

# 深圳市国际企业股份有限公司

## 2012 年度报告

2013 年 04 月

## 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。

公司负责人郑康豪董事长、主管会计工作负责人陈小海总经理及会计机构负责人(会计主管人员)许晓云财务总监声明：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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

公司 2012 年度经审计后的净利润为扭亏为盈，但净资产为负，根据 2012 年深圳证券交易所新修订发布的《深圳证券交易所股票上市规则（2012 修订）》新增 13.2.1（二）的“净资产为负”的实施退市风险警示的情形，公司年度报告披露后会被继续实施退市风险警示。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	22
第六节 股份变动及股东情况.....	32
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	37
第八节 公司治理.....	42
第九节 内部控制.....	47
第十节 财务报告.....	49
第十一节 备查文件目录.....	157

## 释义

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

## 重大风险提示

公司已在本报告第四节董事会报告中公司未来发展的展望部分，对可能面临的风险及对策进行详细描述，敬请广大投资者留意查阅。

《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）为公司信息披露指定媒体，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	*ST 国商 *ST 国商 B	股票代码	000056 200056
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市国际企业股份有限公司		
公司的中文简称	*ST 国商、*ST 国商 B		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN INTERNATIONAL ENTERPRISE CO.,LTD.		
公司的法定代表人	郑康豪		
注册地址	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A		
注册地址的邮政编码	518100		
办公地址	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 6 楼		
办公地址的邮政编码	518100		
公司网址	<a href="http://www.china-ia.com">http://www.china-ia.com</a>		
电子信箱	sgs000056@163.com		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、香港《大公报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券法律部

### 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	1993 年 03 月 18 日	广东省深圳市	19217908-3	440301520200039	19217908-3
报告期末注册	2011 年 08 月 25 日	广东省深圳市	440301501139855	深税登字 440300192179083 号	19217908-3
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司上市之初主要经营商品零售业，尤以中高档名优商品的零售业务为主，在国内逐步发展大型连锁商场。后为了连锁网点的拓展，下属融发公司积极开展房地产业务，采取以商养地、以地保商的发展策略，降低经营网点的使用成本，促使本公司连锁商业经营发展。近年来，因国内商业发展形势发生变化，公司原有的商场已不能适应市场竞争，我司已逐步退出了传统零售百货业，大力发展购物中心项目。在 2010 年公司完成重组后，选举产生了新一届董事会，确定以商业地产的开发和经营为公司的主营业务。				
历次控股股东的变更情况（如有）	本公司是经一九九二年十二月十五日深圳市人民政府办公厅“深府办复（1992）1867 号”文批准成立的股份有限公司，一九九二年十二月二十四日经中国人民银行深圳经济特区分行“深人银复字（1992）第 262 号”文批准，本公司发行股份 4170.18 万股，其中特发公司持有 1459.56 万股，占总股本 35%，为公司第一大股东。2006 年 1 月 6 日，公司按照 2005 年 12 月 7 日召开的股权分置改革相关股东大会的决议实施股权分置改革方案，股权分置改革方案正式实施之后，特发公司持有我公司的股份为 2933.8952 万股，占总股本 13.28%，原第二大股东马来西亚和昌父子有限公司持有 3026.4192 万股，占总股本(13.70%)成为公司第一大股东。2009 年 4 月公司第一大股东马来西亚和昌父子有限公司将其持有的本公司 30,264,192 股 B 股全部转让给百利亚太投资有限公司，百利亚太投资有限公司成为公司第一大股东。2010 年 8 月初，郑康豪先生通过受让我司第一大股东百利亚太投资有限公司的股权成为公司第一大股东的实际控制人。截止 2012 年 12 月 31 日，我司董事长郑康豪先生和其控股的百利亚太、深圳皇庭投资管理有限公司合计持有公司股份 38,197,172 股，占公司总股本的 17.292%。				

## 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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 栋 16 楼
签字会计师姓名	胡春元、巫扬华

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2012 年	2011 年		本年比上年增 减(%)	2010 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入(元)	80,622,456.24	19,463,770.79	19,463,770.79	314.22%	18,312,004.92	18,312,004.92
归属于上市公司股东的净利润(元)	18,186,252.87	-123,774,612.23	-129,900,924.74	-114%	-171,211,827.94	-182,483,851.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-69,163,980.72	-119,564,863.60	-125,691,176.11	-44.81%	-92,105,727.51	-99,875,635.86
经营活动产生的现金流量净额(元)	-146,421,324.79	-151,613,542.73	-155,929,299.47	-6.1%	-602,771,216.57	-602,771,216.57
基本每股收益(元/股)	0.08	-0.56	-0.59	-113.56%	-0.78	-0.83
稀释每股收益(元/股)	0.08	-0.56	-0.59	-113.56%	-0.78	-0.83
净资产收益率(%)	-20.40%	551%	390.13%	-410.53%	-125.51%	-148.49%
	2012 年末	2011 年末		本年末比上年 末增减(%)	2010 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产(元)	2,006,481,401.06	1,537,761,372.58	1,540,793,887.39	30.22%	1,540,732,957.65	1,546,646,928.79
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)	-83,888,096.19	-84,350,914.14	-98,247,135.00	-14.62%	39,423,698.09	31,653,789.74

#### 二、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)	100,107,169.89	30,607.00	-10,338,792.82	
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)		450,000.00	270,000.00	



单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		2,651,149.33		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	597,714.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	295,882.68	-9,554,233.58	-118,995,913.96	
所得税影响额	323,139.89			
少数股东权益影响额（税后）	13,327,393.09	-2,212,728.62	-46,456,491.12	
合计	87,350,233.59	-4,209,748.63	-82,608,215.66	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2012年公司根据年度经营计划，全力推进公司的核心项目皇庭国商购物广场(原名“晶岛国商购物中心”，以下简称“皇庭广场”)的建设，加紧推进项目装修及招商工作。由于受设计变更、政府对项目南立面设计方案提出修改要求等多方面因素的影响，项目进展有所延迟。为了推动皇庭广场工程、招商及装修工作，公司成立了由公司管理层相关人员组成的项目开业抢工小组，每周举行例会，专项统筹、落实、解决有关项目开业的各种问题，报告期内迎来了首批商户进场装修。

目前，皇庭国商购物广场的精装修工作正在进行当中。目前，项目总包方已完成了B层、G层、LG层的公共部分的精装修工作，总包方和皇庭广场项目管理公司深圳市融发商业管理有限公司（以下简称“融发商业”）已办理该三层的移交手续。其他楼层、外立面、东南西北广场和园林绿化景观工程等均按工程计划（详见2013年1月12日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》2013-01号公告）施工中。

截止2013年3月底，皇庭广场招商合计可确定商户的面积（含签定合同、意向书以及洽谈完成待签协议等情形）约占可出租面积的比例为65.04%。融发商业已陆续向商户发放进场通知，已发放商户数量为39户，有18家商户办理完毕收铺手续或已进场装修。

2012年，林业公司完成采伐迹地萌芽更新4500亩，完成13,666亩林木资源的伐前调查评估及经济分析。由于广东东部部分地区政府对桉树种植和砍伐政策趋紧，公司林木变现受到当地采伐指标的限制，报告期内共计完成林木变现面积12,273亩，回笼变现资金合计1150万元，实现营业收入1004.5万元，林木及林地变现收入为公司林业项目持续稳定运营提供了资金支持。由于林业公司限于目前条件，未有后续深加工，整体附加值不高。

为盘活资产，集中资源做好公司核心项目，做强公司主业，并解决公司现金流问题，2012年本公司及下属控股子公司分别出售了深圳市深国商商业管理有限公司和深圳市龙岗国商企业有限公司股权，合计出售价格为12,000万元人民币，为公司的经营提供了一定的现金流。

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

2012年，公司实现营业收入80,622,456.24元，营业利润-15,837,708.73元，实现净利润-16,097,351.11元，其中归属于上市公司股东的净利润为18,186,252.87元。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

2012年，公司实现营业收入80,622,456.24元，营业利润-15,837,708.73元，实现净利润-16,097,351.11元，其中归属于上市公司股东的净利润为18,186,252.87元。

报表项目	年末余额 (或本金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率	变动原因
营业总收入	80,622,456.24	19,463,770.79	314.22%	本年出售港逸豪庭自有和回购商铺
营业成本	64,613,413.02	17,323,667.69	272.98%	本年随出售港逸豪庭自有和回购商铺而结转成本所致
财务费用	54,821,889.02	105,464,713.78	-48.02%	本年资本化利息增加所致
公允价值变动收益	597,714.00	-380,097.00	-257.25%	投资性房地产市价上涨所致
投资收益	100,142,378.37			出售国商商业、龙岗国商等股权所致

营业外收入	7,669,054.36	796,462.97	862.89%	本年收到港逸豪庭立体车库诉讼赔款及清理 无需支付债务所致
所得税费用	520,316.58	-77,204.79	-773.94%	本年国企股份应纳税所得额增加所致

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2012年，公司主要推进皇庭广场的施工、装修及招商工作，但由于受设计变更、资金压力及政府对项目南立面设计方案提出新的修改要求等影响，项目进展有所延迟。截至2012年12月底，皇庭广场已有部分商家进场装修完毕，但考虑到装修的商铺数量达不到对外营业的要求，尚未对外营业。

为集中资源做好公司核心项目，缓解公司资金紧张状况，2012年公司完成深圳市深国商商业管理有限公司和深圳市龙岗区国商企业有限公司股权的出售，林业公司积极开展现有林木变现工作，这些举措盘活了公司存量资产，缓解了公司现金流紧张状况。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用  不适用

## 2、收入

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用  不适用

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	61,036,130.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	75.71%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	第一名	55,086,130.00	68.33%
2	第二名	1,900,000.00	2.36%
3	第三名	1,590,000.00	1.97%
4	第四名	1,500,000.00	1.86%
5	第五名	960,000.00	1.19%
合计	——	61,036,130.00	75.71%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
(1) 房地产销售收入		46,535,332.32	72.02%	-120,300.20	-0.80%	72.82%
(2) 物业管理收入		10,067,273.00	15.58%	10,808,945.38	71.83%	-56.25%
(3) 林木收入		8,010,808.19	12.4%	4,358,403.33	28.97%	-16.57%

### 4、费用

见上述概述说明

### 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	114,160,010.99	32,159,634.63	254.98%
经营活动现金流出小计	260,581,335.78	188,088,934.10	38.54%
经营活动产生的现金流量净额	-146,421,324.79	-155,929,299.47	-6.10%
投资活动现金流入小计	116,791,329.51	171,140.00	68143.15%
投资活动现金流出小计	4,406,081.73	7,139,537.12	-38.29%
投资活动产生的现金流量净额	112,385,247.78	-6,968,397.12	-1712.78%
筹资活动现金流入小计	1,364,300,000.00	2,247,550,000.00	-39.30%
筹资活动现金流出小计	1,341,289,901.26	2,222,334,720.39	-39.65%
筹资活动产生的现金流量净额	23,010,098.74	25,215,279.61	-8.75%
现金及现金等价物净增加额	-11,028,979.13	-137,682,465.73	-91.99%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动：主要是营业收入和营业成本增加现金流量所致，致使金流入小计同比增加 254.98%，经营活动现金流出小计同比增加 38.66%。

投资活动：主要是公司整合资源，将重心放在皇庭国商广场，减少对外投资，出售部分公司股权所致，致使投资活动现金流入小计 68,278.18%，投资活动现金流出小计同比减少 38.29%。

筹资活动：筹资活动产生的现金流量净额同比减少 8.75%，主要是公司筹资活动现金流量相对稳定。

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

适用  不适用

### 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						
(1) 房地产销售收入	55,674,130.00	46,535,332.32	16.41%			
(2) 物业管理收入	14,776,166.24	10,067,273.00	31.87%	9.91%	-6.86%	12.27%
(3) 林木收入	10,045,000.00	8,010,808.19	20.25%	112.15%	83.8%	12.30%
(4) 其他						
分产品						
分地区						
华南	80,495,296.24	64,613,413.51	19.73%	350.48%	329.41%	3.94%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

### 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	8,984,230.37	0.45%	19,989,682.85	1.3%	-0.85%	支付皇庭国商购物广场装修工程款、日常支出、利息支出所致
应收账款	324,962.37	0.02%	515,018.36	0.03%	-0.01%	皇庭国商购物广场装修工程进度增加所致
存货	1,864,814,808.18	92.94%	1,388,357,037.26	90.11%	2.83%	
投资性房地产	6,238,300.00	0.31%	8,674,078.00	0.56%	-0.25%	
长期股权投资		0%	5,699,905.49	0.37%	-0.37%	对吊销营业执照的春华医药、国商医药、国企贸易企业长期股权投资减值所致
固定资产	65,262,255.13	3.25%	65,284,039.04	4.24%	-0.99%	

## 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 (%)		
长期借款	1,695,020,000.00	84.48%	1,228,850,000.00	79.75%	4.73%	本年公司借入长期借款以置换到期借款，改善负债结构

## 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							
投资性房地产	8,674,078.00	597,714.00	3,033,492.00				6,238,300.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 五、核心竞争力分析

公司创建于1983年，由经营零售商业起步，创下了“国门第一商”、“深圳橱窗”的美誉，于1993年改组为股份公司，随后成为当时深圳本地唯一一家零售商业类A+B股上市公司，并获评“中国最大的三百家股份制企业”。后由于诸多历史原因，公司经营面临一定困难，自2010年公司重组以及董事会换届以来，确定了商业地产开发与运营为公司主要业务。目前公司的主要核心竞争力在于：1、公司核心项目皇庭广场处于深圳中心区核心地段，具有较强突出的地域优势；2、公司核心经营团队拥有大型商业项目的成功运用经验。公司将努力实现成为具有广泛行业影响力的商业地产开发商和运营商的愿景，不断提升公司核心竞争力。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额 (元)	2011 年投资额 (元)	变动幅度
4,800,000.00	0.00	100%
被投资公司情况		

公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
深圳市融发商业管理有限公司	商业管理与经营	60%

## 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)
深圳融发投资有限公司 (简称"融发投资")	子公司	房地产开发	房地产开发	USD5,000,000.00	1,970,183,292.25	-742,093,583.18	55,733,690.00	-85,337,242.69	-85,281,773.70
深圳市国际商场连锁商业公司 (简称"连锁商业")	子公司	零售百货	零售百货	10,000,000.00	0.00	-16,769,122.58	0.00	0.00	0.00
深圳国商物业管理有限公司 (简称"国商物业")	子公司	物业管理	物业管理	7,000,000.00	19,919,838.98	-4,108,856.23	14,776,166.24	8,129,644.38	8,079,564.26
深圳市融发商业管理有限公司 (简称"融发商业")	子公司	商业营销策划	商业营销	8,000,000.00	7,589,733.58	7,426,037.58		-573,962.42	-573,962.42
深圳市国商林业发展有限公司 (简称"国商林业")	子公司	木材购销、兴办实业	木材购销、兴办实业	10,000,000.00	70,366,675.73	-6,771,431.34		-6,244,811.76	-6,244,931.76
翁源县国商林海发展有限公司 (简称"翁源国商")	子公司	造林、营林	造林、营林	7,000,000.00	22,817,886.20	-16,775,752.20	5,795,000.00	-2,020,586.62	-2,027,257.25
五华县国商林业发展有限公司	子公司	造林、营林	造林、营林	10,000,000.00	45,385,203.48	-6,943,207.41	1,820,000.00	-2,100,889.83	-2,102,028.75

司(简称"五华国商")									
兴宁县国商林业发展有限公司(简称"兴宁国商")	子公司	种植、销售林木	造林、营林	5,000,000.00	8,935,336.97	-523,028.91	2,430,000.00	-600,120.05	-601,788.05
洛阳融发置业有限公司(简称"融发置业")	子公司	房地产开发、销售、物	房地产开发	10,000,000.00	6,726,004.11	6,726,004.11		-457,953.59	-457,953.59
深圳市国际企业贸易有限公司(简称"国际贸易")	子公司	国际贸易	国际贸易	5,600,000.00					
深圳春华医药联合企业有限公司(简称"春华医药")	子公司	药品及医疗器械	药品及医疗器械	3,000,000.00					
深圳市国商医药有限公司(简称"国商医药")	子公司	药品及医疗	药品及医疗	3,000,000.00					
深圳市皇家贵族实业有限公司(简称"港逸东方会")	参股公司	兴办实业、保健按摩	保健按摩	5,000,000.00	0.00	-53,320,593.67	0.00	-613,743.09	-613,743.09

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
深圳市融发商业管理有限公司	成立该公司负责皇庭国商购物广场的运营工作	新设	年末净利润-573,962.42 元



深圳市深国商商业管理有限公司	出售股权	股权转让	投资收益 100,142,378.37 元
深圳市龙岗国商企业有限公司	出售股权	股权转让	
惠州融发实业投资有限公司 (惠州融发)	出售股权	股权转让	

## 七、公司未来发展的展望

### 1、公司未来发展展望

2012年，全球经济低迷，国内经济放缓，全年国内生产总值按可比价格计算，比2011年增长7.8%。增速在第三季度触底后回升，显示在政府实施一系列刺激措施下，中国经济正在出现回暖态势。展望未来，中国经济增长动力将由“三驾马车”转为“双轮驱动”，内需尤其是消费逐步成为拉动经济增长的主要引擎，十八大提出，到2020年，将实现国内生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番。“收入倍增计划”启动，使得消费面临历史性增长机遇。

2012年来，深圳商业地产整个行业无论是从规模还是从数量上，都取得迅速的发展。2012年底，深圳购物中心体量突破300万平方米，华侨城欢乐海岸、宝能太古城、世纪汇（中航城）、海雅缤纷城商业广场等大型购物中心已经开业或将陆续开业。我公司核心项目皇庭广场虽然处于极为有利的深圳市中心区域，但在招商等方面也面临激烈的行业竞争。此外，由于深圳市的特殊城市地理形状，导致深圳城市商业呈现“多中心”特点。

为满足新的市场需求，公司聘请著名的设计机构对项目的业态布局、结构、外观等重新进行了设计变更，以期以全新的面貌适应商业地产市场的激烈竞争。同时，公司加强了招商力量，引入专业化、国际化的招商和营运团队，以应对激烈的市场竞争。

未来几年，公司根据皇庭广场项目的运营经验，致力于成为行业领先的商业地产开发商和运营商，为消费者带来先进的生活品质体验。

国家林业局相关负责人指出，预计到2020年，中国国内的木材消费总量将提高到4.57亿立方米，木材供应缺口将长期保持在1.2亿立方米左右。2012年，广东每年消耗木材达4000万立方米，而自产木材仅为500万立方米，发展速生丰产林是弥补巨大木材缺口的唯一有效途径，截止2012年，全国桉树总数量达到5700万亩。

但随着广东东北部地区桉树速生林的大规模种植，尤其是早期的桉树发展没有规划，缺乏政府引导，加之桉树对当地原生物种的抑制性，导致了一些生态和社会问题。广东省的梅州、河源等市，均出台了限制桉树发展的地方政策。此外，大范围的种植也给日常管护带来较大挑战。

2013年，林业公司将继续围绕现有林木资源的维护、变现和采伐迹地的萌芽更新为中心工作任务。一方面积极申请办理林木采伐指标，一方面通过多种途径努力实现已种植林木的变现工作。

