	6,526,710.00
筹资活动现金流出小计	1,094,521,154.16	2,133,423,044.76
筹资活动产生的现金流量净额	113,478,845.84	88,576,955.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-916.69
五、现金及现金等价物净增加额	104,665,763.84	17,623,386.17
加：期初现金及现金等价物余额	19,989,682.85	153,356,391.84
六、期末现金及现金等价物余额	124,655,446.69	170,979,778.01

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	28,923,233.77	26,913,139.76
经营活动现金流入小计	28,923,233.77	26,913,139.76
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	7,721,957.67	4,540,865.14
支付的各项税费	1,257,451.76	723,193.79
支付其他与经营活动有关的现金	86,752,680.31	21,022,072.23
经营活动现金流出小计	95,732,089.74	26,286,131.16
经营活动产生的现金流量净额	-66,808,855.97	627,008.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-3,135.00	2,350.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	72,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	71,996,865.00	2,350.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,777.50	572,030.00
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	40,777.50	572,030.00
投资活动产生的现金流量净额	71,956,087.50	-569,680.00
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		
发行债券收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	5,000,100.00	
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	5,000,100.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	-5,000,100.00	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-896.18
五、现金及现金等价物净增加额	147,131.53	56,432.42
加：期初现金及现金等价物余额	119,729.05	360,786.67
六、期末现金及现金等价物余额	266,860.58	417,219.09

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-498,261,874.87		-284,039,572.78	-363,155,082.11
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-498,261,874.87		-284,039,572.78	-363,155,082.11
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）		-6,427,272.93					67,663,758.14		-5,028,733.78	56,207,751.43
（一）净利润							67,663,758.14		-5,028,733.78	62,635,024.36
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							67,663,758.14		-5,028,733.78	62,635,024.36
（三）所有者投入和减少资本	0.00	-6,427,272.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-6,427,272.93

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		-6,427,272.93								-6,427,272.93
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	220,901,184.00	65,888,074.13			125,929,834.48		-430,598,116.73		-289,068,306.56	-306,947,330.68

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-364,837,764.72		-204,357,096.15	-150,048,495.33
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更							5,235,404.81		446,951.97	5,682,356.78
前期差错更正							-14,884,			-14,884,90

							902.73			2.73
其他										
二、本年年初余额	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-374,487,262.64		-203,910,144.18	-159,251,041.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-123,774,612.23		-80,129,428.60	-203,904,040.83
（一）净利润							-123,774,612.23		-80,129,428.60	-203,904,040.83
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-123,774,612.23		-80,129,428.60	-203,904,040.83
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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										
（六）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-498,261,874.87		-284,039,572.78	-363,155,082.11

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39	-356,392,329.08		26,301,325.90
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39	-356,392,329.08		26,301,325.90
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-6,427,272.93				75,390,739.05		68,963,466.12
（一）净利润						75,390,739.05		75,390,739.05
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计						75,390,739.05		75,390,739.05
（三）所有者投入和减少资本	0.00	-6,427,272.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-6,427,272.93
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		-6,427,272.93						-6,427,272.93
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								

(七) 其他								
四、本期期末余额	220,901,18 4.00	58,524,171 .66			96,841,026 .39	-281,001,5 90.03		95,264,792 .02

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	220,901,18 4.00	64,951,444 .59			96,841,026 .39	-304,552,8 78.43		78,140,776 .55
加：会计政策变更						4,564,976. 83		
前期差错更正						-14,884,90 2.73		
其他								
二、本年年初余额	220,901,18 4.00	64,951,444 .59			96,841,026 .39	-314,872,8 04.33		67,820,850 .65
三、本期增减变动金额（减少以 “—”号填列）						-41,519,52 4.75		-41,519,52 4.75
（一）净利润						-41,519,52 4.75		-41,519,52 4.75
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计						-41,519,52 4.75		-41,519,52 4.75
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39	-356,392,329.08		26,301,325.90

深圳市国际企业股份有限公司

财务报表附注

截止 2012 年 06 月 30 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

本公司编制的本期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，并能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) 采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量

对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,不对其计提折旧或进行摊销,并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 在建投资性房地产后续计量

对于在建投资性房地产,如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的,以成本计量该在建投资性房地产,其公允价值能够可靠计量时或其完工后(两者孰早),再以公允价值计量。

本公司目前主要资产系位于深圳福田中心区域在建投资性房地产项目,现有已出租的投资性房地产也均位于广州、海口及深圳等城市市区,上述投资性房地产所在地均有活跃的房地产交易市场,且公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计。上述投资性房地产的公允价值也能够持续可靠取得。其投资性房地产的后续计量方法符合《企业会计准则(2006)》规定的采用公允价值模式计量要求。公司的主要房地产主要用于出租,采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量是目前国际通行的成熟方法,可以更加真实客观地反映公司价值,有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况,更能公允、恰当反映深国商的财务状况和经营成果。因此,根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》和《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》规定,公司第六届董事会2012年第五次临时会议一致通过决议对投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

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

① 变更概述

A、变更内容

根据深国商第六届董事会 2012 年第五次临时会议及 2012 年第三次临时股东大会决议批准，对会计政策中投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

B、变更原因及依据

公司董事会认为：鉴于公司目前主要资产系位于深圳福田中心区域在建投资性房地产项目，现有已出租的投资性房产也均位于广州、海口及深圳等城市市区，上述投资性房地产所在地均有活跃的房地产交易市场，且公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计。上述投资性房地产的公允价值也能够持续可靠取得。其投资性房地产的后续计量方法符合《企业会计准则（2006）》规定的采用公允价值模式计量要求。公司的主要房地产主要用于出租，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量是目前国际通行的成熟方法，可以更加真实客观地反映公司价值，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况，更能公允、恰当反映深国商的财务状况和经营成果。因此，采用公允价值模式后续计量方法的会计政策更能够提供更可靠、更相关的会计信息。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》和《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》规定，公司第六届董事会 2012 年第五次临时会议一致通过决议对投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

