



# 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

## 2012 年度报告

2013 年 03 月 29 日

## 第一节 重要提示、目录和释义

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。

没有董事、监事、高级管理人员对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司董事长陈玉刚先生、主管会计工作负责人王航军先生、财务总监龚四新先生及会计机构负责人(会计主管人员)财务管理部经理沈雪英女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

众环海华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本报告分别以中英文编制，在对两种文本的理解上发生歧义时，以中文文本为准。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介 .....	3
第三节 会计数据和财务数据摘要 .....	5
第四节 董事会报告 .....	8
第五节 重要事项 .....	19
第六节 股份变动及股东情况 .....	30
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	34
第八节 公司治理 .....	38
第九节 内部控制 .....	42
第十节 财务报告 .....	47
第十一节 备查文件目录 .....	159

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	深物业 A、深物业 B	股票代码	000011、200011
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市物业发展(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	深物业集团		
公司的外文名称(如有)	ShenZhen Properties & Resources Development (Group) Ltd.		
公司的外文名称缩写(如有)	SZPRD		
公司的法定代表人	陈玉刚		
注册地址	深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层		
注册地址的邮政编码	518014		
办公地址	深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层		
办公地址的邮政编码	518014		
公司网址	www.szwuye.com.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	范维平	钱忠、黄逢春
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电话	0755-82211020	0755-82211020
传真	0755-82210610、82212043	0755-82210610、82212043
电子信箱	000011touzizhe@163.com	000011touzizhe@163.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	A 股：《证券时报》，B 股：《大公报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	深圳市国贸大厦 42 层董事会办公室

### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
--	--------	--------	-----------------	--------	--------

首次注册	1983 年 01 月 17 日	深圳市工商行政 管理局	440301103570124	440301192174135	19217413-5
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更				

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所：

会计师事务所名称	众环海华会计师事务所有限公司
会计师事务所办公地址	武汉国际大厦 B 座 16-18 层

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

	2012 年	2011 年		本年比上年增 减(%)	2010 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入(元)	1,861,298,830.99	1,408,565,307.32	1,430,211,933.75	30.14%	993,175,350.38	1,016,389,026.19
归属于上市公司股东的净利润(元)	375,422,129.64	257,461,077.54	261,108,340.62	43.78%	174,998,534.79	176,701,254.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	337,545,206.86	257,538,768.66	257,538,768.66	31.07%	160,273,095.99	160,273,095.99
经营活动产生的现金流量净额(元)	805,714,197.38	-361,467,587.70	-354,083,921.13	327.55%	-101,778,470.64	-92,901,678.94
基本每股收益(元/股)	0.6299	0.432	0.4381	43.78%	0.2936	0.2965
稀释每股收益(元/股)	0.6299	0.432	0.4381	43.78%	0.2936	0.2965
净资产收益率(%)	28.43%	25.67%	25.79%	2.64%	23.27%	23.28%
	2012 年末	2011 年末		本年末比上年末增 减(%)	2010 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产(元)	4,006,705,938.73	3,499,608,314.21	3,552,025,374.73	12.8%	2,913,281,353.84	2,982,006,967.39
归属于上市公司股东的净资产(归属于上市公司股东的所有者权益)(元)	1,502,852,915.53	1,130,243,873.92	1,141,460,658.78	31.66%	874,185,621.88	881,777,845.08

#### 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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数

按中国会计准则	375,422,129.64	261,108,340.62	1,502,852,915.53	1,141,460,658.78
按国际会计准则调整的项目及金额				
按国际会计准则	375,422,129.64	261,108,340.62	1,502,852,915.53	1,141,460,658.78

## 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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	375,422,129.64	261,108,340.62	1,502,852,915.53	1,141,460,658.78
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	375,422,129.64	261,108,340.62	1,502,852,915.53	1,141,460,658.78

## 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

无差异。

## 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
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）	534,657.73	-26,955.97	3,666,926.49	
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）	1,720,000.00			
非货币性资产交换损益	47,444,108.36			非货币性资产交换收益 47,444,108.36 元系本公司与深投控资产置换事项形成，详见资产置换事项。
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-3,152,560.00		-87,077.70	企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等-3,152,560.00 元系子公司深新公司报告期内实行三项制度改革计提的辞退福利。
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	1,312,539.70	2,936,782.09	2,740,419.93	

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			3,533,281.90	
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		240,074.81	39,900.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	623,086.75	842,092.26	1,478,071.21	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	778,062.12	-1,458,137.35	6,620,338.00	
所得税影响额	11,982,949.11	26,727.37	526,001.10	
少数股东权益影响额（税后）	-599,977.23	-1,062,443.49	1,037,700.09	少数股东损益的影响 数系子公司深新公司 剥离资产 2012 年 1-5 月形成的应归属于深 投控的损益。
合计	37,876,922.78	3,569,571.96	16,428,158.64	--

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2012年，中央政府“保护合理自住需求、抑制投资投机需求”的房地产调控理念进一步明晰，政府继续严格执行差别化信贷和限购等政策。同时，全国多个城市通过调整公积金制度、提高首套房贷额度等方式来满足合理自住需求，年内央行两次下调存准率并两次降息，一系列政策使房地产市场呈现明显的“先抑后扬”态势。全国重点城市一手商品住宅成交量自下半年来同比、环比均有回升，房地产企业去库存化速度加快，主要企业年度销售额和销售面积目标完成情况较好，资金状况明显好转，带动下半年土地市场逐渐升温，房地产开发投资增速缓慢回升。

针对2012年末及2013年初部分地区房地产市场的上升势头，中央政府2013年2月出台“新国五条”房地产调控政策，充分彰显政府继续通过政策维持房价稳定的决心，随着各地政府实施细则的逐步公布，将对市场产生新一轮影响。公司将密切关注相关政策对市场的影响，更加注重企业对多个房地产项目运营的管控能力，注重提高项目开发管理水平，注重打造“深物业”产品品牌，切实增强企业抗风险能力。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

本报告期公司实现营业收入186,129.88万元，比去年同期增加30.14%；实现营业利润48,539.82万元，比去年同期增加41.07%；实现利润总额为48,704.81万元，比去年同期增加42.01%；实现净利润为37,482.22万元，比去年同期增加44.14%。

营业收入、营业利润、利润总额、净利润大幅增加的主要原因，是由于2012年度公司房地产收入大幅增加所致。

#### 2、收入

本公司以房地产开发为主业，出租车运营、物业管理与房屋租赁等为辅业。全年主营业务收入182,726.31万元，比去年同期增加30.59%；主营业务毛利润为99,337.13万元。

本公司前5名客户的销售额为32,637.18万元，占主营业务收入额的17.86%。

公司主要销售客户情况：

前五名客户合计销售金额（万元）	32,637.18
-----------------	-----------



前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	17.86%
--------------------------	--------

公司前 5 大客户资料:

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
1	深圳市投资控股有限公司	286,024,220.45	15.37%
2	自然人	13,073,842.00	0.7%
3	自然人	10,357,958.00	0.56%
4	天虹商场股份有限公司	9,368,289.92	0.5%
5	斐然科技开发(深圳)有限公司	7,547,531.00	0.41%
合计	——	326,371,841.37	17.53%

### 3、成本

公司以房地产开发与经营为核心业务,项目开发依据国家和项目所在地招投标法律法规的规定,在政府相关建设工程交易服务中心,以公开招标方式选择工程总承包施工单位、设计单位,涉及总承包工程的主要建筑材料由承包人负责采购。公司自行组织的采购主要包括现场营销中心、样板房装修、室外园林景观施工、部分工程设计等项目,上述招标或采购工程均按公司招标管理规定进行招标并确定各承包人。

本年度前五名供应商采购金额合计5,055万元,占采购总额比重53.8%。

公司主要供应商情况:

前五名供应商合计采购金额 (元)	50,549,459.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例 (%)	53.85%

公司前 5 名供应商资料:

序号	供应商名称	采购额 (元)	占年度采购总额比例 (%)
1	江苏山水环境建设集团股份有限公司	15,959,021.00	17%
2	江苏省建工集团股份有限公司	12,548,438.00	13.37%
3	法国欧博建筑与城市规划设计公司	9,920,000.00	10.57%
4	深圳市建装业集团股份有限公司	6,380,000.00	6.8%
5	深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司	5,742,000.00	6.11%
合计	——	50,549,459.00	53.85%

### 4、费用

报告期内公司营业费用、管理费用、财务费用、所得税费用同比变化情况及产生变化的主要原因如下:

项目	2012年1-12月（元）	2011年1-12月（元）	同比增减（±%）
营业费用	43,951,174.60	32,792,286.16	34.03
财务费用	-1,504,589.66	12,452,491.31	-112.08
所得税费用	112,225,990.61	82,914,212.42	35.35

说明：

① 营业费用增加的主要原因是：公司报告期销售项目增加以及根据市场状况的变化加大营销力度使得相关营销费用增加所致；

② 财务费用减少的主要原因是：上期银行借款不符合资本化条件计入财务费用所致。

③ 所得税费用增加的主要原因是：报告期公司利润总额上升所致。

## 5、现金流

单位：元

项目	2012年	2011年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	2,164,869,117.40	794,880,082.28	172.35%
经营活动现金流出小计	1,359,154,920.02	1,148,964,003.41	18.29%
经营活动产生的现金流量净额	805,714,197.38	-354,083,921.13	327.55%
投资活动现金流入小计	10,486,382.45	6,020,861.21	74.17%
投资活动现金流出小计	4,327,597.65	16,042,221.98	-73.02%
投资活动产生的现金流量净额	6,158,784.80	-10,021,360.77	161.46%
筹资活动现金流入小计	186,000,000.00	612,495,212.00	-69.63%
筹资活动现金流出小计	669,463,515.74	324,324,897.53	106.42%
筹资活动产生的现金流量净额	-483,463,515.74	288,170,314.47	-267.77%
现金及现金等价物净增加额	328,410,569.80	-76,152,852.96	531.25%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明：

① 经营活动现金流入小计比上年同期增加的主要原因是：报告期公司项目销售回笼资金增加所致。

② 经营活动产生的现金流量净额比上年同期增加的主要原因是：报告期公司项目销售回笼资金增加所致。

③ 投资活动现金流入小计比上年同期增加的主要原因是：报告期公司取得投资收益收到的现金增加所致。

④ 投资活动现金流出小计比上年同期减少的主要原因是：子公司车辆更新比上年同期减少所致。

⑤ 投资活动产生的现金流量净额比上年同期增加的主要原因是：报告期公司取得投资收益收到的现金增加以及子公司车辆更新减少所致。

⑥ 筹资活动现金流入小计比上年同期减少的主要原因是：报告期公司取得借款收到的现金减少所致。

⑦ 筹资活动现金流出小计比上年同期增加的主要原因是：报告期公司偿还债务支付的现金增加所致。

⑧ 筹资活动产生的现金流量净额比上年同期减少的主要原因是：报告期公司取得借款减少以及归还借款增加所致。

⑨ 现金及现金等价物净增加额比上年同期增加的主要原因是：报告期公司项目销售回笼资金增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

报告期公司经营产生的现金流量净额是805,714,197.38元与报告期净利润374,822,152.41元存在较大差异,主要原因是:公司现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”比与之对应的利润表中的“营业收入”的数额大,原因为部分项目收到预售楼款未达到结算条件所致。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	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	1,429,818,416.04	529,936,876.93	62.94%	37.48%	86.91%	-9.8%
房屋租赁和物业管理	284,730,882.17	240,033,558.66	15.7%	13.96%	7.26%	5.26%
交通运输	71,332,140.87	36,881,838.97	48.3%	-1.58%	14.03%	-7.08%
饮食服务	25,909,847.37	21,782,438.16	15.93%	16.43%	21.08%	-3.23%
其他	15,471,780.42	5,257,045.72	66.02%	5.62%	45.43%	-9.3%
分产品						
房地产	1,429,818,416.04	529,936,876.93	62.94%	37.48%	86.91%	-9.8%
房屋租赁和物业管理	284,730,882.17	240,033,558.66	15.7%	13.96%	7.26%	5.26%
交通运输	71,332,140.87	36,881,838.97	48.3%	-1.58%	14.03%	-7.08%
饮食服务	25,909,847.37	21,782,438.16	15.93%	16.43%	21.08%	-3.23%
其他	15,471,780.42	5,257,045.72	66.02%	5.62%	45.43%	-9.3%
分地区						
深圳地区收入	1,714,040,958.25	733,366,869.03	57.21%	32.39%	55.42%	-6.34%
其他地区收入	113,222,108.62	100,524,889.41	11.21%	8.3%	12.46%	-3.28%

### 四、资产、负债状况分析

#### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	797,724,311.37	19.91%	469,313,741.57	13.21%	6.7%	主要是销售项目回笼资金增加所致

应收账款	76,584,008.68	1.91%	70,557,693.71	1.99%	-0.08%	主要是物业管理公司应收业主款项增加所致
存货	2,300,674,551.14	57.42%	1,814,992,629.34	51.1%	6.32%	主要是预付扬州土地款转入及项目投入增加所致
投资性房地产	285,258,604.17	7.12%	302,632,518.55	8.52%	-1.4%	主要是计提折旧所致
长期股权投资	84,249,349.70	2.1%	81,103,539.95	2.28%	-0.18%	合营企业收益增加所致
固定资产	78,821,168.21	1.97%	86,855,289.26	2.45%	-0.48%	主要是用于出租的固定资产转入投资性房地产科目核算及计提折旧所致
在建工程	57,000.00	0%	57,000.00	0%	0%	
预付款项	64,714,990.11	1.62%	474,354,748.39	13.35%	-11.73%	主要是预付扬州土地款转入存货核算所致
递延所得税资产	194,507,824.50	4.85%	124,102,202.41	3.49%	1.36%	主要是已预提待抵扣的土地增值税增加所致

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	360,000,000.00	8.98%	601,495,212.00	16.93%	-7.95%	主要是到期归还所致
长期借款	19,316,666.64	0.48%	7,333,333.32	0.21%	0.27%	是增加贷款所致
应付账款	298,525,752.32	7.45%	187,093,587.42	5.27%	2.18%	主要是项目竣工暂估成本增加所致
预收款项	678,075,291.01	16.92%	208,655,909.41	5.87%	11.05%	是项目销售增加所致
应交税费	733,659,679.71	18.31%	499,957,087.36	14.08%	4.23%	主要是项目结转收入计提的土地增值税增加所致
其他应付款	195,045,649.98	4.87%	480,433,469.91	13.53%	-8.66%	主要是原月亮湾地价款挂账转出所致
一年内到期的非流动负债	14,909,888.32	0.37%	218,359,888.32	6.15%	-5.78%	是到期归还所致

## 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	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	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							

1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 (不含衍生金融资产)					0.00	0.00	
2.衍生金融资产					0.00	0.00	
金融资产小计					0.00	0.00	
上述合计					0.00	0.00	
金融负债					0.00	0.00	

## 五、核心竞争力分析

面对复杂多变的房地产市场形势，公司在年度内获得“2012年中国房地产上市公司百强企业”，所属深物业·深港1号21栋及深物业·廊桥国际两项目获得首届深圳地产“金房奖”最佳项目等一系列荣誉。公司规模和盈利能力的不断增强，一方面源于现有深圳地区项目土地获取成本较低，且处于城市核心地段，因而产品价值较高；另一方面也源于公司近年实行精品战略，开发项目定位高端，产品质量过硬，公司品牌形象逐步获得市场肯定。今后，公司将继续秉承“品质物业、精彩生活”的开发理念，不断提高管理、运营水平，打造高端精品，树立品牌，培育、提升企业核心竞争力。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

持有其他上市公司股权情况的说明：

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000509	S*ST华塑	2,962,500.00	0.33%	802,199.55	0.00	0.00	长期股权投资	定向购买法人股
合计		2,962,500.00	-	802,199.55	0.00	0.00		

### 2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况：

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)

深圳市皇城地产有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	30,000	1,937,161,366.63	490,463,071.30	1,375,285,506.24	458,707,150.73	345,045,448.06
深圳市物业房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	30,950	697,633,474.81	99,418,957.23	99,259,652.00	28,239,586.14	21,116,343.10

主要子公司、参股公司情况说明：深圳市皇城地产有限公司由于房地产销售收入大幅增长，致营业利润和净利润也大幅增长；由于其向集团公司上缴了利润，净资产变动不大。

#### 4、非募集资金投资的重大项目情况

单位：千元

项目名称	预计总投资	本年度投资	累计实际投资	项目进度	收益情况
深物业·廊桥国际 (廊桥公馆)	514,170	174,290.67	578,370.68	已竣工	---
深物业·彩天怡色	170,000	65,946.53	176,094.49	收尾工程	---
深物业·半山御景 一、二期	793,000	118,824.78	346,397.12	在建	---
深物业·松湖朗苑 (原东莞大朗土地)	687,110	10,741.25	234,982.86	在建	---
深物业·金领假日 (原皇岗口岸土地)		3,494.63	65,492.62	前期筹备	---
深物业·西湖畅想 (扬州土地)		185,849.14	621,738.94	前期筹备	---
深物业·蓝色港湾 (月亮湾土地)		906.38	272,210.75	前期筹备	---
合计		560,053.38	2,295,287.46		---

#### 七、公司控制的特殊目的主体情况

公司控制的特殊目的主体情况详见本报告第十节财务报告六企业合并2事项。

## 八、公司未来发展的展望

### 1、公司面临的风险的对策

#### (1) 关于政策风险

2013年“限购”等调控政策仍将继续执行并将进一步加强，各地“国五条”实施细则将在差异化信贷、房产税、商品房预售管理等方面有更多规定，此轮房地产调控延伸至二手房交易，对市场的影响将是短期和长期效应叠加，使2013年市场形势充满不确定性。

公司高度重视对政策走势的研判，加强对项目所在地区的细化政策分析，深度分析市场可能的变化，在年度目标的框架内，统筹制定各项目的开发、销售策略。

#### (2) 关于财务风险

中央于本年两次下调存准率和两次降息，信贷环境有所缓解，年底市场虽有所回暖，但2013年“限购、限贷”政策依然严格，房地产企业融资渠道受到极大限制，2013年市场形势的不确定性给企业的销售和资金回笼带来风险。

公司将加大控制财务风险的力度，推进项目销售回款节奏；盘活现有资产，拓宽融资渠道，争取资金支持；加强财务管理工作，坚持集团内“资金池”管理模式，最大限度发挥资金效益。

#### (3) 关于经营风险

##### ①运营风险

限购限贷、保障房大规模建设等近几年的房地产调控措施，客观上相对缩小了市场空间，使行业竞争从粗放型转变成精细型，行业龙头企业凭借较大的规模，在融资、投资、应对市场风险等方面占据越来越多的优势，广大中小型企业面临更加激烈的市场竞争。

公司在应对竞争压力下始终有清醒的认识，一方面加强房地产主运营能力，加快开发项目周转速度，充分利用资金再投资实现滚动开发，为保证公司可持续发展，将持续重点跟踪深圳及周边、徐州、扬州等目标区域土地市场，在深入研究分析后择机增加适合公司发展的土地储备，扩大开发规模；另一方面，公司经过发展积累，基本面趋好，将在现有条件下加强对资本市场的研究，寻求壮大企业整体实力的机会。

##### ②管理风险

公司良好的企业管理是业绩稳定、财务安全的重要保障。受房地产调控影响，目前行业经营环境复杂多变，随着开发项目特别是外地项目的增多，公司管理复杂程度加大。2012年，公司在完善房地产开发管理、内控和风险管理、企业文化管理等规范化管理工作上取得突出进展，2013年公司将继续组织完善各项管理制度体系，重点推进房地产开发手册的定稿及落地执行，优化房地产主业组织、运营及流程管理，切实提高公司对各项目的管控力度。

### 2、2013年计划

2013年，公司计划主营业务收入158,000万元，期间费用及成本87,000万元。公司将以提高盈利能力

为核心稳健辅业经营，提升企业科学管理水平，加强风险管控体系和内控体系建设，打造具有市场竞争力的专业化团队，构建“敢为人先、变革图强”的企业文化，实现有质量的稳定增长和可持续的全面发展，公司的重点工作为：

(1) 以精品战略为核心，实现房地产主业持续稳健增长。在规范房地产开发制度和流程的基础上，着力打造高品质楼盘，不断提升“品质物业、精彩生活”的深物业品牌形象，抓紧各项目的施工进度，狠抓工程质量，提升在售项目客户服务水准。同时，加强对国家宏观经济政策的研究，科学研判房地产市场政策，优化房地产开发策略，不断提升房地产主业的市场化运作水平，并积极跟踪全国二三线城市土地市场，适时增加集团土地资源储备。

(2) 完善管理措施，提升企业科学管理水平。以《房地产手册》为依据，以项目管理为核心，明晰房地产开发的责权体系和管理界面，完善各项目的管理措施，细化工作标准，规范工作流程，健全对外地房地产公司的财务、人事、业务等各方面的管控机制，并构建合格供应商数据库，完善项目后评价机制，不断提升房地产开发和管理水平。

(3) 宣贯文化理念，创新企业文化建设。以企业文化手册和员工手册为依据，规范员工行为，教育员工务实、高效，引领企业不断改革创新，使现代企业管理理念深入人心，让“敢为人先、变革图强”的国贸精神融入企业发展的各个领域，开创企业文化建设的新局面。

### 3、资金需求、使用计划及资金来源情况

2013年，公司在建项目等预计需使用资金超过6.6亿元。为保证资金供给，满足公司业务发展的需要，公司拟通过银行新增贷款以及项目销售回笼款等措施解决资金问题。

## 九、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

公司在报告期内无会计政策、会计估计和核算方法发生变更事项。

## 十、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司在报告期内无重大会计差错更正事项。

## 十一、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

公司报告期合并范围发生变更的情况详见本报告第十节财务报告六的企业合并及合并财务报表2、3、4事项。



## 十二、公司利润分配及分红派息情况

报告期内公司按照证监会要求，为建立科学、持续、稳定的股东回报机制，制定了未来三年的股东回报规划，并对公司章程进行了修订，增强了现金分红的透明度，更好地维护了中小股东的合法权益，改善公司治理。

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况：

年份	利润分配及资本公积金转增股本方案
2012 年	不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。
2011 年	不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。
2010 年	不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表：

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年	0.00	375,422,129.64	0%
2011 年	0.00	261,108,340.62	0%
2010 年	0.00	176,701,254.63	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案：

报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
根据公司 2013 年度经营计划并结合公司目前的资金状况，以及考虑到 2013 年国家继续对房地产市场实施严控的状况，预计公司 2013 年主要资金来源即售楼回笼资金将存在很大的不确定性，为满足公司项目开发资金的需求，保证公司项目的顺利开发和战略规划目标的实现，公司 2012 年度不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。	继续用于现有项目的开发

## 十三、社会责任情况

公司根据严格的招聘流程指引，坚持公平、透明、公正的甄选原则，提供业内有竞争力的薪酬，吸引了一批优秀人才；公司根据岗位和实际需要，加大培训力度，为员工提供高品质的培训，如新员工培训、职业精神培训、管理人员领导力培训、各类专业技能培训等，帮助员工提升综合素质和职业技能；公司倡导业绩导向的文化，通过客观公正、规范透明的科学绩效考核办法对员工的工作业绩和行为表现进行客观评价，促进公司与员工绩效的持续改善与提升，为员工提供公平公正的发展空间；公司坚持为员工创造积极健康的文化氛围，鼓励员工参加工会组织的各种活动，如羽毛球、足球、登山、游泳等体育运动；公司

通过工作面谈、工作讨论和会议、网上论坛、员工满意度调查等方式建立通畅的沟通机制，倾听员工的声音；

大力支持市国资委系统“双到”对口帮扶工作，2012年积极参与支援湛江贫困地区的活动，有力地支持了当地的经济建设；建立企业扶贫济困基金，组织开展了“市属国企手挽手、关爱帮扶心连心”第七届帮扶困难职工捐助活动；下属企业深圳市国贸汽车实业有限公司、深新出租汽车有限公司爱心司机自发组建起爱心车队，开展了“爱心送考”、“瓷博会”等免费接送公益活动，为伤残人士、高考考生等特殊群体及大型公益活动提供免费优质服务。

#### 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02月15日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	前海项目何时动工？
2012年02月16日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	深新公司股权过户进展情况。
2012年03月02日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司在深圳以外是否有项目？
2012年04月11日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司前海项目的进展情况。
2012年05月23日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司在深圳市外项目的进展情况。
2012年07月03日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司前海项目何时动工？
2012年07月18日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司分红规划情况介绍。
2012年08月09日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司在深圳市外项目的进展情况。
2012年09月11日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司在扬州项目情况。
2012年09月20日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	大股东股权分置改革履行情况。
2012年10月31日	投资者互动平台	网上答复	个人	投资者	公司市场开拓计划。
2012年10月31日	投资者互动平台	网上答复	个人	投资者	公司采取怎样的应对措施及对市场的预期。
2012年12月14日	公司董事会办公室	实地调研	个人	投资者	公司项目进展情况。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