### 2、2013年度经营计划

2013年，实现皇庭广场尽快开业并有序经营，实现公司全面步入良性发展轨道，是公司全年的工作重心所在。

#### (1) 皇庭广场开业，商户结构优化

以皇庭广场如期开业为最高目标，继续千方百计加强招商的力度和进度，做好项目的推介和宣传工作，根据公司的装修和招商计划，皇庭广场预计在年中适当时机择机分层开业。提高商场出租率、稳定商场出租率、优化商户结构、提升商户档次、逐步提升商场的租金水平，培植一批长期合作的品牌商家和供应商，培育一个信赖忠诚的消费群体，建立一套合作共赢的商业模式，在确保公司持续经营、持续发展的基础上实现公司利益的最大化。

(2) 2013年，林业公司将继续紧紧围绕现有林木资源的管护、林木变现和采伐迹地的萌芽更新为中心工作任务。目前，林业公司有近5万余亩的林木已进入成熟采伐期，林业公司将根据林业政策和市场的变化，积极争取当地林业政策的支持，计划2013年完成采伐变现林地面积3万亩。

#### (3) 加强营运管理，打造高素质运营团队

培养并固化具有先进商业管理理念、较高商场运营管理能力和管理水平的专业团队,加强皇庭广场管理人员的服务意识,提高服务质量和运营管理水平,做好皇庭广场的运营工作。

#### (4) 加强公司管理制度建设

根据公司发展与市场形势,建立公司中长期发展目标与年度目标的管理机制,加强运营管理、绩效管理等管理体制建设,优化完善公司各项制度、流程,更好地发挥公司的整体效应,充分调动各级员工的积极性,以实现公司运营体系走向精细化管理,实现公司稳健运营。

### 3、资金需求及融资计划

2013年公司将推动核心项目皇庭广场按计划正常开业运营,目前工程、装修及招商工作加紧推进。2013年资金需求主要为保障皇庭广场如期开业及开业后的正常运营,主要包括项目融资的财务费用支出、工程及装修费用和营销费用(广告费用、招商代理费等)。

公司将加大林木的变现力度,同时积极洽谈融资事宜,采取多种途径筹集资金,缓解现金流紧张的局面,为项目的如期开业提供保障。

### 4、风险因素及对策

#### (1) 政策及市场环境风险

中央实施房地产调控五年来,众多地产开发商进入商业地产领域,国内部分城市已进入商业地产大跃进时期,2013年深圳多个商业地产项目入市,深圳商业地产竞争已日趋白热化,品牌同质化现象普遍存在。

对策:公司注重商业设计和业态的差异化,聘请了著名设计机构对项目的外观、业态布局等重新进行了设计。同时,公司持续进行市场研究,适时调整、优化商户结构,为消费者带来最佳的用户体验。另外,未来的商业地产比拼的是高水平运营能力、高水准的服务质量,公司将加强人才培养,打造一支具有先进商业管理理念、较高商场运营管理能力和管理水平的专业团队。

#### (2) 资金方面

截止年报披露日止,皇庭广场尚未正式对外营业,公司正全力推进皇庭广场开业前的的装修及招商工作,需要资金投入保障如期开业。另外,由于林木变现受到当地采伐指标的限制,公司仅有部分林木可以砍伐变现,公司可能仍会面临资金紧张的压力。

对策:2013年3月底,融发公司与中投信托有限责任公司签订《信托贷款合同》,向中投信托借款12亿元置换平安信托借款以降低贷款利息,利率降低后每年可为融发公司节约财务费用约1900万元。公司将加大林木变现力度,计划2013年度完成采伐变现林地面积约3万余亩。随着项目的正式运营,公司陆续产生租金收入,公司也将积极洽谈其他融资,逐步改善公司债务结构,节约融资成本,进一步缓解现金流紧张的状况。

## 八、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

立信会计师事务所(特殊普通合伙)就公司2012年度财务报告出具了带强调事项段的标准无保留意见的审计报告,公司董事会根据公司实际情况对该审计意见所涉事项进行了专项说明。

#### 1、非标准无保留审计意见涉及事项的基本情况:

如财务报表附注七(一)6所述,贵公司之控股子公司深圳融发投资有限公司皇庭国商购物广场员工认购商铺系列案件中,虽然部分案件已二审终审判决,但截至财务报表批准日,相关的诉讼尚未终结,其结果具有不确定性。此外,截止2012年12月31日,贵公司合并资产总额为2,006,481,401.06元,合并负债总额为2,411,512,700.92元,归属于母公司的所有者权益为-83,888,096.19元。而对贵公司影响较大的皇庭国商购物广场项目截止本报告日未能完工,经营活动合并现金流量连续五年为负数。虽然贵公司已在财务报表附注十一中充分披露了拟采取的改善措施,但贵公司的持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

#### 2、注册会计师对该事项的基本意见

##### (1) 非标准无保留审计意见中涉及事项对报告期财务状况和经营成果的影响

上述非标准无保留审计意见涉及事项，对贵公司2012年度财务报表没有影响。

(2) 非标准无保留审计意见中涉及事项是否明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范性规定的说明  
立信会计师事务所认为公司2012年度审计报告强调事项并不违反会计准则及相关信息披露规范性规定。

3、对以上强调事项公司董事会的说明：

针对员工商铺问题，公司董事会认为：由于该事项发生至今已有8年时间，部分认购员工已离开公司，需要耗费时间沟通；另公司已对部分认购员工就该事项提起诉讼，虽然部分案件已二审终审判决，但相关的诉讼尚未终结。以上原因是年报审计师出具强调意见的主要原因。

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

4、该事项对上市公司的影响程度、消除该事项及其影响的可能性以及具体措施

(1) 员工商铺为公司一历史遗留问题，公司董事会积极面对该历史遗留问题。公司管理层组织了专人，积极和当时认购的员工沟通处理此事；部分案件已二审终审判决，相关的尚未终结的诉讼公司将进一步推动进展。

(2) 本公司拟采取加快项目开发、盘活存量资产、融资等多项措施，积极改善持续经营能力：

a) 本公司皇庭国商购物广场项目正在全面进行开业筹备工作，预计在2013年三季度全面完工。公司计划于2013年中择机分层开业。皇庭国商购物广场项目开业后，会从根本上改善公司的经营状况。

b) 2013年4月，为了改善债务结构，降低贷款利息，本公司向中投信托有限责任公司融资置换平安信托有限责任公司借款，降低利率（含财务顾问费）1.6%，每年减少利息支出及财务顾问费等约2000万元，预计项目全面开业后，会采用商业物业经营性贷款置换所有借款，大幅降低公司融资成本并延长借款期限。

c) 2013年本公司预计新增2亿元贷款。已经于2012年底经公司股东大会审批通过。

d) 本公司会通过其它盘活资产的方式增加现金流，保障项目顺利进展。

e) 截止本报告日，深圳市皇庭集团有限公司已承诺提供资金支持。

## 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

为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，经董事会和股东大会审议通过了变更会计政策的议案，公司从2012年1月1日起将投资性房地产的后续计量模式，由成本计量模式改为公允价值计量模式。（详见2012年6月15日、7月3日分别刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的相关公告及2012年半年度报告财务报告附注二、23 主要会计政策、会计估计的变更）。截止2012年12月31日止，由于皇庭广场项目工程尚未全部完工，未达到预定可使用状态，2012年末皇庭广场后续计量模式仍采取成本模式计量。截止本报告日，项目总包方已完成了B层、G层、LG层的公共部分的精装修工作并向融发公司办理了该三层的移交手续，预计其他楼层也将陆续完工移交。随着皇庭广场工程进度和商铺对外出租比例的逐步推进，预计2013年中将会满足以公允价值计量的条件。

## 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

本公司报告期内前期会计差错更正如下：

(1) 本年就深圳市龙岗国商企业有限公司（简称“龙岗国商”）坂田地块以前年度少计提土地闲置费11,014,040.40元，少计提土地使用税750,930.00元，本公司子公司深圳融发投资有限公司（简称“融发投资”）2011年少计提广告费7,194,126.96元，以前年度少摊销港逸豪庭停车场折旧2,372,828.34元、多计入开发成本费用1,625,044.49元，对本公司收取子公司的借款利息少计提营业税金及其附加4,101,221.97元，本公司及子公司2011年度及以前年度无须支付的债务2,540,524.34元等事项目，上述事项累计调减2011年度净利润8,893,193.71元，调减归属于母公司净利润5,909,874.18元，少数股东损益2,983,319.53元，调减2011年初未分配利润13,221,751.47元，2011年初归属于母公司所有者权益13,221,751.47元，2011年初少数股东权益2,543,472.57元。

(2) 本年将在开发产品中核算的港逸豪庭停车场期初数19,002,116.06元，从存货重分类至固定资产。

上述前期会计差错采用追溯调整法，比较财务报表已按调整后的数字填列。

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

## 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

### 1、 本年新纳入合并范围的子公司

名称	年末净资产	本年净利润
深圳市融发商业管理有限公司	7,426,037.58	-573,962.42

### 2、 本年不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
深圳市深国商商业管理有限公司	30,455,691.35	-3,640.00
深圳市龙岗国商企业有限公司	-16,795,511.28	-166,873.33
惠州融发实业投资有限公司（惠州融发）	-23,036,510.22	-43,445.50

(1) 2012年5月，根据本公司和深圳融发投资有限公司与深圳乐安居房地产开发有限公司（简称“乐安居公司”）签订的股权转让协议，本公司将持有的深圳国商商业管理有限公司（简称“商业公司”）100%的股权和融发公司持有的深圳龙岗国商企业有限公司（简称“龙岗国商”）25%的股权以人民币1.2亿元转让给乐安居公司，该股权转让已于2012年5月办理工商变更登记。

(2) 2012年12月，根据本公司控股子公司国商物业与惠州骏豪酒店管理有限公司（简称“惠州骏豪”）签订的股权转让协议，国商物业将持有的惠州融发100%股权以人民币800万元转让至惠州骏豪，2012年12月已办理工商变更登记。

## 十二、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（以下简称“《通知》”）及深圳证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（深证局公司字（2012）43号）等相关文件要求，为进一步增强公司现金分红的透明度，兼顾投资者合理回报和公司长远发展，加强公司的法人治理结构，形成高效、及时、准确的议事及决策机制，公司于2012年8月3日公司第六届董事会七次临时会议审议通过了《关于公司未来三年股东回报规划（2012-2014）的议案》及《关于修改〈公司章程〉的议案》（详见2012年8月4日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的公告）。《关于修改〈公司章程〉的议案》于2012年8月21日提交2012年第四次临时股东大会投票审议通过，新修订的章程，完善了利润分配政策尤其是现金分红政策的决策机制，规定了实施现金分红需要的条件等内容。

新的现金分红标准和比例清晰明确，决策程序合法，机制完备，独立董事发表意见认为，公司对公司章程利润分配相关条款修改完善，其决策程序符合法律法规及相关制度要求，修改内容更有利于保护投资者的利益。

因公司下属皇庭广场项目目前仍处于投入期，只有部分林业资源进入砍伐变现期，现金流仍比较紧张，为了公司的发展，2012年度利润分配预案为：不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

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

最近三年公司经营处于亏损或者微利，且公司的主要项目皇庭国商购物广场尚处于建设阶段，未能产生营业收入，公司

未实施利润分配。

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	18,186,252.87	0%
2011 年	0.00	-129,900,924.74	0%
2010 年	0.00	-182,483,851.52	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

适用  不适用

### 十三、社会责任情况

公司在追求发展的同时，一直以来积极保护债权人和职工的合法权益，诚信对待供应商、客户和消费者，积极倡导环保理念、关爱弱势群体等公益事业，促进公司与社会的协调发展。

公司根据《公司法》和公司章程的规定，建立了职工董事、职工监事选任制度，保障了职工在公司治理中享有充分的权利；支持工会依法开展工作，对工资、福利、劳动安全卫生、社会保险等涉及职工切身利益的事项，通过职工代表大会等民主形式听取职工的意见，关心和重视职工的合理需求。

公司在用工制度上严格按照《劳动法》、《劳动合同法》等要求执行，本年度公司继续推崇员工与企业共同发展的理念，在管理运营上推行绩效管理机制，开展各种培训活动，为员工的职业化发展增添活力；工会从关爱员工角度出发，定期组织开展各类企业活动，定期发放高温避暑饮品和组织员工体检，并切实维护员工各项权益，增强员工的归属感及文化认同感。

为进一步增强公司现金分红的透明度，兼顾投资者合理回报和公司长远发展，报告期内公司第六届董事会第七次临时会议审议通过了《关于公司未来三年股东回报规划（2012-2014）的议案》，明确了现金分红标准和比例，确定切实合理的分红政策，积极回报股东，维护股东的合法权益。

### 十四、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 05 月 04 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	个人	股东	公司经营情况及项目相关情况
2012 年 05 月 25 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	个人	股东	公司经营情况及项目相关情况
2012 年 06 月 20 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	个人	股东	查阅股东名册及了解公司经营情况及项目相关情况
2012 年 11 月 13 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	机构	金融界	公司经营情况及项目相关情况
2012 年 8 月 24 日	皇岗商务中心 6 层	实地调研	媒体	南方都市报	公司经营情况及项目相关情况

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
中铁公司诉融发公司物业管理合同纠纷案：2009年2月17日，融发公司与中铁物业就福田中心区购物中心项目签订了《物业管理合同》。因公司对项目的整体规划运营和定位调整等原因，2010年融发公司要求解除合同。中铁物业于2010年12月15日向深圳市福田区人民法院提出诉讼，要求融发公司支付违约金500万元，其他损失8,658,315.88元。	400	否	本案已执行完毕	2011年10月收到福田法院的一审判决书，判决融发公司向中铁物业支付400万元的违约金；二审已判决，维持一审判决。	本案已执行完毕，相关款项已全部支付。		
马来西亚和昌父子公司诉我司股权转让纠纷案：2011年8月，我司收到马来西亚和昌公司向深圳市中级人民法院提起诉讼的诉讼文书，和昌公司起诉状陈述：和昌公司（原告）与我司（被告）于2001年5月31日签订《关于深圳融发投资有限公司股权转让合同》，和昌公司将其持有的深圳融发投资有限公司10%的股权转让给我司，转让价款为人民币2060万元。合同生效后，我司未支付该股权转让款。和昌公司诉讼请求是：（1）判令被告向原告支付股权转让款本金、利息和逾期违约金共计人民币37,077,645.55元；（2）判令被告承担因未履行法定义务造成的一切损失和承担本案的诉讼费用及与本案有关的其他费用。	3,707.76	是	本案正在执行中	2012年3月底我司收到深圳市中级人民法院的一审判决书，判决我司应于该判决生效之日十日内起支付和昌公司股权转让款人民币2060万元及利息、逾期违约金（利息以2060万元为基数，按中国人民银行同期贷款利率自2001年6月1日计至2009年12月31日；逾期违约金以应付款总额为基数按日万分之三的标准自2010年1月1日计至本判决确定的付款之日止）。如我司未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，需按规定加倍支付迟	截止2013年4月1日前，我司已向执行法院支付了执行款400万元。公司拟以林业公司林权资产提供担保，与和昌公司协商分期支付案件款项，目前正在协商中。	2011年8月5日	2011-32

				<p>迟延履行期间的债务利息。案件受理费人民币 227,188.23 元，由被告负担。后本公司就此案向广东省高级人民法院提起上诉，2012 年 11 月 19 日，本公司收到广东省高级人民法院二审判决书，判决结果：驳回上诉，维持原判。本案二审案件受理费人民币 227,188.23 元，由我司负担。</p>		<p>2012 年 4 月 07 日</p>	<p>2012-14</p>
						<p>2012 年 11 月 21 日</p>	<p>2012-67</p>
<p>我司诉李某某损害公司利益责任纠纷案：和昌公司诉我司股权转让纠纷案件的一审过程中，和昌公司提交了《还款协议书》作为证据材料，用于证明我司与和昌公司已就该股权转让款进行了补充约定。我司就《还款协议书》的签署纠纷向深圳市罗湖区人民法院起诉了负责签署该《还款协议书》的签署人本公司原董事长李锦全先生，我司于 2012 年 9 月 6 日收到深圳市罗湖人民法院出具的受理案件通知书。我司诉讼请求概况</p> <p>（1）请求法院确认被告代表原告与马来西亚和昌父子有限公司签订《还款协议书》违反了《公司法》和原告《章程》规定，被告的代表行为无效；（2）请求法院确认被告与马来西亚和昌父子公司之间存在恶意串通的情形，《还款协议书》是无效合同；（3）请求法院判令被告承担本案的全部诉讼费用。</p>	无	否	<p>二审审理完毕</p>	<p>2012 年 11 月我司收到了深圳市罗湖区人民法就我司诉李某某损害公司利益责任纠纷一案作出的民事裁定书：驳回起诉。本案二审裁定书：撤销一审裁定，指令罗湖法院重新审理此案。</p>	无	<p>2012 年 9 月 8 日</p>	<p>2012-55</p>
						<p>2012 年 11 月 21 日</p>	<p>2012-67</p>
<p>我司诉深港工贸担保案：1999 年 9 月 27 日，深港工贸公司向深圳发展银行深南东路支行贷款人民币 1000 万元，公司提供连带担保责任。贷款合同到期后，深港公司除支付部分利息外，尚欠借款本金和部分利息未还。2002 年 12 月 30 日我司根据深圳市中级人民法院的（2002）深中法经一重字第 5 号民事调解书承担了连带担保责任，代深港公司偿本付息。2003 年 3 月 26 日，公司向深圳市中级人民法院申请强制执行（2002）深中法经一重字第 5 号民事调解书，要求向深港工贸公司追偿已经垫付的保证金约 13,583,873.68 元。本案由广州铁路运输中级法院执行，案号为（2005）广铁中法执字第 59 号。2009 年 6 月 16 日，公司已向中级法院与</p>	无	否	<p>本案执行终结。</p>	<p>在深圳市中级人民法院主持下，本公司与查封了深港工贸地块的其他债权人友好协商，就该查封土地的变卖款项达成合意，我司分得变卖款项人民币 2,651,149.33 元。</p>	<p>我司已于 2012 年 3 月份收到变卖款项人民币 2,646,498.19 元（扣除已缴纳的执行费）</p>	<p>2010 年 04 月 24 日</p>	<p>2010-12</p>

<p>广州铁路法院发出了参与分配申请书，要求参与深港工贸公司宗地号 T102-0001 地块约 1800 万的变卖款的分配。</p>						
<p>融发公司诉雅豪园股权纠纷案：融发公司于 2011 年 10 月就深圳市雅豪园投资有限公司与融发公司股权转让纠纷一案向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼。融发公司诉讼请求为：1、判令被告立即向原告交付该土地或赔偿原告人民币 2600 万元，逾期交付或赔偿的，按人民银行规定的基准贷款利率向原告支付利息。2、判令被告承担本案所有费用。</p>	<p>交付土地或赔偿 2600 万元</p>	<p>否</p>		<p>2012 年 2 月，融发公司收到深圳市龙岗区人民法院民事判决书一审判决，判决如下：驳回原告的诉讼请求。本案案件受理费 171,800 元，由原告负担。深圳市中级人民法院二审判决如下：原审判决认定事实清楚，理由和适用法律欠妥，但不影响处理结果，本院予以维持。二审案件受理费 171,800 元，由上诉人深圳融发投资有限公司负担。</p>	<p>无</p>	<p>2011 年 10 月 26 日 2012 年 02 月 22 日 2012 年 12 月 12 日</p> <p>2011-37 2012-07 2012-68</p>
<p>融发公司诉雅豪园股权纠纷案：上述融发公司诉雅豪园股权转让合同纠纷案件的二审判决书中认定：我司主张的地块属于股权转让协议约定的 4 万多平方米土地，属于应剥离的土地，但由于该条款约定无效，法院认为我司应另寻法律途径解决此事。故我司向龙岗法院提起了诉讼：1、判令被告立即折价补偿原告人民币 1100 万元（具体以评估金额为准）；2、判令被告立即赔偿原告损失人民币 1500 万元（其中原告投入资金及利息损失暂计为人民币 400 万元，原告投入人力及原告预期利益损失暂定为人民币 1100 万元，利息损失应当自原告付款日起计算至被告支付赔偿款日止）；3、判令本案第三人对原告受到的全部损失承担连带清偿责任；4、判令被告和本案第三人承担本案全部诉讼费用（包括案件受理费、保全费、评估费等）。</p>	<p>2600 万</p>	<p>否</p>	<p>本案一审审理中</p>			<p>2012 年 12 月 12 日</p> <p>2012-68</p>