C、变更日期

根据深国商第六届董事会 2012 年第五次临时会议 2012 年第三次临时股东大会决议批准，确定本次会计政策变更日期为 2012 年 1 月 1 日。

D、会计政策变更涉及的投资性房地产范围

截至 2012 年 3 月 31 日，变更前深国商涉及的投资性房地产账面价值 1,296,420,499.70 元，其中：已出租的房屋建筑物为 1,079,782.84 元，在建投资性房地产 1,295,340,716.86 元。

E、变更前后会计政策

a、变更前会计政策

2007 年 4 月经深国商第五届董事会第四次会议决议批准，对投资性房地产后续计量方法采用成本模式，按年限平均法计提折旧，预计使用年限和预计残值率如下：

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%

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。

b、变更后会计政策

根据深国商第六届董事会 2012 年第五次临时会议 2012 年第三次临时股东大会决议批准，对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或其完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

② 本次会计政策变更对公司的影响

根据企业会计准则规定，本次会计政策变更应当对 2011 年 12 月 31 日财务报表进行追溯调整。由于在建投资性房地产——皇庭国商购物广场尚未正式完工，该项目在未达到预定可使用状态前仍以成本模式计量，因此本次会计政策变更需对投资性房地产中已出租的房屋建筑物公允价值变动产生的相关影响进行追溯调整，上述调整对定期报告合并所有者权益及合并净利润的影响如下：

A、对 2011 年 12 月 31 日合并所有者权益及 2011 年度合并净利润的影响

（单位：人民币元）

项目	变更前	变更后	影响金额	影响 比例%
股本	220,901,184.00	220,901,184.00	-	-
资本公积	72,315,347.06	72,315,347.06	-	-
盈余公积	125,929,834.48	125,929,834.48	-	-
未分配利润	-503,497,279.68	-498,261,874.88	5,235,404.80	-1.04
归属于母公司所有者 权益合计	-84,350,914.14	-79,115,509.34	5,235,404.80	-6.21
少数股东权益	-284,486,524.75	-284,039,572.78	446,951.97	-0.16
所有者权益合计	-368,837,438.89	-363,155,082.12	5,682,356.77	-1.54

净利润	-203,904,040.83	-204,135,655.20	-231,614.37	0.11
其中：归属于母公司所有者的净利润	-123,774,612.23	-123,991,050.56	-216,438.33	0.17
少数股东损益	-80,129,428.60	-80,144,604.64	-15,176.04	0.02

B、会计政策变更预计对公司 2012 年年度报告的影响

此项会计政策变更预计对公司 2012 年年度报告的影响主要为深国商在建的皇庭国商购物广场项目本年投入运营后公允价值变动所产生的影响。自 2007 年起，公司已确定了该项目招商出租的经营策略，组建了专门的商场经营管理团队负责商场的招商、推广和开业后的运营工作，截至 2012 年 3 月 31 日，深国商在建的皇庭国商购物广场账面成本为 12.95 亿元，公司预计项目完工成本约为 15.50 亿元。因该项目现尚未完工，属于在建的投资性房地产项目，目前尚未达到采用公允价值计量的条件，但预期完工后的公允价值能够持续可靠取得，根据资产评估公司的评估意见，在假设皇庭国商购物广场在 2012 年年内开业达到运营状态前提下，其截至评估基准日 2012 年 3 月 31 日的公允价值为 59.70 亿元。由此，在假设 2012 年 3 月 31 日至 2012 年 12 月 31 日期间市场公允价值波动不大的前提下，该项目如在 2012 年底前完工全部租出，该会计政策变更因其公允价值变动将预计增加公司递延所得税负债约 11.05 亿元，增加公司 2012 年度净利润约 33.15 亿元，其中归属母公司所有者的净利润约 19.89 亿元。

C、会计政策变更预计对公司所得税的影响

此项会计政策变更预计对公司 2012 年度以后年度报告所得税的影响主要为深国商在建的皇庭国商购物广场投入运营后折旧和公允价值变动所产生的影响。

按企业会计准则规定，公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量后，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

根据税法有关规定，公允价值变动产生的损益不计入应纳税所得额。同时，应按税法规定提取当期未计提的折旧或者摊销，调减当期应纳税所得额。因此会计政策的变更只对会计利润产生影响，不会对应纳税所得额产生影响。上述因为按照公允价值模式处理的投资性房地产账面价值与计税基础不一致产生的差异，根据企业会计准则和税法规定相应计提递延所得税和作所得税纳税调整处理。按公司目前固定资产关于房屋建筑物的折旧政策，皇庭国商购物广场投入运营后，年折旧额预计约 0.465 亿元允许在所得税前列支，公司可在当年减少所得税费用预计约 0.116 亿元，增加递延所得税资产预计约 0.116 亿元，直至皇庭国商购物广场折旧年限满止。同时相应地当年产生的公允价值变动损益不计入应纳税所得额并调整递延所得税负债。

D、会计政策变更预计对公司 2012 年度现金流量的影响

本次会计政策变更对公司现金流量预计不会产生影响。

(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

本公司报告期内无前期会计差错。

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
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
深圳市融发商业管理有限公司	控股子公司的子公司	深圳	商业营销策划	8,000,000.00	商业营销策划、企业管理咨询；物业服务；国内贸易

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
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
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
深圳市融发商业管理有限公司	8,000,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是

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

与上年相比本期新增合并单位 1 家，原因为本期新设。

与上年相比本期减少合并单位 2 家，原因为本期处置。

3、报告期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体的情况

本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
深圳市融发商业管理有限公司	8,000,000.00	-813.62

本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳市深国商商业管理有限公司（商业公司）	30,455,691.35	-3,640.00
深圳市龙岗国商企业有限公司（国商企业）	-4,863,667.55	---

五、合并财务报表主要项目

1、货币资金

项目	2012 年 6 月 30 日			2011 年 12 月 31 日		
	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	143,457.27	-	1.0000	134,617.07
港币	10,678.30	0.8107	8,656.90	10,678.30	0.8107	8,656.90
马币	575.00	1.2335	709.25	357.00	1.9867	709.25
欧元				21,080.00	8.1625	172,065.50
小计			152,823.42			316,048.72

银行存款：						
人民币	-	1.0000	124,495,781.42	-	1.0000	19,666,801.82
港币	8,353.97	0.8186	6,838.70	8,423.78	0.8107	6,829.16
美元	0.50	6.3000	3.15	0.50	6.3000	3.15
小计			124,502,623.27			19,673,634.13
其他货币资金：						
人民币	-	-	-	-	-	-
小计			--			--
合计	-	-	124,655,446.69	-	-	19,989,682.85