#### 1、本报告期未有新的重大诉讼、仲裁事项

#### 2、报告期内，以前披露的重大诉讼仲裁事项进展情况如下

(1) 本公司在 2004 年至 2012 年年度报告中披露的“美丝公司诉讼”案。

美丝公司于 2009 年 2 月对本司提起民事诉讼（案号：（2009）深中法民五初字第 71 号），深圳市中级人民法院在审理过程中，原告美丝公司提出撤诉申请，经 2012 年 9 月 20 日深圳市中级人民法院审判委员会讨论决定，裁定如下：准许原告深圳市美丝实业有限公司撤回起诉。

本公司于 2012 年 10 月 8 日收到广东省深圳市中级人民法院送达的民事裁定书。美丝公司此次撤销诉讼，使得本案所诉土地和房产的权属关系仍处于不确定性状态。为此，我司对美丝公司提起民事诉讼，以民事法律途径解决权属纠纷。2012 年 10 月 26 日，本公司起诉深圳市罗湖经济发展有限公司和深圳市美丝实业有限公司的民事诉状已由广东省深圳市中级人民法院受理，本公司请求法院判决确认本案所涉土地和房产归本公司所有。详见详见本公司于 2012 年 10 月 10 日和 2012 年 10 月 29 日刊登在《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://www.cninfo.com.cn>）的临时公告。

### 二、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格（万元）	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润（万元）（适用于非同一控制下的企业合并）	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润（万元）（适用于同一控制下的企业合并）	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率（%）	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
深圳市投资控股有限公司	月亮湾 T102-0237 地块和深圳市深新	30,409	2012 年 5 月已全部过户至本公司		37.04	0.1%	是	控股股东	2012 年 09 月 04 日	巨潮资讯网

出租汽车有限公司 100%股权												
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 收购资产情况概述

详见本报告第十节财务会计报告六中的企业合并及合并财务报表、九中的关联方及关联交易事项。

## 2、出售资产情况

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)	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	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	披露日期	披露索引
深圳市投资控股有限公司	本公司及全资子公司深圳市皇城地产有限公司持有的皇城广场等部分房产	2010年05月31日(2012年已完成产权过户手续)	30,656	0	3,500	9.32%	市场评估价	是	控股股东	是	是	2012年09月04日	巨潮资讯网

## 出售资产情况概述

详见本报告第十节财务会计报告六中的企业合并及合并财务报表、九中的关联方及关联交易事项。

## 3、企业合并情况

详见本报告第十节财务会计报告六中的企业合并及合并财务报表、九中的关联方及关联交易事项。

## 三、重大关联交易

## 1、关联债权债务往来

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	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业	应收关联方债权	应收股利	否	971	-971	0
安徽南鹏造纸有限公司	持有其 30% 股权	应收关联方债权	经营周转金	否	768	-3	765
深圳国贸实业发展有限公司	持有其 38.33% 股权	应收关联方债权	经营周转金	否	255	-20	235
深圳物方陶瓷工业有限公司	持有其 26% 股权	应收关联方债权	经营周转金	否	175		175
深圳迎宾馆有限公司	同受本公司母公司控制	应收关联方债权	往来款	否	91		91
深圳市投资控股有限公司	公司控股股东	应收关联方债权	往来款	否	16	26	42
深圳物业吉发仓储有限公司	合营公司	应付关联方债务	往来款	否	1,555	400	1,955
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营公司	应付关联方债务	往来款	否		150	150
深圳国贸天安物业有限公司	合营公司	应付关联方债务	往来款	否		1,350	1,350
深圳市投资控股有限公司	公司控股股东	应付关联方债务	委托借款及往来款	否	76,177	-52,177	24,000

#### 四、重大合同及其履行情况

##### 1、担保情况

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）
深圳市国贸汽车实业有限公司	2011 年 05 月 23 日	2,600	2012 年 01 月 11 日	2,420	质押	3 年	否	否
深圳市国贸小汽车出租有限公司	2011 年 05 月 23 日	4,000	2012 年 07 月 27 日	4,000	连带责任保证;质押	1 年	否	否

深圳市国贸汽车实业有限公司	2010年03月19日	4,000	2012年03月29日	4,000	抵押;质押	1年	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)				10,420
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			10,600	报告期末实际对外担保余额合计(A4)				10,420
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)
深圳市皇城地产有限公司	2010年03月19日	46,000	2012年03月29日	20,000	抵押	1年	否	否
深圳市国贸汽车实业有限公司	2011年05月23日	21,400	2012年04月28日	6,000	连带责任保证	1年	否	否
深圳市国贸汽车实业有限公司	2011年05月23日	2,000	2012年05月11日	2,000	抵押	1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			141,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				28,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			210,400	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				28,000
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)			141,000	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)				38,420
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)			221,000	报告期末实际担保余额合计(A4+B4)				38,420
实际担保总额(即A4+B4)占公司净资产的比例				25.56%				
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务担保金额(D)				38,420				
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)				38,420				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				公司对外担保38420万元,其中:公司对子公司担保为28000万元、子公司对子公司担保为10420万元,公司及子公司没有为合并报表外的任何公司提供担保,截止报告期末,子公司经营正常,且贷款处于正常状态,其风险在可控制范围内。				
违反规定程序对外提供担保的说明				无				

## 2、其他重大合同

不适用。

## 五、承诺事项履行情况

深圳市建设投资控股公司（下称“建设控股”）、深圳市投资管理公司（下称“深投公司”）是本公司名义上的股东（股份登记在其名下），后建设控股、深投公司与深圳市商贸投资控股公司依法合并为深圳市投资控股有限公司（下称“深投控”），但出于各方面的原因，建设控股、深投公司所持有的本公司股份尚未过户登记到深投控名下，深投控为本公司实际控制人。

1、深投控表示将建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用未公开信息买卖公司证券，不建议他人买卖公司证券，也不泄露未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知情人名单，由本公司报送深圳证监局、证券交易所备案。

报告期内，未发生实际控制人或信息知情人利用本公司未公开信息买卖公司股票的情况。本公司按月就报送未公开信息情况向深圳证监局报送备查文件。

### 2、股权分置改革中非流通股股东承诺

（1）非流通股股东建设控股和深投公司共同承诺除将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺如下：

建设控股和深投公司控制的非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。在前述承诺期满后，其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份，在十二个月内不超过公司总股本的百分之五，二十四个月内不超过公司总股本的百分之十。如违反前述承诺售出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

截至本公告日，建设控股和深投公司未出售本公司股份。

（2）深投控承诺除将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺如下：

①深投控控制的建设和深投公司非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。在前述承诺期满后，其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份，在十二个月内不超过公司总股本的百分之五，二十四个月内不超过公司总股本的百分之十。如违反前述承诺售出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

截至本公告日，深投控未出售其所实际控制的本公司股份。

②自深投控控制的建设和深投公司非流通股份获得上市流通权之日起1年内，深投控承诺将启动对深物业的资产注入工作，拟以其合法拥有的不低于5亿元人民币含有土地资源的资产通过置换或其他合法方式一次或分批注入深物业，增加深物业的土地储备并增强其未来盈利能力。如上述资产注入不能在1

年内全部启动，深投控将在1年期满后30日内按未启动重组资产金额的20%向深物业补偿现金，深投控在支付上述补偿金后，对已启动但未完成的资产注入负有继续履行资产注入的义务，对尚未启动的资产注入将不再负有继续履行的义务。**注：资产注入启动是指以资产注入方案获得深物业股东大会审议通过为标志。**深投控自愿委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结深投控实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份作为上述承诺的履约保证。

为履行本承诺，本公司与深投控共同筹划启动相关事宜，并于2010年9月17日，本公司披露了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的公告》，本方案已获得本公司2010年第一次临时股东大会通过，详见本公司2010年10月14日刊登的《2010年第一次临时股东大会决议公告》；深投控于2009年11月向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请冻结其实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份，目前冻结期限已届满，该部分股份已解冻。

③自深投控控制的建设和深投公司非流通股份获得上市流通权之日起二十四个月内，深投控承诺在符合法律、行政法规和相关规定的情况下，以委托贷款的方式对深物业提供余额不少于5亿元人民币的现金支持，以缓解深物业的资金紧张状况。上述余额是指自深投控、建设和深投公司控制的非流通股份获得上市流通权之日起二十四个月内的累积发生额，每笔委托贷款的现金支持时间不少于十二个月；上述5亿元人民币的现金支持不包括自深投控控制的建设和深投公司非流通股份获得上市流通权之日以前已经提供的委托贷款现金支持金额。

2010年3月18日，本公司召开2009年度股东大会，审议通过了“关于向控股股东申请委托贷款的议案”，股东大会授权本公司董事会根据本公司经营的实际需要，在与深投控和相关银行的协商基础上，决定办理不少于5亿元人民币委托贷款协议签订、续贷展期、借新还旧及偿还等事宜，详见本公司2010年3月19日刊登的《2009年度股东大会决议公告》。2010年12月28日，深投控以中国光大银行深圳景田支行为受托人向本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司提供委托借款1,000万元；截至2011年3月29日，深投控累计向公司提供贷款5亿元，该项承诺已履行完毕。

④如果深物业2010、2011、2012年度中任何一年净利润低于2009年，深投控将以现金方式向深物业补足该年净利润与2009年净利润之间的差额。



## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所：

境内会计师事务所名称	众环海华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬（万元）	52
境内会计师事务所审计服务的连续年限	11

报告期内，公司因内控审计需要，聘请众环海华会计师事务所为公司内部控制审计会计师事务所，期间共支付内控审计费用 23 万元。

## 第七节、关于关联方资金往来的专项说明

 众环海华会计师事务所  
ZHONGHUAN HAIHUA  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：武汉市武昌区东湖路 169 号众环大厦 2-9 层  
邮编：430077 电话：027 86770549 传真：027 85424329

### 关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2012 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明

众环专字（2013）010074 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事会：

我们接受委托，依据《中国注册会计师审计准则》审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注，并于 2013 年 3 月 29 日出具了众环审字（2013）010163 号《审计报告》。

根据中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知（证监发[2003]56 号文）》的要求，贵公司编制了后附的截至 2012 年 12 月 31 日止深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2012 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表（以下简称《资金占用情况表》）。

如实编制《资金占用情况表》并确保其真实、合法及完整是贵公司管理当局的责任。我们对《资金占用情况表》所载资料与贵公司 2012 年度已审的财务报表及相关资料的内容进行了核对，在所有重大方面未发现不一致之处。除了对贵公司实施于 2012 年度财务报表审计中所执行的对关联方交易的相关审计程序外，我们并未对资金占用情况表所载资料执行额外的审计或其他程序。

为了更好地理解贵公司 2012 年度控股股东及其他关联方资金占用情况，《资金占用情况表》应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅供贵公司向中国证券监督管理委员会深圳监管局及深圳证券交易所披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用，不得用作任何其他目的。

附件：深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2012 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

众环海华会计师事务所有限公司

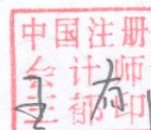
中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2013 年 3 月 29 日



## 深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2012年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

金额单位：人民币元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2012年期初占用金额	2012年度占用累计发生金额	2012年度占用资金利息	2012年度偿还累计发生金额	2012年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质	备注
现大股东及其附属企业	深圳市投资控股有限公司	控股股东	应收账款	153,021.98	262,280.16			415,302.14	提供物业管理服务	经营性往来	
	深圳迎宾馆有限公司	同受控股股东控制	其他应收款	909,960.40				909,960.40		非经营性往来	*6
	小计			1,062,982.38	262,280.16			1,325,262.54			
前大股东及其附属企业											
	小计										
	总计			1,062,982.38	262,280.16			1,325,262.54			
其它关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2012年期初占用金额	2012年度占用累计发生金额	2012年度往来资金的利息	2012年度偿还累计发生金额	2012年期末占用资金余额	占用形成原因	往来性质	
大股东及其附属企业											
	小计										
上市公司的子公司及其附属企业	深业地产发展有限公司	子公司	其他应收款	99,779,604.19	23,829.30			99,803,433.49	经营周转资金	非经营性往来	*1
	海南新达开发总公司	子公司	其他应收款	48,778,010.04	20,557,198.85		20,072,424.64	49,262,784.25	经营周转资金	非经营性往来	
	深圳市国贸汽车实业有限公司	子公司	其他应收款	3,000,000.00			3,000,000.00		经营周转资金	非经营性往来	
	深圳市国贸物业管理有限公司	子公司	其他应收款	8,223,602.62	40,809,841.00		11,750,000.00	37,283,443.62	经营周转资金	非经营性往来	
	深圳市国贸餐饮有限公司	子公司	其他应收款	4,300,310.40	2,462,684.00		2,579,126.00	4,183,868.40	经营周转资金	非经营性往来	
	深圳市国贸商场有限公司	子公司	其他应收款	744,177.30				744,177.30	经营周转资金	非经营性往来	
	深圳市物业工程建设监理有限公司	子公司	其他应收款	3,285,212.59	572,124.81		1,955,242.81	1,902,094.59	经营周转资金	非经营性往来	
	湛江深圳物业发展有限公司	子公司	其他应收款	53,478.77				53,478.77	经营周转资金	非经营性往来	
	深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		131,732,422.13		70,000,000.00	61,732,422.13	经营周转资金	非经营性往来	
	深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	子公司	其他非流动资产-委托贷款	280,000,000.00		21,937,341.77		280,000,000.00	房地产项目开发	非经营性往来	*5
	深物业扬州房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		713,632,910.60		80,000,000.00	633,632,910.60	经营周转资金	非经营性往来	
	东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	子公司	其他非流动资产-委托贷款	195,000,000.00		15,225,600.00		195,000,000.00	房地产项目开发	非经营性往来	*5
	深圳国贸天安物业有限公司	合营公司	其他应收款	9,705,931.45			9,705,931.45		应收股利	非经营性往来	*3
	深圳国贸实业发展有限公司	持有其38.33%股权	其他应收款	2,551,652.48			200,000.00	2,351,652.48	欠付利润	非经营性往来	*2
	安徽南鹏造纸有限公司	持有其30%股权	其他应收款	7,677,728.00	-29,568.00			7,648,160.00	经营周转资金	非经营性往来	*2、*4
	深圳物方陶瓷工业有限公司	持有其26%股权	其他应收款	1,747,264.25				1,747,264.25	经营周转资金	非经营性往来	*2
小计			664,846,972.09	909,761,442.69	37,162,941.77	199,262,724.90	1,375,345,689.88				
关联自然人及其控制的法人											
其他关联人及其附属企业											
小计											
总计				664,846,972.09	909,761,442.69	37,162,941.77	199,262,724.90	1,375,345,689.88			

\*1: 应收深业地产发展有限公司本期发生额系外币余额汇兑损益调整。

\*2: 对深圳国贸实业发展有限公司、安徽南鹏造纸有限公司、深圳物方陶瓷工业有限公司的应收款项已全额计提坏账准备。

\*3: 应收深圳国贸天安物业有限公司款项本期减少系收回的股利。

\*4: 应收安徽南鹏造纸有限公司款项本期发生额系外币余额汇兑损益调整。

\*5: 委托贷款期末列报在“一年内到期的非流动资产”。

\*6: 应收深圳市迎宾馆有限公司款项系归属于深投控的深新公司剥离资产。

## 八、关于年初未分配利润调整情况的专项说明

 众环海华会计师事务所  
ZHONGHUAN HAIHUA  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：武汉市武昌区东湖路 169 号众环大厦 2-9 层  
邮编：430077 电话：027 86770549 传真：027 85424329

### 关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司 年初未分配利润调整情况的专项说明

众环专字（2013）010075 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，依据《中国注册会计师审计准则》审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业公司”）2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注，并于 2013 年 3 月 29 日出具了众环审字（2013）010163 号标准无保留《审计报告》。

根据深圳证券交易所《关于做好上市公司 2012 年年度报告工作的通知》的规定，深物业公司编制了后附的截至 2012 年 12 月 31 日止《深圳市物业发展（集团）股份有限公司年初未分配利润调整情况明细表》。

根据《年初未分配利润调整情况明细表》，因深物业公司 2012 年度同一控制下企业合并深圳市深新出租汽车有限公司，根据《企业会计准则》的相关规定，应予追溯调整，在合并财务报表中，影响年初未分配利润-3,240,025.58 元，调增资本公积 13,800,000.00 元，调增盈余公积 656,810.44 元。

如实编制《年初未分配利润调整情况明细表》并确保其真实、合法及完整是深物业公司管理当局的责任。我们对《年初未分配利润调整情况明细表》所载资料与深物业公司 2012 年度已审的会计报表及相关资料的内容进行了核对，在所有重大方面未发现不一致之处。除了对深物业公司实施 2012 年度财务报表审计中所执行的审计程序外，我们并未对年初未分配利润调整情况明细表所载资料执行额外的审计或其他程序。

为了更好地理解深物业公司 2012 年度年初未分配利润调整情况，年初未分配利润调整情况明细表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅供深物业公司向深圳证券交易所交易所上报使用，不得用作任何其他目的。

众环海华会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2013 年 3 月 29 日

中国注册  
会计师  
王都印

中国注册  
会计师  
范佳铭印

## 深圳市物业发展（集团）股份有限公司

### 年初未分配利润调整情况明细表

（2012 年 12 月 31 日）

因本公司 2012 年度同一控制下企业合并深圳市深新出租汽车有限公司，根据《企业会计准则》的相关规定，应予追溯调整，在合并财务报表中，影响年初未分配利润-3,240,025.58 元，调增资本公积 13,800,000.00 元，调增盈余公积 656,810.44 元。

具体变动情况列示如下：

项 目	2012 年初追溯后审定报表数	2011 年初原报表数	差异
资本公积	77,820,275.72	64,020,275.72	13,800,000.00
盈余公积	70,368,860.95	69,712,050.51	656,810.44
未分配利润	403,182,716.36	406,422,741.94	-3,240,025.58

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	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	383,219,164	64.3%				-780,585		382,438,579	64.17%
2、国有法人持股	380,287,429	63.81%				78,515		380,365,944	63.82%
3、其他内资持股	2,931,735	0.49%				-859,100		2,072,635	0.35%
其中：境内法人持股	2,403,735	0.4%				-331,100		2,072,635	0.35%
境内自然人持股	528,000	0.09%				-528,000		0	
5、高管股份	0	0%							
二、无限售条件股份	212,759,928	35.7%				780,585		213,540,513	35.83%
1、人民币普通股	145,154,685	24.36%				780,585		145,935,270	24.49%
2、境内上市的外资股	67,605,243	11.34%				0		67,605,243	11.34%
三、股份总数	595,979,092	100%						595,979,092	100%

股份变动的原因：

(一) 关于“一、有限售条件股份”本次变动增减中的变动情况说明如下：

(1) 国有法人持股增加78,515股，原因如下：

原限售股份持有人深圳市中国深圳国际合作(集团)股份有限公司工会委员会、自然人耿群英所持有的有限售条件流通股限售期届满，并向股权分置改革中垫付对价方—深圳市建设投资控股公司(国有法人)进行了偿还垫付，此次累计偿还垫付股份78,515股，并在2012年6月18日完成偿还垫付义务，因此本栏目下国有法人持股数量相应增加，详见本公司2012年7月20日刊登的《限售股份解除限售提示性公告》。

(2) 其他内资持股减少859,100股，原因如下：

原限售股份持有人深圳市中国深圳国际合作(集团)股份有限公司工会委员会、自然人耿群英在2012年6月18日完成偿还垫付义务，累计偿还垫付股份78,515股，其所持股份已于2012年7月23日解除禁售并上市流通(详见本公司2012年7月20日刊登的《限售股份解除限售提示性公告》)，此次可上市流通股份总数为780,585股，其他内资持股合计减少859,100股。

(二) 关于“二、无限售条件股份”本次变动增减中的变动情况说明如下：

原限售股份持有人深圳市中国深圳国际合作(集团)股份有限公司工会委员会、自然人耿群英在2012年6月18日完成偿还垫付义务，其所持股份已于2012年7月23日解除禁售并上市流通(详见本公司2012年7月20日刊登的《限售股份解除限售提示性公告》)，此次可上市流通股份总数为780,585股，因此无限售条件股份合计增加780,585股。

### (三)期后事项

根据深投控的关于限售股的解禁承诺，深圳市建设投资控股公司所持本公司股份总数5%的股票，即29,798,954股股份，已于2012年11月4日结束限售期，并于2013年1月24日上市流通，详见本公司2013年1月22日刊登的《限售股解除禁售提示性公告》。截至本报告发布日，本公司有限售条件流通股份总数为352,639,625股，无限售条件流通股份总数为243,339,467股。

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

截至报告期末的前3年，本公司未对外发行股票、可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债券及其他衍生证券。

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内，公司股份总数和股本结构未发生变化，也没有因此引发的公司资产和负债结构的变动。

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数		45,928		年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		44,999		
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.33%	323,783,371		323,783,371			0
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573		56,582,573			0
深圳市国贸物业管理有限公司	国有法人	0.42%	2,514,781		0	2,514,781		0
深圳市免税商品企业有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300		1,730,300			0
国信证券股份有限公司客户信用	境内非国有法人	0.23%	1,387,000			1,387,000		0

交易担保证券账户								
吴雪玲	境内自然人	0.2%	1,193,300			1,193,300		0
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.19%	1,164,604			1,164,604		0
陈丽英	境内自然人	0.17%	1,007,151			1,007,151		0
龙科仪	境内自然人	0.17%	1,000,011			1,000,011		0
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.16%	932,304			932,304		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一、第二股东归属本公司实际控制人—深圳市投资控股有限公司管理，第三股东为本公司全资子公司。除此之外，未知其余七名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量(注 4)	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市国贸物业管理有限公司	2,514,781	人民币普通股	2,514,781					
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,387,000	人民币普通股	1,387,000					
吴雪玲	1,193,300	人民币普通股	1,193,300					
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,164,604	人民币普通股	1,164,604					
陈丽英	1,007,151	境内上市外资股	1,007,151					
龙科仪	1,000,011	人民币普通股	1,000,011					
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	932,304	境内上市外资股	932,304					
周永洪	668,500	境内上市外资股	668,500					
中国国际金融有限公司	645,974	人民币普通股	645,974					
刘燎原	641,900	境内上市外资股	641,900					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。							



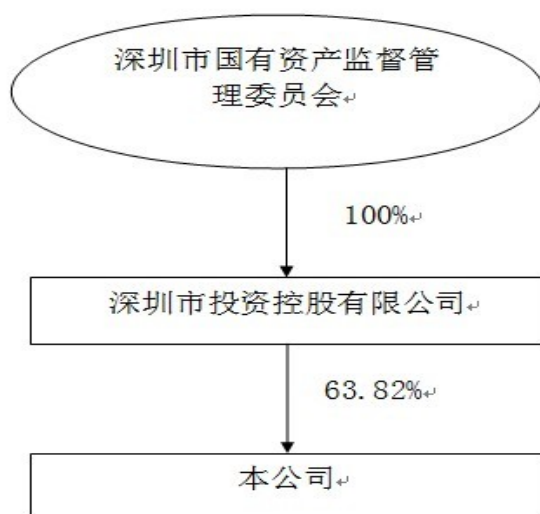
## 2、公司控股股东情况

截至报告期末，本公司控股股东仍登记为深圳市建设投资控股公司。2004 年，深圳市政府将深圳市建设投资控股公司与另外两家市属资产经营公司深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司合并，组建成立深圳市投资控股有限公司，本公司的实际控股股东为深圳市投资控股有限公司。深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，成立于 2004 年 10 月 13 日，法定代表人范鸣春先生，注册资本 56 亿元，主要经营范围是：为市属国有企业提供担保、国有股权管理、所属企业资产重组、改制和资本运作、股权投资等。深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为政府组成部门，代表深圳市政府对深圳市投资控股有限公司实施管理，因此本公司的最终控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。深圳市人民政府国有资产监督管理委员会的办公地址为深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码 518026。

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 3、公司实际控制人情况

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图:



## 4、其他持股10%（含10%）以上的股东情况

报告期内公司没有其他持股在10%以上（含10%）的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未持有本公司股份。

### 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

#### 董事会成员：

**陈玉刚**先生，1957年9月出生，研究生学历，高级政工师。有二十余年丰富的政府行政管理、企业管理经验。曾担任政府多个部门的重要职务，曾任深圳市深华集团公司总经理、党委书记；深圳市先科企业集团总经理、党委副书记；深圳市投资控股有限公司副总经理；2006年5月起任本公司党委书记；2006年6月起任本公司董事长，现任本公司党委书记、董事长。