<p>员工商铺案：为了妥善解决员工内部认购皇庭国商购物广场商铺事项（内部认购商铺事项详见本公司2011年年度报告附注中十、其他重要事项），融发公司于2011年8月向深圳市福田区人民法院分别起诉了陈某某、宋某某和李某某三人。诉讼请求为：1、判决确认原被告于2005年3月18日签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》无效。2、判令原被告终止履行于2005年3月18日签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》。3、判令被告承担本案诉讼费用。</p>	无	否	本案二审审理完毕	<p>2012年7月融发公司收到深圳市福田区人民法院一审民事判决书，其中融发公司诉陈某某、李某某案件判决结果如下：（1）原告与被告签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》合法有效；（2）原告与被告签订的认购书应终止履行；（3）驳回原告其他诉讼请求；（4）驳回被告其他反诉请求。其中融发公司诉宋某某要求确认原被告之间的内部认购关系无效案的判决结果如下：驳回原告深圳融发投资有限公司的诉讼请求。二审判决如下：驳回上诉，维持原判。二审案件受理费上诉人各自预交的部分，由上诉人各自负担。本判决为终审判决。</p>	无	2012年7月05日	2012-44
<p>融发公司陆续收到杨某某等另外七人就内部认购商铺事项向深圳市福田区人民法院起诉融发公司一案的应诉通知书、举证通知书等诉讼文书，请求法院判令融发公司向原告立即交付商铺并承担诉讼费用</p>	无	否	其中三个已出一审判决结果，其他仍在一审中	<p>2013年3月29日收悉周亚林，周小兴，孙彦林三人诉融发公司员工商铺案件的一审判决书，判决结果为：（1）原告与被告签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》合法有效；（2）原告与被告签订的认购书应终止履行；（3）驳回原告其他诉讼请求；（4）驳回被告其他反诉请求。</p>		2012年7月05日	2012-44
<p>融发公司收到了上述杨某某七人中的杨某某等四人就内部认购商铺事项因另一诉讼请求向深圳市福田区人民法院起诉融发公司、深圳市规划和国土资源委员会的建设用地使用权出让合同纠纷的应诉通知书、举证通知书等诉讼文书。诉讼请求概况（1）确认二被告之间签订的“深地</p>		否	一审审理中			2012年9月05日	2012-53

<p>合字（2002）9005 号”《〈深圳市土地使用权出让合同书〉第一补充协议书》第一条“限整体转让，不得分割办理房产证”约定内容无效；（2）判令被告承担本案诉讼费用。</p>							
---	--	--	--	--	--	--	--

媒体质疑情况

适用  不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

## 二、资产交易事项

### 1、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
深圳乐安居房地产开发有限公司	商业公司全部股权和融发公司出售其持有的龙岗国商企业有限公司股权	2012年05月11日	12,000	-0.36	10,308.16		市场定价	否		是	是	2012年04月20日	2012-19

#### 出售资产情况概述

为盘活资产，集中资源做好公司核心项目，做强公司主业，并解决公司现金流问题，本公司于2012年5月11日召开了2011年度股东大会，审议通过了《关于公司出售商业公司全部股权和融发公司出售其持有的龙岗国商企业有限公司股权的议案》。

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

截止本报告披露日，我司和融发公司已合计收到股权转让款人民币壹亿零玖佰万元整（人民币10,900万元整）。

## 2、企业合并情况

### 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）
深圳市皇庭集团有限公司	受郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	向关联方拆入资金	否	2198.98	11.95	2210.93
POWERLANDHOLD INGLIMITED	受郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	应付股利	否	699.96	0.00	699.96
深圳市皇庭商业管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务		否		512.67	512.67
郑康豪	本公司董事长、法定代表人	应付关联方债务	向关联方拆入资金	否	159.71	-150.87	8.84
深圳市皇庭酒店管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务		否		180.00	180
深圳市皇庭商业管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	应收关联方债权	押金	否	78.02	0.89	78.91
深圳市皇庭酒店管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	应收关联方债权	押金	否		25.00	25

#### 四、重大合同及其履行情况

##### 1、托管、承包、租赁事项情况

##### 2、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)	
融发公司销售担保	2012年04 月20日	545.4	1999年12月 01日	545.4	一般保证	直至贷款业 主还款完毕	否	否	
报告期内审批的对外担保额度 合计(A1)			0	报告期内对外担保实际发生 额合计(A2)				0	
报告期末已审批的对外担保额 度合计(A3)			545.4	报告期末实际对外担保余额 合计(A4)				545.4	
公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)	
深圳融发投资有限 公司	2011年06 月04日	120,000	2011年06月 25日	48,000	连带责任保 证;抵押	十年	否	否	
报告期内审批对子公司担保额 度合计(B1)			0	报告期内对子公司担保实际 发生额合计(B2)				0	
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计(B3)			48,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计(B4)				48,000	
公司担保总额(即前两大项的合计)									
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			0	报告期内担保实际发生额合 计(A2+B2)				0	
报告期末已审批的担保额度合 计(A3+B3)			48,545.4	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				48,545.4	
实际担保总额(即A4+B4)占公司净资产的比例									-578.69%
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)									48,545.4
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)									48,545.4
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无					

采用复合方式担保的具体情况说明

## 五、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	郑康豪	信息披露义务人在未来 60 个月内不减持本次收购而持有的百利亚太股份，信息披露义务人在未来 60 个月内不减持本次收购间接持有的深国商股份。	2010 年 08 月 06 日	60 个月	严格履行承诺
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	郑康豪先生及其控股的深圳市皇庭投资管理有限公司	郑康豪先生及其控股的深圳市皇庭投资管理有限公司承诺在未来 12 个月内不减持本次增持的深国商股份。	2012 年 03 月 13 日	12 个月	严格履行承诺
	郑康豪先生及其控股的公司	基于对本公司未来发展的信心，郑康豪董事长及其控股的公司拟在未来 12 个月内继续择机增持公司股份，累计增持比例不低于公司已发行总股份的 3%（含本次已增持的股份）。郑康豪先生及其控股的公司承诺在	2012 年 12 月 19 日	在后续增持计划实施期间及法定期限内	严格履行承诺

		后续增持计划 实施期间及法 定期限内不减 持所持有的公 司股份。			
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	-				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题 作出承诺	否				
承诺的解决期限	-				
解决方式	-				
承诺的履行情况	-				

## 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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	胡春元、巫扬华

当期是否改聘会计师事务所

是  否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是  否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是  否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

2012年6月21日，公司第六届董事会以通讯方式召开 2012年第六次临时会议，审议并通过《关于改聘会计师事务所的议案》；2012年8月21日，公司召开 2012年第四次临时股东大会审议通过议案，同意聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2012 年度审计业务的会计师事务所。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 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	340,431	0.15%						340,431	0.15%
1、国家持股	0	0%						0	0%
2、国有法人持股	0	0%						0	0%
3、其他内资持股	0	0%						0	0%
其中：境内法人持股	0	0%						0	0%
境内自然人持股	0	0%						0	0%
4、外资持股	0	0%						0	0%
其中：境外法人持股	0	0%						0	0%
境外自然人持股	0	0%						0	0%
5、高管股份	340,431	0.15%						340,431	0.15%
二、无限售条件股份	220,560,753	99.85%						220,560,753	99.85%
1、人民币普通股	119,212,992	53.97%						119,212,992	53.97%
2、境内上市的外资股	101,347,761	45.88%						101,347,761	45.88%
三、股份总数	220,901,184	100%						220,901,184	100%

股份变动的原因

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容



## 二、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		13,349	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		13154			
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
百利亚太投资有限公司	境外法人	13.7%	30,264,192	0	0	30,264,192	质押	30,000,000
太华投资(中国)有限公司	境外法人	7.03%	15,528,941	0	0	15,528,941		
深圳市特发集团有限公司	国有法人	5.97%	13,184,862	-6825910	0	13,184,862		
钟志强	境外自然人	3.72%	8,215,594	0	0	8,215,594		
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	3.33%	7,361,469	5158923	0	7,361,469	质押	6,570,000
国元证券经纪(香港)有限公司	境外法人	2.55%	5,635,002	-1960135	0	5,635,002		
陈述	境内自然人	0.97%	2,149,327	0	0	2,149,327		
曾海星	境内自然人	0.97%	2,148,715	0	0	2,148,715		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG)LIMITED	境外法人	0.93%	2,050,358	80824	0	2,050,358		
黄小敏	境内自然人	0.88%	1,936,059	1240159	0	1,936,059		
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)	【注】：(1) 深圳市特发集团有限公司是代表国家持有本公司股份的单位。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	经本公司问询，百利亚太和深圳市皇庭投资管理有限公司为一致行动人，同时百利亚太实际控制人郑康豪先生个人账户持有 571,511 股 B 股(截止 2012 年 12 月 31 日)。特发集团与上表中其他股东不存在关联关系；钟志强和陈述、曾海星、谭观强及赵崇岳							

	为一致行动人，截止 2012 年 12 月 31 日止共持有公司 B 股 14,159,373 股，占公司总股本的 6.4098%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。		
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
百利亚太投资有限公司	30,264,192	境内上市外资股	30,264,192
太华投资（中国）有限公司	15,528,941	境内上市外资股	15,528,941
深圳市特发集团有限公司	13,184,862	人民币普通股	13,184,862
钟志强	8,215,594	境内上市外资股	8,215,594
深圳市皇庭投资管理有限公司	7,361,469	人民币普通股	7,361,469
国元证券经纪（香港）有限公司	5,635,002	境内上市外资股	5,635,002
陈述	2,149,327	境内上市外资股	2,149,327
曾海星	2,148,715	境外上市外资股	2,148,715
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG)LIMITED	2,050,358	境内上市外资股	2,050,358
黄小敏	1,936,059	人民币普通股	1,936,059
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	经本公司问询，百利亚太和深圳市皇庭投资管理有限公司为一致行动人，同时百利亚太实际控制人郑康豪先生个人账户持有 571,511 股 B 股（截止 2012 年 12 月 31 日）。特发集团与上表中其他股东不存在关联关系；钟志强和陈述、曾海星、谭观强及赵崇岳为一致行动人，截止 2012 年 12 月 31 日止共持有公司 B 股 14,159,373 股，占公司总股本的 6.4098%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。		

## 2、公司控股股东情况

不存在

公司不存在控股股东情况的说明

公司股权结构较为分散，第一大股东持股比例不高，不存在控股股东。截止2012年12月31日止，前三大股东持股情况分别为百利亚太投资有限公司持有公司股份13.7%；太华投资（中国）有限公司持有公司股份7.03%；深圳市特发集团有限公司持有公司股份5.97%。

截止2013年3月31日，特发集团持有本公司股份10,434,662股，占公司总股本的 4.72%，其持股比例低于公司总股本的5%，不再是公司持股5%以上的股东。

报告期控股股东变更

适用  不适用

## 3、公司实际控制人情况

不存在

公司不存在实际控制人情况的说明

截止2012年12月31日， 我司董事长郑康豪先生为我司第一大股东百利亚太的实际控制人，郑康豪先生和其控股的百利亚太、深圳皇庭投资管理有限公司合计持有公司股份17.29%。

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10%以上的股东情况

是  否

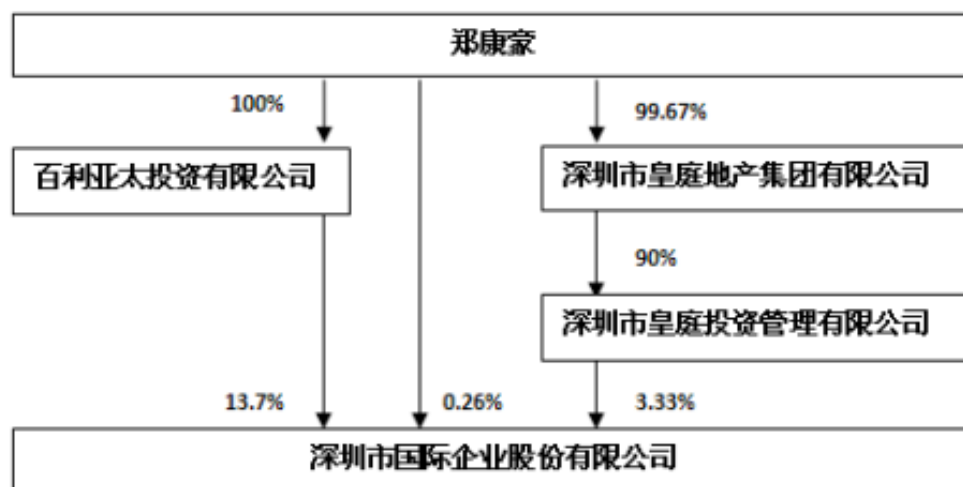
法人

最终控制层面股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
百利亚太投资有限公司	郑康豪	2009年02月26日	50595308-000-02-09-4	10000 港元	商业投资
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	无				
最终控制层面股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无				

报告期实际控制人变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

### 三、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

郑康豪先生控股的深圳市皇庭投资管理有限公司于2012年12月14日至2012年12月18日通过深圳证券交易所交易系统增持本公司A股789,875股，占公司总股本的0.358%，增持后其共持有公司股份7,361,469股，占公司总股本比例3.332%。

本次增持后，郑康豪先生和其控股的深圳市皇庭投资管理有限公司、百利亚太投资有限公司合计持有本公司股份38,197,172股，占公司总股本的17.292%。

基于对本公司未来发展的信心，郑康豪董事长及其控股的公司拟在未来 12 个月内继续择机增持公司股份，累计增持比

例不低于公司已发行总股份的 3%（含本次已增持的股份）。郑康豪先生及其控股的公司承诺在后续增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。

## 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

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
郑康豪	董事长	现任	男	37	2010年09月10日	2013年09月09日	453,909	117,602	1,176,020	571,511
合计	--	--	--	--	--	--	453,909	117,602	1,176,020	571,511

### 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

#### （1）董事会成员

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

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

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

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

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

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

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

**孙昌兴先生：**男，1952 年出生。1996 年 5 月至今在中国科学技术大学公共事务学院任职，副教授，法学教研室主任，

硕士生导师。现职担任安徽中鼎密封件股份有限公司独立董事、安徽金禾实业股份有限公司独立董事。2010年9月起任公司独立董事。

## (2) 监事会成员

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

**张心亮先生：**男，1970年生，管理学硕士，高级会计师、经济师职称，中共党员，毕业于暨南大学经济学院会计学系，获得经济学学士学位；2002年6月，于中南财经政法大学会计学院获得管理学硕士学位，1997年加入深圳市特发集团，现任深圳市特发集团有限公司审计监督部部长、职工监事兼监事会秘书。2008年6月起任公司监事会监事。

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

## (3) 高级管理人员

**陈小海先生：**见前述董事介绍。

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

**唐均奇先生：**唐均奇先生，男，1954年出生，英籍华人，毕业于香港理工学院。曾就职于长江实业、和记黄埔、嘉里建设和塔博曼华夏柏欣等知名企业，自七十年代即涉足商业地产的招商、规划、市场推广及整体营运；熟悉大陆市场，曾在国内多个一、二线城市的商圈，为国内的发展商提供商业项目的解决方案。近五年工作经历：2010年-2012年9月，塔博曼华夏柏欣深圳分公司总经理，招商部董事；2004年-2009年，嘉里建设市务总经理兼MEGA BOX开发公司执行董事兼总经理。2012年10月23日起任公司副总经理。

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

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

**丁键先生：**男，1974年出生，毕业于武汉冶金科技大学，获学士学位；助理经济师职称。曾就职于百富科技、广华通汽车集团，2006年7月入职皇庭集团任人力资源总监，拥有10多年的人力资源管理经验。2011年7月起任公司副总经理，已于2012年5月22日离职。

**郑树杰先生：**男，1953年出生，中国香港人。英国市务学会的会员、香港市务学会会员、特许市务师；英国般尼尔大学商业管理硕士；首届中国购物中心协会专家委员会委员。曾任新鸿基（中国）有限公司商业总经理；深圳市万科房地产有限公司商业部总经理；北京五棵松文化体育中心有限公司副总经理。2010年10月起任公司副总经理，已于2013年2月7日离职。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郑康豪	百利亚太投资有限公司	董事	2010年08月02日		否

张建民	深圳市特发集团有限公司	副总经理	1997年01月01日		是
张心亮	深圳市特发集团有限公司	审计监督部部长	2008年06月02日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郑康豪	深圳市皇庭地产集团有限公司	董事长兼总裁	2005年08月08日		是
郑康豪	深圳市皇庭房地产开发有限公司	执行董事兼总裁	2004年08月09日		是
陈勇	深圳市皇庭地产集团有限公司	副总裁	2007年06月06日		是
邓维杰	深圳市皇庭地产集团有限公司	副总裁	2004年09月15日		是
刘晓红	深圳市皇庭酒店管理有限公司	执行董事	2012年02月03日		是
刘晓红	深圳市皇庭荟贵宾楼餐饮有限公司	执行董事	2012年02月03日		是
谢汝煊	深圳市彩虹精细化工股份有限公司	独立董事	2007年01月18日		是
孙昌兴	中国科学技术大学	副教授、法学教研室主任、硕士生导师	1996年08月18日		是
孙昌兴	安徽中鼎密封件股份有限公司	独立董事	2007年12月16日		是
孙昌兴	芜湖亚夏汽车股份有限公司	独立董事	2009年11月28日		是
孙昌兴	安徽金禾实业股份有限公司	独立董事	2010年06月28日		是

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司章程的规定，公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。在公司任职的高级管理人员均在公司领取报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬制度》，公司对高级管理人员实行薪酬与工作绩效挂钩的考评机制，公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评，并依此

	确定薪酬回报。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据公司的薪酬管理制度与绩效考评体系按期支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

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
郑康豪	董事长	男	37	现任	54.14	0	54.14
陈小海	董事	男	45	现任	76.36	0	76.36
张建民	董事	男	54	现任	0	0	0
陈勇	董事	男	50	现任	3	0	3
邓维杰	董事	男	44	现任	3	0	3
赵立金	独立董事	男	74	现任	8	0	8
谢汝煊	独立董事	男	73	现任	8	0	8
孙昌兴	独立董事	男	61	现任	8	0	8
刘晓红	监事	女	37	现任	2	0	2
张心亮	监事	男	43	现任	0	0	0
周丽娇	监事	女	43	现任	35.63	0	35.63
丁键	副总经理	男	39	离任	26.98	0	26.98
刘学权	副总经理	男	49	现任	65.14	0	65.14
郑树杰	副总经理	男	60	现任	160.77	0	160.77
唐均奇	副总经理	男	59	现任	20.58	0	20.58
许晓云	财务总监	男	48	现任	50.31	0	50.31
曹剑	董事会秘书	男	33	现任	41.4	0	41.4
合计	--	--	--	--	563.32	0	563.32