年末余额中有 4,551,706.86 元系按揭保证金。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

项目	2012 年 6 月 30 日				2011 年 12 月 31 日			
	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	21,000,000.00	95.73%	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款								
按款项性质的组合	937,834.83	4.27%	428,306.63	100.00%	943,324.99	100.00%	428,306.63	100.00%
组合小计	937,834.83	4.27%	428,306.63	100.00%	943,324.99	100.00%	428,306.63	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	21,937,834.83	100.00%	428,306.63	100.00%	943,324.99	100.00%	428,306.63	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	2012 年 6 月 30 日				2011 年 12 月 31 日			
	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	-	-	-	-	-	-	-	-
1-2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3 年	194,350.27	20.72%	29,976.06	7.00%	199,840.43	21.18%	29,976.06	7.00%
3-4 年	156,786.71	16.72%	31,357.34	7.32%	156,786.71	16.62%	31,357.34	7.32%
4-5 年	292,966.16	31.24%	73,241.54	17.10%	292,966.16	31.06%	73,241.54	17.10%
5 年以上	293,731.69	31.32%	293,731.69	68.58%	293,731.69	31.14%	293,731.69	68.58%
合计	937,834.83	100.00%	428,306.63	100.00%	943,324.99	100.00%	428,306.63	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	21,000,000.00	1 年以内	95.73%
第二名	非关联方	102,999.36	5 年以上	0.47%
第三名	非关联方	54,535.98	5 年以上	0.25%
第四名	非关联方	26,433.96	5 年以上	0.12%
第五名	非关联方	26,000.00	5 年以上	0.12%
合计		21,209,969.30		96.68%

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2012 年 6 月 30 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1 年以内	22,898,069.12	99.80%	16,725,968.40	99.72%
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	45,209.00	0.20%	46,559.00	0.28%
3 年以上	-	-	-	-
合计	22,943,278.12	100.00%	16,772,527.40	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	2012 年 6 月 30 日	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
深圳市夺天工园林建设有限公司	6,000,000.00	4.54%	1 年以内
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	882,000.00	2.98%	1 年以内
深圳市舒达电梯工程有限公司	500,000.00	0.95%	1 年以内
合计	22,432,000.00	97.77%	

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

项目	2012 年 6 月 30 日				2011 年 12 月 31 日			
	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	7,201,728.50	53.80%	7,201,728.50	80.41%	11,698,226.69	69.49%	9,047,077.36	84.76%
按组合计提坏账准备的其他应账款								
按款项性质的组合	5,283,505.61	39.47%	854,781.93	9.54%	4,235,635.92	25.16%	726,348.31	6.81%

组合小计	5,283,505.61	39.47%	854,781.93	9.54%	4,235,635.92	25.16%	726,348.31	6.81%
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	6.72%	900,000.00	10.05%	900,000.00	5.35%	900,000.00	8.43%
合计	13,385,234.11	100.00%	8,956,510.43	100.00%	16,833,862.61	100.00%	10,673,425.67	100.00%

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	2012 年 6 月 30 日			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
深港工贸进出口公司	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00%	注
合计	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00%	

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2012 年 6 月 30 日				2011 年 12 月 31 日			
	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	1,533,030.40	29.02%	76,651.51	8.97%	1,117,819.12	26.39%	55,890.95	7.69%
1-2 年	1,002,207.72	18.97%	100,220.77	11.72%	106,400.00	2.51%	10,640.00	1.46%
2-3 年	97,460.00	1.84%	14,619.00	1.71%	217,168.70	5.13%	32,575.31	4.48%
3-4 年	1,015,430.24	19.22%	203,086.05	23.76%	1,748,905.87	41.29%	349,781.17	48.16%
4-5 年	608,172.02	11.51%	152,043.01	17.79%	722,836.02	17.07%	180,709.01	24.88%
5 年以上	1,027,205.23	19.44%	308,161.59	36.05%	322,506.21	7.61%	96,751.87	13.32%
合计	5,283,505.61	100.00%	854,781.93	100.00%	4,235,635.92	100.00%	726,348.31	100.00%

(4) 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		

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

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	7,201,728.50	53.80%	5 年以上	注
广州太阳星公司	900,000.00	6.72%	5 年以上	往来款
深圳市宝天投资发展有限公司	506,272.02	3.78%	4-5 年	往来款
马来西亚和昌父子有限公司	454,986.40	3.40%	5 年以上	借款

深圳市皇庭商业管理有限公司	402,714.00	3.01%	1 年以内	房租押金
合计	9,465,700.92	70.72%		

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）。

（6）本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
深圳市龙岗国商企业有限公司	往来款	2012.6	1,962,127.61	无法收回	否
合 计			1,962,127.61		

5、存货

（1）存货明细

项目	2012年6月30日			2011年12月31日		
	账面余额	跌价准备	净值	账面余额	跌价准备	净值
原材料	304,560.86	-	304,560.86	283,946.81	-	283,946.81
消耗性林木资产	79,300,862.09	12,599,702.43	66,701,159.66	80,145,739.84	13,658,854.91	66,486,884.93
开发成本	1,362,594,395.66	6,448,481.22	1,356,145,914.44	1,265,423,298.10	6,448,481.22	1,258,974,816.88
开发产品	41,206,578.65	-	41,206,578.65	58,839,914.87	-	58,839,914.87

出租开发产品	5,498,581.08	-	5,498,581.08	21,046,852.42	-	21,046,852.42
合计	1,488,904,978.34	19,048,183.65	1,469,856,794.69	1,425,739,752.04	20,107,336.13	1,405,632,415.91

注 1：截止 2012 年 6 月 30 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 2012 年 6 月 30 日，抵押物账面值为 37,012,980.13 元，面积为 34,775 亩。

①开发成本

项目	开工时间	预计竣工时间	预计投资	2011 年 12 月 31 日	跌价准备	2012 年 6 月 30 日	跌价准备
融富花园二期				6,448,481.22	6,448,481.22	6,448,481.22	6,448,481.22
皇庭国商购物广场	2003 年 1 月		15.5 亿元	1,258,974,816.88	-	1,356,145,914.44	-
合计				1,265,423,298.10	6,448,481.22	1,362,594,395.66	6,448,481.22