**魏志**先生，1957年11月出生，大学学历，翻译职称。有二十余年丰富的企业管理经验。曾任深圳市国际工程有限公司海外部副经理；深圳市中深海外发展公司劳务部经理、副总经理；中国深圳国际经济合作集团香港力源公司董事、总经理；深圳市建设投资控股公司海外部副经理；深圳市建设投资控股公司承包部副经理；深圳市天健（集团）股份有限公司总经理助理、副总经理；天健房地产开发公司董事长、总经理；2007年10月起担任本公司党委副书记、常务副总经理；2007年12月20日起担任本公司党委副书记、董事、常务副总经理；2008年7月15日起任本公司总经理，现任本公司董事、党委副书记、总经理。

**刘光新**先生，1958年5月出生，大专学历，经济师。有十余年丰富的企业管理经验。自1989年5月至今在本公司就职，曾任物业工程开发公司办公室主任；国贸实业发展公司总经理；国贸餐饮公司总经理；本公司总经理办公室副主任、主任；本公司经营管理部经理；2007年10月起担任本公司党委副书记、纪委书记；2007年11月起担任本公司工会主席；2007年12月起任本公司董事、党委副书记、纪委书记、工会主席。现任本公司董事、党委副书记、纪委书记、工会主席。

**龚四新**先生，1968年2月出生，经济学硕士，高级会计师。具有丰富的企业财务会计管理经验。曾任山东威高集团医用高分子制品股份有限公司财务总监；深圳市三诺电子有限公司财务总监；深圳市杰和科技发展有限公司财务总监；2010年9月起担任本公司财务总监。2011年6月起担任本公司董事、财务总监。

**文利**女士，1969年12月出生，研究生学历，硕士，经济师、工程师。有十余年企业管理经验，曾任花样年投资发展有限公司常务副总经理助理、项目部经理、市场策划部经理；2005年7月起在深圳市投资控股有限公司工作；曾任深圳市投资控股有限公司投资部副部长；现任深圳市投资控股有限公司建设项目管理中心副主任、“深深房”公司董事、本公司董事。

**郭立威**先生，1973年4月出生，研究生学历，法学硕士。曾任中国平安保险集团公司总部法律顾问；深圳市投资管理公司法律事务部业务经理；2004年10月起在深圳市投资控股公司工作，曾任深圳市投资控股公司法律事务部副经理；现任深圳市投资控股公司企业管理一部经理、本公司董事。

#### **独立董事：**

**李晓帆**先生，1953年5月出生，经济学硕士，注册管理咨询师、研究员。曾任甘肃省社科院经济所副所长、深圳市体改办处长；深圳市政府驻欧洲招商联络处主任；深圳市原外经贸局副局长级巡视员；自2006年至今担任深圳市城市发展研究中心研究员、中国生产力学会常务理事、副秘书长；现任本公司独立董事。

**查振祥**先生，1955年11月出生，博士，教授职称，享受国务院政府特殊津贴。有深厚的企业管理理论基础，曾任中国农业大学经济管理学院副院长；中国宝安集团股份有限公司发展研究中心主任；南海市能兴发展集团有限公司总经济师；现任深圳职业技术学院经济管理学院院长兼经济与社会发展研究中心主任、本公司独立董事。

**董志光**先生，1957年2月生，大学学历，高级会计师，中国注册会计师。有二十余年的企业管理经验，曾任黑龙江省建设银行副处长、处长；南方证券股份有限公司计财部总经理、总会计师、董事；中国安泰集团有限公司总裁；现任深圳市澳圣佳特经贸有限公司董事长、本公司独立董事。

#### **监事会成员：**

**戴先华**先生，1962年4月出生，博士研究生，中共党员，有二十余年的丰富工作经验。1986年—1989年在中南财经政法大学商业经济系工作，讲师；1992年—1997年在深圳商报社工作，曾任理论评论部编辑、主任助理、副主任；1997年—2011年在深圳市国资委工作，历任资产处、资产管理处副处长，办公室副主任、调研员，考核分配处调研员；现任本公司监事会主席。

**张世磊**先生，1978年2月出生，硕士研究生。2002年—2004年，在富士康企业集团CyberMart事业处工作，营销策划工程师；2004年—2008年，在深圳市信息管线有限公司工作，曾任办公室主任、董事会秘书；2008年起在深圳市投资控股有限公司工作，任办公室副主任，现任本公司监事。

**王秀颜**女士，1962年8月出生，MBA硕士，会计师。具有丰富的企业审计工作经验，曾任深圳市投资管理公司监事会办公室监事会秘书、审计部业务经理、女工委主任、审计部、监督部高级业务经理；2004年10月—2007年12月任深圳市投资控股公司审监部经理；2007年12月起任深圳市投资控股公司审计部（监事会办公室）经理，现任本公司监事。

**王秋平**女士，1970年1月出生，大学本科，高级经济师。1992年起在本公司工作，曾在总经理办公室、计财部、经营管理部从事综合经营管理和计划管理工作；现任本公司监事、发展管理部经理。

**张戈坚**先生，1975年9月出生，硕士研究生，会计师、审计师。1997年7月至今在本公司审计部从事内部审计工作；现任本公司监事、审计部经理。

**高级管理人员：**

**王航军**先生，1966年11月出生，中南财经大学研究生毕业，经济学硕士，高级审计师。有二十余年企业管理经验。曾任深圳市南山区审计局副局长；深圳市投资管理公司审计部副部长、部长；深圳市投资管理公司监督部副部长、部长；深圳市投资控股有限公司审计监察部部长；2007年10月起担任本公司副总经理。

**李子鹏**先生，1966年5月出生，毕业于华中科技大学，研究生学历。曾任本公司控股子公司深圳市皇城地产有限公司工程科长、房地产项目工程现场经理、售楼部部长、总经理助理、副总经理、总经理、董事长；2007年10月起担任本公司副总经理。

**范维平**先生，1965年4月出生，1988年毕业于西南政法学院，研究生学历。曾任深华集团公司监察审计部法律科科长；法律部副部长、部长；深华集团公司总经理助理；深华集团公司总法律顾问；2009年1月起担任本公司董事会秘书，兼任公司总法律顾问，2012年2月起担任本公司副总经理、董事会秘书、总法律顾问。

在股东单位任职情况：

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	在股东单位是否领取报酬津贴
文利	深圳市投资控股有限公司	建设项目管理中心副主任	是
郭立威	深圳市投资控股有限公司	企业管理一部经理	是
张世磊	深圳市投资控股有限公司	办公室副主任	是
王秀颜	深圳市投资控股有限公司	审计部（监事会办公室）经理	是

在其他单位任职情况：

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
李晓帆	深圳市城市发展研究中心、中国生产力学会	研究员、常务理事、副秘书长	是
查振祥	深圳职业技术学院经济管理学院	院长	是
董志光	深圳市澳圣佳特经贸有限公司	董事长	是

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

报告期内，公司董事会与公司管理层签署2012年度经营目标责任书，采取经营指标、分类指标和管理目标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。公司高级管理人员的报酬依据《董事、监事和高级管理人员年薪制管理办法》实行年薪制，董事会完成年度考核后实施。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况：

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
陈玉刚	董事长	男	56	现任	781,350.00	0.00	781,350.00
魏志	董事、总经理	男	56	现任	756,950.00	0.00	756,950.00
刘光新	董事、工会主席	男	55	现任	725,598.00	0.00	725,598.00
龚四新	董事、财务总监	男	45	现任	412,800.00	0.00	412,800.00
文利	董事	女	44	现任	0.00	在控股股东领薪	在控股股东领薪
郭立威	董事	男	40	现任	0.00	在控股股东领薪	在控股股东领薪
李晓帆	独立董事	男	60	现任	80,000.04	0.00	80,000
查振祥	独立董事	男	58	现任	80,000.04	0.00	80,000
董志光	独立董事	男	56	现任	80,000.04	0.00	80,000
戴先华	监事会主席	男	51	现任	422,800.00	0.00	422,800.00
张世磊	监事	男	35	现任	0.00	在控股股东领薪	在控股股东领薪
王秀颜	监事	女	51	现任	0.00	在控股股东领薪	在控股股东领薪
王秋平	监事、发展管理部经理	女	43	现任	302,250.00	0.00	302,250.00
张戈坚	监事、审计部经理	男	38	现任	301,750.00	0.00	301,750.00
王航军	副总经理、财务负责人	男	47	现任	725,598.00	0.00	725,598.00
李子鹏	副总经理	男	47	现任	725,598.00	0.00	725,598.00
范维平	副总经理、董事会秘书	男	48	现任	725,598.00	0.00	725,598.00

#### 四、公司员工情况

本公司现有员工2750人，其中生产人员1783人，销售人员130人，技术人员550人，财务人员95人，行政人员192人。大中专以上文化程度的有1250人。目前需要承担费用的退休职工185人。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳市证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关规定的要求，不断规范和完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

截至报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地召开，各位董事、监事均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。公司法人治理结构完善，公司运作规范。

公司一贯以来非常重视规范内幕信息管理，公司制定了《内幕信息知情人管理制度》，明确了内幕信息内容、确定知情人范围以及利用内幕信息责任追究制度。在向控股股东报送未公开信息后，公司均按制度和相关法律、法规要求，整理登记知情人员相关信息向证券监管机关报备，严格控制内幕信息传递范围、加强内幕信息保密工作。经自查，在报告期内，公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份，以及受监管部门查处和整改的情况。今后公司将持续加强学习相关法律法规要求，认真贯彻执行内幕信息及知情人管理制度，规范公司治理行为，切实做好防范内幕交易行为的工作。

### 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年年度股东大会	2012 年 04 月 20 日	2011 年度董事会工作报告	审议通过	2012 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		2011 年度监事会工作报告	审议通过	2012 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		2011 年年报	审议通过	2012 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		2011 年度财务决算报告	审议通过	2012 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		2012 年度财务预算报告	审议通过	2012 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		关于 2011 年度利润分配或资本公积金转增股本的议案	审议通过	2012 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		关于续聘会计师事务所的议案	审议通过	2012 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		关于为控股子公司贷款提供担保的议案	审议通过	2012 年 04 月 23 日	巨潮资讯网

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 08 月 24 日	关于未来三年股东回报规划的议案	审议通过	2012 年 08 月 24 日	巨潮资讯网
		关于修订公司章程的议案	审议通过	2012 年 08 月 24 日	巨潮资讯网

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
李晓帆	6	3	3			否
查振祥	6	3	3			否
董志光	6	3	3			否

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事本着对公司和全体股东诚信和勤勉的态度，恪尽职守、勤勉尽责，对各项议案进行认真审议，并依据自己的专业知识和能力做出独立、客观、公正的判断，不受公司和公司主要股东的影响，对有关事项均发表了独立、客观、公正的意见，切实维护了公司和中小股东的利益。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则赋予的职权和义务，认真履行职责。

### 1、战略发展与投资委员会履职情况

报告期内，战略发展与投资委员会关注董事会对项目发展和融资等授权情况，与管理层保持着顺畅的日常沟通，对授权范围内各项事务保持充分了解。

## 2、提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会召开工作会议1次，进行通讯表决1次，核实范维平先生担任公司副总经理的资格条件，并出具了《关于对范维平先生担任公司副总经理的资格核实和审查意见》。

## 3、薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会认真履行职责，保持与管理层的顺畅沟通，就有关方面多次与管理层进行了沟通。

## 4、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开现场办公会议1次，听取众环海华会计师事务所有限公司汇报审计工作情况，并审议众环海华会计师事务所有限公司出具的初步审计意见，董事会审计委员会应就公司2011年度财务报表发表了意见。审计委员会会议结束后，公司还安排对重点开发项目进行了实地考察。

## 五、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面完全分开，做到了人员独立、财务独立、资产完整、机构独立、业务分开。

1、业务方面：本公司业务独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力，不依赖于股东及任何其他关联方，亦不存在和控股股东相同或有竞争力的业务。

2、人员方面：本公司在劳动人事、薪酬管理方面与控股股东完全独立，本公司高级管理人员均在本公司领薪，不存在在股东单位兼任职务的情况。公司人员独立，所有员工均和公司签订了劳动合同。公司在员工管理、社会保障、工薪报酬等方面独立于股东单位或其他关联方。

3、资产方面：公司资产完整、独立、产权关系明确。不存在资产资金被控股股东占用的情况，公司资产完全独立于控股股东。

4、机构方面：本公司机构独立，并制定了各部门的规章制度和职责，形成了责权分明，科学合理的内部控制体系，公司经营管理的独立性不受控股股东及其下属机构的任何影响，不存在控股股东干预公司机构设置的现象。



5、财务方面：本公司财务独立，有独立的财务部门，有独立的财务核算体系和财务管理制度，有独立的财务帐户，独立纳税，独立进行财务决策。

本公司控股股东行为规范，不存在超越公司股东大会直接或间接干预公司经营决策、经营活动或资金使用的情形，但控股股东可通过所持的股份对公司的重大决策产生一定影响。

## 七、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司董事会与公司管理层签署 2012 年度经营目标责任书，采取经营指标、分类指标和管理目标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。公司高级管理人员的报酬依据《董事、监事和高级管理人员年薪制管理办法》实行年薪制，董事会完成年度考核后实施。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

2012 年,公司已建立、健全了良好的治理结构、组织架构和相关内部控制制度,在业务管理、资金管理、会计系统管理、人力资源与薪酬管理、信息沟通与披露管理等方面形成了较完整的内部控制体系。公司董事会授权审计部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审计评价。年度内,公司聘请了众环海华会计师事务所对公司内控制度建立健全及执行情况进行独立审计,并出具内部控制审计报告。

截至报告期末,公司通过近两年的制度体系建设,已系统完善了《风险数据库》、《内部控制手册》以及《内部控制评价手册》,内控建设工作不断得以提升。

#### 1、内部环境

##### (1) 治理结构

公司严格对照《公司法》、《证券法》等有关法律、行政法规,以及公司《章程》的规定,建立、健全了符合《上市公司治理准则》要求的法人治理结构。按照规范的公司治理结构的目标,公司已建立、健全了股东大会、董事会、监事会及各项规章制度,确保其分别有效行使决策权、执行权和监督权。

2012 年,通过对制度体系进行全面梳理,公司修订完善了各项重要业务风险控制点,形成了《风险数据库》、《内部控制手册》、《内部控制评价手册》等内控管理体系文件。

##### (2) 机构设置及权责分配

①股东大会:股东大会是公司的最高权力机构,按照《公司法》、公司《章程》等法律、法规和规章制度规定的职权范围,对公司经营方针、投资计划,重大交易事项,公司资本变动、任免董事监事等重大事项进行审议和决策。公司制定并严格执行包括《股东大会议事规则》在内的多项制度规定,确保所有股东权益。

②董事会:是公司的决策机构,对股东大会负责,并负责公司内部控制体系的建立健全。董事会下设董事会秘书及董事会办公室,负责董事会日常事务和公司信息披露工作。

公司董事会还下设了审计委员会、薪酬与考核委员会、战略发展与投资委员会、提名委员会四个专门委员会,专门委员会依据相应的工作细则,分别承担公司重大工作事项讨论、决策及监督、评估的职能,提高公司董事会运作效率。

③监事会:监事会是公司的监督机构,检查公司财务,对公司董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督及检查,并向股东大会负责并报告工作。

④管理层：对董事会负责，为股东大会、董事会决策执行层，由董事会聘任，负责公司的日常经营管理工作 and 内部控制的日常运行。

⑤公司职能部门：公司下设董事会办公室、总经理办公室、成本控制部、规划设计部、人力资源部、发展管理部、财务管理部、审计部（监事会办公室）、风险控制与法律事务部、租赁中心、党群办公室等职能部门，各职能部门各司其职，严格按照内部控制制度开展工作，保证公司的正常运转。

### (3) 内部审计

公司由审计部负责内部审计工作，审计部直接向董事会负责，保证了审计工作的独立性。审计部根据年度审计计划，通过执行内控审计或专项审计，对公司内部控制的健全性、有效性和财务收支、经营管理的合规性等发表意见，对于发现的问题提出整改计划，并定期检查整改落实情况。对在审计中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向董事会、监事会及管理层报告。

## 2、风险评估

公司根据需要设立了风险控制与法律事务部，严格执行《公司风险管理办法》及《财务风险预警系统实施管理办法》。公司定期组织实施全面风险评估工作，及时对公司经营活动中面临的政策、市场环境等外部风险因素和财务状况、项目运营管理、资产管理等内部风险因素进行识别和评估，完成风险评估报告，有效控制风险。

## 3、主要控制活动

### (1) 房地产项目决策管理

公司《房地产项目论证与决策管理规定》明确了项目开发过程中本部、子公司的职责，同时对涉及项目开发全过程的责任部门和相关工作程序进行了规范；公司《项目工程管理规定》中明确了工程从开工准备、施工计划、安全、质量、施工进度、相关技术、成本控制、竣工验收、技术服务与监督等相关方面的实施细则。这些制度和措施的有效执行，基本能够保证公司通过对项目的规范运作、控制工程造价和成本，达到提高企业经济效益的目的。

### (2) 子公司管理

根据公司战略发展规划的要求，公司建立完善了对子公司的内部控制制度，制定了《下属企业产权代表报告管理规定》、《二级公司日常经营管理规定》、《二级公司年度经营目标责任书考核管理办法》等管理制度，规范子公司公文、合同、付款等审批流程的管理。定期取得子公司财务报表的统计和分析资料，及时检查、掌握其经营及管理状况。在营销策划、成本控制、财务管理、投融资管理、劳动人事工资管理及信息披露等方面加强管理，降低决策风险。

### (3) 重大投资的管理

公司《章程》明确了股东大会、董事会和管理层对外投资的审批权限及审议程序，并制定了《投资管

理规定》，控制投资风险，促进公司的规范运作和健康发展。公司对投资的管理重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过分级授权审批程序对重大投资实施全程监控，确保投资的合法性、安全性及收益性。

#### (4) 财务与会计控制

公司实行统一的财务管理和会计核算制度。目前已制定完整的财务及核算制度体系，涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、会计核算、财务报告等方面。

在资金管理方面，公司实行严格的付款审批程序，严格限制对外借款，各类款项支付均需履行相应的签字审批程序，重大款项的支付报董事会审批；在财务预算方面，公司实行严格的资金、费用、固定资产购置等预算制度，严控预算外支出，各项预算均需有详实的编制依据，财务预算及上年度预算执行情况均需董事会通过。在资产管理方面，公司定期对各项实物资产进行盘点，确保账实相符、各项资产得到有效利用；在会计核算及财务报告方面，公司使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，在统一会计核算制度和核算办法的基础上，通过下发各项具体业务核算指引，提高账务处理准确性和规范性，确保会计信息质量。

#### (5) 招标采购管理

公司建立健全了包括《招标采购管理制度》、《关于加强集团招投标管理工作的通知》及《关于加强招标采购公告标准化、规范化和计划性管理的通知》等一系列的招标采购制度，规定有关项目的开标，招标，评标等管理要求，规范公司的招标管理工作，并严格监督执行，有效控制采购成本，防范招标采购环节的廉洁风险。

#### (6) 全面预算管理

公司《全面预算管理规定》，制定了集团及下属公司有关全面预算的流程，旨在建立、健全内部约束机制，规范财务管理行为，加强预算管理，确保预算编制符合企业发展战略和目标的要求。审计部根据年初下属公司与集团签订目标责任书的各项指标，审核下属公司指标完成情况，对偏离预算指标的具体原因进行审查、分析，并出具审计报告。

#### (7) 人力资源管理

公司制定包括《员工招聘管理规定》、《公司薪酬管理规定》、《公司绩效考核管理办法》等一系列人力资源管理制度，旨在根据计划目标，优化使用企业生产所需的人力资源，按发展需求配置公司所需人才，使集团公司及下属公司能够有序、高效地完成全面人力资源管理目标。

#### (8) 关联交易业务控制

公司制订了《公司关联交易管理办法》、《公司防范控股股东及关联方资金占用专项制度》等规定，同

时通过完善的公司治理结构，确保公司对关联交易采取公平、公正以及对公司有利的原则，充分保护投资者的利益。重大关联交易在经独立董事认可后，方提交董事会审议，并按规定及时对外披露。

#### (9) 对外担保的内部控制

公司严格执行《公司担保业务管理办法》，各担保业务评审、批准、执行、管理、披露等环节均严格按照制度、流程执行。报告期内未发现违反《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》以及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》规定的违规担保行为。

#### (10)、对募集资金的控制

报告期内，公司没有在证券市场进行过募集资金的情况，也没有以前募集资金延续到本报告期内的情况。

### 4、信息与沟通

公司《信息披露事务管理规定》、《审计委员会年报工作规程》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《年度报告工作制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《投资者关系管理制度》等内控制度对信息披露的范围及标准、流程、法律责任，重大信息内部沟通传递程序，重大内幕信息及知情人的管理，投资者关系管理等作了明确的规定，以确保公司信息披露真实、准确、完整、及时、公平。

## 二、董事会关于内部控制责任的声明

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；管理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司内部控制的目的是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高企业经营管理水平和风险防范能力，保护公司、投资者及其他利益相关方的合法权益，为公司实现发展战略以及促进公司健康、可持续发展提供坚实保证。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。董事会已按照《企业内部控制基本规范》要求对财务报告相关内部控制进行了评价，并认为其在 2012 年 12 月 31 日（基准日）有效。

## 三、建立财务报告内部控制的依据

公司实行统一的财务管理和会计核算制度。目前已制定完整的财务及核算制度体系，涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、会计核算、财务报告等方面。

在资金管理方面，公司实行严格的付款审批程序，严格限制对外借款，各类款项支付均需履行相应的

签字审批程序，重大款项的支付还需报董事会审批；在财务预算方面，公司实行严格的资金、费用、固定资产购置等预算制度，严控预算外支出，各项预算均需有详实的编制依据，财务预算及上年度预算执行情况均需董事会通过。在资产管理方面，公司定期对各项实物资产进行盘点，确保账实相符、各项资产得到有效利用；在会计核算及财务报告方面，公司使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，在统一会计核算制度和核算办法的基础上，通过下发各项具体业务核算指引，提高账务处理准确性和规范性，确保会计信息质量。

#### 四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 03 月 30 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

#### 五、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，深物业公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 03 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

#### 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司制定了年报信息披露重大差错责任追究制度，并深入开展规范财务会计基础工作专项活动。报告期内没有发生年度报告重大差错。

## 第十节 财务报告



众环海华会计师事务所  
ZHONGHUAN HAIHUA  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：武汉市武昌区东湖路 169 号众环大厦 2-9 层  
邮编：430077 电话：027 86770549 传真：027 85424329

### 审 计 报 告

众环审字（2013）010163 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称深物业公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是深物业公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，深物业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深物业公司 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

众环海华会计师事务所有限公司



中国

武汉

中国注册会计师



中国注册会计师



2013 年 3 月 29 日

## 二、财务报表

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：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	797,724,311.37	469,313,741.57
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		200,000.00
应收账款	76,584,008.68	70,557,693.71
预付款项	64,714,990.11	474,354,748.39
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	6,371,689.34	3,428,342.39
买入返售金融资产		
存货	2,300,674,551.14	1,814,992,629.34
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,246,069,550.64	2,832,847,155.40
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	84,249,349.70	81,103,539.95
投资性房地产	285,258,604.17	302,632,518.55
固定资产	78,821,168.21	86,855,289.26



在建工程	57,000.00	57,000.00
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	114,098,153.11	121,254,256.15
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,644,288.40	3,173,413.01
递延所得税资产	194,507,824.50	124,102,202.41
其他非流动资产		
非流动资产合计	760,636,388.09	719,178,219.33
资产总计	4,006,705,938.73	3,552,025,374.73
流动负债：		
短期借款	360,000,000.00	601,495,212.00
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		
应付账款	298,525,752.32	187,093,587.42
预收款项	678,075,291.01	208,655,909.41
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	54,721,616.91	46,354,982.87
应交税费	733,659,679.71	499,957,087.36
应付利息		
应付股利		
其他应付款	195,045,649.98	480,433,469.91
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	14,909,888.32	218,359,888.32
其他流动负债		

流动负债合计	2,334,937,878.25	2,242,350,137.29
非流动负债：		
长期借款	19,316,666.64	7,333,333.32
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	2,739,089.94	
其他非流动负债	145,997,301.31	160,019,158.28
非流动负债合计	168,053,057.89	167,352,491.60
负债合计	2,502,990,936.14	2,409,702,628.89
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	595,979,092.00	595,979,092.00
资本公积	63,783,019.03	77,820,275.72
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	102,882,532.15	70,368,860.95
一般风险准备		
未分配利润	746,091,174.80	403,182,716.36
外币报表折算差额	-5,882,902.45	-5,890,286.25
归属于母公司所有者权益合计	1,502,852,915.53	1,141,460,658.78
少数股东权益	862,087.06	862,087.06
所有者权益（或股东权益）合计	1,503,715,002.59	1,142,322,745.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,006,705,938.73	3,552,025,374.73

## 2、母公司资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	399,641,751.92	83,846,009.34
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	56,779,588.68	57,610,601.35