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

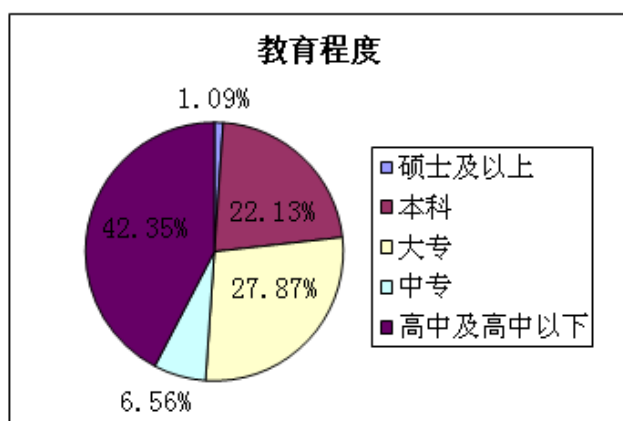
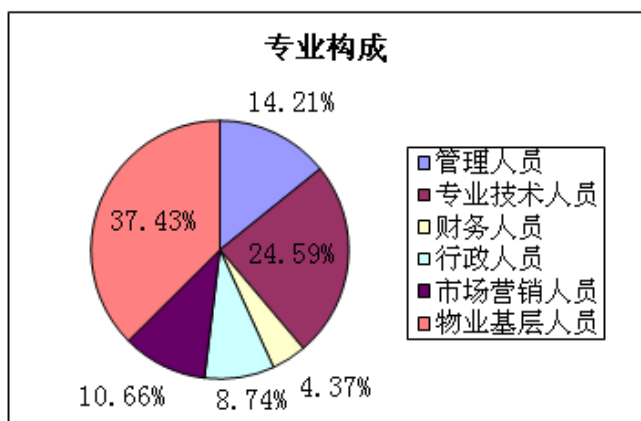
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
丁键	副总经理	离职	2012年05月22日	个人原因
郑树杰	副总经理	离职	2013年02月07日	个人原因



## 五、公司员工情况

截至2012年12月31日，公司员工人数合计366人，其专业构成、教育程度如下：

人员类别	人数	比例	人员类别	人数	比例
管理人员	52	14.21%	硕士及以上	4	1.09%
专业技术人员	90	24.59%	本科	81	22.13%
财务人员	16	4.37%	大专	102	27.87%
行政人员	32	8.74%	中专	24	6.56%
市场营销人员	39	10.66%	高中及高中以下	155	42.35%
物业基层人员	137	37.43%			
合计	366	100.00%	合计	366	100.00%



备注：1、管理人员指部门副经理及以上人员；

2、技术人员包括工程、设计、成本、审计、IT、法律、人力、证券、司机等；

3、物业基层人员指安管、保洁等。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《股票上市规则》及《主板上市公司规范运作指引》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，提高公司治理水平，健全内部控制体系，加强信息披露工作，积极开展投资者关系管理工作，提高公司规范运作水平。公司继续认真贯彻中国证监会、深圳证券交易所公司治理专项活动精神，规范公司运作。报告期内，公司股东大会、董事会和监事会均能依据有关法律、法规的规定规范运作，各位董事、监事均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。截止报告期末，公司不存在因部分改制、行业特性、国家政策或收购兼并等原因导致的同业竞争和关联交易问题。

公司治理情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，初步建立了符合现代企业管理要求的公司法人治理结构。公司将按照有关法律、行政法规的要求，加大董事、监事、高级管理人员的培训力度，规范公司运作，不断提高公司的治理水平，努力实现利润最大化，维护股东和公司利益。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

#### 一、公司治理专项活动有关情况

##### 1、认真贯彻落实现金分红有关事项

公司根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及深圳证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（深证局公司字〔2012〕43号）（以下简称“《通知》”），公司向公司控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员传达了《通知》及有关文件精神，并组织相关人员认真学习。结合公司实际情况，切实落实《通知》中提出的各项工作要求。

为进一步增强公司现金分红的透明度，兼顾投资者合理回报和公司长远发展，加强公司的法人治理结构，形成高效、及时、准确的议事及决策机制，2012年8月3日公司第六届董事会七次临时会议审议通过了《关于公司未来三年股东回报规划（2012-2014）的议案》及《关于修改〈公司章程〉的议案》，《关于修改〈公司章程〉的议案》于2012年8月21日提交2012年第四次临时股东大会投票审议通过。公司将严格执行《公司章程》规定的现金分红政策并跟进落实，不断提高公司现金分红的透明度，更好地履行上市公司的责任和义务。

##### 2、加强投资者关系管理

根据深圳证监局《关于做好上市公司投资者保护宣传工作的通知》（深证局公司字〔2012〕60号）要求，公司内部认真学习有关文件精神，充分认识投资者保护的重要性与必要性，继续重视并不断提升投资者关系管理工作。公司安排专人负责接听投资者电话咨询，接待投资者现场调研，及时回复投资者互动平台上的提问，时刻保持沟通顺畅，加强与投资者的互动交流。二、内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司一贯重视规范内幕信息管理，已于2011年11月，按照证监会发布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》要求，修订了《内幕信息知情人登记制度》，明确了内幕信息及知情人范围、利用内幕信息的责任追究制度，并依照制度规定，在公司内幕信息依法披露前建立了内幕信息知情人档案。报告期内，根据中国证监会《关于组织内幕交易警示教育展的通知》（证监办发〔2012〕86号）文件精神及深圳证监局相关通知要求，我司于10月24日组织相关人员参加了在深圳市中心举办的“内幕交易警示教育展”深圳巡展。认真学习相关材料，进一步提高了公司董事、监事、高级管理人员及工作人员对内幕交易的认知，提高防控和远离内幕交易的意识。

## 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
深圳国际企业股份有限公司 2011 年年 度股东大会	2012 年 05 月 11 日	1.《关于 2011 年度 董事会工作报告的 议案》、2.《关于 2011 年度报告及其摘要 的议案》、3.《关于 2011 年度经审计财 务报告的议案》、4. 《关于 2011 年财务 决算报告的议案》、5 《关于 2011 年度利 润分配预案的议 案》、6.《关于公司 出售商业公司全部 股权和融发公司出 售其持有的龙岗国 商企业有限公司股 权的议案》	全部议案均获得通 过	2012 年 05 月 12 日	公告编号：2012-27； 公告名称：*ST 国 商：2011 年年度股 东大会决议公告；披 露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

### 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 02 月 14 日	1.《关于拟同意融发 公司向平安信托借 款并提供担保的议 案》、2.《关于拟同 意融发公司向金融 机构借款并提供担 保的议案》	全部议案均未获得 通过	2012 年 02 月 15 日	公告编号：2012-06； 公告名称：深 国 商：2012 年第一次 临时股东大会决议 公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2012 年第二次临时 股东大会	2012 年 03 月 23 日	1.《关于拟同意融发 公司向金融机构借 款的议案（一）》、2. 《关于拟同意融发 公司向金融机构借 款的议案（二）》	全部议案均获得通 过	2012 年 03 月 24 日	公告编号：2012-13； 公告名称：深 国 商：2012 年第二次 临时股东大会决议 公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2012 年第三次临时 股东大会	2012 年 07 月 02 日	1.《关于公司投资性 房地产后续计量由 成本计量模式变更	议案获得通过	2012 年 07 月 03 日	公告编号：2012-43； 公告名称：*ST 国 商：2012 年第三次

		为公允价值计量模式的议案》			临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 08 月 21 日	1.《关于改聘会计师事务所的议案》、2.《关于聘任公司内部控制审计机构的》、3.《关于修改<公司章程>的议案》	全部议案均获得通过	2012 年 08 月 22 日	公告编号：2012-48；公告名称：*ST 国商：2012 年第四次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2012 年第五次临时股东大会	2012 年 11 月 15 日	1.《关于拟同意融发公司向金融机构借款的议案》	议案获得通过	2012 年 11 月 16 日	公告编号：2012-66；公告名称：*ST 国商：2012 年第五次临时股东大会决议公告；披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

### 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
赵立金	10	7	2	1	0	否
谢汝煊	10	7	3	0	0	否
孙昌兴	10	3	3	4	0	是
独立董事列席股东大会次数						5

连续两次未亲自出席董事会的说明

孙昌兴独立董事因在外未能亲自出席

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

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

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

无

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

根据中国证监会和公司《董事会专业委员会实施细则》的相关规定，公司第六届董事会下设发展与战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会四个专门委员会，由公司独立董事分别担任审计、提名和薪酬与考核三个委员会的负责人。报告期内，各专门委员会根据《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要求，认真履行职责。

##### 1、审计委员会的履职情况

报告期内，审计委员会认真履行职责，主要指导了2011年度审计的相关工作。2012年1月，在审计机构进场前，审计委员会与公司年审注册会计师就年度审计工作的时间、计划、初步方案安排进行了审议和讨论，并形成了初步意见。在年审注册会计师进场前审阅了公司财务会计报表；审计机构进场后，审计委员会密切关注审计工作的进展，督促审计工作按进度进行。审计机构出具初步的审计意见后，审计委员会再次与年审会计师事务所有关负责人进行了沟通，在听取审计机构关于公司年报审核的意见后，审计委员会再次对公司审计后的财务报告进行审计，并形成意见，同意以此财务数据为基础，编制公司2011年度报告和摘要。2011年度审计完成后，审计委员会客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了“审计委员会关于会计师事务所从事2011年度审计工作的总结报告”。

2012年5月，在董事会审计委员会的指导下，公司审计部修订完善了《公司内部审计制度》，并经董事会审议通过后发布实施。2012年6月，公司拟聘任立信会计师事务所为公司2012年度财务审计机构，经董事会审计委员会认真审核后，出具了同意的专项意见提交董事会审议。

报告期内，在董事会审计委员会的指导下，公司审计部加强了对公司内控建设的监督，组织完成了2011年度内控自我评价工作和2012年半年度内控自我评价工作，并撰写了相应的内控自评报告，经董事会审议通过后已公开披露。

截止2012年度报告公告日止，审计委员会对公司2012年度报告审计的相关工作，也已按照相关要求，认真履行了相应职责。

##### 2、薪酬与考核委员会的履职情况

董事会薪酬与考核委员会对2012年报中披露的董事、监事和高管的年度薪酬情况进行了认真的审核，认为公司董事、监事和高级管理人员的报酬决策程序符合规定；公司董事、监事和高管的报酬发放标准符合薪酬体系规定；2012年报所披露的薪酬情况真实、准确。

##### 3、董事会战略委员会履职情况

公司第六届董事会发展与战略委员会成立由5名董事组成，其中3名为独立董事，董事长担任负责人。报告期内，发展与战略委员会积极行使职权，商讨公司重大事项，在发展与战略委员会的指导下，公司投资部门积极在重大投资、收购项目等方面开展论证研究，为董事会发展与战略委员会的决策提供依据。在当前房地产市场复杂多变的形势下，公司继续深入研究商业地产发展趋势，公司未来规划等战略性问题。

#### 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

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

1、人员方面：公司在劳动、人事、工资管理等方面完全独立；公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员没有在股东单位兼任具体管理职务和领取薪酬的情况。2、资产方面：公司现有资产产权明晰，不存在大股东或关联方占用公司资产的情况。3、财务方面：公司设有独立的财务部，并按有关制度建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，并独立纳税。4、机构独立：公司董事会、监事会及其他内部机构均独立运作。大股东及其下属机构也未向本公司及其下属机构下达任何经营计划和指令，也未以其它任何形式影响公司经营管理的独立性。5、业务独立：公司拥有独立的采购和销售系统，具有独立、完整的业务和自主经营能力。

## 七、高级管理人员的考评及激励情况

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

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

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引（以下简称“内控规范”）、深圳证券交易所颁布的《主板上市公司规范运作指引》、深圳证监局《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》（深证局公司字【2011】31号）和《关于进一步做好深圳辖区上市公司内控规范实施有关工作的通知》（深证局发【2012】105号）的要求，公司积极开展内部控制体系建设工作，在内部控制咨询机构的协助下开展内部控制的体系梳理、优化和评价等工作。2012年度公司主要在以下方面积极推进内控体系建设工作，按照董事会审议通过的《公司内控规范实施工作方案》要求，完成了内控基本规范实施工作，建立了与财务报告相关的内部控制体系。

1、“一会三组”的组织保障体系，保证内控工作的顺利开展。在公司内部建立以郑康豪董事长为组长的内控指导委员会，作为内控工作的领导机构；在内控指导委员会的领导下，设置由证券法律部和财务部、审计部组成的组织协调小组，由监事会、审计委员会、审计部组成的监督小组，以及由审计部牵头、各相关部门对接人员组成的内控项目评价小组。其中，内控项目评价小组是内控评价的日常运作机构。

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

3、公司审计部负责内部控制评价的具体组织实施工作，对内部控制的有效性实施评价并出具内部控制自我评价报告，对评价中发现的内部控制缺陷督促整改。报告期内，完成了2011年度及2012年半年度内控自评工作。4、公司采用外部培训、内部集训、对口辅导等多种形式，对重点业务部门负责人和骨干人员进行内控培训，为公司建设内部控制体系夯实了基础。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事承诺内部控制自我评价报告不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确与完整。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的职责；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司坚持按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引和监管部门的要求，健全内部控制体系，提高公司风险防范能力和规范运作水平。公司内部控制的目的是：合理保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引、深圳证券交易所颁布的《主板上市公司规范运作指引》、深圳证监局《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》要求，结合公司自身经营开展内部控制建设相关工作，并积极实施内部控制日常监督及专项监督，基本建立了与财务报告相关的内部控制体系。

### 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04月19日

内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn : 《2012 年度内部控制自我评价报告》
------------------	---

## 五、内部控制审计报告

适用  不适用

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

为了进一步完善公司治理，提高年报信息披露质量和透明度，公司 2010 年 3 月制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并经董事会审议通过。报告期内，公司年报信息披露未发生重大差错的情况。



## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	带强调事项段的无保留意见
审计报告签署日期	2013 年 04 月 17 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2013]第 310289 号

审计报告正文

### 审计报告

信会师报字[2013]第 310289 号

#### 深圳市国际企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市国际企业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2012 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者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贵公司管理层的责任。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，贵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，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

#### 四、强调事项

我们提请财务报表使用者关注，如财务报表附注七（一）6所述，贵公司之控股子公司深圳融发投资有限公司皇庭国商购物广场员工认购商铺系列案件中，虽然部分案件已二审终审判决，但截至财务报表批准日，相关的诉讼尚未终结，其结果具有不确定性。此外，截止2012年12月31日，贵公司合并资产总额为200,648.14万元，合并负债总额为241,151.27万元，归属于母公司的所有者权益为-8,388.81万元。而对贵公司影响较大的皇庭国商购物广场项目截止本报告日未能完工，经营活动合并现金净流量连续五年为负数。虽然贵公司已在财务报表附注十一中充分披露了拟采取的改善措施，但贵公司的持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师： 胡春元

中国注册会计师：巫扬华

中国·上海

二〇一三年四月十七日

## 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：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	8,984,230.37	19,989,682.85
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	324,962.37	515,018.36
预付款项	21,980,809.00	16,772,527.40
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	34,101,722.17	6,160,436.94
买入返售金融资产		
存货	1,864,814,808.18	1,388,357,037.26
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,800,000.00	1,050,000.00
流动资产合计	1,932,006,532.09	1,432,844,702.81
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		5,699,905.49
投资性房地产	6,238,300.00	8,674,078.00
固定资产	65,262,255.13	65,284,039.04

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	565,902.15	25,413,328.71
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,408,411.69	2,877,833.34
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	74,474,868.97	107,949,184.58
资产总计	2,006,481,401.06	1,540,793,887.39
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	404,535,837.49	76,446,857.46
预收款项	4,190,788.58	1,243,980.07
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,033,022.05	9,635,793.00
应交税费	11,976,149.78	10,237,074.28
应付利息	4,660,944.44	3,640,635.05
应付股利	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	178,598,323.40	190,569,331.18
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	8,000,000.00	314,000,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	622,122,767.10	610,901,372.40
非流动负债：		
长期借款	1,695,020,000.00	1,228,850,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	92,326,386.39	86,813,170.64
递延所得税负债	2,043,547.43	1,894,118.93
其他非流动负债		148,725.29
非流动负债合计	1,789,389,933.82	1,317,706,014.86
负债合计	2,411,512,700.92	1,928,607,387.26
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	220,901,184.00	220,901,184.00
资本公积	68,488,133.00	72,315,347.06
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	125,929,834.48	125,929,834.48
一般风险准备		
未分配利润	-499,207,247.67	-517,393,500.54
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	-83,888,096.19	-98,247,135.00
少数股东权益	-321,143,203.67	-289,566,364.87
所有者权益（或股东权益）合计	-405,031,299.86	-387,813,499.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,006,481,401.06	1,540,793,887.39

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海总经理

会计机构负责人：许晓云财务总监

## 2、母公司资产负债表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	126,929.23	119,729.05
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	139,321,765.33	44,463,138.71
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	139,448,694.56	44,582,867.76
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	40,896,718.10	65,073,896.52
投资性房地产	4,436,432.00	6,885,080.00
固定资产	7,554,765.70	5,524,253.95
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	469,333.34	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		657,333.34
递延所得税资产		

其他非流动资产		
非流动资产合计	53,357,249.14	78,140,563.81
资产总计	192,805,943.70	122,723,431.57
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	50,000.00	60,000.00
应付职工薪酬	2,003,075.48	4,945,706.86
应交税费	10,136,380.67	8,328,360.66
应付利息		
应付股利	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	64,688,827.29	60,069,369.59
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	82,005,984.80	78,531,138.47
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	21,898,728.03	18,387,017.96
递延所得税负债	1,667,869.94	1,521,658.94
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,566,597.97	19,908,676.90
负债合计	105,572,582.77	98,439,815.37
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	220,901,184.00	220,901,184.00
资本公积	64,951,444.59	64,951,444.59
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	96,841,026.39	96,841,026.39
一般风险准备		

未分配利润	-295,460,294.05	-358,410,038.78
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	87,233,360.93	24,283,616.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计	192,805,943.70	122,723,431.57

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海总经理

会计机构负责人：许晓云财务总监



## 3、合并利润表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	80,622,456.24	19,463,770.79
其中：营业收入	80,622,456.24	19,463,770.79
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	197,200,257.34	223,045,585.42
其中：营业成本	64,613,413.02	17,323,667.69
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	5,790,075.14	1,967,596.46
销售费用	19,771,616.12	23,190,829.02
管理费用	49,651,810.85	57,467,458.71
财务费用	54,821,889.02	105,464,713.78
资产减值损失	2,551,453.19	17,631,319.76
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	597,714.00	-380,097.00
投资收益（损失以“—”号填列）	100,142,378.37	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-15,837,708.73	-203,961,911.63
加：营业外收入	7,669,054.36	796,462.97
减：营业外支出	7,408,380.16	9,940,605.04
其中：非流动资产处置损		

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-15,577,034.53	-213,106,053.70
减：所得税费用	520,316.58	-77,204.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-16,097,351.11	-213,028,848.91
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	18,186,252.87	-129,900,924.74
少数股东损益	-34,283,603.98	-83,127,924.17
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.08	-0.59
（二）稀释每股收益	0.08	-0.59
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-16,097,351.11	-213,028,848.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	18,186,252.87	-129,900,924.74
归属于少数股东的综合收益总额	-34,283,603.98	-83,127,924.17