注 1：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（4）。

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：本期皇庭国商购物广场项目利息资本化金额 70,216,530.60 元。

②开发产品

项目名称	竣工时间	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2012 年 6 月 30 日	备注
港逸豪庭商铺已售回购部分	2000 年 12 月	20,675,800.97	-	123,371.97	20,552,429.00	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	123,371.97	13,535,140.22	12,151,076.70	
港逸豪庭立体车库		12,601,268.95	-	4,098,196.00	8,503,072.95	无产权证
合计		58,839,914.87	123,371.97	17,756,708.19	41,206,578.65	

③出租开发产品

项目名称	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	本期减少	2012 年 6 月 30 日	剩余摊销期限	备注
港逸豪庭	15,348,271.34	-		15,348,271.34	-		
国企大厦	282,787.89	-			282,787.89		产权证权属他人
惠州阳光 100 架空层及停车场	5,215,793.19	-			5,215,793.19		无产权证
合计	21,046,852.42			15,348,271.34	5,498,581.08		

6、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	2011 年 12 月 31 日	本期增减变动	2012 年 6 月 30 日	减值准备	本期计提减值准备
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	本期现金红利
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) 按公允价值模式进行计量的投资性房地产

项 目	2011.12.31 公允价值	本期增加			本期减少		2012.6.30 公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值变动 损益	处置	转为自用 房地产	
1. 成本合计	8,674,078.00						8,674,078.00
房屋、建筑物	8,674,078.00						8,674,078.00
2. 公允价值变动合计				-149,546.00			-149,546.00
房屋、建筑物				-149,546.00			-149,546.00
3. 投资性房地产账面价值合计	8,674,078.00			-149,546.00			8,524,532.00
房屋、建筑物	8,674,078.00			-149,546.00			8,524,532.00

(2) 截至 2012 年 6 月 30 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 2012 年 6 月 30 日止，无产权证的房屋建筑物账面价值为 1,300,000.00 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 1,783,667.00 元。

资产名称	2012.6.30 公允价值	备注
广州解放北路大北新街招待所22号	1,300,000.00	无产权证
海口市颐和花园4栋121、131、132室	734,858.00	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	1,048,809.00	
合计	3,083,667.00	

8、固定资产及累计折旧

(1) 分类情况

项目	2011 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少	2012 年 6 月 30 日
一、账面原值合计	80,211,797.87	868,820.59		247,584.67	80,833,033.79
房屋及建筑物	67,042,843.18	-		-	67,042,843.18
运输设备	9,132,973.25	501,000.52		-	9,633,973.77
电子及其他设备	4,035,981.44	367,820.07		247,584.67	4,156,216.84
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	27,659,176.59	-	1,963,582.03	148,955.56	29,473,803.06
房屋及建筑物	20,586,815.68	-	979,838.10	-	21,566,653.78
运输设备	4,865,353.09	-	705,800.34	-	5,571,153.43
电子及其他设备	2,207,007.82	-	277,943.59	148,955.56	2,335,995.85
三、固定资产账面净值合计	52,552,621.28				51,359,230.73
房屋及建筑物	46,456,027.50				45,476,189.40
运输设备	4,267,620.16				4,062,820.34
电子及其他设备	1,828,973.62				1,820,220.99
四、减值准备合计		-		-	
五、固定资产账面价值合计	52,552,621.28				51,359,230.73
房屋及建筑物	46,456,027.50				45,476,189.40
运输设备	4,267,620.16				4,062,820.34
电子及其他设备	1,828,973.62				1,820,220.99

(2) 截至 2012 年 6 月 30 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 1,963,582.03 元。

(4) 截至 2012 年 6 月 30 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	10,094,719.17	12,847,880.68	无产权证
翠华花园 6-C	304,800.00	114,300.00	190,500.00	产权证权属人非合并主体内单位
翠竹苑 66 栋 B2	474,730.00	274,436.51	200,293.49	

9、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2012 年 6 月 30 日
一、账面原价合计	47,893,568.15	99,288.00	47,893,568.15	99,288.00
土地使用权	47,893,568.15	-	47,893,568.15	-
其他		99,288.00		99,288.00
二、累计摊销合计	17,901,761.54	1,654.80	17,901,761.54	1,654.80
土地使用权	17,901,761.54	-	17,901,761.54	-
其他		1,654.80		1,654.80
三、无形资产账面净值合计	29,991,806.61	-	-	97,633.20
土地使用权	29,991,806.61	-	-	-
其他				97,633.20
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	
其他				
五、无形资产账面价值合计	25,413,328.71	-	-	97,633.20
土地使用权	25,413,328.71	-	-	-
其他				97,633.20

(2) 本期计提摊销 1,654.80 元。

10、长期待摊费用

类别	原始发生额	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	本期转出	累计摊销	2012 年 6 月 30 日
金蝶软件	300,000.00	60,000.00	-		-	240,000.00	60,000.00
泛软 OA 软件	290,000.00	270,666.67			-	19,333.33	270,666.67
慧点内控软件	350,000.00	326,666.67			-	23,333.33	326,666.67
静电安装	380,000.00	342,000.00		342,000.00	-	380,000.00	-
办公楼装修	2,684,617.69	1,878,500.00	474,617.69	308,131.46	-	639,631.46	2,044,986.23
合计	4,004,617.69	2,877,833.34	474,617.69	650,131.46	-	1,302,298.12	2,702,319.57

11、资产减值准备

项目	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2012 年 6 月 30 日
			转回	转销	
坏账准备	11,101,732.30	1,962,127.61	1,716,915.24	1,962,127.61	9,384,817.06
存货跌价准备	20,107,336.13	-	-	1,059,152.48	19,048,183.65
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	45,657,640.84	1,962,127.61	1,716,915.24	7,599,757.99	38,303,095.22

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	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 6 月 30 日
1、存货-开发成本	1,258,974,816.88	97,171,097.56	-	1,356,145,914.44
2、存货-消耗性林木资产	42,039,764.66	-	5,026,784.53	37,012,980.13
合计	1,301,014,581.54	97,171,097.56	5,026,784.53	1,393,158,894.57