预付款项	138,000.00	435,617,463.60
应收利息		
应收股利		
其他应收款	793,063,936.59	66,901,359.57
存货	324,442,304.42	323,385,959.42
一年内到期的非流动资产	475,000,000.00	
其他流动资产		
流动资产合计	2,049,065,581.61	967,361,393.28
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	316,537,110.68	300,514,039.95
投资性房地产	193,719,444.41	196,918,915.36
固定资产	18,999,543.38	29,002,844.78
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	1,816,250.25	1,989,226.53
递延所得税资产		
其他非流动资产		475,000,000.00
非流动资产合计	531,072,348.72	1,003,425,026.62
资产总计	2,580,137,930.33	1,970,786,419.90
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	33,664,931.14	33,981,501.43
预收款项	426,641.50	351,401.50
应付职工薪酬	10,017,975.02	7,550,348.37

应交税费	2,092,132.57	1,829,406.16
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,503,502,567.38	1,268,548,668.33
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,549,704,247.61	1,312,261,325.79
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		
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,851,595.90	4,161,870.46
非流动负债合计	1,851,595.90	4,161,870.46
负债合计	1,551,555,843.51	1,316,423,196.25
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	595,979,092.00	595,979,092.00
资本公积	37,754,232.28	38,914,227.99
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	102,225,721.71	69,712,050.51
一般风险准备		
未分配利润	292,623,040.83	-50,242,146.85
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,028,582,086.82	654,363,223.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,580,137,930.33	1,970,786,419.90

### 3、合并利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,861,298,830.99	1,430,211,933.75

其中：营业收入	1,861,298,830.99	1,430,211,933.75
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,379,046,423.21	1,086,070,404.13
其中：营业成本	841,932,253.07	568,646,701.95
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	398,859,737.67	345,918,833.09
销售费用	43,951,174.60	32,792,286.16
管理费用	109,680,547.70	103,909,870.96
财务费用	-1,504,589.66	12,452,491.31
资产减值损失	-13,872,700.17	22,350,220.66
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-3,364.50
投资收益（损失以“－”号填列）	3,145,809.75	-43,208.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,145,809.75	-286,648.25
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	485,398,217.53	344,094,956.18
加：营业外收入	4,025,211.48	1,634,947.04
减：营业外支出	2,375,285.99	2,769,793.67
其中：非流动资产处置损失	58,269.77	28,235.97
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	487,048,143.02	342,960,109.55
减：所得税费用	112,225,990.61	82,914,212.42
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	374,822,152.41	260,045,897.13
其中：被合并方在合并前实现的	1,312,539.70	2,936,782.09

净利润		
归属于母公司所有者的净利润	375,422,129.64	261,108,340.62
少数股东损益	-599,977.23	-1,062,443.49
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.6299	0.4381
（二）稀释每股收益	0.6299	0.4381
七、其他综合收益	7,383.80	-1,402,825.50
八、综合收益总额	374,829,536.21	258,643,071.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	375,429,513.44	259,705,515.12
归属于少数股东的综合收益总额	-599,977.23	-1,062,443.49

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：1,312,539.70 元。

#### 4、母公司利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	48,210,057.27	48,557,559.48
减：营业成本	20,151,948.72	35,318,571.13
营业税金及附加	9,028,751.88	6,677,356.44
销售费用		
管理费用	43,915,015.22	37,525,862.49
财务费用	-2,354,237.66	796,873.78
资产减值损失	-15,500,366.74	20,832,527.84
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-3,364.50
投资收益（损失以“－”号填列）	381,808,751.52	17,549,461.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,145,809.75	-286,648.25
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	374,777,697.37	-35,047,535.41
加：营业外收入	2,089,256.20	135,208.33
减：营业外支出	1,488,094.69	2,481,283.79
其中：非流动资产处置损失	1,470.30	2,826.50
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	375,378,858.88	-37,393,610.87

减：所得税费用		-807.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	375,378,858.88	-37,392,803.39
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.6299	-0.0627
（二）稀释每股收益	0.6299	-0.0627
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	375,378,858.88	-37,392,803.39

## 5、合并现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

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	2,127,163,532.80	755,242,978.35
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	37,705,584.60	39,637,103.93
经营活动现金流入小计	2,164,869,117.40	794,880,082.28
购买商品、接受劳务支付的现金	613,923,266.79	696,932,522.62
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	244,711,375.88	223,300,664.36
支付的各项税费	395,582,349.38	145,141,064.57
支付其他与经营活动有关的现金	104,937,927.97	83,589,751.86
经营活动现金流出小计	1,359,154,920.02	1,148,964,003.41
经营活动产生的现金流量净额	805,714,197.38	-354,083,921.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		512,174.81
取得投资收益所收到的现金	9,705,931.45	4,648,037.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	780,451.00	860,648.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	10,486,382.45	6,020,861.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,327,597.65	16,042,221.98
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,327,597.65	16,042,221.98
投资活动产生的现金流量净额	6,158,784.80	-10,021,360.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	186,000,000.00	612,495,212.00
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	186,000,000.00	612,495,212.00
偿还债务支付的现金	618,961,878.68	278,960,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,917,137.06	43,968,697.53



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	1,584,500.00	1,396,200.00
筹资活动现金流出小计	669,463,515.74	324,324,897.53
筹资活动产生的现金流量净额	-483,463,515.74	288,170,314.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,103.36	-217,885.53
五、现金及现金等价物净增加额	328,410,569.80	-76,152,852.96
加：期初现金及现金等价物余额	469,313,741.57	545,466,594.53
六、期末现金及现金等价物余额	797,724,311.37	469,313,741.57

## 6、母公司现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

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	48,165,574.83	48,186,363.60
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,238,725,468.05	955,034,252.86
经营活动现金流入小计	1,286,891,042.88	1,003,220,616.46
购买商品、接受劳务支付的现金	7,593,201.26	450,309,709.08
支付给职工以及为职工支付的现金	17,689,894.18	16,853,488.87
支付的各项税费	12,331,745.43	8,620,041.58
支付其他与经营活动有关的现金	970,661,663.27	20,083,193.31
经营活动现金流出小计	1,008,276,504.14	495,866,432.84
经营活动产生的现金流量净额	278,614,538.74	507,354,183.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		512,174.81
取得投资收益所收到的现金	46,868,931.45	22,592,670.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,220.00	1,280.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	46,871,151.45	23,106,125.04

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,689,947.61	534,622.00
投资支付的现金		525,000,000.00
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	9,689,947.61	525,534,622.00
投资活动产生的现金流量净额	37,181,203.84	-502,428,496.96
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		
偿还债务支付的现金		
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		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-125.07
五、现金及现金等价物净增加额	315,795,742.58	4,925,561.59
加：期初现金及现金等价物余额	83,846,009.34	78,920,447.75
六、期末现金及现金等价物余额	399,641,751.92	83,846,009.34

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

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	595,979	64,020,2			69,712,		406,422,	-5,890,2	862,087.0	1,131,105,

	,092.00	75.72			050.51		741.94	86.25	6	960.98
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他		13,800,000.00			656,810.44		-3,240,025.58			11,216,784.86
二、本年年初余额	595,979,092.00	77,820,275.72			70,368,860.95		403,182,716.36	-5,890,286.25	862,087.06	1,142,322,745.84
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-14,037,256.69			32,513,671.20		342,908,458.44	7,383.80		361,392,256.75
（一）净利润							375,422,129.64			375,422,129.64
（二）其他综合收益								7,383.80		7,383.80
上述（一）和（二）小计							375,422,129.64	7,383.80		375,429,513.44
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					32,513,671.20		-32,513,671.20			
1. 提取盈余公积					32,513,671.20		-32,513,671.20			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										

(七) 其他		-14,037,256.69								-14,037,256.69
四、本期期末余额	595,979,092.00	63,783,019.03			102,882,532.15		746,091,174.80	-5,882,902.45	862,087.06	1,503,715,002.59

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	595,979,092.00	64,020,275.72			69,712,050.51		148,961,664.40	-4,487,460.75	862,087.06	875,047,708.94
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整		13,800,000.00			398,328.48		10,081,140.34			24,279,468.82
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他							-16,709,947.04			-16,709,947.04
二、本年初余额	595,979,092.00	77,820,275.72			70,110,378.99		142,332,857.70	-4,487,460.75	862,087.06	882,617,230.72
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					258,481.96		260,849,858.66	-1,402,825.50		259,705,515.12
(一) 净利润							261,108,340.62			261,108,340.62
(二) 其他综合收益								-1,402,825.50		-1,402,825.50
上述(一)和(二)小计							261,108,340.62	-1,402,825.50		259,705,515.12
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					258,481.96		-258,481.96			
1. 提取盈余公积					258,481.96		-258,481.96			

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（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	595,979,092.00	77,820,275.72			70,368,860.95		403,182,716.36	-5,890,286.25	862,087.06	1,142,322,745.84

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

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	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51		-50,242,146.85	654,363,223.65
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51		-50,242,146.85	654,363,223.65
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-1,159,995.71			32,513,671.20		342,865,187.68	374,218,863.17
（一）净利润							375,378,858.88	375,378,858.88
（二）其他综合收益								

上述（一）和（二）小计							375,378,858.88	375,378,858.88
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					32,513,671.20		-32,513,671.20	
1. 提取盈余公积					32,513,671.20		-32,513,671.20	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他		-1,159,995.71						-1,159,995.71
四、本期期末余额	595,979,092.00	37,754,232.28			102,225,721.71		292,623,040.83	1,028,582,086.82

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	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51		-12,849,343.46	691,756,027.04
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51		-12,849,343.46	691,756,027.04

	2.00	.99			.51		3.46	7.04
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-37,392,803.39	-37,392,803.39
(一) 净利润							-37,392,803.39	-37,392,803.39
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-37,392,803.39	-37,392,803.39
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(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	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51		-50,242,146.85	654,363,223.65

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险	未分配利	所有者权

	(或股本)				准备	润	益合计
一、上年年末余额	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51	-50,242,146.85	654,363,223.65
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51	-50,242,146.85	654,363,223.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-1,159,995.71				375,378,858.88	374,218,863.17
（一）净利润						375,378,858.88	375,378,858.88
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						375,378,858.88	375,378,858.88
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（七）其他		-1,159,995.71					-1,159,995.71
四、本期期末余额	595,979,092.00	37,754,232.28			69,712,050.51	325,136,712.03	1,028,582,086.82



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	595,979,09 2.00	38,914,227 .99			69,712,050 .51		-12,849,34 3.46	691,756,02 7.04
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	595,979,09 2.00	38,914,227 .99			69,712,050 .51		-12,849,34 3.46	691,756,02 7.04
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）							-37,392,80 3.39	-37,392,80 3.39
（一）净利润							-37,392,80 3.39	-37,392,80 3.39
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-37,392,80 3.39	-37,392,80 3.39
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（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	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51		-50,242,146.85	654,363,223.65

### 三、公司基本情况

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831号文批准，在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司，持440301103570124号企业法人营业执照。

#### 1、公司注册资本

1996年公司以总股数为基数每10股送1股后注册资本为541,799,175元。2009年公司以总股数541,799,175股为基数每10股送1股后注册资本变为595,979,092元。

#### 2、公司注册地、组织形式和总部地址

公司注册地：中国广东省深圳市。

组织形式：股份有限公司。

总部地址：深圳市人民南路国贸大厦39层、42层。

#### 3、公司的业务性质和主要经营活动

公司及附属公司经营范围为：房地产开发及商品房销售，商品楼宇的建筑、管理，房屋租赁，建设监理，国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。

#### 4、公司以及集团最终母公司的名称

截至报告期末，本公司控股股东仍登记为深圳市建设投资控股公司。2004年，深圳市政府将深圳市建设投资控股公司与另外两家市属资产经营公司深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司合并，组建成立深圳市投资控股有限公司，本公司的实际控股股东为深圳市投资控股有限公司。深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，成立于2004年10月13日，法定代表人范鸣春，注册资本56亿元，主要经营范围是：为市属国有企业提供担保、国有股权管理、所属企业资产重组、改制和资本运作、股权投资等。深圳市国有资产监督管理局作为政府组成部门，代表深圳市政府对深圳市投资控股有限公司实施管理，因此本公司的最终控制人为深圳市国有资产监督管理局。

#### 5、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2013年3月28日经公司第七届董事会第十二次会议批准报出。

### 四、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

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### 2、遵循企业会计准则的声明

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

### 3、会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

### 4、记账本位币

本公司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) 同一控制下企业合并

本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行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。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方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。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①购买方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。②购买方对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，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，应当以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

#### (1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围；母公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围：

- A、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；
- B、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
- C、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- D、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

#### (2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以纳入合并范围的各子公司的个别财务报表为基础，根据其他相关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，抵消母公司与子公司、子公司与子公司之间发生内部交易对合并报表的影响编制。

#### (3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

#### (4) 超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

#### (5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入

合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

**(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法**

不适用

## **7、现金及现金等价物的确定标准**

现金等价物是指企业持有的期限短（一般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) 外币业务**

本公司外币交易采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。本公司以上年末中国人民银行公布的外币中间汇率作为当期外币交易的记账汇率（折算汇率）。

汇兑差额的处理：在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：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记账汇率折算，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记账汇率折算，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（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

### **(2) 外币财务报表的折算**

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：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；利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以报告期初汇率、报告期末汇率为基础计算的平均汇率）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。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

## **9、金融工具**

### **(1) 金融工具的分类**

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

本公司将持有的金融资产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、可供出售金融资产。

本公司将持有的金融负债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。

## (2) 金融工具的确认依据和计量方法

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。

金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发行减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

## (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。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：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

#### (4) 金融负债终止确认条件

金融负债终止确认，是指将金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

#### (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

- A、如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。
- B、如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

#### (6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

A、本公司在年末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- 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因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很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，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

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。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司于资产负债表日对应收款项进行减值测试，计提坏账准备。对于单项金额重大及单项金额非重大的应收款项，均单独进行减值测试，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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

#### (7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

- A、没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产持有至到期；  
B、受法律、行政法规的限制，本公司难以将金融资产投资持有到期；  
C、其他表明本公司没有能力将具有固定期限的金融资产投资持有至到期的情况。

### 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

#### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在 200 万元以上（包含 200 万元）的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	在资产负债表日，单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

#### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
组合 1	其他方法	单独测试后未减值的合并报表范围内各母、子公司相互之间的应收款项。
组合 2	账龄分析法	单独测试后未减值的除组合 1 以外的应收款项，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分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，结合现时情况分析确定坏账准备计提的比率。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

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）	3%	3%



1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

组合名称	方法说明
组合 1	单独测试后未减值的合并报表范围内各母、子公司相互之间的应收款项。该组合不计提坏账准备。

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但信用风险明显较高，很可能发生了减值的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

原材料、库存商品、低值易耗品、拟开发产品、在建开发产品、已完工开发产品。

### (2) 发出存货的计价方法

计价方法：个别认定法

房地产类存货按实际成本归集，包括开发产品完工前用于房地产开发的借款利息支出，已完工销售房地产类存货按平均单位面积成本法结转成本。其他各类存货的取得按实际成本计价，发出按加权平均法计价。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

#### ①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

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。

企业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以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常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，合并计提存货跌价准备。

#### (4) 存货的盘存制度

本公司采用永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：

不适用

## 12、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

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企业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中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。为进行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。合并方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。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方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；b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；c) 购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。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。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。但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。支付给有关证券承销机构的手

续费、佣金等与权益性证券发行直接相关的费用，自权益性证券的溢价发行收入中扣除，溢价发行收入不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。 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，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》确定。 E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号--债务重组》确定。 ③企业无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

## (2) 后续计量及损益确认

本公司在长期股权投资持有期间，根据对被投资单位的影响程度及是否存在活跃市场、公允价值能否可靠取得等进行划分，并分别采用成本法及权益法进行核算。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；对被投资单位能够实施控制以及对被投资单位不具有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，采用成本法核算。 ①采用成本法核算的长期股权投资，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，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。 ②采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，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。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。采用权益法核算的长期投资，本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以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，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。 ③按照公司会计政策规定采用成本法核算的、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，其减值按照公司“金融工具的确认和计量”相关会计政策处理；其他按照公司会计政策核算的长期股权投资，其减值按照公司制定的“资产减值”会计政策处理。 ④本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①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；②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；③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。 本公司对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参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；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

## (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

按照成本法核算的、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，其减值应当按照本公司“金融工具确认和计量”会计政策处理；其他长期股权投资，其减值按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

### 13、投资性房地产

(1) 本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

(2) 本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本公司的投资性房地产采用成本模式计量。

采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本公司年末对采用成本模式计量的投资性房地产按其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。减值准备一经计提，不予转回。

### 14、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

本公司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寿命超过一个会计年度的有形资产。 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量： A、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业； B、该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### (2) 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。 本公司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。 本公司融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

#### (3) 各类固定资产的折旧方法

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25	10%	4.5%

机器设备	10	5%	9.5%
电子设备	5	5%	19%
运输设备	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%
固定资产装修	5		20%

#### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

#### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

公司房屋及建筑物的折旧年限为20-25年、残值率为5%-10%、年折旧率为3.8%-4.5%。

### 15、在建工程

#### (1) 在建工程的类别

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等，并按实际发生的支出确定工程成本。

#### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

#### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

### 16、借款费用

#### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，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或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

## (2) 借款费用资本化期间

借款费用资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

## (3) 暂停资本化期间

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

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

## (4) 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，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 17、生物资产

不适用

## 18、油气资产

不适用

## 19、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产的确认为：

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

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

无形资产的计量：

①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量：对于使用寿命有限的无形资产本公司在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

## (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

无形资产的取得源自合同性质权利或其他法定权利，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限。若无形资产预期的使用期限短于合同性权利或其他法定权利规定的期限的，应当按照预期使用的期限确定无形资产使用寿命。

项目	预计使用寿命	依据
出租车营运车牌	50年、12年	合同性权利规定的期限

## (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

无法预见无形资产带来未来经济利益期限的，应当视为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

## (4) 无形资产减值准备的计提

无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

## (5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。

开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

## (6) 内部研究开发项目支出的核算

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，能证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 20、长期待摊费用

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定

资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

## 21、附回购条件的资产转让

售后回购：即在销售商品时采用销售方同意日后再将同样或类似的商品购回的销售方式。在这种方式下，销售方应根据合同或协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。通常情况下，售后回购交易属于融资交易，商品所有权上的主要风险和报酬没有转移，企业不应确认收入；回购价格大于原售价的差额，企业应在回购期间按期计提利息费用，计入财务费用。

如有附回购条件的资产转让，考虑交易的经济实质，披露其会计处理方法。

## 22、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

### (2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数应当按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数应当分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，应当综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，应当通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

企业清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不应当超过预计负债的账面价值。

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

## 23、股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

本公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。



## (2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按企业股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。如果企业未公开交易，则应按估计的市场价格计量，并考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。

对于授予职工的股票期权，如果不存在条款和条件相似的交易期权，应通过期权定价模型来估计所授予的期权的公允价值。

企业在确定权益工具授予日的公允价值时，应当考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），企业应当确认已得到服务相对应的成本费用。

## (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

## (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

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

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## 24、回购本公司股份

本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本

公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积(股本溢价)；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

因实行股权激励回购本公司股份的，在回购时，按照回购股份的全部支出作为库存股处理，同时进行备查登记。

## 25、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

商品销售收入确认原则：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转给购货方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入实现。 房地产销售收入确认原则：公司以商品房已竣工验收并移交买方，结算账单提交买方并得到认可，收取全部售楼款（按揭购楼方式为收足首期及银行按揭款）并具备办理房产证的有关条件时确认收入的实现。 物业出租收入确认原则：与物业出租相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量时，确认收入实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

他人使用公司资产在与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量时，确认收入实现。利息收入按他人使用公司现金的时间和适用利率计算确定，使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

在交易的结果能够可靠地估计（即劳务总收入及总成本能够可靠地计量，劳务的完成程度能够可靠地确定，相关的价款能够流入）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。当交易的结果不能可靠地确定估计时，于决算日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已经发生的成本计入当期损益。

### (4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

劳务收入确认原则（不包括长期合同）：在交易的结果能够可靠地估计（即劳务总收入及总成本能够可靠地计量，劳务的完成程度能够可靠地确定，相关的价款能够流入）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。当交易的结果不能可靠地确定估计时，于决算日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已经发生的成本计入当期损益。

建造合同收入确认原则：

A、在建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定，相关的经济利益可以收到）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。合同完工进度按累计发生的成本占预计总成本的比例确定。

B、当建造合同的结果不能可靠地估计时，于决算日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入，并将已经发生的成本计入当期损益。

C、如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失计入当期损益。

## 26、政府补助

### (1) 类型

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：① 企业能够满足政府补助所附条件；② 企业能够收到政府补助。

### (2) 会计处理方法

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 27、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。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，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。

### (2) 确认递延所得税负债的依据

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

## 28、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁中承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

经营租赁中出租人按资产的性质，将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁会计处理

融资租赁中承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，应当计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

承租人在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，应当采用租赁内含利率作为折现率；否则，应当采用租赁合同规定的利率作为折现率。承租人无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，应当采用同期银行贷款利率作为折现率。

承租人采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

融资租赁中出租人在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益应当在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

### (3) 售后租回的会计处理

不适用

## 29、持有待售资产

### (1) 持有待售资产确认标准

本公司对同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

- ①企业已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ③该项转让很可能在一年内完成。

## (2) 持有待售资产的会计处理方法

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

## 30、资产证券化业务

不适用

## 31、套期会计

不适用

## 32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

## 33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

### (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

### (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

□ 是 √ 否

### 34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

公司资产减值会计政策：

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2) 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。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	营业收入	3%、6%、17%
营业税	营业收入	3%、5%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
堤围费	营业收入	0.01%

土地增值税	转让房地产所取得的增值额	30-60 四级超率累进税率
-------	--------------	----------------

各分公司、分厂执行的所得税税率

注册于境内子公司企业所得税税率为25%；注册于香港地区的子公司企业所得税税率为16.5%。

## 2、税收优惠及批文

## 3、其他说明

根据深圳市国家税务局、地方税务局《关于深圳市营业税改征增值税试点纳税人办理税收业务的通告》（深国税告（2012）11号）以及深圳市国家税务局《关于更新增值税、消费税税收优惠管理办法的公告》（2012年第10号）的规定，公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司、深圳市国贸小汽车出租有限公司以及深圳市深新出租汽车有限公司从2012年11月1日试点营业税改征增值税，按3%简易征收率征收增值税。

## 六、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

单位：元

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	期末实际投资额	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	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市皇城地产有限公司	全资子公司	深圳市	房地产开发	300000.00	从事为皇岗口岸配套的商业服务设	30,000,000.00		100%	100%	是			

					施的开发、建设、经营、管理								
深圳市物业房地产开发有限公司	全资子公司	深圳市	房地产开发	309500.00	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理	30,950,000.00		100%	100%	是			
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	全资子公司	徐州市	房地产开发	500000.00	房地产开发及销售、工程管理、房屋租赁、物资购销	50,000,000.00		100%	100%	是			
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	全资子公司	东莞市	房地产开发	200000.00	房地产开发及销售、房屋租赁	20,000,000.00		100%	100%	是			
深物业扬州房地产开发有限公司	全资子公司	扬州市	房地产开发	500000.00	房地产开发及销售、工程管理、物资购销	50,000,000.00		100%	100%	是			
海南新达开发总公司	全资子公司	海口市	房地产开发	200000.00	房地产开发、装饰工程、种养、进出口业务	20,000,000.00		100%	100%	是			
深圳市国贸物业管理有限公	全资子公司	深圳市	物业管理	200000.00	房屋租赁、楼宇管理	20,000,000.00		100%	100%	是			



司													
深圳市皇城物业管理有限公司	全资子公司	深圳市	物业管理	500000 0.00	物业管理、庭院绿化及清洁服务	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
山东深国贸物业管理有限公司	全资子公司	济南市	物业管理	500000 0.00	物业管理、家政服务、房屋销售与中介、餐饮服务	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
重庆深国贸物业管理有限公司	全资子公司	重庆市	物业管理	500000 0.00	物业管理、房地产经纪	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
重庆奥博电梯有限公司	全资子公司	重庆市	服务业	350000 0.00	安装、改造、维修电梯, 电梯及配件销售	3,500,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市天阙电梯技术有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	500000 0.00	电梯、空调制冷设备的维修服务	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市国管机电设备有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	120000 0.00	国内商业、物资供销业、机电设备维修、保养	1,200,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市国贸餐饮有限公司	全资子公司	深圳市	餐饮服务	200000 0.00	中餐、西餐、酒的零售	2,000,0 00.00		100%	100%	是			