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海总经理

会计机构负责人：许晓云财务总监

## 4、母公司利润表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	67,600.00	68,271.10
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	1,446,995.83	1,198,687.25
销售费用		
管理费用	18,755,504.05	24,331,728.89
财务费用	-23,394,401.50	-20,313,683.99
资产减值损失	-986,391.47	34,376,041.56
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	584,844.00	-299,920.00
投资收益（损失以“—”号填列）	58,374,441.34	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	63,205,178.43	-39,824,422.61
加：营业外收入	3,739,528.33	131,533.25
减：营业外支出	3,525,611.14	3,519,762.64
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	63,419,095.62	-43,212,652.00
减：所得税费用	469,350.89	-64,558.09
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	62,949,744.73	-43,148,093.91
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.28	-0.2
（二）稀释每股收益	0.28	-0.2
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	62,949,744.73	-43,148,093.91

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海总经理

会计机构负责人：许晓云财务总监

## 5、合并现金流量表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

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	79,605,377.72	21,007,934.44
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	34,554,633.27	11,151,700.19
经营活动现金流入小计	114,160,010.99	32,159,634.63
购买商品、接受劳务支付的现金	177,541,690.92	82,927,722.59
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	45,596,261.82	29,466,452.63
支付的各项税费	3,498,793.46	2,282,248.81
支付其他与经营活动有关的现金	33,944,589.58	73,412,510.07
经营活动现金流出小计	260,581,335.78	188,088,934.10
经营活动产生的现金流量净额	-146,421,324.79	-155,929,299.47
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,410.00	171,140.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	116,768,919.51	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	116,791,329.51	171,140.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,706,081.73	7,139,537.12
投资支付的现金	0.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,706,081.73	7,139,537.12
投资活动产生的现金流量净额	115,085,247.78	-6,968,397.12
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	1,364,300,000.00	2,247,550,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,364,300,000.00	2,247,550,000.00
偿还债务支付的现金	1,171,960,000.00	2,069,060,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	160,693,423.24	145,643,885.39
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	11,336,478.02	7,630,835.00
筹资活动现金流出小计	1,343,989,901.26	2,222,334,720.39
筹资活动产生的现金流量净额	20,310,098.74	25,215,279.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,000.86	-48.75
五、现金及现金等价物净增加额	-11,028,979.13	-137,682,465.73

加：期初现金及现金等价物余额	15,673,926.11	153,356,391.84
六、期末现金及现金等价物余额	4,644,946.98	15,673,926.11

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海总经理

会计机构负责人：许晓云财务总监

## 6、母公司现金流量表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

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	57,600.00	126,850.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,916,228.37	29,928,236.12
经营活动现金流入小计	2,973,828.37	30,055,086.12
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	14,831,907.74	10,640,544.62
支付的各项税费	44,773.08	69,959.71
支付其他与经营活动有关的现金	59,967,146.85	31,190,942.76
经营活动现金流出小计	74,843,827.67	41,901,447.09
经营活动产生的现金流量净额	-71,869,999.30	-11,846,360.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,120.00	152,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	81,999,145.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	82,000,265.00	152,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	298,917.06	2,596,389.00
投资支付的现金	2,700,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,998,917.06	2,596,389.00
投资活动产生的现金流量净额	79,001,347.94	-2,443,889.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

取得借款收到的现金	2,800,000.00	14,050,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,800,000.00	14,050,000.00
偿还债务支付的现金	9,800,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	124,172.50	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	9,924,172.50	
筹资活动产生的现金流量净额	-7,124,172.50	14,050,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	24.04	-807.65
五、现金及现金等价物净增加额	7,200.18	-241,057.62
加：期初现金及现金等价物余额	119,729.05	360,786.67
六、期末现金及现金等价物余额	126,929.23	119,729.05

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海总经理

会计机构负责人：许晓云财务总监



## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

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	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-517,393,500.54		-289,566,364.87	-387,813,499.87
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-517,393,500.54		-289,566,364.87	-387,813,499.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-3,827,214.06					18,186,252.87		-31,576,838.80	-17,217,799.99
（一）净利润							18,186,252.87		-34,283,603.98	-16,097,351.11
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							18,186,252.87		-34,283,603.98	-16,097,351.11
（三）所有者投入和减少资本		-3,827,214.06							2,706,765.18	-1,120,448.88
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		-3,827,214.06							2,706,765.18	-1,120,448.88
（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	220,901,184.00	68,488,133.00			125,929,834.48		-499,207,247.67		-321,143,203.67	-405,031,299.86

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-379,722,667.45		-204,357,096.15	-164,933,398.06
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更							5,451,843.13		462,128.01	5,913,971.14
前期差错更正							-13,221,751.48		-2,543,472.56	-15,765,224.04
其他										
二、本年年初余额	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-387,492,575.80		-206,438,440.70	-174,784,650.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-129,900,924.74		-83,127,924.17	-213,028,848.91
（一）净利润							-129,900,924.74		-83,127,924.17	-213,028,848.91
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-129,900,924.74		-83,127,924.17	-213,028,848.91

(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	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-517,393,500.54	-289,566,364.87	-387,813,499.87

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海总经理

会计机构负责人：许晓云财务总监

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

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	220,901,18 4.00	64,951,444 .59			96,841,026 .39		-358,410,0 38.78	24,283,616 .20
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	220,901,18 4.00	64,951,444 .59			96,841,026 .39		-358,410,0 38.78	24,283,616 .20
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）							62,949,744 .73	62,949,744 .73
（一）净利润							62,949,744 .73	62,949,744 .73
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							62,949,744 .73	62,949,744 .73
（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	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-295,460,294.05	87,233,360.93

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-319,437,781.16	63,255,873.82
加：会计政策变更							6,344,868.13	6,344,868.13
前期差错更正							-2,169,031.84	-2,169,031.84
其他								
二、本年初余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-315,261,944.87	67,431,710.11
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							-43,148,093.91	-43,148,093.91
（一）净利润							-43,148,093.91	-43,148,093.91
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-43,148,093.91	-43,148,093.91
（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	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-358,410,038.78	24,283,616.20

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海总经理

会计机构负责人：许晓云财务总监

# 深圳市国际企业股份有限公司

## 二零一二年度财务报表附注

### 一、 公司基本情况

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

本公司属行业为房地产、商业零售、林业行业。本公司经营范围：商品零售、经营房地产、代购、代销、种植、销售林木、进出口业务。

公司法定代表人：郑康豪

公司注册地和总部办公地：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A

### 二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

#### （一） 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

#### （二） 遵循企业会计准则的声明

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

#### （三） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### (四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1、 同一控制下企业合并

本公司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。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而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、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，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。

##### 2、 非同一控制下的企业合并

本公司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。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

本公司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；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，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递



延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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。

#### (六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将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；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### **(八) 外币业务和外币报表折算**

##### **1、 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

##### **2、 外币财务报表的折算**

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，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相

关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## (九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### (2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### (3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### (4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用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

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

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

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

#### 6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

##### （1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，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。

##### （2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

### （十） 应收款项坏账准备

#### 1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的判断依据或金额标准：

应收账款确定该组合的依据为应收账款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。

其他应收款确定该组合的依据为其他应收款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

提示：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

**2、 按组合计提坏账准备应收款项**

确定组合的依据	
采用账龄分析法计提坏账准备的组合	对于未单项计提坏账准备的应收款项，按账龄划分为若干个组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
采用账龄分析法计提坏账准备的组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1-2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2-3 年（含 3 年）	15.00	15.00
3-4 年（含 4 年）	20.00	20.00
4-5 年（含 5 年）	25.00	25.00
5 年以上	30.00-100.00	30.00-100.00

**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:存在明显减值迹象的应收款项。

坏账准备的计提方法: 计提依据是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。

**(十一) 存货**

**1、 存货的分类**

存货分类为：原材料、消耗性林木资产、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

**2、 发出存货的计价方法**

存货发出时按加权平均法计价。

**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**

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

消耗性林木资产、用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经

营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

开发产品、出租开发产品和开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：

本期期末存货项目的可变现净值以市场价格为基础确定。

#### 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

#### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品和包装物采用一次转销法；

(2) 出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销；

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

a、开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期末开发土地仍保留在本项目。

b、公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

### (十二) 长期股权投资

#### 1、 投资成本的确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行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。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

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（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、 后续计量及损益确认

### (1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权



益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，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。

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。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

## （2）损益确认

成本法下，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，公司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。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

#### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### (十三) 投资性房地产

#### 1、 投资性房地产的确认

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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。已出租的投资性房地产租赁期届满，因暂时空置但继续用于出租的，仍作为投资性房地产。

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- (1) 与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计量。

#### 2、 投资性房地产的初始计量

投资性房地产按照实际取得成本进行初始计量。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；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，包括土地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等；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；与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本。不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

#### 3、 投资性房地产的后续计量方法

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，会计政策的选择依据为：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。本公司目前投资性房地产

项目主要位于大中城市城区，主要为成熟商业区的商业物业，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

(1) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。本公司聘请具有相关资质的中介机构，对本公司投资性房地产参照相同或类似资产的活跃市场交易价格进行价值咨询，以其价值咨询金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

(2) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：以投资性房地产在公开市场上进行交易，且将按现有用途继续使用下去为假设前提；国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大变化；无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。

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

#### 4、 投资性房地产的转换

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产用途转换

前的账面价值作为转换后的入账价值：

- (1) 投资性房地产开始自用；
- (2) 作为存货的房地产，改为出租；
- (3) 自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- (4) 自用建筑物停止自用，改为出租。

### (十四) 固定资产

#### 1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且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予以确认：

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

## 2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	10.00	3.00
运输设备	5	10.00	18.00
电子及其他设备	5	10.00	18.00

## 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费。

## (十五) 在建工程

### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (十六) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(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。

## 2、 借款费用资本化期间

资本化期间，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。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

## 4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末简单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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (十七) 生物资产

- 1、 本公司的生物资产为消耗性生物资产。
- 2、 生物资产按成本进行初始计量。
- 3、 生产性生物资产在达到预定生产目的前发生的实际费用构成生产性生物资产的成本，达到预定生产目的后发生的后续支出，计入当期损益。
- 4、 消耗性生物资产在郁闭前发生的实际费用构成消耗性生物资产的成本，郁闭后发生的后续支出，计入当期损益。  
本公司的林木主要为桉树，根据林木自身生长特点和对郁闭度指标的要求，桉树的郁闭度确定为 0.8，每年实地勘测确定一次，因择伐、间伐或抚育更新等生产性采伐而进行补植所发生的支出，予以资本化。
- 5、 消耗性生物资产在采伐时按蓄积量比例法结转成本。
- 6、 每年度终了，对消耗性生物资产进行检查，有证据表明生产性生物资产可收回金额或消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按低于金额计提生产性生物资产的减值准备和消耗性生物资产跌价准备，计入当期损益；生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回；消耗性生物资产跌价因素消失的，原已计提的跌价准备转回，转回金额计入当期损益。

## (十八) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠

计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

## 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	合同性权利
软件	5 年	合同性权利

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

截止资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

## 4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未



来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 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

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

## 6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （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，能够证明其有用性；
- （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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## (十九) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资

产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

## **(二十) 长期待摊费用**

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

### **1、 摊销方法**

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

### **2、 摊销年限**

办公楼装修按照 5 年摊销。

## **(二十一) 附回购条件的资产转让**

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

## **(二十二) 预计负债**

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### **1、 预计负债的确认标准**

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

## 2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## (二十三) 收入

### 1、 销售商品收入确认和计量原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

### 2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

#### (二十四) 政府补助

##### 1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

##### 2、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业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营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

#### (二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是

对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (二十六) 经营租赁、融资租赁

### 1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### 2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产:公司在承租开始日,将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,其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用,在资产租赁期间内摊销,计入财务费用。公司发生的初始直接费用,计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产:公司在租赁开始日,将应收融资租赁款,未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益,在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用,计入应收融资租赁款的初始计量中,并减少租赁期内确认的收益金额。

## (二十七) 持有待售资产

### 1、 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产:

- (1) 公司已就该资产出售事项作出决议
- (2) 公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

## 2、 持有待售资产的会计处理方法

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产),以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额,确认为资产减值损失。

## (二十八) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响,以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的,构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业,不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于:

- (1) 本公司的母公司;
- (2) 本公司的子公司;
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方;
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方;
- (6) 本公司的合营企业,包括合营企业的子公司;
- (7) 本公司的联营企业,包括联营企业的子公司;
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员;
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员;
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

## (二十九) 主要会计政策、会计估计的变更

### 1、 会计政策变更

鉴于公司目前主要资产系位于深圳福田中心区域在建投资性房地产项目,现有已出租的投资性房产也均位于大中城市市区,上述投资性房地产所在地均有活跃的房地产交易市场,且公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计。上述投资性房地产的公允价值也能够持续可靠取得。其投资性房地产的后续计量方法符合《企业会计准则(2006)》规定的采用公允价值模式计量要求。经本公司第六届董事会 2012 年第五次临时会议决议批准,本公司 2012 年 1 月 1 日起对投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。根据《企业会计准则第 28 号-会计政策、会计估计变更和差错更正》,此项会计政策变更采用追溯调整法,并相应对 2011 年比较财务报表进行追溯调整。会计政策变更对 2011 年合并财务报表的影响如下:

会计政策变更事项	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
投资性房地产由成本 计量模式变更为公允 价值计量模式	董事会批准	投资性房地产	7,576,475.70
		递延所得税负债	1,894,118.93
		年初未分配利润	5,451,843.12
		年初少数股东权益	462,128.02
		年末未分配利润	5,235,404.79
		年末少数股东权益	446,951.97
		营业成本	-71,277.84
		公允价值变动收益	-380,097.00
		所得税费用	-77,204.79
		净利润	-231,614.37
		归属于母公司净利润	-216,438.33
		少数股东损益	-15,176.04

## 2、 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

### (三十) 前期会计差错更正

#### 1、 追溯重述法

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(1) 本年就深圳市龙岗国商企业有限公司(简称“龙岗国商”)坂田地块以前年度少计提土地闲置费 11,014,040.40 元,少计提土地使用税 750,930.00 元,本公司子公司深圳融发投资有限公司(简称“融发投资”)2011 年少计提广告费 7,194,126.96 元,以前年度少摊销港逸豪庭停车场折旧 2,372,828.34 元、多计入开发成本费用 1,625,044.49 元,对本公司收取子公司的借款利息少计提营业税金及其附加 4,101,221.97 元,本公司及子公司 2011 年度及以前年度无须支付的债务 2,540,524.34 元等事项,上述事项累计调减 2011 年度净利润 8,893,193.71 元,调减归属于母公司净利润 5,909,874.18 元,少数股东损益 2,983,319.53 元,调减 2011 年初未分配利润 13,221,751.47 元,2011 年初归属于母公司所有者权益 13,221,751.47 元,2011 年初少数股东权益 2,543,472.57 元。

(2) 本年将在开发产品中核算的港逸豪庭停车场期初数 19,002,116.06 元,从存货重分类至固定资产。

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

会计差错更正内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
-------------	------	------------	------

1.补提龙岗国商坂田地块土地闲置税及土地使用税	董事会已批准	应交税费	750,930.00
		其他应付款	11,014,040.40
		年初未分配利润	-10,588,473.36
		年初少数股东权益	-1,176,497.04
		年末未分配利润	-10,588,473.36
		年末少数股东权益	-1,176,497.04
2.2011 年广告费跨期调整	董事会已批准	其他应付款	7,194,126.96
		年末未分配利润	-4,316,476.18
		年末少数股东权益	-2,877,650.78
		销售费用	7,194,126.96
		净利润	-7,194,126.96
		归属于母公司的净利润	-4,316,476.18
		少数股东损益	-2,877,650.78
3.将.港逸豪庭停车场转固，并补提折旧	董事会已批准	固定资产	19,002,116.06
		存货	-15,104,246.10
		累计折旧	6,270,698.30
		年初未分配利润	-1,423,697.00
		年初少数股东权益	-949,131.34
		年末未分配利润	-1,423,697.00
		年末少数股东权益	-949,131.34
4.以前年度多计入开发成本费用调整计入当期费用	董事会已批准	存货	-2,171,132.55
		应付帐款	-546,088.06
		年初未分配利润	-975,026.69
		年初少数股东权益	-650,017.80
		年末未分配利润	-975,026.69
		年末少数股东权益	-650,017.80
5.补提国企借款利息收入相应的营业税金及附加	董事会已批准	应交税费	4,101,221.97
		年初未分配利润	-2,906,327.08
		年末未分配利润	-4,101,221.97
		营业税金及附加	1,194,894.89
		净利润	-1,194,894.89
		归属于母公司的净利润	-1,194,894.89



6.调整以前年度无须支付款项计入当期损益	董事会已批准	其他应付款	-2,540,524.34
		年初未分配利润	2,332,425.14
		年初少数股东权益	208,099.20
		年末未分配利润	2,332,425.14
		年末少数股东权益	208,099.20
7.跨期费用及其他调整	董事会已批准	其他应付款	140,749.93
		年初未分配利润	339,347.52
		年初少数股东权益	24,074.41
		年末未分配利润	-59,155.59
		年末少数股东权益	-81,594.34
		管理费用	504,171.86
		净利润	-504,171.86
		归属于母公司的净利润	-398,503.11
		少数股东损益	-105,668.75

### 三、 税项

#### 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%、13%、0%注 1
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	3%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%-60%

注：根据《增值税暂行条例》第十五条第一款规定：农业生产者销售的自产农产品免征增值税。公司主营造林、营林、加工、销售林产品复核政策要求，向当地税务机关申请免征增值税，且获得批准。翁源县国商林海发展有限公司减免所属期为 2011 年 10 月 30 日至 2012 年 9 月 30 日；五华县

国商林业发展有限公司减免所属期为 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日；兴宁市国商林业发展有限公司减免税期为 2012 年 5 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日。

四、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币元。)

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际出资额	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期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳融发投资有限公司(简称“融发投资”)	控股子公司	深圳	房地产开发	USD5,000,000.00	房地产开发	35,296,718.10		60.00	60.00	是	-320,567,963.80		
深圳市国际商场连锁商业公司(简称“连锁商业”)	全资子公司	深圳	零售百货	10,000,000.00	零售百货	10,000,000.00		100.00	100.00	是			
深圳国商物业管理有限公司(简称“国商物业”)*1	控股子公司	深圳	物业管理	7,000,000.00	物业管理	8,050,000.00		86.00	100.00	是	-575,239.87		
深圳市融发商业管理有限公司(简称“融发商业”)*2	控股子公司的子公司	深圳	商业营销	8,000,000.00	商业营销策划	8,000,000.00		60.00	60.00	是			