13、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

账龄	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
1 年以内	1,448,671.63	52,818,972.13
1 年以上	19,205,890.60	24,173,973.39
合计	20,654,562.23	76,992,945.52

(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	15,159,203.44	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	-
RTKL 国际有限公司	645,713.25	1-2 年	付款未到期	-
李代浩	969,500.00	1-2 年	付款未到期	-
合计	17,180,525.22			

(3) 截止 2012 年 6 月 30 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。

14、预收款项

(1) 预收款项按账龄列示

账龄	2012年6月30日	2011年12月31日
1 年以内	8,985,080.51	1,130,000.00
1 年以上	60,000.00	113,980.07

合计	9,045,080.51	1,243,980.07
----	--------------	--------------

(2) 截止 2012 年 6 月 30 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。

15、应付职工薪酬

项目	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期支付	2012 年 6 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,172,598.65	12,239,174.10	18,875,154.70	536,618.05
二、职工福利费	-	977,440.68	968,456.53	8,984.15
三、社会保险费	-	2,441,363.16	2,441,363.16	-
其中：1. 医疗保险费	-	652,465.23	652,465.23	-
2. 基本养老保险费	-	1,667,544.75	1,667,544.75	-
3. 失业保险费	-	33,299.15	33,299.15	-
4. 工伤保险费	-	44,325.04	44,325.04	-
5. 生育保险费	-	43,728.99	43,728.99	-
四、住房公积金	5,615.00	908,191.80	906,561.80	7,245.00
五、工会经费和职工教育经费	2,457,579.35	341,705.46	135,363.30	2,663,921.51
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	496,752.92	496,752.92	-
八、其他	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合计	9,635,793.00	17,404,628.12	23,823,652.41	3,216,768.71

16、应交税费

税种	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
增值税	-20,295.25	-3,004.13
营业税	-61,749.64	576.58
消费税	-	-31,516.27
城建税	1,988.45	166,892.05
企业所得税	1,928,973.70	1,548,888.51
房产税	-	127,950.05
土地增值税	45,991.56	45,991.56
个人所得税	1,924,665.31	1,377,377.56
教育费附加	50,290.72	57,742.65
土地使用税	-	1,802,634.00

税种	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
其他	61.59	291,389.75
合计	3,869,926.44	5,384,922.31

17、应付股利

投资者名称	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
法人股股东	5,127,701.36	5,127,701.36
合计	5,127,701.36	5,127,701.36

18、其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示

账龄	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
1 年以内	1,494,302.98	38,208,711.14
1 年以上	159,467,210.08	136,552,227.09
合计	160,961,513.06	174,760,938.23

(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
马来西亚和昌父子公司	21,473,130.10	3 年以上	13.34%	股权转让款
陈松青	11,169,202.22	1-2 年	6.94%	借款及利息
深圳市皇庭地产集团有限公司	11,000,000.00	1-3 年	6.83%	借款及利息
深圳市国际企业贸易有限公司	4,160,185.75	3 年以上	2.58%	往来款
北京博纳星光影院管理有限公司	2,894,009.20	1-2 年	1.80%	租赁保证金
合计	50,696,527.27		31.50%	

截止 2012 年 6 月 30 日，未支付的员工认购商铺本金总额为 24,825,065.38 元。

截止 2012 年 6 月 30 日，未支付的港逸豪庭商铺回购款本金总金额为 34,040,775.04 元，利息、收益金等合计 1,935,724.43 元。

(3) 截止 2012 年 6 月 30 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	2012 年 6 月 30 日
深圳市皇庭集团地产有限公司	借款本金及利息	11,000,000.00
郑康豪	借款利息	1,084,860.00
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		19,805,041.83

19、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	13,000,000.00	314,000,000.00
合计	13,000,000.00	314,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

①1 年内到期的长期借款类别

类别	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
抵押借款	-	-
抵押保证借款	13,000,000.00	14,000,000.00
抵押保证质押借款	-	300,000,000.00
合计	13,000,000.00	314,000,000.00

②1 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%	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
中国农业银行五华支行*1	2010-3-19	2013-3-18	人民币	7.32%	8,000,000.00	
中国农业银行五华支行*1	2010-3-19	2013-3-18	人民币	7.32%	5,000,000.00	
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
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					13,000,000.00	314,000,000.00

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 2012 年 6 月 30 日，1000 万元的借款已归还本金 200 万元。抵押物详见财务报表附注五、12。

20、长期借款

(1) 长期借款类别

类别	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
抵押借款	19,670,000.00	20,850,000.00
抵押、保证借款	-	13,000,000.00
抵押、质押、保证借款	1,690,000,000.00	1,195,000,000.00
合计	1,709,670,000.00	1,228,850,000.00

(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	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
平安信托*1	2012-3-30	2014-3-29	人民币	10.00%	1,200,000,000.00	-
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
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
中国农业银行翁源支行*2	2011-4-26	2014-4-25	人民币	浮动利率	19,670,000.00	20,850,000.00
中国建设银行深圳市分行营业部 *3	2011-6-21	2021-6-20	人民币	7.48%	490,000,000.00	1,195,000,000.00
合计					1,709,670,000.00	1,228,850,000.00

注 1：本公司下属子公司融发投资向平安信托有限责任公司借款 12 亿元人民币用于偿还融发公司前期 10 亿元人民币借款和皇庭广场开业前的装修、招商和前期推广工作，该笔贷款的担保方式为融发公司以皇庭国商购物广场房产证提供抵押担保；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；融发公司股东 POWERLAND HOLDINGS LIMITED 提供其持有的融发公司 40%股权作为质押担保。贷款利率为年利率 10%，另我司还需支付每年 0.6%的财务顾问费。

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 2012 年 6 月 30 日，该笔借款已归还本金 233 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中心项目的装修，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中心物业（深房地字第 3000627642 号）提供抵押担保、以皇庭国商购物中心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 2012 年 6 月 30 日，该笔借款已归还本金 71,000.00 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、12。