深圳市 物业工程 建设监 理有限 公司	全资子 公司	深圳市	工程监 理	300000 0.00	一般工 业与民 用建筑 工程建 设监 理业 务	3,000,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市 国贸房 地产交 易所	全资子 公司	深圳市	服务业	138000 0.00	提供房 产信息 及房地 产代 租、代 销、评 估业务	1,380,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市 国贸汽 车实业 有限公 司	全资子 公司	深圳市	服务业	298500 00.00	汽车客 运、汽 车出租	29,850, 000.00		100%	100%	是			
深圳市 国贸小 汽车出 租有限 公司	全资子 公司	深圳市	服务业	160000 00.00	汽车客 运、汽 车出租	16,000, 000.00		100%	100%	是			
深圳特 速机动 车驾驶 员培训 中心有 限公司	全资子 公司	深圳市	服务业	200000 0.00	驾驶员 培训	2,000,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市 国贸商 场有限 公司	全资子 公司	深圳市	商品销 售	120000 00.00	投资商 贸企 业、物 资、供 应业	12,000, 000.00		100%	100%	是			
四川天 和实业 有限公 司	全资子 公司	成都市	商品销 售	800000 0.00	国内商 品批发	8,000,0 00.00		100%	100%	是			
湛江深 圳物业 发展有 限公司	全资子 公司	湛江市	房地产 开发	253000 0.00	房地产 开发及 商品房 销售	2,530,0 00.00		100%	100%	是			

深业地产发展有限公司	全资子公司	香港	房地产开发	HKD2000000.00	物业代理及投资	20,000,000.00	99,803,433.85	100%	100%	是			
汇恒发展有限公司	全资子公司	香港	房地产开发	HKD2	物业发展	2.00		100%	100%	是			
置茂置业有限公司	控股子公司	香港	房地产开发	HKD100	物业代理及投资	100.00		70%	70%	是	862,087.06		
胜达时投资有限公司	控股子公司	香港	房地产开发	HKD4	物业投资	4.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

胜达时投资有限公司系置茂置业有限公司持股100%的子公司。

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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	期末实际投资额	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	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市深新出租汽车有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	1380000.00	出租汽车营运、物业管理	33,195,948.77		100%	100%	是			

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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	期末实 际投资 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	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明  
公司无非同一控制下企业合并取得的子公司。

## 2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明：

2010年9月，本公司与控股股东深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）签订了《资产置换协议书》，约定本公司以本公司及全资子公司深圳市皇城地产有限公司持有的部分房产与深投控拥有的月亮湾T102-0237地块和深圳市深新出租汽车有限公司（以下简称“深新公司”）100%股权进行置换。为优化置换资产的结构，深投控同意将深投控函【2010】103号文所列示的深新公司所拥有的非市场商品房及不良债权、债务等不宜置入上市公司的资产和负债（以下简称“深新公司剥离资产”或“剥离资产”）不纳入置换范围，并进行剥离处理。剥离资产原则上应办理过户登记及债权债务转移等手续。

2012年6月，深投资、深圳市对外经济贸易投资有限公司（以下简称“对外经贸公司”）、深新公司签订了《剥离资产移交合同》。根据合同约定，深投控要求深新公司将剥离资产移交给对外贸易公司进行经营管理。

由于部分剥离资产过户存在法律障碍，2012年11月对外经贸公司和深新公司签订了《剥离资产及负债委托经营管理合同》，约定将剥离资产转委托深新公司进行接受清理、经营管理和处置。委托期限至2014年12月31日止。2012年6月1日至2012年12月31日深新公司向对外经贸公司支付资产经营所取得的收益31.3万元，以后每年支付62.6万元，剩余的资产经营所取得的收益由深新公司享有。

截止2012年5月31日（受托经营开始日）剥离资产情况如下：

项目	金额	项目	金额
货币资金	1,306,441.05	应交税费	100,983.72
应收账款	193,011.05	其他应付款	790,951.81

其他应收款	56,353.90	负债合计	891,935.53
投资性房地产	11,231,600.79	资本公积	103,770.03
固定资产	12,353,947.30	盈余公积	10,290,753.74
在建工程	57,000.00	未分配利润	15,047,526.32
长期待摊费用	1,135,631.53	所有者权益合计	25,442,050.09
资产合计	26,333,985.62	负债及所有者权益合计	26,333,985.62

截止2012年12月31日剥离资产在合并报表内的余额情况如下：

项目	金额	项目	金额
货币资金	53,346.40	应交税费	100,983.72
应收账款	193,011.05	其他应付款	790,951.81
其他应收款	56,353.90	其他非流动负债	23,101,930.71
投资性房地产	10,894,186.92		
固定资产	11,884,861.77		
在建工程	57,000.00		
长期待摊费用	855,106.20		
资产合计	23,993,866.24	负债及权益合计	23,993,866.24

注：其他非流动负债系应归属于深投控的剥离资产权益。

通过上述《剥离资产及负债委托经营管理合同》，本公司已经实际控制深新公司剥离资产，系通过受托经营方式形成控制权的经营实体。

### 3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

(1) 根据本公司与深投控于2010年9月签订的《资产置换协议书》，本公司以本公司及全资子公司深圳市皇城地产有限公司持有的部分房产与深投控拥有的月亮湾T102-0237地块和深新公司100%股权进行置换。2012年5月，置换双方完成了各项置换资产的交割及深新公司的股权过户手续，本公司已实际控制深新公司，因此将其纳入合并范围。

(2) 根据上述2特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体事项，本公司能够实际控制深新公司剥离资产，因此将其纳入合并范围。

### 4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
深圳市深新出租汽车有限公司	12,473,773.99	1,256,989.13
深新公司剥离资产	200,485.17	200,485.17

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

剥离资产的期末净资产及本期净利润仅为归属于本公司的部分。

本报告期无不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

## 5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
深圳市深新出租汽车有限公司	合并双方均受深投控控制，且持续控制超过 12 个月	深圳市投资控股有限公司	7,215,746.00	1,659,816.93	2,060,484.57
深新公司剥离资产	合并双方均受深投控控制，且持续控制超过 12 个月	深圳市投资控股有限公司			

同一控制下企业合并的其他说明

剥离资产合并本期期初至合并日的收入、合并本期至合并日的净利润均属于深投控所有。

## 6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

非同一控制下企业合并的其他说明

本报告期无。

## 7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

本报告期无。

## 8、报告期内发生的反向购买

反向购买的其他说明

本报告期无。

## 9、本报告期发生的吸收合并

吸收合并的其他说明

本报告期无。

## 10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

纳入合并财务报表范围的子公司深业地产发展有限公司、汇恒发展有限公司、置茂置业有限公司、胜达时投资有限公司系在香港注册并经营的子公司，报告期对上述子公司主要报表项目的折算汇率如下：

(1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日港币对人民币的即期汇率1: 0.8109折算。

(2) 所有者权益项目中的实收资本采用发生时的港币对人民币的即期汇率1: 0.7917折算。

(3) 利润表中的各项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率即本报告期港币对人民币的平均汇率1: 0.8108折算。

## 七、合并财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	197,165.38	--	--	280,115.14
人民币	--	--	196,113.48	--	--	278,422.35
港币	1,297.20	81.09%	1,051.90	2,088.06	81.07%	1,692.79
银行存款：	--	--	793,456,036.83	--	--	464,486,960.65
人民币	--	--	788,676,797.01	--	--	460,015,126.75
港币	5,893,747.47	81.09%	4,779,239.82	5,516,015.66	81.07%	4,471,833.90
其他货币资金：	--	--	4,071,109.16	--	--	4,546,665.78
人民币	--	--	4,071,109.16	--	--	4,546,665.78
合计	--	--	797,724,311.37	--	--	469,313,741.57

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

(1) 公司报告期无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(2) 货币资金期末较期初上升69.98%，主要系报告期内收取的房地产项目销售款项高于上期所致。

## 2、交易性金融资产

### (1) 交易性金融资产

不适用。

### (2) 变现有限制的交易性金融资产

不适用。

### (3) 套期工具及对相关套期交易的说明

不适用。

## 3、应收票据

### (1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票		200,000.00
合计		200,000.00

### (2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注

### (3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

不适用。

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据。

说明

不适用。

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

不适用。

## 4、应收股利

不适用。



## 5、应收利息

### (1) 应收利息

不适用。

### (2) 逾期利息

不适用。

### (3) 应收利息的说明

不适用。

## 6、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	107,016,173.89	80.31%	51,016,173.89	47.67%	107,016,173.89	84.75%	51,016,173.89	47.67%
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 2	22,907,922.62	17.19%	2,323,913.94	10.14%	15,700,265.53	12.44%	1,765,426.15	11.24%
组合小计	22,907,922.62	17.19%	2,323,913.94	10.14%	15,700,265.53	12.44%	1,765,426.15	11.24%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,328,980.05	2.5%	3,328,980.05	100%	3,551,562.98	2.81%	2,928,708.65	82.46%
合计	133,253,076.56	--	56,669,067.88	--	126,268,002.40	--	55,710,308.69	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	42,611,328.05	43.21%	涉及诉讼, 详见本

				报告第十节财务报告十一.1
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100%	长期未能收回
深圳市鲁南实业有限公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100%	经营状况欠佳
周谭进	2,750,000.00	2,750,000.00	100%	长期未能收回
合计	107,016,173.89	51,016,173.89	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内(含 1 年)	18,822,782.16	82.17%	564,683.46	12,011,655.38	76.51%	360,349.66
1 年以内小计	18,822,782.16	82.17%	564,683.46	12,011,655.38	76.51%	360,349.66
1 至 2 年	1,626,810.61	7.1%	162,681.06	794,149.48	5.06%	79,414.95
2 至 3 年	70,733.43	0.31%	21,220.03	1,314,269.42	8.37%	394,280.83
3 年以上	2,387,596.42	10.42%	1,575,329.39	1,580,191.25	10.06%	931,380.71
3 至 4 年	1,314,269.42	5.74%	657,134.71	1,282,525.85	8.17%	641,262.93
4 至 5 年	775,661.60	3.38%	620,529.28	37,738.10	0.24%	30,190.48
5 年以上	297,665.40	1.3%	297,665.40	259,927.30	1.65%	259,927.30
合计	22,907,922.62	--	2,323,913.94	15,700,265.53	--	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市皇太子酒楼	1,248,639.52	1,248,639.52	100%	存在纠纷，很可能无法收回
湛江海湖房地产	700,000.00	700,000.00	100%	账龄长，无法收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	498,681.65	498,681.65	100%	账龄长，无法收回

惠东县小汽车公司	250,000.00	250,000.00	100%	账龄长, 无法收回
湛江特种水泥厂	135,972.00	135,972.00	100%	账龄长, 无法收回
海南美佳茶艺馆	126,318.15	126,318.15	100%	账龄长, 无法收回
其他	369,368.73	369,368.73	100%	账龄长, 无法收回
合计	3,328,980.05	3,328,980.05	--	--

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
深圳市罗湖区建筑工务局	收回	预计无法收回	222,750.75	222,750.75
合计	--	--	222,750.75	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提不适用。

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生

应收账款核销说明

本报告期无核销应收账款情况。

## (4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
深圳市投资控股有限公司	415,302.14	12,459.06	153,021.98	4,590.66
合计	415,302.14	12,459.06	153,021.98	4,590.66

## (5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	5 年以上	74%

华为技术有限公司	非关联方	9,548,705.35	1 年以内	7.17%
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	5 年以上	2.13%
深圳市鲁南实业发展公司	非关联方	2,818,284.84	5 年以上	2.11%
周谭进	非关联方	2,750,000.00	5 年以上	2.06%
合计	--	116,564,879.24	--	87.47%

#### (6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
深圳市投资控股有限公司	控股股东	415,302.14	0.31%
合计	--	415,302.14	0.31%

#### (7) 终止确认的应收款项情况

不适用。

#### (8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

不适用。

### 7、其他应收款

#### (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	92,670,839.68	76.86%	92,670,839.68	100%	92,900,407.68	72.46%	92,900,407.68	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 2	17,971,840.96	14.91%	11,600,151.62	64.55%	25,190,013.60	19.64%	21,761,671.21	86.39%
组合小计	17,971,840.96	14.91%	11,600,151.62	64.55%	25,190,013.60	19.64%	21,761,671.21	86.39%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他	9,925,245.51	8.23%	9,925,245.51	100%	10,125,581.51	7.9%	10,125,581.51	100%

应收款								
合计	120,567,926.15	--	114,196,236.81	--	128,216,002.79	--	124,787,660.40	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	100%	履行担保款项，难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	7,648,160.00	7,648,160.00	100%	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,481,353.60	6,481,353.60	100%	无可执行财产难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100%	诉讼判决难以收回
五粮液酒家	5,523,057.70	5,523,057.70	100%	已清算
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100%	已清算
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100%	项目停建
深圳国贸实业发展有限公司	2,351,652.48	2,351,652.48	100%	公司资不抵债
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100%	项目停建
合计	92,670,839.68	92,670,839.68	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内 (含 1 年)	5,907,685.35	32.87%	177,230.56	2,329,457.87	9.25%	69,883.74
1 年以内小计	5,907,685.35	32.87%	177,230.56	2,329,457.87	9.25%	69,883.74
1 至 2 年	528,158.03	2.94%	52,815.80	151,914.64	0.6%	15,191.46
2 至 3 年	33,129.44	0.18%	9,938.83	822,345.71	3.26%	246,703.71
3 年以上	11,502,868.14	64.01%	11,360,166.43	21,886,295.38	86.89%	21,429,892.30
3 至 4 年	3,596.51	0.02%	1,798.26	704,517.32	2.8%	352,258.66

4至5年	704,517.32	3.92%	563,613.86	520,722.10	2.07%	416,577.68
5年以上	10,794,754.31	60.07%	10,794,754.31	20,661,055.96	82.02%	20,661,055.96
合计	17,971,840.96	--	11,600,151.62	25,190,013.60	--	21,761,671.21

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	100%	经营状况不佳
梁伟民	1,357,137.11	1,357,137.11	100%	人员已退休款项难以收回
深圳迎宾馆有限公司	909,960.40	909,960.40	100%	长期未能收回
重庆华尔装饰品有限公司	799,163.50	799,163.50	100%	难以收回
时代新居农行按揭担保赔偿款	601,762.21	601,762.21	100%	业主无力偿还
陈良芳	500,000.00	500,000.00	100%	失踪无法收回
晏坤平	496,307.77	496,307.77	100%	长期未能收回
方碧佳	344,134.00	344,134.00	100%	长期未能收回
深圳市物业建筑设计公司	335,828.92	335,828.92	100%	难以收回
其他	2,833,687.35	2,833,687.35	100%	难以收回
合计	9,925,245.51	9,925,245.51	--	--

## （2）本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
深圳国贸实业发展有限公司	原龙华地产项目债权债务冲抵	预计无法收回	2,551,652.48	200,000.00
龙华地产项目款	原龙华地产项目债权债务冲抵	预计无法收回	200,000.00	200,000.00
信箱安装费	收回	预计无法收回	336.00	336.00

合计	--	--	2,751,988.48	--
----	----	----	--------------	----

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提不适用。

### (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明

本报告期无核销的其他应收款情况。

### (4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

不适用。

### (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	担保执行款	46.94%
安徽南鹏造纸有限公司	7,648,160.00	经营周转资金	6.34%
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,481,353.60	往来款	5.38%
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	往来款	4.71%
五粮液酒家	5,523,057.70	往来款	4.58%
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	往来款	2.71%
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	往来款	2.14%
深圳国贸实业发展有限公司	2,351,652.48	往来款	1.95%
高架列车项目	2,542,332.43	往来款	2.11%
合计	92,670,839.68	--	76.86%

### (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
金田实业(集团)股份有限公司	非关联方	56,600,000.00	5 年以上	46.94%
安徽南鹏造纸有限公司	合营企业	7,648,160.00	5 年以上	6.34%
深圳市盛丰路国贸珠宝	非关联方	6,481,353.60	5 年以上	5.38%

金行有限公司				
上海裕通房地产开发有 限公司	非关联方	5,676,000.00	5 年以上	4.71%
五粮液酒家	非关联方	5,523,057.70	5 年以上	4.58%
合计	--	81,928,571.30	--	67.95%

**(7) 其他应收关联方账款情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
安徽南鹏造纸有限公司	联营公司	7,648,160.00	6.34%
深圳国贸实业发展有限公司	联营公司	2,351,652.48	1.95%
深圳物方陶瓷工业有限公司	联营公司	1,747,264.25	1.45%
深圳迎宾馆有限公司	同受本公司母公司控制	909,960.40	0.75%
合计	--	12,657,037.13	10.5%

**(8) 终止确认的其他应收款项情况**

不适用。

**(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额**

不适用。

**8、预付款项****(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	55,422,464.21	85.64%	472,521,763.10	99.62%
1 至 2 年	8,839,702.60	13.66%	108,805.50	0.02%
2 至 3 年	72,805.50	0.11%	1,586,058.25	0.33%
3 年以上	380,017.80	0.59%	138,121.54	0.03%
合计	64,714,990.11	--	474,354,748.39	--

预付款项账龄的说明

预付账款期末较期初下降86.36%，主要系报告期内预付的扬州土地出让金转入存货所致。



**(2) 预付款项金额前五名单位情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
预缴税金	非关联方	48,597,463.86	2012 年 01 月 01 日	见预付款项的说明
预缴建筑业社会保障费	非关联方	5,925,702.60	2011 年 07 月 22 日	见预付款项的说明
湛江市粤西建筑工程公司	非关联方	5,850,000.00	2012 年 03 月 03 日	未到工程结算条件
深圳爱利特机电设备有限公司	非关联方	1,504,000.00	2012 年 04 月 05 日	未到工程结算条件
重庆广天金属制品有限责任公司	非关联方	292,879.20	2012 年 07 月 06 日	未到工程结算条件
合计	--	62,170,045.66	--	--

预付款项主要单位的说明

公司本报告期所有预付款单位均与公司不存在任何关系。

**(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况**

不适用。

**(4) 预付款项的说明**

A、根据《营业税暂行条例实施细则》的规定，转让土地使用权或者销售不动产，采用预收款（包括预收定金）方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。本公司结余的预缴税金系为尚未达到确认收入条件的房地产项目预收款项而已经预缴的营业税、城建税、教育费附加等各项税费。

B、预缴建筑业社会保障费系根据徐政办发(2009)113号《徐州市建筑业社会保障费管理暂行办法》的要求预缴的建筑业社会保障费。建筑业社会保障费是指建筑企业为职工缴纳养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保障方面的费用（包括个人缴纳部分）。以工程项目为单位，实行统一计取标准，统一向建设单位收取，统一向建筑施工企业结算。

**9、存货****(1) 存货分类**

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,902,535.57	506,522.30	1,396,013.27	1,908,615.92	538,069.88	1,370,546.04
库存商品	43,286.70		43,286.70	37,356.20		37,356.20
周转材料	515,562.10		515,562.10	589,437.96		589,437.96

拟开发产品	1,054,626,950.28	32,647,460.45	1,021,979,489.83	652,893,160.93	36,911,568.66	615,981,592.27
在建开发产品	736,298,555.66		736,298,555.66	684,087,366.66		684,087,366.66
已完工开发产品	540,441,643.58		540,441,643.58	512,926,330.21		512,926,330.21
合计	2,333,828,533.89	33,153,982.75	2,300,674,551.14	1,852,442,267.88	37,449,638.54	1,814,992,629.34

**(2) 存货跌价准备**

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	538,069.88			31,547.58	506,522.30
拟开发土地	36,911,568.66		4,264,108.21		32,647,460.45
合计	37,449,638.54		4,264,108.21	31,547.58	33,153,982.75

**(3) 存货跌价准备情况**

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
原材料	预计可变现净值低于账面价值		
拟开发土地	预计可变现净值低于账面价值	可变现净值回升	13.08%

存货的说明

**(4) 存货期末余额中借款费用资本化金额情况**

存货类别	项目	年初数	本年增加	本年减少	期末数
已完工开发产品	新华城	6,222,040.71		3,348,534.75	2,873,505.96
	深港1号	20,512,106.56		13,243,238.62	7,268,867.94
	廊桥花园	51,689,147.66	31,388,555.29	24,648,257.11	58,429,445.84
在建工开发产品	彩天怡色	6,023,792.66	6,264,615.79		12,288,408.45
	半山御景一期		7,367,181.38		7,367,181.38
	松湖朗苑		1,520,319.93		1,520,319.93
合计		84,447,087.59	46,540,672.39	41,240,030.48	89,747,729.50

**10、其他流动资产**

不适用。

**11、可供出售金融资产****(1) 可供出售金融资产情况**

不适用。

**(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资**

不适用。

**12、持有至到期投资****(1) 持有至到期投资情况**

不适用。

**(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况**

不适用。

**13、长期应收款**

不适用。

**14、对合营企业投资和联营企业投资**

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
<b>一、合营企业</b>							
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	50%	59,038,833.28	2,702,691.32	56,336,141.96	6,999,762.65	1,622,013.88
深圳国贸天安物业有限公司	50%	50%	117,024,039.13	42,528,265.04	74,495,774.09	19,834,382.07	3,688,160.44
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	50%	50%	35,843,829.64	28,781,445.39	7,062,384.25	17,641,222.90	981,445.18
<b>二、联营企业</b>							
深圳国贸实业发展有限公司	38.33%	38.33%					
安徽南鹏造纸有限公司	30%	30%					

深圳物方陶瓷工业有限公司	26%	26%								
--------------	-----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--

## 15、长期股权投资

### (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳物业吉发仓储有限公司	权益法	30,645,056.04	27,357,064.04	811,006.94	28,168,070.98	50%	50%				
深圳国贸天安物业有限公司	权益法	23,186,124.00	35,403,806.83	1,844,080.22	37,247,887.05	50%	50%				
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	权益法	1,500,000.00	3,040,469.53	490,722.59	3,531,192.12	50%	50%				
深圳物方陶瓷工业有限公司	成本法	18,983,614.14	18,983,614.14		18,983,614.14	26%	26%		18,983,614.14		
深圳国贸实业发展有限公司	成本法	20,154,840.79	3,682,972.55		3,682,972.55	38.33%	38.33%		3,682,972.55		
安徽南鹏造纸有限公司	成本法	13,824,000.00	13,824,000.00		13,824,000.00	30%	30%		13,824,000.00		
华塑控股股份有限公司	成本法	2,962,500.00	2,962,500.00		2,962,500.00	0.33%	0.33%		2,160,300.45		
北方机械(集团)股份有限公司	成本法	3,465,000.00	3,465,000.00		3,465,000.00	12.66%	12.66%		3,465,000.00		
广东省华粤房地产	成本法	8,780,645.20	8,780,645.20		8,780,645.20	8.47%	8.47%		8,780,645.20		

股份有限 公司											
深圳国贸 石油有限 公司	成本法	8,500,000 .00	8,500,000 .00		8,500,000 .00	100%	100%				
广州利士 风汽车有 限公司	成本法	6,000,000 .00	6,000,000 .00		6,000,000 .00	30%	30%				
三亚东方 旅业股份 有限公司	成本法	1,350,000 .00	1,350,000 .00		1,350,000 .00	0.28%	0.28%		1,350,000 .00		
深衫公司	成本法	17,695.09	17,695.09		17,695.09				17,695.09		
澳门华深 企业有限 公司	成本法	85,621.36	78,708.74	19.42	78,728.16	10%	10%		78,728.16	19.42	
重庆广发 房屋开发 有限公司	成本法	2,598,061 .52	2,388,307 .61	589.19	2,388,896 .80	27.25%	27.25%		2,388,896 .80	-29,627.0 2	
塞班岛项 目	成本法	1,935,184 .04	1,778,947 .38	438.87	1,779,386 .25	30%	30%		1,779,386 .25	30,655.08	
合计	--	143,988,3 42.18	137,613,7 31.11	3,146,857 .23	140,760,5 88.34	--	--	--	56,511,23 8.64	1,047.48	

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长 期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
------------------------------	--------	----------------

长期股权投资的说明

注1：2008年1月，深圳市国贸汽车实业有限公司与深圳市广虹投资有限公司签订《加油站租赁合同》，约定深圳市广虹投资有限公司租赁深圳市国贸石油有限公司（深圳市国贸汽车实业有限公司持有其100%股权）的加油站用地、加油棚、营业房、宿舍、加油站设施设备资产及权益和加油站经营管理权并经营管理，租赁期限15年。自经营租赁开始日，本公司不再对深圳市国贸石油有限公司实施控制，因此，按照企业会计准则的规定，不将该公司财务报表纳入合并财务报表范围。

注2：对澳门华深企业有限公司、塞班岛项目、重庆广发房屋开发有限公司长期股权投资以及减值准备本期增加的原因系外币报表折算产生。

## 16、投资性房地产

## (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	477,601,561.00	23,533,501.17	30,359,709.98	470,775,352.19
1.房屋、建筑物	469,631,606.60	23,533,501.17	30,359,709.98	462,805,397.79
2.土地使用权	7,969,954.40			7,969,954.40
二、累计折旧和累计摊销合计	174,969,042.45	18,282,603.49	7,734,897.92	185,516,748.02
1.房屋、建筑物	171,636,360.26	17,773,458.37	7,734,897.92	181,674,920.71
2.土地使用权	3,332,682.19	509,145.12		3,841,827.31
三、投资性房地产账面净值合计	302,632,518.55	5,250,897.68	22,624,812.06	285,258,604.17
1.房屋、建筑物	297,995,246.34	5,760,042.80	22,624,812.06	281,130,477.08
2.土地使用权	4,637,272.21	-509,145.12		4,128,127.09
五、投资性房地产账面价值合计	302,632,518.55	5,250,897.68	22,624,812.06	285,258,604.17
1.房屋、建筑物	297,995,246.34	5,760,042.80	22,624,812.06	281,130,477.08
2.土地使用权	4,637,272.21	-509,145.12		4,128,127.09