深圳市国商林业发展有限公司（简称“国商林业”）	控股子公司的子公司	深圳	木材购销兴办实业	10,000,000.00	木材购销、兴办实业	10,000,000.00		60.00	100.00	是			
翁源县国商林海发展有限公司（简称“翁源国商”）	控股子公司的子公司	翁源	造林、营林	7,000,000.00	造林、营林	7,000,000.00		60.00	100.00	是			
五华县国商林业发展有限公司（简称“五华国商”）	控股子公司的子公司	五华	造林、营林	10,000,000.00	造林、营林	10,000,000.00		60.00	100.00	是			
兴宁县国商林业发展有限公司（简称“兴宁国商”）	控股子公司的子公司	兴宁	造林、营林	5,000,000.00	种植、销售林木	5,000,000.00		60.00	100.00	是			
洛阳融发置业有限公司（简称“融发置业”）*3	控股子公司的子公司	洛阳	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发、销售、物业管理、房屋租赁	10,000,000.00		60.00	100.00	是			
深圳市国际企业贸易有限公司（简称“国际贸易”）*4	控股子公司	深圳	国际贸易	5,600,000.00	国际贸易	5,320,000.00		98.75	100.00	否			
深圳春华医药联合企业有限公司（简称“春华医药”）*4	控股子公司	深圳	药品及医疗器械	3,000,000.00	药品及医疗器械	2,250,000.00		75.00	75.00	否			
深圳市国商医药有限公司（简称“国商医药”）*4	控股子公司	深圳	药品及医疗	3,000,000.00	药品及医疗	3,000,000.00		98.00	100.00	否			

深圳市皇家贵族实业有限公司（简称“港逸东方会”）*5	控股子公司的子公司	深圳	保健按摩	5,000,000.00	兴办实业、保健按摩	5,000,000.00		5.00	0.00	否			
----------------------------	-----------	----	------	--------------	-----------	--------------	--	------	------	---	--	--	--

\*1 2012 年 8 月本公司与马来西亚和昌父子有限公司（简称“和昌公司”）签订股权收购协议，以人民币 280 万元收购和昌公司持有国商物业 25%股份，该股权收购已于 2012 年 12 月办理了工商变更登记。

\*2 2012 年 6 月本公司子公司融发投资出资人民币 800 万元，设立深圳市融发商业管理有限公司，从事商业营销策划、企业管理咨询、物业服务及国内贸易。

\*3 洛阳融发置业停业多年，公司自行组织清算，已于 2013 年 1 月 22 日做出清算公告。

\*4 国际贸易、春华医药及国商医药停业多年，已被吊销营业执照。根据深圳证券交易所《上市公司执行新会计准则备忘录第 5 号》规定，本公司未将上述公司纳入合并财务报表范围。

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

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

(二) 合并范围发生变更的说明

- 1、 与上年相比本年新增合并单位一家，原因为本年新设子公司。
- 2、 本年因处置减少合并单位 3 家。

(三) 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

1、 本年新纳入合并范围的子公司

名称	年末净资产	本年净利润
深圳市融发商业管理有限公司	7,426,037.58	-573,962.42

2、 本年不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
深圳市深国商商业管理有限公司	30,455,691.35	-3,640.00
深圳市龙岗国商企业有限公司	-16,795,511.28	-166,873.33
惠州融发实业投资有限公司（惠州融发）	-23,036,510.22	-43,445.50

(1) 2012 年 5 月，根据本公司和深圳融发投资有限公司与深圳乐安居房地产开发有限公司（简称“乐安居公司”）签订的股权转让协议，本公司将持有的深圳国商商业管理有限公司（简称“商业公司”）100%的股权和融发公司持有的深圳龙岗国商企业有限公司（简称“龙岗国商”）25%的股权以人民币 1.2 亿元转让给乐安居公司，该股权转让已于 2012 年 5 月办理工商变更登记。

(2) 2012 年 12 月，根据本公司控股子公司国商物业与惠州骏豪酒店管理有限公司（简称“惠州骏豪”）签订的股权转让协议，国商物业将持有的惠州融发 100%股权以人民币 800 万元转让至惠州骏豪，2012 年 12 月已办理工商变更登记。

五、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			116,125.70			134,617.07
港币	10,678.30	0.8109	8,659.03	10,678.30	0.8107	8,656.90
马币	357.00	2.0465	730.60	357.00	1.9867	709.25
欧元				21,080.00	8.1625	172,065.50
小计			125,515.33			316,048.72
银行存款						
人民币			4,512,596.64			15,351,045.08
港币	8,425.05	0.8109	6,831.87	8,423.78	0.8107	6,829.16
美元	0.5	6.2855	3.14	0.5	6.3009	3.15
小计			4,519,431.65			15,357,877.39
其他货币资金						
人民币			4,339,283.39			4,315,756.74
小计			4,339,283.39			4,315,756.74
合计			8,984,230.37			19,989,682.85

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	年末余额	年初余额
按揭保证金	4,339,283.39	4,315,756.74
合计	4,339,283.39	4,315,756.74

(二) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内	50,000.00	5.35	2,500.00	5.00				
1-2 年								
2-3 年					199,840.43	21.18	29,976.06	15.00
3-4 年	199,840.43	21.36	39,968.09	20.00	156,786.71	16.62	31,357.34	20.00
4-5 年	156,786.71	16.76	39,196.68	25.00	292,966.16	31.06	73,241.54	25.00
5 年以上	528,773.73	56.53	528,773.73	100.00	293,731.69	31.14	293,731.69	100.00
合计	935,400.87	100.00	610,438.50	65.26	943,324.99	100.00	428,306.63	45.40

2、 应收账款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	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								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法	935,400.87	100.00	610,438.50	65.26	943,324.99	100.00	428,306.63	45.40



深圳市国际企业股份有限公司  
 2012 年度  
 财务报表附注

组合小计	935,400.87	100.00	610,438.50	65.26	943,324.99	100.00	428,306.63	45.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	935,400.87	100.00	610,438.50	65.26	943,324.99	100.00	428,306.63	45.40

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	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	50,000.00	5.35	2,500.00			
1-2 年						
2-3 年				199,840.43	21.18	29,976.06
3-4 年	199,840.43	21.36	39,968.09	156,786.71	16.62	31,357.34
4-5 年	156,786.71	16.76	39,196.68	292,966.16	31.06	73,241.54
5 年以上	528,773.73	56.53	528,773.73	293,731.69	31.14	293,731.69
合计	935,400.87	100.00	610,438.50	943,324.99	100.00	428,306.63

3、 本报告期无前期已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但转回或收回应收账款的情况。

#### 4、 本报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
郭勇	押金	26,000.00	无法收回	否
合计		26,000.00		

5、 年末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

#### 6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
第一名	第三方	102,999.36	5 年以上	11.01
第二名	第三方	54,535.98	5 年以上	5.83
第三名	第三方	50,000.00	1 年以内	5.35
第四名	第三方	26,433.96	5 年以上	2.83
第五名	第三方	4,789.62	5 年以上	0.51
合计		238,758.92		25.53

7、 年末余额中无应收关联方账款。

### (三) 预付款项

#### 1、 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	7,888,600.00	35.89	16,725,968.40	99.72
1 至 2 年	14,050,000.00	63.92		
2 至 3 年			46,559.00	0.28
3 年以上	42,209.00	0.19		
合计	21,980,809.00	100.00	16,772,527.40	100.00

#### 2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
第一名	第三方	8,750,000.00	1-2 年	施工未完毕
第二名	第三方	6,300,000.00	1 年以内, 1-2 年	施工未完毕
第三名	第三方	6,000,000.00	1 年以内	施工未完毕
第四名	第三方	708,400.00	1 年以内	施工未完毕
第五名	第三方	133,800.00	1 年以内	劳务未提供
合计		21,892,200.00		

#### 3、 年末预付款项中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

(四) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内	35,738,479.01	79.69	1,768,758.04	4.95	1,117,819.12	6.64	55,890.95	5.00
1-2 年	43,101.00	0.10	4,310.10	10.00	106,400.00	0.63	10,640.00	10.00
2-3 年	25,600.00	0.06	3,840.00	15.00	217,168.70	1.29	32,575.31	15.00
3-4 年	7,160.00	0.02	1,432.00	20.00	1,748,905.87	10.39	349,781.17	20.00
4-5 年					722,836.02	4.29	180,709.01	25.00
5 年以上	9,028,119.35	20.13	8,962,397.05	99.27	12,920,732.90	76.76	10,043,829.23	77.73
合计	44,842,459.36	100.00	10,740,737.19	23.95	16,833,862.61	100.00	10,673,425.67	63.40

2、 其他应收款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	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	7,201,728.50	16.06	7,201,728.50	100.00	11,698,226.69	69.49	9,047,077.36	77.34
按组合计提坏账准备的其他应收款								
帐龄分析法	35,908,229.01	80.08	1,806,506.84	5.03	4,235,635.92	25.16	726,348.31	17.15

深圳市国际企业股份有限公司  
 2012 年度  
 财务报表附注

组合小计	35,908,229.01	80.08	1,806,506.84	5.03	4,235,635.92	25.16	726,348.31	17.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,732,501.85	3.86	1,732,501.85	100.00	900,000.00	5.35	900,000.00	100.00
合计	44,842,459.36	100.00	10,740,737.19	23.95	16,833,862.61	100.00	10673425.67	63.40

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代深港工贸偿还贷款本息	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00	预计无法收回
合计	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00	

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

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

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

2012 年 2 月 9 日四方签订了和解协议，公司于 2012 年 3 月 12 日收到广东省深圳市中级人民法院汇款 2,646,498.19 元。2011 年 12 月 31 日，本公司对超过初步和解方案可收回金额部分全额计提坏帐准备 7,201,728.50 元。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	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	35,738,479.01	99.53	1,768,758.04	1,117,819.12	26.39	55,890.95
1-2 年	43,101.00	0.12	4,310.10	106,400.00	2.51	10,640.00
2-3 年	25,600.00	0.07	3,840.00	217,168.70	5.13	32,575.31
3-4 年	7,160.00	0.02	1,432.00	1,748,905.87	41.29	349,781.17
4-5 年				722,836.02	17.07	180,709.01
5 年以上	93,889.00	0.26	28,166.70	322,506.21	7.61	96,751.87
合计	35,908,229.01	100.00	1,806,506.84	4,235,635.92	100.00	726,348.31

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

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
广州市太阳星电信设备发展有限公司	900,000.00	900,000.00	100.00	公司已注销
深圳市宝天投资发展有限公司	506,272.02	506,272.02	100.00	预计不可收回
新东方	236,319.83	236,319.83	100.00	预计不可收回
施书成	75,000.00	75,000.00	100.00	预计不可收回
华亨电信设备有限公司	14,910.00	14,910.00	100.00	预计不可收回
合计	1,732,501.85	1,732,501.85	100.00	

3、 本报告期无前期已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但转回或收回的其他应收款情况

4、 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
哈尔滨银港娱乐公司	代付诉讼费	56,424.00	历史较长，公司已注销	否
合计		56,424.00		

5、 年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
深圳市交通运输委员会	第三方	22,735,714.24	1 年以内	50.70	公交站代建工程款
深圳乐安居房地产开发有限公司	第三方	11,000,000.00	1 年以内	24.53	股权转让款
深圳市深港工贸进出口公司	第三方	7,201,728.50	5 年以上	16.06	代偿贷款本息
广州市太阳星电信设备发展有限公司	第三方	900,000.00	5 年以上	2.01	往来款

深圳市国际企业股份有限公司

2012 年度

财务报表附注

深圳市皇庭商业管理有 限公司	关联方	789,105.00	2 年以内	1.76	押金
合计		42,626,547.74		95.06	

7、其他应收关联方款项详见附注六（四）6。



(五) 存货

1、 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	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	28,470.00		28,470.00	283,946.81		283,946.81
消耗性林木资产	71,118,644.28	11,925,707.34	59,192,936.94	80,145,739.84	13,658,854.91	66,486,884.93
开发成本	1,803,799,175.27	6,448,481.22	1,797,350,694.05	1,263,252,165.55	6,448,481.22	1,256,803,684.33
开发产品	8,242,707.19		8,242,707.19	58,839,914.87		58,839,914.87
出租开发产品				5,942,606.32		5,942,606.32
合计	1,883,188,996.74	18,374,188.56	1,864,814,808.18	1,408,464,373.39	20,107,336.13	1,388,357,037.26

(1) 消耗性林木资产：截止 2012 年 12 月 31 日，消耗性林木资产营林面积为 92,901.40 亩，其中 86,682.49 亩已办理林权证。

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	年末余额	跌价准备	年初余额	跌价准备
融富花园二期				6,448,481.22	6,448,481.22	6,448,481.22	6,448,481.22
皇庭国商购物广场	2003 年 1 月	2013 年 8 月	20.62 亿	1,797,350,694.05		1,256,803,684.33	
合计				1,803,799,175.27	6,448,481.22	1,263,252,165.55	6,448,481.22

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注
港逸豪庭商铺已售回购部分*1	2000 年 12 月	20,675,800.97		20,675,800.97		
港逸豪庭商铺自有部分*1	2000 年 12 月	25,562,844.95		25,562,844.95		
港逸豪庭立体车库*2		12,601,268.95		4,802,587.00	7,798,681.95	无产权证

深圳市国际企业股份有限公司  
2012 年度  
财务报表附注

港逸豪庭 C-15F*3	2000 年 12 月		444,025.24		444,025.24
合计		58,839,914.87	444,025.24	51,041,232.92	8,242,707.19

\*1 港逸豪庭商铺已售回购部分、港逸豪庭商铺自有部分本年度公司已销售。

\*2 港逸豪庭立体车库：本年减少金额 4,802,587.00 元系收到诉讼赔款冲减成本所致。

\*3 港逸豪庭 C-15F：该资产处于空置状态，公司本年将其从出租开发产品转入开发产品。

(4) 出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本年增加 金额	本年摊销 金额	本年减少金额	年末余额		备注
		原值	累计摊销				原值	累计摊销	
港逸豪庭 C-15F	2000 年 12 月	543,930.93	99,905.69			444,025.24			闲置，调入开发产品
国企大厦		353,484.86	70,696.97			282,787.89			已出售
惠州阳光 100 架空层及停车场*		5,215,793.19				5,215,793.19			
合计		6,113,208.98	170,602.66			5,942,606.32			

\*惠州阳光 100 架空层及停车场本年减少系合并范围减少所致。

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本年计提	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
消耗性林木资产*1	13,658,854.91			1,733,147.57	11,925,707.34
开发成本	6,448,481.22				6,448,481.22
合计	20,107,336.13			1,733,147.57	18,374,188.56

\*1 本公司在 2011 年底对残次林及林中空地等面积做出估计，计提存货跌价准备 13,658,854.91 元。本年随销售林地转销存货跌价准备 1,733,147.57 元。

\*1 2011 年 12 月 31 日，本公司根据一审判决结果对融富花园二期全额计提资产减值损失，详见附注七（一）1。

### 3、 计入年末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	本年确认资本化金额的资本化率
			本年转入存货额	其他减少		
消耗性林木资产	2,934,869.12			176,413.63	2,758,455.49	
开发成本	137,427,068.31	116,099,236.43			253,526,304.74	9.57%
合计	140,361,937.43	116,099,236.43		176,413.63	256,284,760.23	

### 4、年末余额中账面价值为 1,826,595,241.99 元的存货所有权受到限制，详见附注五(十四)。

**(六) 其他流动资产**

项目	年末余额	年初余额
贷款辅助费用	1,800,000.00	1,050,000.00
合计	1,800,000.00	1,050,000.00

贷款辅助费用年初数系为取得借款，向中国建设银行支付的财务顾问费，本年已全额摊销。贷款辅助费用年末余额系为取得深圳平安置业投资信托公司借款，本公司需向平安信托支付财务顾问费 14,400,000.00 元，服务期限系自 2012 年 3 月 20 日至 2014 年 3 月 29 日止。本年度本公司已支付 7,200,000.00 元，已摊销 5,400,000.00 元。

**(七) 长期股权投资**

**1、 长期股权投资分类如下**

项目	年末余额	年初余额
股权投资	15,570,000.00	15,570,000.00
减：减值准备	15,570,000.00	9,870,094.51
合计		5,699,905.49

## 2、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	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	本年计提减值准备	本年现金红利
深圳春华医药联合企业有限公司*	成本法	2,250,000.00	2,250,000.00			2,250,000.00	75.00	75.00		2,250,000.00	1,831,050.62	
深圳市国商医药有限公司*	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	98.00	100.00		3,000,000.00	1,624,784.89	
深圳市国际企业贸易有限公司*	成本法	5,320,000.00	5,320,000.00			5,320,000.00	98.75	100.00		5,320,000.00	2,244,069.98	
深圳市皇家贵族实业有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	-		5,000,000.00	5.00	0.00		5,000,000.00		
成本法小计		15,570,000.00	15,570,000.00			15,570,000.00				15,570,000.00	5,699,905.49	
合计		15,570,000.00	15,570,000.00			15,570,000.00				15,570,000.00	5,699,905.49	

\*长期股权投资减值准备增加：深圳春华医药联合企业有限公司、深圳市国商医药有限公司和深圳市国际企业贸易有限公司停业多年，已被吊销营业执照，未纳入合并范围，本年度本公司清理长期挂账的对这三家公司其他应付款 5,699,905.49 元，补计长期股权投资减值准备 5,699,905.49 元，同时冲减挂账的其他应付款 5,699,905.49 元，该调整不影响损益。

(八) 投资性房地产

1、按公允价值模式进行计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		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	
1. 成本合计	1,097,602.30					365,814.76	731,787.54
房屋、建筑物	1,097,602.30					365,814.76	731,787.54
2. 公允价值变动合计	7,576,475.70			597,714.00		2,667,677.24	5,506,512.46
房屋、建筑物	7,576,475.70			597,714.00		2,667,677.24	5,506,512.46
3. 投资性房地产账面价值合计	8,674,078.00			597,714.00		3,033,492.00	6,238,300.00
房屋、建筑物	8,674,078.00			597,714.00		3,033,492.00	6,238,300.00

## 2、年末无产权证书的投资性房地产

资产名称	年末公允价值	备注
广州解放北路大北新街招待所22号	1,331,200.00	无产权证
海口市颐和花园4栋121、131、132室	742,355.00	产权证权属不属于合并主体内单位
海口市颐和花园8栋111室	1,059,513.00	
合计	3,133,068.00	

## (九) 固定资产

### 1、 固定资产情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少	年末余额
一、账面原值合计	99,213,913.93	4,706,633.01		956,642.56	102,963,904.38
其中：房屋及建筑物	86,044,959.24	3,033,492.00			89,078,451.24
运输工具	9,232,120.00	768,000.52		96,176.00	9,903,944.52
电子及其他设备	3,936,834.69	905,140.49		860,466.56	3,981,508.62
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计	33,929,874.89		4,297,954.00	526,179.64	37,701,649.25
其中：房屋及建筑物	26,857,513.98		2,529,739.68		29,387,253.66
运输工具	4,865,353.09		1,290,322.25	86,558.40	6,069,116.94
电子及其他设备	2,207,007.82		477,892.07	439,621.24	2,245,278.65
三、固定资产账面净值合计	65,284,039.04				65,262,255.13
其中：房屋及建筑物	59,187,445.26				59,691,197.58
运输工具	4,366,766.91				3,834,827.58
电子及其他设备	1,729,826.87				1,736,229.97
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					
运输工具					
电子及其他设备					
五、固定资产账面价值合计	65,284,039.04				65,262,255.13
其中：房屋及建筑物	59,187,445.26				59,691,197.58
运输设备	4,366,766.91				3,834,827.58
电子及其他设备	1,729,826.87				1,736,229.97

(1) 房屋建筑物本年增加系从投资性房地产改为自用，转入固定资产所致。

(2) 本年折旧额 4,297,954.00 元。

(3) 年末无用于抵押或担保的固定资产。

### 2、 年末无暂时闲置的固定资产

### 3、 年末无产权证书的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧（摊销）	账面净值	未办妥产权证书的原因
翠华花园 6-C	304,800.00	118,872.00	185,928.00	产权证权属人非合并主体内单位
翠竹苑 66 栋 B2	474,730.00	281,382.89	193,347.11	
合计	779,530.00	400,254.89	379,275.11	