21、预计负债

项目	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2012 年 6 月 30 日	形成原因
未决诉讼 1	4,030,087.50			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	18,387,017.96			18,387,017.96	未支付的股权款
员工商铺补偿	61,555,677.89	4,643.08		61,560,320.97	员工商铺补偿
合计	86,813,170.64	4,643.08		86,817,813.72	

注 1：公司之子公司融发投资与深圳市中铁物业发展有限公司就《物业管理合同》违约金等事

项诉讼案，根据一审判计提预计负债。

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、（2）。

注 4：有关员工商铺补偿详细情况见本财务报表附注七、3、（5）。

22、递延收益

项目	2012年6月30日	2011年12月31日
未确认售后回租收益	148,725.29	148,725.29
合计	148,725.29	148,725.29

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。

23、股本

项目	年初数	本期变动增减					2012年6月30日
		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	340,431.00	-	-	-	-	-	340,431.00
有限售条件股份小计	340,431.00	-	-	-	-	-	340,431.00
二、无限售条件股份					-	-	
1.境内上市的人民币普通股	119,212,992.00	-	-	-	-	-	119,212,992.00
2.境内上市的外资股	101,347,761.00	-	-	-	-	-	101,347,761.00
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
已流通股份小计	220,560,753.00	-	-	-	-	-	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。

24、资本公积

类别	2011年12月31日	本期增加	本期减少	2012年6月30日
----	-------------	------	------	------------

股本溢价	50,995,056.63	-	-	50,995,056.63
其他资本公积	21,320,290.43	-	6,427,272.93	14,893,017.50
合计	72,315,347.06	-	6,427,272.93	65,888,074.13

25、盈余公积

类别	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2012 年 6 月 30 日
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

26、未分配利润

项目	2012年6月30日	2011年12月31日
调整前上年末未分配利润	-498,261,874.87	-364,837,764.72
加：会计政策变更		5,235,404.81
前期差错更正		-14,884,902.73
调整后年初未分配利润	-498,261,874.87	-374,487,262.64
加：本期归属于母公司所有者的净利润	67,663,758.14	-123,774,612.23
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	-430,598,116.73	-498,261,874.87

27、少数股东权益

被投资单位名称	少数股权比例	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
深圳国商物业管理有限公司	39.00%	-4,753,483.99	-4,753,483.99
深圳融发投资有限公司	40.00%	-284,102,943.80	-279,246,674.00
深圳市龙岗国商企业有限公司	10%	-	-486,366.76
合计		-289,068,306.56	-284,486,524.75

28、营业收入及成本

(1) 按项目列示

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
----	-----------	-----------

	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	33,853,724.83	33,818,164.74	35,560.09	6,432,929.51	6,120,785.31	312,144.20
房地产销售收入	27,156,978.00	29,083,411.56	-1,926,433.56	0.00	0.00	0.00
物业管理收入	6,696,746.83	4,734,753.18	1,961,993.65	6,212,929.51	5,959,431.31	253,498.20
林木收入				220,000.00	161,354.00	58,646.00
二、其他业务	73,600.00	127,766.69	-54,166.69	49,271.10	9,172.20	40,098.90
处置投资性房地产				0.00	0.00	0.00
租金收入	73,600.00	127,766.69	-54,166.69	49,271.10	9,172.20	40,098.90
合计	33,927,324.83	33,945,931.43	-18,606.60	6,482,200.61	6,129,957.51	352,243.10

(2) 按地区列示

项目	2012年1-6月			2011年1-6月		
	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	33,927,324.83	33,945,931.43	-18,606.60	6,039,713.41	5,667,895.57	371,817.84
惠州市				207,487.20	299,881.44	-92,394.24
海口市				15,000.00	826.50	14,173.50
韶关市				220,000.00	161,354.00	58,646.00
合计	33,927,324.83	33,945,931.43	-18,606.60	6,482,200.61	6,129,957.51	352,243.10

(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	27,156,978.00	80.04%
第二名	6,696,746.83	19.74%
第三名	73,600.00	0.22%
第四名		
第五名		
合计	33,927,324.83	100%

29、营业税金及附加

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
营业税	1,696,366.24	344,214.55
城市维护建设税	114,905.06	24,447.96
土地增值税	48,731.10	0.00
其他	---	11,435.32
合计	1,860,002.40	380,097.83

30、销售费用

项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
----	--------------	--------------

薪酬	1,255,298.15	
福利费	24,638.90	
职工教育经费	6,080.00	
社会保险费	264,354.07	
广告费	8,095,303.21	
汽车费用	35,700.00	
差旅费	58,058.52	
业务招待费	22,429.60	
租赁费	360,000.00	
其他费用	1,480,490.34	
合计	11,602,352.79	

31、管理费用

项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
薪酬	7,015,601.45	6,605,547.72
业务招待费	951,099.82	913,629.10
办公费	1,127,139.46	388,337.16
汽车费用	786,808.27	734,706.33
折旧费	1,707,035.23	1,180,855.55
诉讼费	738,179.90	279,054.50
差旅费	246,625.84	145,045.50
电话费	238,977.59	102,681.98
其他费用	5,521,857.08	4,766,633.03
合计	18,333,324.64	15,116,490.87

32、财务费用

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
利息支出	7,454,681.19	991,504.26
减：利息收入	29,562.83	311,551.26
汇兑损失		0.00
减：汇兑收益		0.00
银行手续费	22,908.07	330,503.26
其他	1,416,043.22	4,131,990.00
合计	8,864,069.65	5,142,446.26

33、资产减值损失

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
坏账损失	245,212.37	137,982.48
存货跌价损失		
长期股权投资减值损失		
合计	245,212.37	137,982.48

34、投资收益

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
股权投资转让收益	103,081,609.13	0.00
合 计	103,081,609.13	0.00

35、营业外收入

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
固定资产处置利得	1,472,248.48	1,410.00
政府补助		
赔偿收入		
无法偿付的债务		
其他	8,286.10	503,500.00
合计	1,480,534.58	504,910.00

36、营业外支出

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
固定资产处置损失	877,995.93	47,255.54
罚款支出		2,200.00
员工认购商铺补偿		0.00
滞纳金		-
其他	8,940.60	-
合 计	886,936.53	49,455.54

37、所得税费用

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-32,931.63	-
合 计	-32,931.63	-