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	17,492,026.14
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

## (2) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		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	

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况,说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间

房屋建筑物本期增加主要系用于出租由存货、固定资产转入投资性房地产所致。

房屋建筑物本期减少主要系资产置换完成减少及出租房产改为自用转入固定资产核算所致。

## 17、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	213,214,030.40	16,446,190.37		21,770,990.73	207,889,230.04
其中：房屋及建筑物	120,984,990.42	5,805,252.26		9,936,695.53	116,853,547.15
机器设备	9,096,738.14	177,770.08		187,123.00	9,087,385.22
运输工具	55,190,657.69	9,260,390.00		10,997,240.00	53,453,807.69
电子及其他设备	23,248,233.56	1,165,009.65		649,932.20	23,763,311.01
固定资产装修	4,693,410.59	37,768.38			4,731,178.97
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	126,283,023.98	350,456.50	15,596,141.06	13,237,276.87	128,992,344.67
其中：房屋及建筑物	66,428,477.27	350,456.50	4,117,540.36	1,986,293.68	68,910,180.45
机器设备	6,374,435.96		112,728.87	158,196.29	6,328,968.54
运输工具	30,870,888.51		9,642,389.00	10,476,205.00	30,037,072.51
电子及其他设备	18,537,928.01		1,544,411.80	607,129.40	19,475,210.41
固定资产装修	4,071,294.23		179,071.03	9,452.50	4,240,912.76
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	86,931,006.42	--			78,896,885.37
其中：房屋及建筑物	54,556,513.15	--			47,943,366.70
机器设备	2,722,302.18	--			2,758,416.68
运输工具	24,319,769.18	--			23,416,735.18
电子及其他设备	4,710,305.55	--			4,288,100.60
固定资产装修	622,116.36	--			490,266.21
四、减值准备合计	75,717.16	--			75,717.16
电子及其他设备	75,717.16	--			75,717.16
固定资产装修		--			
五、固定资产账面价值合计	86,855,289.26	--			78,821,168.21
其中：房屋及建筑物	54,556,513.15	--			47,943,366.70
机器设备	2,722,302.18	--			2,758,416.68
运输工具	24,319,769.18	--			23,416,735.18
电子及其他设备	4,634,588.39	--			4,212,383.44
固定资产装修	622,116.36	--			490,266.21

本期折旧额 15,596,141.06 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
房屋及建筑物	4,059,207.77	1,692,842.88		2,366,364.89	

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产

不适用。

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

不适用。

## (5) 期末持有待售的固定资产情况

不适用。

## (6) 未办妥产权证书的固定资产情况

固定资产说明

房屋及建筑物减少主要系报告期内出租房产由固定资产转入投资性房地产以及资产置换减少所致。运输设备减少主要系报告期内出租车类子公司更新营运车辆所致。

## 18、在建工程

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
深新大厦相关排烟改造	57,000.00		57,000.00	57,000.00		57,000.00
合计	57,000.00		57,000.00	57,000.00		57,000.00

## (2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末数
------	-----	-----	------	--------	------	--------------	------	-----------	--------------	-------------	------	-----

在建工程项目变动情况的说明



**(3) 在建工程减值准备**

不适用。

**(4) 重大在建工程的工程进度情况**

不适用。

**(5) 在建工程的说明**

不适用。

**19、工程物资**

不适用。

**20、固定资产清理**

不适用。

**21、生产性生物资产****(1) 以成本计量**

不适用。

**(2) 以公允价值计量**

不适用。

**22、油气资产**

不适用。

**23、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	170,884,406.80			170,884,406.80
出租车营运车牌	170,866,146.80			170,866,146.80
办公软件	18,260.00			18,260.00
二、累计摊销合计	49,630,150.65	7,156,103.04		56,786,253.69

出租车营运车牌	49,616,050.65	7,152,203.04		56,768,253.69
办公软件	14,100.00	3,900.00		18,000.00
三、无形资产账面净值合计	121,254,256.15	-7,156,103.04		114,098,153.11
出租车营运车牌	121,250,096.15	-7,152,203.04		114,097,893.11
办公软件	4,160.00	-3,900.00		260.00
出租车营运车牌				
办公软件				
无形资产账面价值合计	121,254,256.15	-7,156,103.04		114,098,153.11
出租车营运车牌	121,250,096.15	-7,152,203.04		114,097,893.11
办公软件	4,160.00	-3,900.00		260.00

本期摊销额 7,156,103.04 元。

## (2) 公司开发项目支出

不适用。

## 24、商誉

不适用。

## 25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
天虹地铁三号口改造工程	1,989,226.53		172,976.28		1,816,250.25	
深新大厦相关消防改造	1,184,186.48		177,070.28		1,007,116.20	
修理厂工程改造		820,921.95			820,921.95	
合计	3,173,413.01	820,921.95	350,046.56		3,644,288.40	--

长期待摊费用的说明

## 26、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		

资产减值准备	335,764.51	378,187.84
可抵扣亏损	11,495,872.46	6,392,371.80
已预提待抵扣的土地增值税	140,731,876.12	105,073,836.93
已预提未支付的辞退福利	788,140.00	32,314.75
结转以后年度抵扣的职工教育经费	1,140.51	4,878.12
结转以后年度抵扣的广告费	664,109.00	206,936.50
未实现的内部销售损益	7,828,210.75	2,662,855.97
房地产企业预售收入计算的预计利润	32,662,711.15	9,350,820.50
小计	194,507,824.50	124,102,202.41
递延所得税负债：		
预缴的土地增值税	2,739,089.94	
小计	2,739,089.94	

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
预缴的土地增值税	10,956,359.77	
小计	10,956,359.77	
可抵扣差异项目		
资产减值准备	1,343,057.99	1,512,751.31
已预提待抵扣的土地增值税	562,927,504.45	420,295,347.70
可抵扣亏损	45,983,489.80	25,569,487.18
结转以后年度扣除的广告宣传费	2,656,436.00	827,746.00
结转以后年度抵扣的职工教育经费	4,562.04	19,512.47
已预提未支付的辞退福利	3,152,560.00	129,259.00
房地产企业预售收入计算的预计利润	130,650,844.60	37,403,282.01
未实现的内部销售损益	31,312,842.98	10,651,423.89
小计	778,031,297.86	496,408,809.56

**(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示**

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的 递延所得税资产或	报告期末互抵后的 可抵扣或应纳税暂	报告期初互抵后的 递延所得税资产或	报告期初互抵后的 可抵扣或应纳税暂

	负债	时性差异	负债	时性差异
递延所得税资产	194,507,824.50		124,102,202.41	
递延所得税负债	2,739,089.94			

## 27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	180,497,969.09	-8,980,020.32	652,644.08		170,865,304.69
二、存货跌价准备	37,449,638.54		4,264,108.21	31,547.58	33,153,982.75
五、长期股权投资减值准备	56,510,191.16	1,047.48			56,511,238.64
七、固定资产减值准备	75,717.16				75,717.16
合计	274,533,515.95	-8,978,972.84	4,916,752.29	31,547.58	260,606,243.24

## 28、其他非流动资产

不适用。

## 29、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	220,000,000.00	40,000,000.00
保证借款	60,000,000.00	41,495,212.00
信用借款		490,000,000.00
保证+抵押借款		30,000,000.00
保证+质押借款	40,000,000.00	
抵押+质押借款	40,000,000.00	
合计	360,000,000.00	601,495,212.00

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
合计	0.00	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还金额元。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日

A、20,000万元短期借款系深圳市投资控股有限公司委托中国光大银行景田支行的委托借款，原为信用借款，2012年3月39日到期后由本公司以拥有的位于深圳市罗湖区南湖路国贸广场（二期）五套房、深圳市罗湖区南湖路国贸商业大厦105套房产、深圳市罗湖区人民南路天安国际大厦19层整层、深圳市罗湖和平路船步街和平新居小商品市场7套房及深圳市罗湖区和平路和平酒店1-7层物业作抵押对该项委托借款进行了展期，展期到期日为2013年3月28日，借款利率由5.7767%调整为6.9554%。

B、4,000万元短期借款系深圳市投资控股有限公司委托中国光大银行景田支行的委托借款，原为信用借款，2012年3月29日到期后由深圳市国贸汽车实业有限公司以其拥有的皇城广场大厦2701物业和本公司子公司深圳市皇城地产有限公司拥有的皇城广场大厦2901、3101物业抵押、本公司子公司深圳市深新出租汽车有限公司120张出租车营运牌照质押对该项委托借款进行了展期，借款利率由5.7767%调整为6.9554%。

### 30、交易性金融负债

不适用。

### 31、应付票据

不适用。

### 32、应付账款

#### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付账款	298,525,752.32	187,093,587.42
合计	298,525,752.32	187,093,587.42

#### (2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
深圳市投资控股有限公司		703,821.38
合计		703,821.38

#### (3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

本公司账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款、质保金等。

应付账款期末较期初上升59.56%，主要系报告期末房地产项目待支付工程款增加所致。

本报告期应付账款中无应付其他关联方的款项情况。

### 33、预收账款

#### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收账款	678,075,291.01	208,655,909.41
合计	678,075,291.01	208,655,909.41

#### (2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

不适用。

#### (3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄超过一年的预收款项原因系已收到款项但未达到收入确认条件而没有结转收入。

预收账款年末较年初上升224.97%，主要系报告期内预收的房地产项目销售款项较多而年末未达到收入确认条件而没有结转收入所致。

本报告期预收账款中无预收持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位和其他关联方的款项情况。

### 34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	40,057,771.77	197,075,052.17	192,174,363.92	44,958,460.02
二、职工福利费		11,531,536.53	11,531,536.53	
三、社会保险费	83,997.89	26,214,476.54	25,884,020.81	414,453.62
其中：医疗保险费	33,090.94	5,660,368.68	5,610,157.75	83,301.87
基本养老保险费	33,182.60	13,638,889.02	13,482,257.98	189,813.64
年金缴费	2,520.00	4,750,713.19	4,643,113.19	110,120.00
失业保险费	8,688.19	731,402.45	723,226.13	16,864.51
工伤保险费	3,475.30	705,276.73	701,292.29	7,459.74
生育保险费	3,040.86	508,280.83	504,427.83	6,893.86
其他社会保险		219,545.64	219,545.64	
四、住房公积金	1,415,088.34	7,410,068.17	7,269,142.26	1,556,014.25
五、辞退福利	1,129,832.80	4,633,370.00	1,776,991.00	3,986,211.80
六、其他	3,668,292.07	6,213,506.51	6,075,321.36	3,806,477.22

其中:工会经费和职工教育经费	3,668,292.07	6,213,506.51	6,075,321.36	3,806,477.22
合计	46,354,982.87	253,078,009.92	244,711,375.88	54,721,616.91

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 3,806,477.22 元,非货币性福利金额 0.00 元,因解除劳动关系给予补偿 1,776,991.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

### 35、应交税费

单位: 元

项目	期末数	期初数
增值税	160,057.44	-10,022.86
营业税	7,085,925.17	4,993,024.88
企业所得税	160,519,629.84	71,331,210.33
个人所得税	762,203.88	393,853.77
城市维护建设税	505,130.58	336,526.08
印花税	-10,066.15	-10,903.55
教育费附加	219,588.15	154,901.24
地方教育费附加	146,185.40	62,430.77
土地增值税	562,927,504.45	421,667,014.45
房产税	980,346.47	1,007,885.90
堤围费	6,945.79	23,510.98
其他	356,228.69	7,655.37
合计	733,659,679.71	499,957,087.36

应交税费说明,所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的,应说明税款计算过程

应交税费期末较期初上升46.74%主要系报告期末计提未缴的土地增值税增加以及利润总额多于上期计提未缴的企业所得税增加所致。

### 36、应付利息

不适用。

### 37、应付股利

不适用。

### 38、其他应付款

#### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
其他应付款	195,045,649.98	480,433,469.91
合计	195,045,649.98	480,433,469.91

#### (2) 本报告期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款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
深圳市投资控股有限公司		271,065,981.63
合计		271,065,981.63

#### (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

公司账龄超过一年的大额其他应付款主要是预提的土地增值税、各项押金等。

#### (4) 金额较大的其他应付款说明内容

公司金额较大的其他应付款主要如下：

项目	金额	性质或内容
预提土地增值费	56,303,627.40	预提土地增值费
租赁等按金	30,860,222.04	按金
深圳物业吉发仓储有限公司	19,545,808.00	往来款
广州利世风汽车有限公司	15,344,017.08	往来款
深圳国贸天安物业有限公司	13,500,000.00	往来款
合计	135,553,674.52	

### 39、预计负债

不适用。

### 40、一年内到期的非流动负债

#### (1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----



1 年内到期的长期借款	12,216,666.68	215,666,666.68
1 年内到期的长期应付款	2,693,221.64	2,693,221.64
合计	14,909,888.32	218,359,888.32

## (2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	12,216,666.68	3,666,666.68
抵押借款		200,000,000.00
保证借款		12,000,000.00
合计	12,216,666.68	215,666,666.68

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
平安银行股份有限公司深圳分行	2012 年 01 月 11 日	2015 年 01 月 10 日	人民币元	6.77%	0.00	8,550,000.00		
深圳发展银行股份有限公司深圳上步支行	2011 年 11 月 23 日	2014 年 11 月 23 日	人民币元	6.77%	0.00	3,666,666.68	0.00	3,666,666.68
中国农业银行股份有限公司深圳东部支行	2009 年 03 月 31 日	2012 年 03 月 30 日	人民币元	4.86%			0.00	200,000,000.00
平安银行深圳分行	2010 年 03 月 10 日	2012 年 03 月 10 日	人民币元	5.4%	0.00	0.00	0.00	12,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	12,216,666.68	--	215,666,666.68

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率 (%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
合计	0.00	--	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还的金额 2,716,700.00 元。

**(3) 一年内到期的应付债券**

不适用。

**(4) 一年内到期的长期应付款**

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
待结转营运车牌出租收益		1,293,221.64	0%	0.00	1,293,221.64	
待结转国贸石油出租收益		1,400,000.00	0%	0.00	1,400,000.00	

一年内到期的长期应付款的说明

**41、其他流动负债**

不适用。

**42、长期借款****(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	19,316,666.64	7,333,333.32
合计	19,316,666.64	7,333,333.32

**(2) 金额前五名的长期借款**

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
平安银行股份有限公司深圳分行	2012年01月11日	2015年01月10日	人民币元	6.77%	0.00	15,650,000.00		
深圳发展银行股份有限公司深圳上步支行	2011年11月23日	2014年11月23日	人民币元	6.77%	0.00	3,666,666.64	0.00	7,333,333.32
合计	--	--	--	--	--	19,316,666.6	--	7,333,333.32

						4	
--	--	--	--	--	--	---	--

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

### 43、应付债券

不适用。

### 44、长期应付款

#### (1) 金额前五名长期应付款情况

不适用。

#### (2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

不适用。

### 45、专项应付款

不适用。

### 46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
公用设施专用基金	2,088,759.35	9,676,157.29
房屋本体基金	14,502,134.27	13,339,582.42
入伙保证金	8,229,980.31	7,806,572.95
电设备维护金	4,019,415.44	4,069,140.20
代管维修金	28,128,684.34	27,646,929.23
出租车保证金	40,620,500.00	44,286,458.90
待结转营运车牌出租收益	11,389,068.33	12,682,289.97
待结转国贸石油出租收益	13,070,000.00	14,470,000.00
归属于深投控的剥离资产权益	23,101,930.71	26,042,027.32
其他	846,828.56	
合计	145,997,301.31	160,019,158.28

其他非流动负债说明，包括本报告期取得的各类与资产相关、与收益相关的政府补助及其期末金额

其他主要系出租车类公司向司机收取的司机互助金。

## 47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	595,979,092.00						595,979,092.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

## 48、库存股

不适用。

## 49、专项储备

不适用。

## 50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	52,487,344.20	922,739.02	14,959,995.71	38,450,087.51
其他资本公积	25,332,931.52			25,332,931.52
合计	77,820,275.72	922,739.02	14,959,995.71	63,783,019.03

资本公积说明

A、本期资本公积增加系同一控制下企业合并深新公司将合并前该公司实现的留存收益中归属于本公司的亏损额922,739.02元由资本公积转入留存收益所致。

B、本期资本公积减少系（1）13,800,000.00元系本报告期同一控制下企业合并深新公司调整期初资本公积所致；（2）1,159,995.71元系同一控制下企业合并深新公司在合并日支付对价高于该公司的净资产部分。

## 51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	70,368,860.95	32,513,671.20		102,882,532.15
合计	70,368,860.95	32,513,671.20		102,882,532.15

## 52、一般风险准备

不适用。

## 53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	406,422,741.94	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-3,240,025.58	--
调整后年初未分配利润	403,182,716.36	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	375,422,129.64	--
减：提取法定盈余公积	32,513,671.20	10%
期末未分配利润	746,091,174.80	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润-3,240,025.58 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

## 54、营业收入、营业成本

### （1）营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,827,263,066.87	1,399,216,328.14
其他业务收入	34,035,764.12	30,995,605.61
营业成本	841,932,253.07	568,646,701.95

### （2）主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,429,818,416.04	529,936,876.93	1,039,983,994.06	283,518,049.86
房屋租赁和物业管理	284,730,882.17	240,033,558.66	249,854,476.48	223,785,969.04
交通运输	71,332,140.87	36,881,838.97	72,474,745.27	32,344,262.61
饮食服务	25,909,847.37	21,782,438.16	22,254,535.68	17,990,260.81

其他	15,471,780.42	5,257,045.72	14,648,576.65	3,614,782.57
合计	1,827,263,066.87	833,891,758.44	1,399,216,328.14	561,253,324.89

### (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,429,818,416.04	529,936,876.93	1,039,983,994.06	283,518,049.86
房屋租赁和物业管理	284,730,882.17	240,033,558.66	249,854,476.48	223,785,969.04
交通运输	71,332,140.87	36,881,838.97	72,474,745.27	32,344,262.61
饮食服务	25,909,847.37	21,782,438.16	22,254,535.68	17,990,260.81
其他	15,471,780.42	5,257,045.72	14,648,576.65	3,614,782.57
合计	1,827,263,066.87	833,891,758.44	1,399,216,328.14	561,253,324.89

### (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳地区收入	1,714,040,958.25	733,366,869.03	1,294,668,449.85	471,862,306.80
其他地区收入	113,222,108.62	100,524,889.41	104,547,878.29	89,391,018.09
合计	1,827,263,066.87	833,891,758.44	1,399,216,328.14	561,253,324.89

### (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
深圳市投资控股有限公司	286,024,220.45	15.37%
自然人	13,073,842.00	0.7%
自然人	10,357,958.00	0.56%
天虹商场股份有限公司	9,368,289.92	0.5%
斐然科技开发（深圳）有限公司	7,547,531.00	0.41%
合计	326,371,841.37	17.53%

#### 营业收入的说明

本期营业收入发生额比上期上升30.14%，主要系本期结转的房地产项目收入多于上期所致；本期营业成本发生额比上期上升48.06%，主要系本期结转的部分房地产项目毛利率低于上期所致。其他系工程监理、电梯维护保养、汽车修理等收入。营业收入中，与深圳市投资控股有限公司的资产置换收入为280,484,029.00

元。

## 55、合同项目收入

不适用。

## 56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	95,453,743.31	71,350,239.20	营业收入的 3%、5%
城市维护建设税	6,621,819.90	2,889,371.77	应纳流转税额的 1%、7%
教育费附加	2,746,629.49	2,117,119.73	应纳流转税额的 3%
地方教育费附加	1,814,176.79	489,453.51	应纳流转税额的 2%
土地增值税	288,711,440.64	266,319,269.78	转让房地产所取得的增值额的 30%-60%四级超率累进税率
房产税	2,743,585.68	2,663,246.52	每年按 70%房产原值的 1.2%
堤围费	181,348.52	63,820.50	营业收入的 0.01%
其他	586,993.34	26,312.08	
合计	398,859,737.67	345,918,833.09	--

## 57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,483,080.09	2,247,819.53
营业机构办公费用	7,210,378.11	3,314,675.51
销售代理费、广告费及宣传推广费用	29,022,570.25	23,881,333.13
其他	2,235,146.15	3,348,457.99
合计	43,951,174.60	32,792,286.16

## 58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	64,668,597.75	56,577,069.14
行政办公费用	26,036,025.42	23,644,489.81

资产摊销及折旧费用	6,177,229.63	7,885,279.36
诉讼费用	1,891,251.70	3,273,700.30
税金	1,763,772.44	1,988,020.81
其他	9,143,670.76	10,541,311.54
合计	109,680,547.70	103,909,870.96

## 59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,590,492.70	15,551,421.36
利息收入	-6,735,176.98	-3,878,151.12
汇兑净损失	1,432.52	-301,011.16
其他	1,638,662.10	1,080,232.23
合计	-1,504,589.66	12,452,491.31

## 60、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		-3,364.50
合计		-3,364.50

公允价值变动收益的说明

## 61、投资收益

### (1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,145,809.75	-286,648.25
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		3,364.50
处置交易性金融资产取得的投资收益		240,074.81
合计	3,145,809.75	-43,208.94



**(2) 按成本法核算的长期股权投资收益**

不适用。

**(3) 按权益法核算的长期股权投资收益**

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳物业吉发仓储有限公司	811,006.94	743,887.08	实现利润增加所致。
深圳国贸天安物业有限公司	1,844,080.22	-1,506,674.53	实现利润增加所致。
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	490,722.59	476,139.20	实现利润增加所致。
合计	3,145,809.75	-286,648.25	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明  
公司投资收益汇回不存在重大限制。

**62、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-9,603,107.07	22,270,720.66
二、存货跌价损失	-4,269,593.10	79,500.00
合计	-13,872,700.17	22,350,220.66

**63、营业外收入****(1) 营业外收入情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	592,927.50	351,626.69	592,927.50
其中：固定资产处置利得	592,927.50	351,626.69	592,927.50
政府补助	1,726,600.00		1,726,600.00
其他	1,705,683.98	1,283,320.35	1,705,683.98
合计	4,025,211.48	1,634,947.04	

**(2) 政府补助明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
外墙改造补偿	1,726,600.00		
合计	1,726,600.00		--

营业外收入说明

#### 64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	58,269.77	28,235.97	58,269.77
其中：固定资产处置损失	58,269.77	28,235.97	58,269.77
非货币性资产交换损失	1,382,794.36		1,382,794.36
税收滞纳金及罚款		133,502.29	
其他	934,221.86	2,608,055.41	934,221.86
合计	2,375,285.99	2,769,793.67	2,375,285.99

营业外支出说明

#### 65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	179,892,522.76	123,807,573.01
递延所得税调整	-67,666,532.15	-40,893,360.59
合计	112,225,990.61	82,914,212.42

#### 66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益和稀释每股收益的计算过程如下：

项目	本期每股收益	上期每股收益
基本每股收益	0.63	0.44
稀释每股收益	0.63	0.44

本年每股收益计算过程如下：

基本每股收益 =  $375,422,129.64 \div 595,979,092.00 = 0.63$

稀释每股收益 =  $375,422,129.64 \div 595,979,092.00 = 0.63$

上年每股收益重新计算过程如下：

基本每股收益 =  $261,108,340.62 \div 595,979,092.00 = 0.44$

稀释每股收益 =  $261,108,340.62 \div 595,979,092.00 = 0.44$

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算方法

A. 基本每股收益 =  $P_0 \div S$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P<sub>0</sub>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；S<sub>0</sub>为期初股份总数；S<sub>1</sub>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；S<sub>i</sub>为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub>为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub>为报告期缩股数；M<sub>0</sub>报告期月份数；M<sub>i</sub>为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub>为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

B. 稀释每股收益 = P<sub>1</sub> / (S<sub>0</sub> + S<sub>1</sub> + S<sub>i</sub> × M<sub>i</sub> ÷ M<sub>0</sub> - S<sub>j</sub> × M<sub>j</sub> ÷ M<sub>0</sub> - S<sub>k</sub> + 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，P<sub>1</sub>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。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## 67、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
4.外币财务报表折算差额	7,383.80	-1,402,825.50
小计	7,383.80	-1,402,825.50
合计	7,383.80	-1,402,825.50