## (十) 无形资产

### 1、 无形资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、账面原值合计	47,893,568.15	1,044,488.00	47,893,568.15	1,044,488.00
(1).土地使用权	47,893,568.15		47,893,568.15	
(2).软件		1,044,488.00		1,044,488.00
2、累计摊销合计	17,901,761.54	478,585.85	17,901,761.54	478,585.85
(1).土地使用权	17,901,761.54		17,901,761.54	
(2).软件		478,585.85		478,585.85
3、无形资产账面净值合计	29,991,806.61	565,902.15	29,991,806.61	565,902.15
(1).土地使用权	29,991,806.61		29,991,806.61	
(2).软件		565,902.15		565,902.15
4、减值准备合计	4,578,477.90		4,578,477.90	
(1).土地使用权	4,578,477.90		4,578,477.90	
(2).软件				
5、无形资产账面价值合计	25,413,328.71	565,902.15	25,413,328.71	565,902.15
(1).土地使用权	25,413,328.71		25,413,328.71	
(2).软件		565,902.15		565,902.15

(1) 本年增加无形资产—软件中部分系从长期待摊费用重分类而来，情况如下：

项目	原值	累计摊销	重分类金额
软件	940,000.00	282,666.66	657,333.34

(2) 本年无形资产摊销额为 195,919.19 元。

(3) 年末无用于抵押或担保的无形资产。

(4) 本年土地使用权减少系合并范围减少所致。



### (十一) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	重分类至无形资产	年末余额
办公楼装修	1,878,500.00	1,100,939.51	571,027.82		2,408,411.69
拆除及装修工程	342,000.00	696,188.23	1,038,188.23		
软件	657,333.34			657,333.34	
合计	2,877,833.34	1,797,127.74	1,609,216.05	657,333.34	2,408,411.69

### (十二) 递延所得税资产和负债

#### 1、 递延所得税资产

本公司及下属子公司存在资产减值损失、税前可弥补亏损等可抵扣暂时性差异，但本年度本公司无法准确预计未来期间是否能够取得足够的可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，因此本公司不确认递延所得税资产。

#### 2、 递延所得税负债

##### (1) 已确认递延所得税负债

项目	年末余额	年初余额
递延所得税负债：		
投资性房地产公允价值变动	2,043,547.43	1,894,118.93
合计	2,043,547.43	1,894,118.93

##### (2) 应纳税差异明细

项目	金额
应纳税差异项目：	
投资性房地产公允价值变动	8,174,189.70
合计	8,174,189.70

### (十三) 资产减值准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	11,101,732.30	2,551,453.19		2,302,009.80	11,351,175.69
存货跌价准备	20,107,336.13			1,733,147.57	18,374,188.56
无形资产减值准备	4,578,477.90			4,578,477.90	
长期股权投资减值准备	9,870,094.51	5,699,905.49			15,570,000.00
合计	45,657,640.84	8,251,358.68		8,613,635.27	45,295,364.25

#### (十四) 所有权受到限制的资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
存货-开发成本*1	1,256,803,684.33	540,547,009.72		1,797,350,694.05
存货-消耗性林木资产*2	42,039,764.66		12,795,216.72	29,244,547.94
投资性房地产-房屋建筑物*3	1,788,998.00	12,870.00		1,801,868.00
固定资产-房屋建筑物*3	406,151.33		26,876.22	379,275.11
其他货币资金	4,315,756.74	23,526.65		4,339,283.39
合计	1,305,354,355.06	540,583,406.37	12,822,092.94	1,833,115,668.49

\*1 截止 2012 年 12 月 31 日, 本公司之子公司融发投资以在建的皇庭国商购物广场作为抵押向金融机构借款, 抵押物帐面价值 1,797,350,694.05 元。

\*2 截止 2012 年 12 月 31 日, 本公司之子公司翁源国商、五华国商以消耗性林木资产作为抵押物向银行借款, 抵押物账面值为 29,244,547.94 元, 抵押林权证面积 28,220.50 亩。

\*3 为本公司实际控制但产权证未办理变更的资产。

#### (十五) 应付账款

##### 1、 应付账款明细如下:

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	400,252,928.90	72,576,650.10
1 至 2 年	2,104,471.19	3,607,227.91
2 至 3 年	2,108,437.40	262,979.45
3 年以上	70,000.00	
合计	404,535,837.49	76,446,857.46

2、 年末数中无欠持本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

3、 年末数中欠关联方情况见附注六 (四) 6。

4、 本公司无账龄超过一年的大额应付账款。

#### (十六) 预收款项

##### 1、 预收款项情况

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	4,086,808.51	1,130,000.00
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上	103,980.07	113,980.07
合计	4,190,788.58	1,243,980.07

2、 年末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 年末数中无预收关联方款项。

**(十七) 应付职工薪酬**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	7,172,598.65	32,034,098.37	36,600,115.66	2,606,581.36
(2) 职工福利费		1,381,526.67	1,381,526.67	
(3) 社会保险费		5,353,958.63	5,353,958.63	
其中：医疗保险费		1,619,195.34	1,619,195.34	
基本养老保险费		3,463,615.66	3,463,615.66	
失业保险费		70,621.05	70,621.05	
工伤保险费		91,134.31	91,134.31	
生育保险费		99,742.27	99,742.27	
(4) 住房公积金	5,615.00	2,217,287.79	2,184,097.10	38,805.69
(5) 工会经费、职工教育经费	2,457,579.35	222,972.35	292,916.70	2,387,635.00
(6) 辞退福利		199,719.00	199,719.00	
(7) 其他		9,650.00	9,650.00	
合计	9,635,793.00	41,409,562.81	46,012,333.76	5,033,022.05

**(十八) 应交税费**

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	-0.63	-3,004.13
营业税	6,866,539.11	3,861,992.29
消费税		-31,516.27
城建税	213,769.81	269,518.43
企业所得税	2,629,066.38	1,548,888.51
房产税	127,950.01	127,950.05
土地增值税	45,991.56	45,991.56
个人所得税	1,793,449.50	1,377,377.56
教育费附加	252,845.25	194,922.53
土地使用税		2,553,564.00
其他	46,538.79	291,389.75
合计	11,976,149.78	10,237,074.28

**(十九) 应付利息**

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,660,944.44	3,640,635.05
合计	4,660,944.44	3,640,635.05

**(二十) 应付股利**

单位名称	年末余额	年初余额
法人股股东	5,127,701.36	5,127,701.36
合计	5,127,701.36	5,127,701.36

## (二十一) 其他应付款

### 1、其他应付款情况

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	105,095,628.09	57,337,095.19
1 至 2 年	15,930,081.54	41,015,993.25
2 至 3 年	980,517.56	25,939,192.05
3 年以上	56,592,096.21	66,277,050.69
合计	178,598,323.40	190,569,331.18

### 2、年末数中欠关联方详见附注六（四）6。

### 3、账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	年末余额	未偿还原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
皇庭国商购物广场员工认购商铺本金	24,825,065.38	合同终止履行，尚未达成协议	
马来西亚和昌父子有限公司	20,600,000.00	涉及诉讼，见附注七（一）3	
陈松青	11,854,132.50		借款本金
POWERLAND HOLDING LIMITED	6,999,584.65		股利
合计	64,278,782.53		

### 4、金额较大的其他应付款

单位名称	年末余额	性质或内容	备注
皇庭国商购物广场员工商铺本金	24,825,065.38	商铺认购本金	涉及诉讼，见附注七（一）6
深圳市皇庭集团有限公司	22,109,346.00	借款本金	
马来西亚和昌父子有限公司	20,600,000.00	股权转让款	涉及诉讼
皇庭国商购物广场租赁商户（多家）	20,323,974.15	租赁履约保证金	商铺未交付
合计	87,858,385.53		

## (二十二) 一年内到期的非流动负债

### 1、一年内到期的非流动负债明细

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	8,000,000.00	314,000,000.00
合计	8,000,000.00	314,000,000.00

## 2、 一年内到期的长期借款

### (1) 一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押、保证借款	8,000,000.00	14,000,000.00
抵押、保证、质押借款		300,000,000.00
合计	8,000,000.00	314,000,000.00

### (2) 一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行五华县支行	2009-6-30	2012-6-29	人民币	5.40%				14,000,000.00
中国农业银行五华县支行	2010-3-19	2013-3-18	人民币	5.94%		6,000,000.00		
渤海国际信托有限公司	2011-7-3	2012-12-2	人民币	浮动利率				300,000,000.00
平安信托有限责任公司	2012-3-30	2013-3-20	人民币	10.00%		1,000,000.00		
平安信托有限责任公司	2012-3-30	2013-9-20	人民币	10.00%		1,000,000.00		
合计						8,000,000.00		314,000,000.00

2010年3月8日，本公司下属五华县国商林业发展有限公司从中国农业银行五华县支行取得人民币1,500万元的长期借款，年利率为5.94%，借款期限三年。该贷款由五华县国商林业发展有限公司以其取得林权证12,118.00亩种植林地作为抵押。截止2012年12月31日，已归还本金900万元，剩余部分重分类至一年内到期的非流动负债。

## (二十三) 长期借款

### 1、 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	18,020,000.00	20,850,000.00
抵押、保证借款	1,197,000,000.00	13,000,000.00
抵押、保证、质押借款	480,000,000.00	1,195,000,000.00
合计	1,695,020,000.00	1,228,850,000.00

长期借款分类的说明：

(1) 2011 年 4 月 26 日，本公司的子公司翁源县国商林海发展有限公司从中国农业银行翁源支行取得人民币 2,200 万元的长期借款，年利率为基准利率上浮 1%，借款期限三年。该贷款由翁源县国商林海发展有限公司以其取得的林权证 17,734.50 亩种植林地作为抵押，截止 2012 年 12 月 31 日，已归还本金 398 万元。

(2) 本公司下属子公司融发投资于 2011 年 6 月 15 日向中国建设银行股份有限公司深圳市分行借款人民币 12 亿元用于调整负债结构和皇庭国商购物中心项目的装修，该笔贷款的担保方式为融发投资以其拥有的位于福田区中心区的皇庭国商购物中心物业提供抵押担保，以皇庭国商购物中心产生的应收租金提供质押担保，本公司为该笔借款提供连带责任保证。截止 2012 年 12 月 31 日，该笔借款已归还本金 7.2 亿元。

(3) 本公司下属子公司融发投资于 2012 年 3 月 30 日向平安信托有限责任公司借款人民币 12 亿元，该笔贷款的担保方式为融发投资以其拥有的皇庭国商购物中心提供第二顺位抵押担保，由皇庭集团有限公司提供连带保证责任，POWERLAND HOLDINGS LIMITED 以其持有的融发投资 40% 的股权提供质押，后于 2012 年 11 月 22 日，该股权解除质押。按照合同规定，融发投资需于 2012 年 9 月 20 日偿还本金 100 万元，2013 年 3 月 20 日偿还本金 100 万元，2013 年 9 月 20 日偿还本金 100 万元。截止 2012 年 12 月 31 日，该笔借款已归还本金 100 万元。年末，本公司将 2013 年需归还的 200 万元重分类至一年内到期的非流动负债列示。

**2、 金额前五名的长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行五华县支行	2010-3-19	2013-3-18	人民币	5.94%				13,000,000.00
中国农业银行翁源支行	2011-4-26	2014-4-25	人民币	浮动利率上浮 1%		18,020,000.00		20,850,000.00
中国建设银行深圳市分行营业部	2011-6-15	2021-6-14	人民币	浮动利率上浮 10%		480,000,000.00		1,195,000,000.00
平安信托有限责任公司	2012-3-30	2014-3-29	人民币	10%		1,197,000,000.00		
合计						1,695,020,000.00		1,228,850,000.00

**(二十四) 预计负债**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
中铁物业诉讼	4,030,087.50		4,030,087.50		合同终止执行*1
员工劳务争议	2,840,387.29		177,887.29	2,662,500.00	员工劳务争议*2
和昌公司股权转让纠纷	18,387,017.96	3,511,710.07		21,898,728.03	逾期支付股权款的违约金*3
商铺回购协议纠纷		4,487,837.54		4,487,837.54	逾期支付商铺回购款的违约金*4
商铺委托租赁协议纠纷		65,179.42		65,179.42	未付租金违约金*5
个人借款违约诉讼		902,342.64		902,342.64	逾期支付个人借款及利息违约金*6
林地承包合同纠纷		678,818.00		678,818.00	林地承包合同违约金*7
员工认购商铺补偿	61,555,677.89	75,302.87		61,630,980.76	员工认购商铺补偿*8
合计	86,813,170.64	9,721,190.54	4,207,974.79	92,326,386.39	

\*1 公司之子公司融发投资与深圳市中铁物业发展有限公司就《物业管理合同》违约金等事项诉讼案。2011 年根据一审判决计提预计负债 4,030,087.50 元，本年终审维持原判，本年已全额支付违约金和其他费用。

\*2 本公司之子公司融发投资就与原员工工程进度奖及经济补偿金等事项诉讼案，根据一审判决结果计提预计负债，详见附注七（一）2。

\*3 本公司与马来西亚和昌父子有限公司就股权转让价款逾期支付诉讼案，详见附注七（一）3。

\*4 若干名选择回购业主就 24 套港逸豪庭商铺回购款逾期支付为由起诉融发投资，该诉讼事项已结案。本年度融发投资根据法院执行裁定确认预计负债 4,487,837.54 元，其中，从其他应付款重分类计入 1,174,792.53 元，该部分系以前年度已计提违约金，本年度补计提 3,313,045.01 元。

\*5 港逸豪庭商铺购买方就港逸豪庭商铺委托租赁协议违约事项起诉融发投资，截至本报告日，已结案。本公司根据一审判决计提违约金 65,179.42 元。

\*6 本公司之子公司融发投资与马秀贞就个人借款违约等事项诉讼案，根据一审判决计提预计负债 902,342.64 元，详见附注七（一）4。

\*7 公司之子公司融发投资的子公司深圳市国商林业发展有限公司与个人就《林业用地承包合同》违约等事项诉讼案，根据一审判决计提预计负债 678,818.00 元，详见附注七（一）5。

\*8 公司之子公司融发投资与原员工就商铺补偿等事项诉讼案，2011 年末预计负债账面余额 61,555,677.89 元，2012 年补提 75,302.87 元。详细情况见本财务报表附注七（一）6。

**(二十五) 其他非流动负债**

项目	年末余额	年初余额
未确认售后回租收益		148,725.29
合计		148,725.29



(二十六) 股本

项目	年初余额	本年变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 境内法人持有股份							
(3). 境外法人持有股份							
(4). 高管股份	340,431.00						340,431.00
有限售条件股份合计	340,431.00						340,431.00
2. 无限售条件流通股份							
(1). 境内上市的人民币普通股	119,212,992.00						119,212,992.00
(2). 境内上市的外资股	101,347,761.00						101,347,761.00
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	220,560,753.00						220,560,753.00
合计	220,901,184.00						220,901,184.00

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

**(二十七) 资本公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1.资本溢价（股本溢价）	50,995,056.63			50,995,056.63
2.其他资本公积	21,320,290.43		3,827,214.06	17,493,076.37
合计	72,315,347.06		3,827,214.06	68,488,133.00

资本公积的说明：其他资本公积金减少系收购子公司少数股东权益所致。

**(二十八) 盈余公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	84,526,481.13			84,526,481.13
任意盈余公积	41,403,353.35			41,403,353.35
合计	125,929,834.48			125,929,834.48

盈余公积系根据公司章程的规定，按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积金。

**(二十九) 未分配利润**

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	-517,393,500.54	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,186,252.87	
减：提取法定盈余公积		10%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	-499,207,247.67	

**(三十) 营业收入和营业成本**

**1、 营业收入、营业成本**

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	80,495,296.24	17,868,874.69
其他业务收入	127,160.00	1,594,896.10
营业成本	64,613,413.02	17,323,667.69

## 2、 主营业务（分行业）

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产销售收入	55,674,130.00	46,535,332.32	-309,481.00	-120,300.20
(2) 物业管理收入	14,776,166.24	10,067,273.00	13,443,505.69	10,808,945.38
(3) 林木收入	10,045,000.00	8,010,808.19	4,734,850.00	4,358,403.33
(4) 其他				
合计	80,495,296.24	64,613,413.51	17,868,874.69	15,047,048.51

## 3、 主营业务（分地区）

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南	80,495,296.24	64,613,413.51	17,868,874.69	15,047,048.51

## 4、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	55,086,130.00	68.33
第二名	1,900,000.00	2.36
第三名	1,590,000.00	1.97
第四名	1,500,000.00	1.86
第五名	960,000.00	1.19
合计	61,036,130.00	75.71

### (三十一) 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	5,340,865.27	1,765,383.71	5%
城市维护建设税	254,848.83	122,202.75	7%
教育费附加	189,005.55	80,010.00	3%
堤围费	5,355.49		
合计	5,790,075.14	1,967,596.46	

### (三十二) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
人力资源费	4,440,520.20	2,961,643.79
资产摊提费用	18,570.00	135,864.59
租赁及物管费	2,240,000.00	1,124,000.00
广告费	10,814,263.19	13,962,828.71
其他	2,258,262.73	5,006,491.93
合计	19,771,616.12	23,190,829.02

**(三十三) 管理费用**

项目	本年金额	上年金额
人力资源费	19,577,067.20	27,645,719.38
税金	514,881.29	737,019.80
资产摊提费用	5,819,577.86	2,847,581.19
租赁及物管费	5,382,223.23	5,262,581.50
诉讼费	3,403,365.39	1,162,051.50
水电费	108,199.07	4,202,432.07
业务招待费	1,544,366.32	2,521,802.75
林木管护费	1,929,291.81	2,417,588.26
办公费	1,287,247.27	1,932,262.89
汽车费用	1,562,437.86	1,618,486.94
其他	8,523,153.55	7,119,932.43
合计	49,651,810.85	57,467,458.71

**(三十四) 财务费用**

类别	本年金额	上年金额
利息支出	53,951,741.38	98,026,962.69
减：利息收入	60,924.21	149,491.89
汇兑损益	3,047.42	248,238.25
其他	928,024.43	7,339,004.73
合计	54,821,889.02	105,464,713.78

**(三十五) 资产减值损失**

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	2,551,453.19	-2,476,016.37
存货跌价损失		20,107,336.13
合计	2,551,453.19	17,631,319.76

**(三十六) 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
按公允价值计量的投资性房地产	597,714.00	-380,097.00
其中：本年公允价值变动	597,714.00	-380,097.00
合计	597,714.00	-380,097.00

(三十七) 投资收益

投资收益明细情况

项目	本年金额	上年金额
处置长期股权投资产生的投资收益	100,142,378.37	
合计	100,142,378.37	

(三十八) 营业外收入

1、 营业外收入分项目情况

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	6,762.40	98,650.00	6,762.40
无需偿付的债务	4,145,736.51	154,039.69	4,145,736.51
赔偿收入	3,506,369.30	6840.00	3,506,369.30
政府补助		450,000.00	
其他	10,186.15	86,933.28	10,186.15
合计	7,669,054.36	796,462.97	7,669,054.36