38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	2012 年 1-6 月		2011 年 1-6 月	
	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	0.306	0.306	-0.070	-0.070
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.105	-0.105	-0.072	-0.072

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	2012年1-6月	2011年1-6月
往来款	75,523,959.20	29,433,468.66
保证金、押金	13,465,799.53	-
其他	7,131,156.82	1,014,394.47
合计	96,120,915.55	30,447,863.13

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
往来款	79,523,253.50	15,683,633.08
广告服务费	8,095,303.21	-
租金	3,626,826.59	928,823.20
业务费	951,099.82	913,629.10
林木管护费	913,246.50	1,036,043.18
律师诉讼费	738,179.90	279,054.50
汽车费用	786,808.27	734,706.33
其他	3,151,246.70	2,477,134.89
合计	97,785,964.49	22,053,024.28

40、将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	2012年1-6月	2011年1-6月
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	62,635,024.36	-20,656,273.71
加：资产减值准备	245,212.37	137,982.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,963,582.03	1,704,641.81
无形资产摊销	1,654.80	417,753.35
长期待摊费用摊销	650,131.46	30,000.00
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)	877,995.93	48,045.54
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)	149,546.00	0.00
财务费用(收益以“－”号填列)	8,864,069.65	7,241,529.57
投资损失(收益以“－”号填列)	-103,081,609.13	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)	-32,931.64	0.00
存货的减少(增加以“－”号填列)	-63,165,226.30	0.00
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-23,716,632.06	-46,658,843.49
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	22,678,104.55	-11,879,035.35
其他		0.00
经营活动产生的现金流量净额	-91,931,077.98	-69,614,199.80

41、现金及现金等价物

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
一、现金	124,655,446.69	170,979,778.01
其中：库存现金	152,823.42	373,860.53
可随时用于支付的银行存款	124,502,623.27	170,585,917.48
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	-	0.00
存放同业款项	-	0.00
拆放同业款项	-	0.00
二、现金等价物	-	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	-	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	124,655,46.69	170,979,778.01
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	-	0.00

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
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				
深圳市皇庭地产集团有限公司	11,000,000.00	2012-6-29	2012-9-29	
小计	11,000,000.00			

(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	本期确认的租赁费
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	2012-2-1	2015-1-31	按市场价格协商确定	0
深圳市皇庭商业管理有限公司	深圳融发投资有限公司	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 6 楼整层	2012-2-1	2015-1-31	按市场价格协商确定	0
深圳市皇庭酒店管理有限公司	深圳融发投资有限公司	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 27 层 V2 会议室	2012-1-1	2012-8-31	按市场价格协商确定	360,000.00

(4) 关联方应收应付款项余额

企业名称	2012 年 6 月 30 日		年初数	
	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	402,714.00	3.01%	780,205.00	4.64%
深圳市皇庭酒店有限公司	250,000.00	1.87%		
其他应付款：				
春华医药	2,085,211.19	1.30%	2,085,211.19	1.50%
国商医药	1,474,784.89	0.92%	1,474,784.89	1.06%
国际贸易	4,160,185.75	2.58%	4,160,185.75	2.99%
郑康豪	1,084,860.00	0.67%	1,597,050.00	1.15%
深圳市皇庭地产集团有限公司	11,000,000.00	6.83%	21,989,799.94	15.81%
POWERLANDHOLDINGLIMITED	6,999,584.65	4.35%	6,999,584.65	5.03%
合计	26,804,626.48	16.65%	38,306,616.42	27.54%

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 2012 年 6 月 30 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 2012 年 6 月 30 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。

(2) 马来西亚和昌父子有限公司（以下简称“和昌公司”）诉本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）。（详见本公司 2012 年 4 月 7 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）。

本公司已就此案向广东省高级人民法院提起上诉。案件正在二审审理中。

（3）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）。

（4）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：

案件概况：融发公司于 2011 年 10 月就深圳市雅豪园投资有限公司与融发公司股权转让纠纷一案向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼。

案件进展：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【（2011）深龙法民二初字第 4549 号】。法院认为本案原告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 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。经深圳市龙岗区人民法院一审判决，判决如下：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）。

本公司已向深圳市中级人民法院提起上诉。案件正在二审审理中。

（5）员工商铺认购案

案件概况：为了妥善解决员工内部认购皇庭国商购物广场商铺事项（内部认购商铺事项详见本公司 2011 年年度报告附注中十、其他重要事项），融发公司于 2011 年 8 月向深圳市福田区人民法院分别起诉了陈某某、宋某某和李某某三人。

案件进展：融发公司于 2012 年 7 月收到深圳市福田区人民法院就深圳融发投资有限公司分别起诉陈某某三人商品房认购合同纠纷做出的一审民事判决书。

其中融发公司诉陈某某、李某某案件判决结果如下：

①原告与被告签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》合法有效；②原告与被告签订的认购书应终止履行；③驳回原告其他诉讼请求。④驳回被告其他反诉请求。

其中融发公司诉宋某某要求确认原被告之间的内部认购关系无效案的判决结果如下：驳回原告深圳融发投资有限公司的诉讼请求。

我司已提起上诉。

另，融发公司陆续收到杨某某等另外七人就内部认购商铺事项向深圳市福田区人民法院起诉融发公司一案的应诉通知书、举证通知书等诉讼文书，请求法院判令融发公司向原告立即交付商铺并承担诉讼费用，现上述案件尚在一审审理中。（详见本公司 2012 年 7 月 5 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）。

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同情况如下：

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

无。

十、其他重要事项

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。

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。

十一、持续经营能力改善措施

截至 2012 年 6 月 30 日止，深国商资产总额为 171,177.74 万元，负债总额为 201,872.47 万元，归属股份公司的净资产为-1,787.90 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）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，为公司的运营和项目的建设提供了资金保障。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，上半年共计完成林木活立木转让变现面积约 6000 亩。

（4）为盘活资产，本公司及下属控股子公司融发公司于 2012 年上半年分别出售了深圳市深国商商业管理有限公司和深圳市龙岗国商企业有限公司股权，合计出售价格为 12,000 万元人民币，本次交易为公司的经营提供了一定的现金流。