## 68、现金流量表附注

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收取的大额往来款项	19,000,000.00
收取的利息收入	6,735,176.98
收取得按金、保证金、各种专项基金等净额	1,908,936.39
政府补助	1,726,600.00
其他零星款项	8,334,871.23
合计	37,705,584.60

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
付现管理费用	37,070,947.88
付现销售费用	30,749,811.66
代收代付海南亿润房地产有限公司往来款净额	28,402,434.10
支付的大额往来款	3,999,000.00
其他零星款项	4,715,734.33
合计	104,937,927.97

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

不适用。

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

不适用。

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

不适用。

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
借款辅助费用	1,584,500.00
合计	1,584,500.00

**69、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	374,822,152.41	260,045,897.13
加：资产减值准备	-13,872,700.17	22,350,220.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,088,167.20	32,564,407.60
无形资产摊销	7,156,103.04	7,231,006.41

长期待摊费用摊销	593,793.54	479,457.80
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）	-536,128.03	-323,390.72
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,470.30	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		3,364.50
财务费用（收益以“-”号填列）	50,502,740.42	45,480,247.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,145,809.75	43,208.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-70,405,622.09	-40,892,553.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,739,089.94	-807.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	-462,135,380.57	-237,806,367.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	400,796,829.31	-418,204,813.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	486,109,491.83	-25,053,798.88
经营活动产生的现金流量净额	805,714,197.38	-354,083,921.13
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	797,724,311.37	469,313,741.57
减：现金的期初余额	469,313,741.57	545,466,594.53
现金及现金等价物净增加额	328,410,569.80	-76,152,852.96

## （2）本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

不适用。

## （3）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	797,724,311.37	469,313,741.57
其中：库存现金	197,165.38	280,115.14
可随时用于支付的银行存款	793,456,036.83	464,486,960.65
可随时用于支付的其他货币资金	4,071,109.16	4,546,665.78
三、期末现金及现金等价物余额	797,724,311.37	469,313,741.57

现金流量表补充资料的说明

## 70、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项

本年度合并所有者权益变动表中，同一控制下企业合并产生的追溯调整事项，详见本报告十的财务会计报告（六）企业合并。

## 八、资产证券化业务的会计处理

### 1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

不适用。

### 2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

不适用。

## 九、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市投资控股有限公司	控股股东	有限责任公司(国有独资)	深圳市	范鸣春	国有资产管理	5600000000	63.82%	63.82%	深圳市国有资产管理委员会	767566421

本企业的母公司情况的说明

截至报告期末，本公司控股股东仍登记为深圳市建设投资控股公司。2004 年，深圳市政府将深圳市建设投资控股公司与另外两家市属资产经营公司深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司合并，组建成立深圳市投资控股有限公司，本公司的实际控股股东为深圳市投资控股有限公司。深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，成立于2004 年10 月13 日，法定代表人范鸣春，注册资本56 亿元，主要经营范围是：为市属国有企业提供担保、国有股权管理、所属企业资产重组、改制和资本运作、股权投资等。深圳市国有资产监督管理局作为政府组成部门，代表深圳市政府对深圳市投资控股有限公司实施管理，因此本公司的最终控制人为深圳市国有资产监督管理局。

### 2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
深圳市皇城地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	李子鹏	房地产开发	30000000	100%	100%	192184835
深圳市物业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	李子鹏	房地产开发	30950000	100%	100%	192174565
深物业集团	控股子公司	有限责任公司	徐州市	李子鹏	房地产开发	50000000	100%	100%	552525454

徐州大彭房地产开发有限公司		司							
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞市	鲁霞	房地产开发	20000000	100%	100%	562562654
深物业扬州房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	扬州市	郑邦文	房地产开发	50000000	100%	100%	573842934
海南新达开发总公司	控股子公司	有限责任公司	海口市	刘胤华	房地产开发	20000000	100%	100%	201264619
深圳市国贸物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	王航军	物业管理	20000000	100%	100%	192174549
深圳市皇城物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	王航军	物业管理	5000000	100%	100%	757601334
山东深国贸物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	济南市	王智勇	物业管理	5000000	100%	100%	684815947
重庆深国贸物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市	曾祥荣	物业管理	5000000	100%	100%	202853028
重庆奥博电梯有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市	曾祥荣	服务业	3500000	100%	100%	66085719X
深圳市天阙电梯技术有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	王智勇	服务业	5000000	100%	100%	192277759
深圳市国管机电设备有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	包刚	服务业	1200000	100%	100%	192332519
深圳市国贸餐饮有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	范维平	餐饮服务	2000000	100%	100%	738842749
深圳市物业工程建设监理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	李子鹏	工程监理	3000000	100%	100%	279383351
深圳市房地产交易所	控股子公司	有限责任公司	深圳市	姚成新	服务业	1380000	100%	100%	192177790
深圳市国贸	控股子公司	有限责任公	深圳市	范维平	服务业	29850000	100%	100%	19217731X

汽车实业有限公司		司							
深圳市国贸小汽车出租有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	范维平	服务业	16000000	100%	100%	192267331
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	肖德军	服务业	2000000	100%	100%	192325669
深圳市国贸商场有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	罗俊德	商品销售	12000000	100%	100%	19218224X
四川天和实业有限公司	控股子公司	有限责任公司	成都市	李骏	商品销售	8000000	100%	100%	754748621
湛江深圳物业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	湛江市	段佐平	房地产开发	2530000	100%	100%	194351406
深业地产发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	不适用	房地产开发	HKD2000000	100%	100%	不适用
汇恒发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	不适用	房地产开发	HKD2	100%	100%	不适用
置茂置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	不适用	房地产开发	HKD100	70%	70%	不适用
胜达时投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	不适用	房地产开发	HKD4	100%	100%	不适用

### 3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
深圳物业吉发仓储有限公司	有限责任公司	深圳市	王航军	服务业	HKD54150000	50%	50%	合营企业	618847828
深圳国贸天安物业有限公司	有限责任公司	深圳市	王航军	服务业	USD8880000	50%	50%	合营企业	618845152
深圳天安	有限责任	深圳市	张长胜	物业管理	3000000	50%	50%	合营企业	618930517



国际大厦物业管理 有限公司	公司								
二、联营企业									
深圳国贸 实业发展 有限公司	有限责任 公司	深圳市	查生明	服务业	HKD32800 000	38.33%	38.33%	联营企业	
安徽南鹏 造纸有限 公司	有限责任 公司	淮南市	王益重	工业生产	USD800000 0	30%	30%	联营企业	
深圳物方 陶瓷工业 有限公司	有限责任 公司	深圳市	颜文波	工业生产	USD125000 000	26%	26%	联营企业	

#### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
深圳市迎宾馆有限公司	同受本公司母公司控制	192197353
深圳市对外经济贸易投资有限公司	同受本公司母公司控制	192210765

本企业的其他关联方情况的说明

#### 5、关联方交易

##### (1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
深圳市投资控股有限公司	支付租金	参照市场价格协议定价	189,544.18	100%		

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
深圳市投资控股有限公司	收取物业管理费	参照市场价格定价	5,540,191.45	100%	259,084.80	100%

## (2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益
深圳市对外经济贸易投资有限公司	深圳市深新出租汽车有限公司	其他资产托管	2012年06月01日	2014年12月31日	详见以下说明	200,485.17

关联托管/承包情况说明

2012年11月，对外经贸公司与公司子公司深新公司签订了《剥离资产及负债委托经营管理合同》，约定将剥离资产转委托深新公司接受清理、经营管理和处置，详见本报告第十节财务报告六中的企业合并2、3事项。根据委托经营管理合同，报告期内深新公司向对外经贸公司支付了资产经营所取得的收益31.3万元。

2012年6月1日至2012年12月31日受托经营期间，剥离资产经营情况如下：

项目	金额
营业收入	2,652,332.93
营业成本	63,253.89
营业税金及附加	148,530.64
管理费用	2,173,234.83
利润总额	267,313.57
所得税费用	66,828.39
净利润	200,485.18

注：管理费用中包含向对外经贸公司支付的资产经营所取得的收益31.3万元。

## (3) 关联租赁情况

不适用。

## (4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	深圳市皇城地产有限公司	200,000,000.00	2012年03月29日	2013年03月29日	否
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	深圳市国贸汽车实业有限公司	60,000,000.00	2012年04月28日	2013年04月28日	否
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	深圳市国贸汽车实业有限公司	20,000,000.00	2012年05月11日	2013年05月11日	否

深圳市皇城地产有限公司、深圳市深新出租汽车有限公司	深圳市国贸汽车实业有限公司	40,000,000.00	2012年03月29日	2013年03月29日	否
深圳市国贸小汽车出租有限公司	深圳市国贸汽车实业有限公司	24,200,000.00	2012年01月11日	2015年01月10日	否
深圳市国贸汽车实业有限公司	深圳市国贸小汽车出租有限公司	40,000,000.00	2012年07月27日	2013年04月18日	否

## 关联担保情况说明

本公司及子公司没有为合并财务报表范围外的其他公司提供担保，上述均是母、子公司之间相互提供担保。

## (5) 关联方资金拆借

不适用。

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

不适用。

## (7) 其他关联交易

## A、关联方委托借款

金额单位：人民币万元

委托方名称	受托方名称	借款方	年利率 (%)	期初借款	本期借款	本期还款	期末借款	本期支付利息
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行景田支行	深圳市国贸汽车实业有限公司	6.9544	4,000.00			4,000.00	269.73
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行景田支行	深圳市皇城地产有限公司	6.9544	25,000.00		25,000.00		1,644.27
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行景田支行	深圳市皇城地产有限公司	6.9544	20,000.00			20,000.00	1,348.63
合计			—	49,000.00		25,000.00	24,000.00	3,262.63

注1：深圳市国贸汽车实业有限公司委托借款4,000万元原系信用借款，2012年3月29日到期后由深圳市国贸汽车实业有限公司以其拥有的皇城广场大厦2701物业和本公司子公司深圳市皇城地产有限公司拥有的皇城广场大厦2901、3101物业抵押、本公司子公司深圳市深新出租汽车有限公司120张出租车营运牌照质押对该项委托借款进行了展期，借款利率由5.7767%调整为6.9554%。

注2：深圳市皇城地产有限公司委托借款20,000万元原系信用借款，2012年3月39日到期后由本公司以拥有的位于深圳市罗湖区南湖路国贸广场（二期）五套房产、深圳市罗湖区南湖路国贸商业大厦105套房

产、深圳市罗湖区人民南路天安国际大厦19层整层、深圳市罗湖和平路船步街和平新居小商品市场7套房及深圳市罗湖区和平路和平酒店1-7层物业作抵押对该项委托借款进行了展期，借款利率由5.7767%调整为6.9554%。

## B、资产置换事项

2010年9月，为履行股权分置改革承诺，本公司与控股股东深投控签订了《资产置换协议书》，本公司以本公司及全资子公司深圳市皇城地产有限公司持有的部分房产（以下简称“置出资产”）与深投控拥有的月亮湾T102-0237地块和深圳市深新出租汽车有限公司（以下简称“深新公司”）100%股权（根据深投控函[2010]103号文对深新汽车部分资产和债务实行剥离后的股权）进行置换。

截止2012年5月31日，除剥离资产未实质从深新公司剥离外（剥离资产情况详见第十节财务报告六企业合并事项），资产置换涉及的各项资产均已完成交割及过户手续，具体情况如下：

### 1. 置出资产本公司于2012年5月31日交割给深投控，相关情况如下：

序号	资产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	核算科目		置换基准日评 估值	2012年5月31日	
			报表项目	子科目		账面原值	账面价值
1	皇城广场裙楼房产	18,838.14	存货	已完工开发产品	206,155,646.00	168,382,821.16	168,382,821.16
2	皇御苑A区裙楼房产	2,703.04	投资性房地产	房屋及建筑物	36,491,040.00	26,154,921.97	19,473,956.81
3	皇御苑B区裙楼房产	3,133.27	存货	已完工开发产品	37,837,343.00	15,346,340.13	15,346,340.13
4	淡水物业城房产	8,735.97	固定资产	房屋及建筑物	15,357,630.00	5,552,847.49	4,357,131.16
		5,139.63	投资性房地产	房屋及建筑物	10,721,620.00	3,266,903.01	2,563,426.76
					306,563,279.00	218,703,833.76	210,123,676.02

注：置换基准日评估值系2010年5月31日。

1、置入资产中月亮湾T102-0237地块在置换基准日评估值为270,894,484.00元，深投控已于2011年7月过户至本公司；剥离后的深新公司100%股权在置换基准日评估值为33,195,948.77元，深投控于2012年5月25日过户至本公司，因此公司将2012年5月31日确定为合并日，合并日剥离后的深新公司净资产为12,877,260.98元。

2、置入资产与置出资产对价差异2,472,846.23元，深投控于2012年8月支付给了本公司。

3、本次资产置换事项增加报告期利润表项目情况如下：

利润表项目	金额
营业收入	280,484,029.00
营业成本	203,235,723.63
营业税金及附加	28,421,402.65
营业外支出	1,382,794.36
利润总额	47,444,108.36
所得税费用	12,448,068.19
净利润	34,996,040.17

至此本次资产置换暨重大关联交易实施工作已全部完成。

## C、关键管理人员报酬

本期支付给关键管理人员的报酬总额（含个人所得税）为人民币612.03万元；上期支付给关键管理人员的报酬总额（含个人所得税）为人民币601.60万元。

## 6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳国贸天安物业有限公司			9,705,931.45	9,705,931.45
其他应收款	安徽南鹏造纸有限公司	7,648,160.00	7,648,160.00	7,677,728.00	7,677,728.00
其他应收款	深圳国贸实业发展有限公司	2,351,652.48	2,351,652.48	2,551,652.48	2,551,652.48
其他应收款	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25
其他应收款	深圳迎宾馆有限公司	909,960.40	909,960.40	909,960.40	909,960.40
应收账款	深圳市投资控股有限公司	415,302.14	12,459.06	153,021.98	4,590.66

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深圳物业吉发仓储有限公司	19,545,808.00	15,545,808.00
其他应付款	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	1,500,000.00	
其他应付款	深圳国贸天安物业有限公司	13,500,000.00	
其他应付款	深圳市投资控股有限公司		271,065,981.63
应付账款	深圳市投资控股有限公司		703,821.38
短期借款	深圳市投资控股有限公司	240,000,000.00	490,000,000.00

## 十、股份支付

### 1、股份支付总体情况

不适用。

### 2、以权益结算的股份支付情况

不适用。

### 3、以现金结算的股份支付情况

不适用。

### 4、以股份支付服务情况

不适用。

### 5、股份支付的修改、终止情况

不适用。

## 十一、或有事项

### 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 1993年公司与深圳市海滨物业发展有限公司(现名:深圳市基永物业发展有限公司,以下简称“基永公司”)签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》(嘉宾大厦现名“金利华商业广场”),1999年1月,基永公司以房产面积与合同不符等理由向广东省高级人民法院(以下简称“广东省高院”)起诉公司,要求解除转让合同,返还其已付的转让款及建设款。对此,公司反诉对方要求支付剩余转让款,并申请法院查封了对方2.8万平方米的房产。

2001年7月29日,广东省高院出具(1999)粤高法民初字第3号《民事判决书》(以下简称“3号判决书”),判定:①公司应在判决生效后30内将土地使用权中所属份额过户至基永公司名下;②基永公司应当在公司办理土地使用权过户手续后60日内支付14,386万元转让款。2001年11月27日,公司向广东省高院申请强制执行,由于中国工商银行浙江省工行对公司查封财产提出异议,经广东省高院裁定,解除了对基永公司约1万平方米房产的查封。

2006年1月,广东省高院出具(2002)粤高法执字第1号《民事裁定书》,裁定:因出现①公司尚未将土地使用权中所属份额过户至基永公司名下;②查明被执行人基永公司目前无其他财产可供执行、公司也未能提供执行的财产等两种情形,故3号判决书第二项“基永公司应当在公司办理土地使用权过户手续后60日内支付14,386万元转让款”中止执行,中止执行的情形消失后恢复执行。

2006年3月,根据最高人民法院的规定,公司在本案中申请查封的嘉宾大厦的其他房产已被自动解封。2009年9月,公司收到广东省高院送达的(2002)粤高法执字第1-1号《恢复执行通知书》,称决定恢复执行公司申请执行基永公司拖欠本公司嘉宾大厦项目转让款的案件。

2009年10月,公司收到广东省高院送达的(2002)粤高法执字第1-2号《执行裁定书》。该裁定称:恢复本案执行是根据“最高人民法院关于开展全国集中清理执行积案活动的要求”而进行的,经广东省高院

向深圳市车管所、深圳市证券结算机构、深圳市国土资源和房产管理局及被执行人的开户银行等单位调查，被执行人——基永公司没有可供执行的财产。为此，广东省高院裁定：①终结（2002）粤高法执字第1号案的本次执行程序；②本案具备执行条件时，申请执行人可以申请恢复执行。

2012年4月，公司向深圳市罗湖区人民法院提起代位权诉讼，以（1999）粤高法民初字第3号《民事判决书》确定的对基永公司的债权为依据，起诉基永公司的债务人深圳总利投资有限公司（以下简称“总利公司”），要求其在对基永公司所负的债务范围内向本公司清偿。同时，由于深圳市华能金地置业有限公司（以下简称“华能金地公司”）与总利公司的管理层高度混同，公司认为华能金地公司与总利公司存在重大关联关系，故本公司同时起诉华能金地公司，要求对总利公司应当承担的债务承担连带责任。2013年1月7日，罗湖区法院公开开庭审理本案，现等待判决。

（2）2004年6月，深圳市美丝实业有限公司（以下简称“美丝公司”）向深圳市中级人民法院（以下简称“深圳中院”）提起诉讼，诉称1991年6月深圳市罗湖经济发展公司与本公司非法使用其合法取得的土地，为此请求法院排除妨碍、停止侵害并索赔800万元。2005年3月，深圳中院作出（2004）深中法民初字第108号《民事判决书》，判令公司在3个月内返还4,782平方米土地给美丝公司，驳回美丝公司的其他诉讼请求。公司不服，向广东省高院提起上诉。广东省高院于2005年11月25日判决撤销深圳中院作出的（2004）深中法民初字第108号民事判决，驳回美丝公司的起诉。

在二审审理期间，美丝公司又向深圳市房地产产权登记中心申请撤销公司持有的深房地字第3000320987、300119899号《房地产证》。深圳市房地产产权登记中心于2005年7月7日向美丝公司作出深房登函（2005）84号《复函》，认为上述两证均合法有效，不应予以撤销。美丝公司不服，向深圳市人民政府提出行政复议，深圳市人民政府于2005年10月8日作出深府复决（2005）294号《行政复议决定书》，认为上述两证核准登记不当，应予以撤销，并撤销了深房登函（2005）84号《复函》。

公司对深府复决（2005）294号《行政复议决定书》不服，于2005年10月20日向深圳中院提起行政诉讼。2006年6月26日，深圳中院出具（2005）深中法行初字第23号《行政判决书》，判决：维持深圳市人民政府深府复决（2005）294号行政复议决定。公司不服该项判决，于2006年8月2日向广东省高院提起上诉，广东省高院作出（2006）粤高法行终字第154号《行政判决书》，维持了深圳中院的（2005）深中法行初字第23号行政判决，驳回公司的上诉。根据该判决，深圳市国土资源和房产管理局将重新审查美丝公司于2005年要求撤销公司深房地字第3000320987、300119899号《房地产证》的请求。

2007年5月15日，深圳市房地产产权登记中心作出深房登（2007）27号《关于撤销深房地字第3000320987和300119899号<房地产证>的决定》。深圳市房地产产权登记中心决定撤销公司原持有的载明美林厂房和综合楼产权及所占地11,500平方米土地使用权的深房地字第3000320987和300119899号《房地产证》。将上述房产及土地使用权的登记回复到原深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》的登记状态。根据原《房地产证》的登记，美林厂房和综合楼建筑物产权及所占地11,500平方米土地使用权属公司所有。

2007年7月9日，公司向深圳市人民政府行政复议办公室提起行政复议，认为深圳市房地产产权登记中心撤销公司持有的深房地字第3000320987和300119899号《房地产证》，将美林厂房、综合楼及所占土地使用权的登记回复至原深房地字号的登记状态，违反了深圳市人民政府深府（2001）94号《关于加强土地市场化进一步搞活和规范房地产市场的决定》的规定，请求撤销深房登（2007）27号《关于撤销深房地字第3000320987和300119899号<房地产证>的决定》。2007年9月6日，深圳市人民政府作出深府复决（2007）255号《行政复议决定书》，维持了国土局的行政行为。

2007年11月，深圳市国土资源和房产管理局再次驳回美丝公司要求撤销公司深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》的申请，美丝公司向深圳市福田区人民法院（以下简称“福田法院”）提起行政诉讼，要求撤销深圳市国土资源和房产管理局的该行政行为，公司作为第三人参加诉讼。该诉讼案号为（2008）深福法行初字第10号（以下简称“10号案”），该诉讼已于2008年1月8日开庭。2008年1月，美丝公司又向福田法院提起行政诉讼，要求撤销国土局的上述行政行为，撤销公司的深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》，将该土地恢复登记在美丝公司名下，该诉讼号为（2008）深福法行初字第70号（以下简称“70号案”）。2008年5月，福田法院对70号案作出一审判决，判决撤销公司的深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》，要求国土局重新审查美丝公司的申请，公司、国土局及美丝公司均不服该判决提起上诉。

2008年7月，公司收到福田法院的《行政裁定书》，裁定中止10号案的审理。

2008年12月，深圳中院作出（2008）深中法行终字第223号《行政判决书》，对70号案作出终审判决，判决维持了原审法院的判决，并明确指出，公司与美丝公司之间就涉案土地使用权的争议，应通过民事程序解决，国土部门应待争议解决后，根据结果办理相关的登记手续。

2009年2月11日，公司收到福田法院送达的《民事起诉状》，美丝公司向公司和深圳市罗湖经济发展有限公司提起民事诉讼，要求确认原深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》登记的土地使用权及上盖建筑物归美丝公司所有，将其交付美丝公司，并赔偿人民币750万元。公司依法提出管辖权异议，2009年3月4日，福田法院向公司送达《通知书》，通知公司已依法将本案移送深圳中院审理。2009年7月2日，深圳中院开庭审理本案。

公司于2009年12月22日收到广东省高院送达的《行政裁定书》。广东省高院经审查，认为公司对深圳中院作出的（2008）深中法行终字第223号行政判决的再审申请符合法律规定，并裁定：①本案由广东省高院提审；②再审期间，中止原判决的执行。

公司于2011年8月15日收到广东省高级人民法院送达的（2010）粤高法审监再字第8号《行政判决书》，维持了（2008）深中法行终字第223号行政判决书，并且认为，双方当事人就诉争土地的权属争议，属于民事确权关系，各方当事人应另循法律途径解决。

公司于2012年10月收到深圳中院送达的裁定，美丝公司向法院申请撤销对公司的诉讼，法院依法准许。公司收到该裁定后，因（2008）深中法行终字第223号行政判决书已明确认定公司与美丝公司之间就梅林土地的争议需通过民事法律程序解决纠纷，因此公司向美丝公司、罗经发公司提起了民事诉讼，请求确认涉诉土地归公司所有，法院已经受理。美丝公司随后向公司提起反诉，要求确认涉诉土地归其所有。两案合并审理，于2013年3月1日公开审理，现等待判决。

公司认为：公司应当被依法确认为上述土地及建筑物的合法权利人，公司将通过法律途径维护公司的合法权益，预计上述事项不会对公司的财务状况产生重大影响。

## 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

（1）本公司为下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向上海银行股份有限公司深圳分行的6,000万元短期借款提供连带责任保证，该借款年末余额为6,000万元。

（2）本公司以拥有的位于深圳市罗湖区人民南路国际贸易中心大厦B区2-07、39层及42层物业作抵押为下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向北京银行股份有限公司深圳分行取得2,000万元短期借款，该借款年末余额为2,000万元。

（3）本公司下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以深圳市国贸小汽车出租有限公司100张出租汽车营运牌照作质押，向平安银行股份有限公司深圳分行取得2,600万元长期借款，该借款年末余额为2,420万元，其中855万元将于一年内到期。

（4）本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以其拥有的皇城广场大厦2701物业和本公司子公司深圳市皇城地产有限公司拥有的皇城广场大厦2901、3101物业抵押，以及本公司子公司深圳市深新出租汽车有限公司120张出租车营运牌照质押，向深圳市投资控股有限公司（委托行：中国光大银行景田支行）的4,000万元委托借款进行展期，该借款年末余额为4,000万元。

（5）本公司下属子公司深圳市国贸小汽车出租有限公司以其拥有的33张出租汽车营运牌照和深圳市国贸汽车实业有限公司93张出租汽车营运牌照质押，并由深圳市国贸汽车实业有限公司提供连带责任保证向兴业银行深圳分行取得4,000万元短期借款，该借款年末余额为4,000万元。