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	2012 年 6 月 30 日				2011 年 12 月 31 日			
	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	483,164,483.34	99.56%	376,771,862.19	99.74%	373,850,389.70	88.54%	371,199,240.37	98.26%
按组合计提坏账准备的应收账款								

按款项性质的组合	1,217,582.08	0.25%	83,775.35	0.02%	47,468,386.55	11.24%	5,656,397.17	1.50%
组合小计	1,217,582.08	0.25%	83,775.35	0.02%	47,468,386.55	11.24%	5,656,397.17	1.50%
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	0.19%	900,000.00	0.24%	900,000.00	0.21%	900,000.00	0.24%
合计	485,282,065.42	100.00%	377,755,637.54	100.00%	422,218,776.25	100.00%	377,755,637.54	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	2012 年 6 月 30 日				2011 年 12 月 31 日			
	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	1,122,217.08	24.05%	56,110.85	1,066,106.23	11,416,614.97	24.05%	570,830.75	10,845,784.22
1-2 年	0.00	14.14%	0.00	0.00	6,711,181.33	14.14%	671,118.13	6,040,063.20
2-3 年	6,300.00	61.62%	945.00	5,355.00	29,251,525.25	61.62%	4,387,728.79	24,863,796.46
3-4 年	-	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	0.00%	0.00	0.00
5 年以上	89,065.00	0.19%	26,719.50	62,345.50	89,065.00	0.19%	26,719.50	62,345.50
合计	1,217,582.08	100.00%	83,775.35	1,133,806.73	47,468,386.55	100.00%	5,656,397.17	41,811,989.38

(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	399,429,741.86	1-3 年	往来款	82.31%
深圳市国商林业发展有限公司	56,506,399.28	1-3 年	往来款	11.64%
深圳市国际商场连锁商业公司	17,122,151.90	4-5 年	往来款	3.53%
深港工贸进出口公司	7,201,728.50	5 年以上	详见财务报表附注 五、4、(4)注 1	1.48%
深圳市港逸东方会实业有限公司	2,904,461.80	3-4 年	往来款	0.60%
合计	483,164,483.34			99.56%

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项目	2012 年 6 月 30 日			2011 年 12 月 31 日		
	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	58,516,718.10	14,870,094.51	43,646,623.59	79,943,991.03	14,870,094.51	65,073,896.52
其中: 对子公司投资	58,516,718.10	14,870,094.51	43,646,623.59	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	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2012 年 6 月 30 日
子公司:					

被投资单位名称	初始金额	2011年12月31日	本期增加	本期减少	2012年6月30日
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	21,427,272.93	0.00
连锁商业	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00
合计	79,943,991.03	79,943,991.03	0.00	21,427,272.93	58,516,718.10

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2011年12月31日	本期计提	本期减少	2012年6月30日
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

3、营业收入及成本

(1) 按项目列示

项目	2012年1-6月			2011年1-6月		
	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	33,600.00	8,345.70	25,254.30	34,271.10	8,345.70	25,925.40
处置投资性房地产	-	-	-	-	-	-
合计	33,600.00	8,345.70	25,254.30	34,271.10	8,345.70	25,925.40

(2) 按地区列示

项目	2012年1-6月			2011年1-6月		
	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	33,600.00	8,345.70	25,254.30	34,271.10	8,345.70	25,925.40
合计	33,600.00	8,345.70	25,254.30	34,271.10	8,345.70	25,925.40

4、现金流量表补充资料

补充资料	2012年1-6月	2011年1-6月
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	75,390,739.05	-9,667,205.48

补充资料	2012年1-6月	2011年1-6月
加：资产减值准备	1,962,127.61	12,508,247.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	644,710.38	522,615.20
无形资产摊销		0.00
长期待摊费用摊销		30,000.00
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）	877,995.93	5,733.88
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）	144,215.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-12,533,330.39	-10,354,438.43
投资损失（收益以“-”号填列）	-75,000,000.00	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）	-33,448.27	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）	-48,039,086.50	-1,389,332.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-10,222,778.78	8,971,388.95
其他		0.00
经营活动产生的现金流量净额	-66,808,855.97	627,008.60

5、现金及现金等价物

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
一、现金	266,860.58	417,219.09
其中：库存现金	86,367.36	287,919.67
可随时用于支付的银行存款	180,493.22	109,299.42
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	266,860.58	417,219.09
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	2012年1-6月
(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	103,675,861.68
(2)越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-

项目	2012年1-6月
(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	-
(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	-
(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	-
(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	-149,546.00
(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	-654.50
(21)其他符合非经营性损益定义的损益项目	
小计	
减：所得税影响	-
减：少数股东损益影响	12,586,754.99
合计	90,938,906.19

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	---	0.306	0.306
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	---	-0.105	-0.105

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：期末较年初增加 5.24 倍，主要系取得借款增加额大于支付的利息支出、公司日常支出，以及支付皇庭购物中心项目工程款所致。

(2) 应收账款余额：期末较年初增加 40.76 倍，系本期增加客户欠款所致。

(3) 无形资产：期末较年初减少 1 倍，主要系本期转让了深圳市龙岗国商企业有限公司股权，年初无形资产为深圳市龙岗国商企业有限公司名下资产。

(4) 营业收入：本期较上年同期增加了 4.23 倍，主要系本期销售港逸豪庭商铺导致收入增加。

(5) 营业成本：本期较上年同期增加了 3.98 倍，主要系本期销售港逸豪庭商铺增加成本。(6) 销售费用：本期较上年同期增加了 1160.24 万元，主要系本期广告费、租赁费、销售服务费增加所致。

(7) 财务费用：本期较上年同期增加了 72.37%，主要系本期借款利息非资本化金额增加所致。

十六、财务报表的批准

本财务报表于 2012 年 8 月 21 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 55 页至第 108 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 8 月 21 日

日期：2012 年 8 月 21 日

日期：2012 年 8 月 21 日

九、备查文件目录

备查文件目录
（一）载有董事长签名的半年度报告文本；（二）载有法定代表人、财务负责人、会计经办人员签名并盖章的公司会计报表；（三）报告期内在《证券时报》、香港《大公报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；（四）公司章程；（五）其他有关资料。

董事长：郑康豪

董事会批准报送日期：2012 年 08 月 21 日