（6）本公司以拥有的位于深圳市罗湖区南湖路国贸广场（二期）五套房、深圳市罗湖区南湖路国贸商业大厦105套房产、深圳市罗湖区人民南路天安国际大厦19层整层、深圳市罗湖和平路船步街和平新居小商品市场7套房及深圳市罗湖区和平路和平酒店1-7层物业作抵押为下属子公司深圳市皇城地产有限公司向深圳市投资控股有限公司（委托行：中国光大银行景田支行）的委托借款进行展期，该借款年末余额为20,000



万元。

(7) 为业主担保：本公司及本公司下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止2012年12月31日尚未结清的担保金额共计人民币2,548万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

其他或有负债及其财务影响

或有资产情况如下：

湖北省对外贸易经济合作厅驻深圳办事处（以下简称“湖北外贸驻深办”）以公司逾期交楼为由，于2000年7月向深圳中院起诉公司，要求解除与公司签订的购买嘉宾大厦（现名“金利华商业广场”）4,000平方米办公用房的《协议书》，返还其购房款1,080万元人民币，并要求赔偿损失1,867.56万元人民币。经广东省高级人民法院作出（2002）粤高法民一终字第90号判决书（以下简称“90号判决”）判决：公司需退回湖北外贸驻深办建房款1,080万元及相应的银行利息。

湖北外贸驻深办向法院申请执行。2005年元月底，广州铁路运输中级法院（以下简称“广铁中院”）受广东省高院的指定，执行湖北外贸诉公司一案。广铁中院向罗湖大酒店清算组送达了查封裁定，查封了公司在罗湖大酒店2,300万元的分配债权。

公司不服广东省高院判决，向最高人民法院申请再审。2005年8月，最高人民法院下达了(2004)民二监字第146-1号《民事裁定书》，裁定广东省高院再审本案，再审期间原判决中止执行。2006年5月12日，广东省高院对90号判决再审审结，判决维持90号判决，本案恢复执行，湖北外贸驻深办向广铁中院请求付款并请求再执行再审期间的利息，公司同时请求暂缓执行。2006年6月30日，广铁中院出具（2004）广铁中法执字第225—4号《民事裁定书》，裁定：①公司请求暂缓执行没有事实和法律依据，不予采纳；②湖北外贸驻深办请求付款符合法律规定，广铁中院决定将划拨至该院账户的2,300万元扣除执行费后支付给湖北外贸驻深办；③对于湖北外贸驻深办所请求再执行再审期间利息不予支持；④90号判决所确定的公司还款义务已依法执行完毕；⑤90号判决终结执行。公司依据上述判决已确认了损失，并增加对基永公司的应收款项并提取坏账准备。公司认为广东省高院的再审判决存在认定事实和适用法律的错误，向最高人民法院申请再审，最高人民法院于2007年10月作出（2004）民二监字第146-3号《民事裁定书》，裁定由最高人民法院再审本案。后经综合考虑，本公司向最高院撤回再审申请，最高院准许本公司撤诉。

公司赔付房款及利息后，湖北外贸驻深办退回的嘉宾大厦14、15层依法应归公司所有。为解决该房产的权属问题，经公司调查发现，嘉宾大厦的14、15层被以备案登记的方式登记在珠海西部银珠实业开发公司（以下简称“珠海银珠公司”）名下，公司于2008年6月向罗湖法院提请民事诉讼，起诉珠海银珠公司，请求法院确认公司为嘉宾大厦14、15层的权利人，并判令将嘉宾大厦14、15层过户登记在公司名下。罗湖法院依法受理本案，案号为（2008）深罗法民三初字第1442号。2008年7月21日，法院经公开审理并主持调解，公司与珠海银珠公司达成和解，并由罗湖法院出具《民事调解书》，该调解书的主要内容为：①双方一致同意嘉宾大厦的14、15层归原告（公司）所有；②被告在本调解书生效之日起三日内协助原告（公司）办理上述房产过户到原告名下的相关手续。本调解书已依法生效。截至报告年末，嘉宾大厦的14、15层已经以备案登记的方式由深圳市房地产权登记中心登记在本公司名下。

由于深圳市龙园凯利恒丰房地产股份有限公司（以下简称“龙园凯利”）和深圳市华能金地置业有限公司（以下简称“华能置业”）拟对金利华商业广场进行复工改造，2011年3月3日公司与深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局（以下简称“深圳国土局”）、龙园凯利以及华能置业签订了深地合字（1992）0228号《深圳市土地使用权出让合同书第二补充协议书》，达成协议如下：①深圳国土局同意宗地号H206-0002、面积6,892平方米的土地使用权受让方变更为龙园凯利和华能置业；②龙园凯利和华能置业承接该宗地的全部权利、责任和义务，并自行理顺已转让房产的关系及协助办理相关手续；③龙园凯利和华能置业承诺自行解决该项目存在的抵押和预查封，凡因该土地使用权受让方变更所引起的任何纠纷均由龙园凯利和华能置业负责处理并承担法律和经济责任；④该项目14层、15层产权归本公司所有，性质为商品房，由龙园凯利和华能置业负责按项目统一交楼标准建设装修；⑤宗地使用年期调整为50年，从2011年2月21日至2061年2月20日止。

上述协议签订后，确认了公司对金利华商业广场14层、15层商品房的权利，但由于该房产的交付使用及房地产证的取得尚存在一定风险，是否能给公司带来经济利益仍然存在重大不确定性，根据企业会计准则的相关规定，不符合资产确认条件。

## 十二、承诺事项

### 1、重大承诺事项

不适用。

### 2、前期承诺履行情况

不适用。

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明

不适用。

### 2、资产负债表日后利润分配情况说明

不适用。

### 3、其他资产负债表日后事项说明

#### A、资产负债表日后借款、还款情况：

(1) 2013年1月9日、2013年2月9日、2013年3月9日本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司分别归还平安银行股份有限公司深圳分行长期借款30万元、75万元、75万元。

(2) 2013年1月11日、2013年1月28日，本公司子公司东莞市国贸长盛房地产开发有限公司分别取得交通银行股份有限公司东莞分行长期借款222万元、757万元。

(3) 2013年2月25日，本公司子公司深圳市国贸小汽车出租有限公司归还深圳发展银行股份有限公司深圳上步支行（现已更名为：平安银行股份有限公司深圳福虹支行）长期借款91.67万元。

(4) 2013年3月28日，本公司子公司深圳市皇城地产有限公司及深圳市国贸汽车实业有限公司分别归还了向公司控股股东深圳市投资控股有限公司的委托借款（委托行：光大银行深圳景田支行）20,000万元、4,000万元。本公司将继续向深圳市投资控股有限公司申请委托借款（委托行：光大银行深圳景田支行）24,000万元，截止本报告日，委托借款手续尚在办理中。

#### B、利润分配预案

本公司董事会于2013年3月28日表决通过了关于本公司2012年度利润分配预案，本公司不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。该预案尚需提交本公司股东大会审议表决。

## 十四、其他重要事项

### 1、非货币性资产交换

详见本报告第十节财务报告中九的关联方及关联交易事项。

### 2、债务重组

不适用。

### 3、企业合并

详见本报告第十节财务报告中（六）的企业合并事项。

### 4、租赁

不适用。

### 5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

不适用

### 6、以公允价值计量的资产和负债

不适用。

### 7、外币金融资产和外币金融负债

不适用。

### 8、年金计划主要内容及重大变化

不适用。

### 9、其他

（1）公司以前年度预提金利华大厦土地增值费56,303,627.40元，根据深规土[2001]314文规定：未交或欠交的土地增值费予以免交。但由于该土地的使用权尚未过户，本公司将积极办理免交金利华大厦土地增值费56,303,627.40元的相关手续，待相关批复下达后，公司将核销预提的金利华大厦土地增值费56,303,627.40元。

公司应收深圳市基永物业发展有限公司金利华大厦房款9,861.13万元，已提坏账4,261.13万元，净额5,600万元。

（2）2011年11月25日，公司第七届董事会第四次会议审议通过了对海南新达开发总公司（以下简称海南公司）进行破产清算的议案。海南公司成立于1988年，系公司全资子公司，目前无开发项目，无土地

储备，多年经营亏损。公司董事会2009年1月曾经通过“整体打包转让海南公司的议题”，由于政策因素等种种原因无法继续推进，现以债权人身份循司法程序申请对海南公司破产清算。

截止本报告期末，海南公司正在进行破产清算的前期准备工作。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	101,447,889.05	98.1%	45,447,889.05	44.8%	101,447,889.05	97.45%	45,447,889.05	44.8%
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 2	1,908,314.21	1.85%	1,128,725.53	59.15%	2,603,890.77	2.5%	993,289.42	38.15%
组合小计	1,908,314.21	1.85%	1,128,725.53	59.15%	2,603,890.77	2.5%	993,289.42	38.15%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	54,380.35	0.05%	54,380.35	100%	54,380.35	0.05%	54,380.35	100%
合计	103,410,583.61	--	46,630,994.93	--	104,106,160.17	--	46,495,558.82	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	42,611,328.05	43.21%	涉及诉讼，详见本报告第十节财务报告十一或有事项 1
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100%	长期未能收回
合计	101,447,889.05	45,447,889.05	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内 (含 1 年)	38,135.00	2%	1,144.05	133,932.00	5.14%	4,017.96
1 年以内小计	38,135.00	2%	1,144.05	133,932.00	5.14%	4,017.96
2 至 3 年				1,228,539.62	47.18%	368,561.89
3 年以上	1,870,179.21	98%	1,127,581.48	1,241,419.15	47.68%	620,709.57
3 至 4 年	1,228,539.62	64.38%	614,269.81	1,241,419.15	47.68%	620,709.57
4 至 5 年	641,639.59	33.62%	513,311.67			
合计	1,908,314.21	--	1,128,725.53	2,603,890.77	--	993,289.42

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
罗湖区经济发展公司	54,380.35	54,380.35	100%	长期未能收回
合计	54,380.35	54,380.35	--	--

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

不适用。

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无核销应收账款情况。

## (4) 本报告期应收账款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

不适用。

## (5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

金额较大的其他应收账款主要是应收深圳市基永物业发展有限公司项目款项98,611,328.05元。

## (6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	5 年以上	95.36%
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	5 年以上	2.74%
天虹商场股份有限公司	非关联方	1,870,179.21	3 至 4 年	1.81%
合计	--	103,318,068.26	--	99.91%

## (7) 应收关联方账款情况

不适用。

## (8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

## (9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

不适用。

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	236,213,999.72	23.9%	182,918,860.23	77.44%	235,934,964.21	84.94%	188,864,152.75	80.05%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	739,478,916.64	74.82%			19,553,302.91	7.04%		
组合 2	10,179,715.93	1.03%	9,889,835.47	97.15%	19,873,081.80	7.15%	19,595,836.60	98.6%
组合小计	749,658,632.57	75.85%	9,889,835.47	1.32%	39,426,384.71	14.19%	19,595,836.60	49.7%

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,421,326.23	0.25%	2,421,326.23	100%	2,421,326.23	0.87%	2,421,326.23	100%
合计	988,293,958.52	--	195,230,021.93	--	277,782,675.15	--	210,881,315.58	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
深业地产发展有限公司	99,803,433.49	46,508,294.00	46.6%	长期未能收回
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	100%	履行担保款项，难以收回
海南新达开发总公司	49,262,784.25	49,262,784.25	100%	长期未能收回
安徽南鹏造纸有限公司	7,648,160.00	7,648,160.00	100%	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,481,353.60	6,481,353.60	100%	无可执行财产难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100%	诉讼判决难以收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100%	已清算
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100%	项目停建
深圳国贸实业发展有限公司	2,351,652.48	2,351,652.48	100%	公司资不抵债
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100%	项目停建
合计	236,213,999.72	182,918,860.23	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内 (含 1 年)	290,732.42	2.86%	8,721.97	276,670.84	1.39%	8,300.12

1 年以内小计	290,732.42	2.86%	8,721.97	276,670.84	1.39%	8,300.12
1 至 2 年	8,037.68	0.08%	803.77	5,058.09	0.03%	505.81
2 至 3 年	458.09	0%	137.43	5,310.25	0.03%	1,593.08
3 年以上	9,880,487.74	97.06%	9,880,172.30	19,586,042.62	98.55%	19,585,437.59
3 至 4 年	310.25	0%	155.13	801.57	0%	400.79
4 至 5 年	801.57	0.01%	641.25	1,021.23	0.01%	816.98
5 年以上	9,879,375.92	97.05%	9,879,375.92	19,584,219.82	98.54%	19,584,219.82
合计	10,179,715.93	--	9,889,835.47	19,873,081.80	--	19,595,836.60

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	100%	经营状况不佳
时代新居农行按揭担保赔偿款	601,762.21	601,762.21	100%	业主无力偿还
湛江深圳物业发展有限公司	53,478.77	53,478.77	100%	资不抵债款项难以收回
美林合成纤维公司	11,000.00	11,000.00	100%	长期未能收回
其他	7,821.00	7,821.00	100%	长期未能收回
合计	2,421,326.23	2,421,326.23	--	--

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
深圳国贸实业发展有限公司	原龙华地产项目债权债务冲抵	预计无法收回	2,551,652.48	200,000.00
深业地产发展有限公司	拟开发土地价值回升	长期未能收回	52,708,792.73	6,200,498.73
合计	--	--	55,260,445.21	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提不适用。



**(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况**

单位：元

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
------	---------	------	------	------	-----------

其他应收款核销说明

本报告期无核销其他应收账款情况。

**(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况**

不适用。

**(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容**

公司金额较大的其他应收款主要是应收子公司的往来款及应收金田实业(集团)股份有限公司56,600,000.00元担保诉讼款。

**(6) 其他应收款金额前五名单位情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深物业扬州房地产开发有限公司	子公司	633,632,910.60	1 年以内	64.11%
深业地产发展有限公司	子公司	99,803,433.49	5 年以上	10.1%
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	子公司	61,732,422.13	1 年以内	6.25%
金田实业(集团)股份有限公司	非关联方	56,600,000.00	5 年以上	5.73%
海南新达开发总公司	子公司	49,262,784.25	3 年以内	4.98%
合计	--	901,031,550.47	--	91.17%

**(7) 其他应收关联方账款情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
深物业扬州房地产开发有限公司	子公司	633,632,910.60	64.11%
深业地产发展有限公司	子公司	99,803,433.49	10.1%
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	子公司	61,732,422.13	6.25%
海南新达开发总公司	子公司	49,262,784.25	4.98%

深圳市国贸物业管理有限公司	子公司	37,283,443.62	3.77%
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业	7,648,160.00	0.77%
深圳市国贸餐饮有限公司	子公司	4,183,868.40	0.42%
深圳国贸实业发展有限公司	联营企业	2,351,652.48	0.24%
深圳市物业工程建设监理有限公司	子公司	1,902,094.59	0.19%
深圳物方陶瓷工业有限公司	联营企业	1,747,264.25	0.18%
深圳市国贸商场有限公司	子公司	744,177.30	0.08%
湛江深圳物业发展有限公司	子公司	53,478.77	0.01%

## (8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

## (9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

不适用。

## 3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳物业吉发仓储有限公司	权益法	30,645,056.04	27,357,064.04	811,006.94	28,168,070.98	50%	50%				
深圳国贸天安物业有限公司	权益法	23,186,124.00	35,403,806.83	1,844,080.22	37,247,887.05	50%	50%				
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	权益法	1,500,000.00	3,040,469.53	490,722.59	3,531,192.12	50%	50%				
深圳市国贸汽车实业有限公司	成本法	29,850,000.00	29,850,000.00		29,850,000.00	90%	90%				

司											
海南新达 开发总公 司	成本法	20,000,00 0.00	20,000,00 0.00		20,000,00 0.00	100%	100%		20,000,00 0.00		
深圳市物 业房地 产开发有 限公司	成本法	30,950,00 0.00	30,950,00 0.00		30,950,00 0.00	100%	100%				
深圳市皇 城地产有 限公司	成本法	28,500,00 0.00	28,500,00 0.00		28,500,00 0.00	95%	95%				
深圳国贸 物业管理 有限公司	成本法	20,000,00 0.00	20,000,00 0.00		20,000,00 0.00	95%	95%				
深圳市深 新汽车出 租有限公 司	成本法	33,195,94 8.77		12,877,26 0.98	12,877,26 0.98	100%	100%				
深圳市国 贸餐饮有 限公司	成本法	1,600,000 .00	1,600,000 .00		1,600,000 .00	80%	80%		1,600,000 .00		
深圳物业 工程建设 监理有限 公司	成本法	3,000,000 .00	3,000,000 .00		3,000,000 .00	100%	100%				
深圳市国 贸商场有 限公司	成本法	12,000,00 0.00	12,000,00 0.00		12,000,00 0.00	100%	100%		12,000,00 0.00		
深圳市房 产交易所	成本法	1,380,000 .00	1,380,000 .00		1,380,000 .00	100%	100%				
深衫公司	成本法	17,695.09	17,695.09		17,695.09				17,695.09		
湛江深圳 物业有限 公司	成本法	2,530,000 .00	2,530,000 .00		2,530,000 .00	100%	100%		2,530,000 .00		
深业地产 发展有限 公司	成本法	15,834,00 0.00	15,834,00 0.00		15,834,00 0.00	100%	100%		15,834,00 0.00		
深圳物方 陶瓷工业 有限公司	成本法	18,983,61 4.14	18,983,61 4.14		18,983,61 4.14	26%	26%		18,983,61 4.14		
深圳国贸	成本法	20,154,84	3,682,972		3,682,972	38.33%	38.33%		3,682,972		

实业发展 有限公司		0.79	.55		.55				.55		
安徽南鹏 造纸有限 公司	成本法	13,824,00 0.00	13,824,00 0.00		13,824,00 0.00	30%	30%		13,824,00 0.00		
华塑控股 股份有限 公司	成本法	2,962,500 .00	2,962,500 .00		2,962,500 .00	0.33%	0.33%		2,160,300 .45		
北方机械 (集团) 股份有限 公司	成本法	3,465,000 .00	3,465,000 .00		3,465,000 .00	12.66%	12.66%		3,465,000 .00		
广东省华 粤房地产 股份有限 公司	成本法	8,780,645 .20	8,780,645 .20		8,780,645 .20	8.47%	8.47%		8,780,645 .20		
深物业集 团徐州大 彭房地产 开发有限 公司	成本法	50,000,00 0.00	50,000,00 0.00		50,000,00 0.00	100%	100%				
东莞市国 贸长盛房 地产开发 有限公司	成本法	20,000,00 0.00	20,000,00 0.00		20,000,00 0.00	100%	100%				
深物业扬 州房地产 开发有限 公司	成本法	50,000,00 0.00	50,000,00 0.00		50,000,00 0.00	100%	100%				
三亚东方 旅业股份 有限公司	成本法	230,500.0 0	230,500.0 0		230,500.0 0	0.28%	0.28%				
合计	--	442,589,9 24.03	403,392,2 67.38	16,023,07 0.73	419,415,3 38.11	--	--	--	102,878,2 27.43		

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

主营业务收入	48,210,057.27	48,557,559.48
合计	48,210,057.27	48,557,559.48
营业成本	20,151,948.72	35,318,571.13

**(2) 主营业务（分行业）**

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产			6,337,155.01	6,387,356.92
房屋租赁和物业管理	48,210,057.27	20,151,948.72	42,220,404.47	28,931,214.21
合计	48,210,057.27	20,151,948.72	48,557,559.48	35,318,571.13

**(3) 主营业务（分产品）**

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产			6,337,155.01	6,387,356.92
房屋租赁和物业管理	48,210,057.27	20,151,948.72	42,220,404.47	28,931,214.21
合计	48,210,057.27	20,151,948.72	48,557,559.48	35,318,571.13

**(4) 主营业务（分地区）**

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳地区	48,210,057.27	20,151,948.72	48,557,559.48	35,318,571.13
合计	48,210,057.27	20,151,948.72	48,557,559.48	35,318,571.13

**(5) 公司前五名客户的营业收入情况**

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
天虹商场股份有限公司	9,368,289.92	19.43%
中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司	4,909,644.00	10.18%
深圳金都婚庆礼仪有限公司	2,236,289.00	4.64%

七天酒店（深圳）有限公司	1,963,494.00	4.07%
中国银行股份有限公司深圳市分行	1,746,420.00	3.62%

## 5、投资收益

### (1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	341,500,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	3,145,809.75	-286,648.25
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		3,364.50
处置交易性金融资产取得的投资收益		240,074.81
其他	37,162,941.77	17,592,670.23
合计	381,808,751.52	17,549,461.29

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市皇城地产有限公司	341,500,000.00	0.00	上期未进行利润分配
合计	341,500,000.00	0.00	--

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳物业吉发仓储有限公司	811,006.94	743,887.08	实现利润增加所致。
深圳国贸天安物业有限公司	1,844,080.22	-1,506,674.53	实现利润增加所致。
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	490,722.59	476,139.20	实现利润增加所致。
合计	3,145,809.75	-286,648.25	--

投资收益的说明

投资收益不存在汇回重大限制。

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额

1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	375,378,858.88	-37,392,803.39
加：资产减值准备	-15,500,366.74	20,832,527.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,995,267.74	15,694,741.33
长期待摊费用摊销	172,976.28	172,976.28
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）		1,546.50
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,470.30	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		3,364.50
财务费用（收益以“-”号填列）		-125.07
投资损失（收益以“-”号填列）	-381,808,751.52	-17,549,461.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-807.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,056,345.00	-266,870,821.10
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-284,117,822.66	32,637,652.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	569,549,251.46	759,825,392.69
经营活动产生的现金流量净额	278,614,538.74	507,354,183.62
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	399,641,751.92	83,846,009.34
减：现金的期初余额	83,846,009.34	78,920,447.75
现金及现金等价物净增加额	315,795,742.58	4,925,561.59

## 7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

不适用。

## 十六、补充资料

### 1、净资产收益率及每股收益

单位：元

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	28.43%	0.63	0.63
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	25.62%	0.56	0.56

## 2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

公司主要会计报表项目变化情况及原因说明：

项目	报告期末	报告期期初数	增减	原因
货币资金	797,724,311.37	469,313,741.57	69.98%	销售项目回笼资金增加所致
预付款项	64,714,990.11	474,354,748.39	-86.36%	预付扬州土地款转入存货核算所致
其他应收款	6,371,689.34	3,428,342.39	85.85%	主要是子公司垫付待结算款项增加所致
存货	2,300,674,551.14	1,814,992,629.34	26.76%	预付扬州土地款转入及项目投入增加所致
递延所得税资产	194,507,824.50	124,102,202.41	56.73%	已预提待抵扣的土地增值税增加所致
短期借款	360,000,000.00	601,495,212.00	-40.15%	到期归还所致
应付账款	298,525,752.32	187,093,587.42	59.56%	项目竣工暂估成本增加所致
预收款项	678,075,291.01	208,655,909.41	224.97%	项目销售增加所致
应交税费	733,659,679.71	499,957,087.36	46.74%	项目结转收入计提的土地增值税增加所致
其他应付款	195,045,649.98	480,433,469.91	-59.40%	原月亮湾土地挂账转出所致
一年内到期的非流动负债	14,909,888.32	218,359,888.32	-93.17%	到期归还所致
长期借款	19,316,666.64	7,333,333.32	163.41%	增加贷款所致
未分配利润	778,604,846.00	403,182,716.36	93.11%	报告期实现利润增加所致
项目	本报告期	上年同期		
营业收入	1,861,298,830.99	1,430,211,933.75	30.14%	本报告期项目结转收入比上年同期增加所致
营业成本	841,932,253.07	568,646,701.95	48.06%	本报告期项目结转收入比上年同期增加所致
销售费用	43,951,174.60	32,792,286.16	34.03%	本报告期销售项目增加以及加大销售力度而增加费用所致
财务费用	-1,504,589.66	12,452,491.31	-112.08%	利息资本化增加所致
资产减值损失	-13,872,700.17	22,350,220.66	-162.07%	应收款项收回增加及存货跌价准备转回增加所致
投资收益	3,145,809.75	-43,208.94	7380.46%	合营公司实现收益增加所致
营业利润	485,398,217.53	344,094,956.18	41.07%	收入增加及减值转回等增加所致
利润总额	487,048,143.02	342,960,109.55	42.01%	收入增加及减值转回等增加所致
净利润	374,822,152.41	260,045,897.13	44.14%	收入增加及减值转回等增加所致
经营活动产生的现金流量净额	805,714,197.38	-354,083,921.13	327.55%	主要是项目销售楼款回笼资金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	6,158,784.80	-10,021,360.77	161.46%	取得投资收益收到的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-483,463,515.74	288,170,314.47	-267.77%	取得的贷款资金减少及归还贷款增加所致



## 第十一节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、财务负责人签字盖章的会计报表。
- 二、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签字盖章的审计报告原件。
- 三、 报告期内在指定媒体披露的公告文件正本及原稿。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

二〇一三年三月二十九日