(三十九) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置损失	41,970.88	68,043.00	41,970.88
罚款支出	4,100.00	2,000.00	4,100.00
滞纳金		164,453.67	
违约金	6,985,023.05	9,042,142.02	6,985,023.05
其他	377,286.23	663,966.35	377,286.23
合计	7,408,380.16	9,940,605.04	7,408,380.16

营业外支出的说明

本年度的违约金主要系计提港逸豪庭商铺回购款逾期支付纠纷案违约金 3,313,045.01 元（详见附注五（二十四））和马来西亚和昌父子有限公司股权转让纠纷一案（详见附注七（一）3）违约金 3,511,710.07 元。

(四十) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	370,888.08	
递延所得税调整	149,428.50	-77,204.79

合计	520,316.58	-77,204.79
----	------------	------------

#### (四十一) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

##### 1、基本每股收益

基本每股收益 =  $P0 \div S$

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

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

##### 2、稀释每股收益

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

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

###### (1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本年金额	上年金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	18,186,252.87	-129,900,924.74
本公司发行在外普通股的加权平均数	220,901,184.00	220,901,184.00
基本每股收益（元/股）	0.082	-0.588

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本年金额	上年金额
年初已发行普通股股数	220,901,184.00	220,901,184.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		

年末发行在外的普通股加权数	220,901,184.00	220,901,184.00
---------------	----------------	----------------

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本年金额	上年金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	18,186,252.87	-129,900,924.74
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	220,901,184.00	220,901,184.00
稀释每股收益（元/股）	0.082	-0.588

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下

项目	本年金额	上年金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	220,901,184.00	220,901,184.00
年末普通股的加权平均数（稀释）	220,901,184.00	220,901,184.00

(四十二) 现金流量表项目注释

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
保证金	19,352,927.56
收到诉讼执行款	6,152,867.49
其他及往来	9,048,838.22
合计	34,554,633.27

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
支付诉讼执行款	4,030,087.50
销售费用	13,056,946.76
管理费用	16,857,555.32
合计	33,944,589.58

3、 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额
----	------

融资顾问费及其他辅助费用	8,636,478.02
购买子公司少数股东权益支付现金	2,700,000.00
合计	11,336,478.02

**(四十三) 现金流量表补充资料**

**1、 现金流量表补充资料**

项目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-16,097,351.11	-213,028,848.91
加：资产减值准备	2,551,453.19	17,631,319.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,297,954.00	3,575,434.98
无形资产摊销	195,919.19	835,506.70
长期待摊费用摊销	1,609,216.05	472,166.66
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)	35,208.48	-30,607.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-597,714.00	380,097.00
财务费用(收益以“-”号填列)	53,951,741.38	43,899,975.49
投资损失(收益以“-”号填列)	-100,142,378.37	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	149,428.50	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-358,625,386.92	-129,818,121.15
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-33,208,954.25	-15,474,074.58
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	299,436,012.42	139,943,608.32
其他	23,526.65	-4,315,756.74
经营活动产生的现金流量净额	-146,421,324.79	-155,929,299.47
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	4,644,946.98	15,673,926.11
减：现金的期初余额	15,673,926.11	153,356,391.84
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		



现金及现金等价物净增加额	-11,028,979.13	-137,682,465.73
--------------	----------------	-----------------

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	4,644,946.98	15,673,926.11
其中：库存现金	125,515.33	316,048.72
可随时用于支付的银行存款	4,519,431.65	15,357,877.39
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,644,946.98	15,673,926.11

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 本公司的实际控制人

因本公司股权结构较分散，不存在对本公司绝对控股的股东。截至 2012 年 12 月 31 日，郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司和深圳市皇庭投资管理有限公司合计持有本公司 17.29% 的股份，因此郑康豪现为公司实际控制人。

### (二) 本公司的子公司情况详见附注四（一）

### (三) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
百利亚太投资有限公司	持有本公司 13.70% 的股权	
大华投资(中国)有限公司	持有本公司 7.03% 的股权	
深圳市特发集团有限公司	持有本公司 5.97% 的股权	192194195
深圳市皇庭投资管理有限公司	持有本公司 3.33% 的股权	557169866
郑康豪	公司法人代表、董事长	
深圳市皇庭集团有限公司	受郑康豪实际控制的企业	77876719X
深圳市皇庭商业管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	69117085X
深圳市皇庭酒店管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	676664034

POWERLAND HOLDING LIMITED	受郑康豪实际控制的企业
---------------------------	-------------

因本公司股权结构较分散，不存在对本公司绝对控股的股东，因此将本公司第一大股东百利亚太投资有限公司、第二大股东大华投资（中国）有限公司、第三大股东深圳市特发集团有限公司以及第五大股东深圳市皇庭投资管理有限公司列为不存在控制关系的关联方。

#### (四) 关联交易情况

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

#### 2、 关联租赁情况

##### 公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本年确认的租赁费
深圳市皇庭商业管理有限公司	深圳市国际企业股份有限公司	深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心6楼整层	2011年2月1日	2012年1月31日	根据市场价格协商确定	309,289.00
深圳市皇庭商业管理有限公司	深圳市国际企业股份有限公司	深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心6楼部分	2012年2月1日	2015年1月31日	根据市场价格协商确定	357,105.00
深圳市皇庭商业管理有限公司	深圳融发投资有限公司	深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心6楼部分	2012年2月1日	2015年1月31日	根据市场价格协商确定	3,263,803.00
深圳市皇庭酒店管理有限公司	深圳融发投资有限公司	深圳市福田区金田路2028号皇庭V酒店会议室	2012年2月1日	2012年12月31日	根据市场价格协商确定	2,160,000.00
合计						6,090,197.00

#### 3、 关联担保情况

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
深圳市皇庭集团有限公司	本公司	1,200,000,000.00	2012-3-30	2014-3-29	否

#### 4、 关联方资金拆借

##### 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	归还金额	起始日	到期日	说明
深圳市皇庭集团有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	2012-1-1	2012-1-11	已归还
	500,000.00	500,000.00	2012-1-1	2012-1-11	
	1,300,000.00	1,300,000.00	2012-1-1	2012-1-11	
	200,000.00	200,000.00	2012-1-1	2012-1-11	
	1,500,000.00	1,500,000.00	2012-1-1	2012-1-11	
	4,000,000.00	4,000,000.00	2012-1-1	2012-1-11	
	3,000,000.00	3,000,000.00	2012-1-1	2012-1-11	
	500,000.00	500,000.00	2012-1-19	2012-4-19	
	2,000,000.00	2,000,000.00	2012-2-20	2012-4-19	
	2,000,000.00	2,000,000.00	2012-2-29	2012-5-11	
	17,500,000.00	17,500,000.00	2012-3-20	2012-4-19	
	1,000,000.00	1,000,000.00	2012-3-20	2012-4-25	
	500,000.00	500,000.00	2012-3-20	2012-5-10	
	1,500,000.00	1,500,000.00	2012-3-20	2012-5-11	
	1,500,000.00	1,500,000.00	2012-3-30	2012-5-10	
	13,000,000.00	13,000,000.00	2012-6-29	2012-9-29	
	2,800,000.00	2,800,000.00	2012-8-30	2012-12-4	
	3,000,000.00	3,000,000.00	2012-12-20	2012-12-28	
	22,000,000.00		2012-12-20	2012-12-31	未归还

合计	81,800,000.00	59,800,000.00			
----	---------------	---------------	--	--	--

本公司从深圳市皇庭集团有限公司拆入资金利率 6.56%~7.32%。

#### 5、 本公司向关键管理人员支付报酬

项目名称	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	5,633,200.00	5,938,900.00

#### 6、 关联方应收应付款项

##### 应收关联方款项

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	深圳市皇庭商业管理有限公司	789,105.00	39,455.25	780,205.00	576.10
	深圳市皇庭酒店管理有限公司	250,000.00	12,500.00		
	合计	1,039,105.00	51,955.25	780,205.00	576.10

##### 应付关联方款项

单位名称	年末余额	年初余额
其他应付款:		
深圳市皇庭集团有限公司	22,109,346.00	21,989,799.94
POWERLANDHOLDINGLIMITED	6,999,584.65	6,999,584.65
深圳市皇庭商业管理有限公司	5,126,669.00	
郑康豪	88,381.17	1,597,050.00
深圳市国际企业贸易有限公司		2,394,069.98
深圳市国商医药有限公司		1,474,784.89
深圳春华医药联合企业有限公司		1,831,050.62
小计	34,323,980.82	36,286,340.08
应付账款		
深圳市皇庭酒店管理有限公司	1,800,000.00	
合计	36,123,980.82	36,286,340.08

## 七、 或有事项

### (一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

#### 1、 深圳融发投资有限公司和深圳市雅豪园投资有限公司（以下简称“雅豪园公司”）股权纠纷案

本公司子公司融发投资、商业公司（原名深圳市龙岗国际商场有限公司）于 2001 年度转让持有的深圳龙岗融发投资有限公司全部股权给雅豪园公司，根据融发投资与雅豪园公司签订的补充合同，坪地镇融发东路土地使用权（存货账面价值 6,448,481.22 元）归属于融发投资。经查询产权资料，该土地使用权登记的权利人为深圳市东方置地实业有限公司（即深圳龙岗融发投资有限公司变更后的名称，2011 年 2 月 14 日又更名为深圳市东方置地集团有限公司）。

融发投资于 2011 年 10 月就该土地使用权的权属纠纷一事向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼，请求法院判令雅豪园公司向融发投资交付该土地或赔偿损失。2012 年 2 月，融发公司收到该案一审判决书，驳回融发投资的诉讼请求。融发投资遂向深圳市中级人民法院提起上诉。2012 年 11 月，本案二审判决：维持原判，该案现已终结审理。

2011 年末，本公司根据一审判决结果确认本地块涉及存货资产 6,448,481.22 元的资产减值损失。

2013 年 3 月 1 日，融发投资以雅豪园为被告，以东方置地公司为第三人，向深圳市龙岗区人民法院另案提起诉讼，2013 年 3 月，本公司收到省高院民事申请再审案件应诉通知书。

#### 2、 融发投资与原员工工程进度奖及经济补偿金诉讼案

2009 年 1 月 20 日，融发公司与本公司签订责任合同，合同约定了项目进度奖金。后由于项目进度未能达到目标，项目进度奖一直未发放。

案件一：2010 年 12 月，原若干名员工向深圳市劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁，2011 年 6 月，仲裁委裁决融发公司向申请人支付项目工程进度奖和经济补偿金共计人民币 443,750 元。原被告双方对仲裁裁决不服，均向法院提出诉讼。2011 年 10 月，一审判决支付原员工奖金及 25% 的经济补偿金。融发公司不服判决提起上诉，并提出了中止审理申请，深圳市中级法院裁定本案中止审理。

案件二：2012 年 2 月，本公司作为原告，融发公司作为第三人，起诉融发公司原法定代表人及案件一原告，诉求法院判决案件一原告提供的证据无效。2012 年 7 月，一审判决驳回本公司的诉讼请求。2012 年 8 月，本公司提起了上诉，目前，尚处于二审审理之中。

本公司已根据一审判决计提预计负债 2,662,500.00 元。

### 3、 本公司与马来西亚和昌父子有限公司股权纠纷案

马来西亚和昌父子有限公司（简称“和昌公司”）和本公司于 2001 年 5 月 31 日签订《关于深圳融发投资有限公司股权转让合同》，和昌父子将其持有的融发投资 10%的股权转让给本公司，转让价款人民币 2,060 万元。合同生效后，本公司未支付该股权转让款，其后，和昌公司与本公司就股权转让款支付事宜签订了《还款协议书》，约定本公司应于 2009 年 12 月 31 日前向和昌公司付清全部股权转让款及利息，利息自 2001 年 6 月 1 日起按中国人民银行同期贷款利率计算，逾期按每日应付未付款总额的万分之三支付违约金。

案件一：2011 年 8 月，和昌公司向深圳市中级人民法院起诉本公司，2012 年 3 月，一审判决本公司支付股权转让款人民币 2060 万元及利息、逾期违约金。2012 年 4 月，本公司上诉，2012 年 11 月，本案二审判决驳回上诉，维持原判。

案件二：2012 年 9 月 3 日，本公司以李锦全为被告，请求判令案件一确认李锦全代表深国商与和昌父子签订的还款协议书违反了《公司法》和本公司《章程》，李锦全与和昌公司存在恶意串通情形，《还款协议书》无效。2012 年 11 月，一审裁定，驳回本公司的起诉。2012 年 11 月，本公司提起上诉。2013 年 2 月，本案二审裁定撤销深圳市罗湖区人民法院一审裁定，指令深圳市罗湖区人民法院对本案进行审理。截至 2013 年 4 月 17 日，本案尚无进展。

本公司已根据上述案件一的判决，计提对和昌公司的利息和逾期违约金 21,898,728.03 元，其中，2011 年前计提 18,387,017.96 元，2012 年度计提 3,511,710.07 元。

### 4、 马秀贞借款违约纠纷案

2008 年 5 月，融发公司与马秀贞签订了借款合同，约定了融发公司向马秀贞借款 155 万及借款期限，利息及逾期违约金。后融发公司还款 60 万元。2012 年 6 月，马秀贞起诉融发公司，2012 年 8 月一审判决融发公司支付借款本金 95 万元并支付利息。融发公司不服一审判决，提出上诉。2013 年 4 月 10 日，此案双方已达成和解。

2012 年度，本公司已根据一审判决结果，计提违约金 902,342.64 元。

### 5、 林业用地承包合同纠纷案

根据本公司子公司国商林业 2008 年 3 月和 6 月与李代浩签订的《林业用地承包合同》，截止 2012 年 4 月，国商林业需向李代浩支付承包金 2,158,800.00 元，国商林业已支付承包金 649,600.00 元，后由于赣州基地撤销，后续承包金未继续

支付。2012 年 5 月，李代浩以拖欠承包金为由将国商林业诉至法院。2012 年 11 月，法院一审判决解除林业用地承包合同，支付承包金 1,509,200 元及违约金。2012 年 12 月，国商林业不服一审判决提起上诉。

本公司已根据一审判决计提截至 2012 年 12 月 31 日应承担的承包金及拖欠欠款利息 1,648,318.00 元，其中 678,818.00 元计入预计负债。

#### 6、皇庭国商购物广场（原晶岛国商购物中心）员工商铺认购系列案件

案件一：2011 年 8 月 26 日，融发投资向深圳福田区法院以商品房预售合同纠纷为由分别起诉陈某某等三名原认购皇庭国商购物广场商铺员工，而三名认购人也提出了反请求。2012 年 7 月，法院做出一审判决如下：（1）法院认定原告与被告签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》性质为预约性质的商品房认购合同，判决《认购书》合法有效；（2）原告与被告签订的认购书应终止履行；（3）驳回原告其他诉讼请求；（4）驳回被告其他反诉请求。原被告均于 2012 年 7 月提出上诉。2012 年 12 月，深圳市中级人民法院做出二审判决：判决结果为驳回上诉，维持原判，此三案已终结审理。

案件二：2012 年，杨某某等七名认购人作为原告，分别向深圳市福田区人民法院起诉，请求判令交付商铺并办理产权转移登记手续，融发投资也分别提出了反诉请求，请求确认认购书无效，判令终止履行认购书。其中对周某某等三名认购人案件一审判决已于 2013 年 1 月 10 作出，判决结果与案件一判决结果一致。

案件三：2012 年 8 月，李某某等十名认购人将融发投资和深圳市规划和国土资源委员会作为共同被告起诉，请求确认融发公司和深圳规划和国土资源委员会之间签订的“深地合字（2002）9005 号”《<深圳市土地使用权出让合同书>第一补充协议书》第一条“限整体转让，不得分割办理房产证”约定内容无效并判令被告承担诉讼费用。2013 年 1 月 29 日，该等案件首次开庭审理期间，九名认购人均将诉讼请求变更为要求撤销皇庭国商购物中心对应的土地使用权出让合同第一补充协议第一条约定。现上述案件尚在一审审理中。

#### （二） 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，深圳融发投资有限公司为其开发的物业的按揭销售提供担保，截至 2012 年 12 月 31 日止，提供的按揭销售担保余额为 909 万元。

#### （三） 抵押、质押事项

除财务报表附注五（十四）、（二十三）所述以外，本公司无其他抵押、质押事项。其中，与关联方相关的重大承诺事项明细详见本附注六（四）3。

#### (四) 其他或有负债

本公司无需要披露的其他或有事项。

### 八、 承诺事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

#### (一) 经营租赁承诺事项

根据本公司与农户签订的林地承包合同和与关联方签订的办公楼及会议室租赁合同，截止 2012 年 12 月 31 日，本公司经营租赁承担如下：

项目	年末余额
一年以内	4,585,995.65
一至两年	5,110,255.30
两至五年	2,421,256.95
五年以上	12,749,368.15
合计	24,866,876.05

#### (二) 工程付款承担

根据本公司已签订的皇庭国商广场合同工程合同，2012 年 12 月 31 日，本公司工程承担金额为 46,182.88 万元。

#### (三) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

### 九、 资产负债表日后事项

2013 年 4 月，本公司下属子公司融发投资向中投信托有限责任公司借款人民币 12 亿元置换平安信托有限责任公司借款，借款期限为从 2013 年 4 月 2 日至 2014 年 3 月 31 日，借款年利率为 9%，该笔贷款的担保方式为融发投资以其拥有的皇庭国商购物中心提供抵押担保，由深圳市皇庭集团有限公司及实际控制人郑康豪提供连带责任保证担保。

### 十、 其他重要事项说明

#### (一) 皇庭国商购物广场（原晶岛国上购物中心）员工商铺认购事项

2005 年 3 月，皇庭国商购物广场建设伊始，融发投资与员工签订了《晶岛国际广场商铺内部认购书》（简称“认购书”）。根据公司 2010 年第四次临时股东大会决议通过的《关于妥善解决员工内部认购商铺事项的议案》，拟以不超过员工认购款项数额 300%的比例（含认购本金的返还和补偿款），总计不超过 4.5 万元/平方米）对员工进



行补偿并解除原认购书，不再实施原内部认购商铺事项的方案。

2011 年 4 月 19 日第六届董事会 2011 年第二次会议决议通过《关于为妥善解决员工内部认购商铺事项所涉及所得税处理的议案》，本公司同时承担对方因收取员工商铺补偿款而产生的个人所得税。本公司已于以前年度确认累计损失 86,370,519.24 元。截至本报告日，本公司已与 11 名认购人达成协议（达成协议的金额为 9,925,919.23 元，对应面积为 660.39 平方米），其余 24 名认购人（认购面积 1,647.33 平方米）因补偿金额等原因尚未达成协议。

## (二) 经营租赁

经营租赁租出资产类别	年末余额	年初余额
投资性房地产	6,238,300.00	8,674,078.00
合计	6,238,300.00	8,674,078.00

## (三) 以公允价值计量的资产

项目	年初金额	本年公允价值变动损益	本年转出	本年计提的减值	年末金额
投资性房地产	8,674,078.00	597,714.00	3,033,492.00		6,238,300.00

## 十一、持续经营能力改善措施

截止 2012 年 12 月 31 日，本公司合并资产总额为 2,006,481,401.06 元，合并负债总额为 2,411,512,700.92 元，归属于母公司的股东权益为-83,888,096.19 元。本公司拟采取加快项目开发、盘活存量资产、融资等多项措施，积极改善持续经营能力

- 1、 本公司皇庭国商购物广场项目正在全面进行开业筹备工作，预计在第三季度全面完工。公司计划于 2013 年中择机分层开业。皇庭国商购物广场项目开业后，会从根本上改善公司的经营状况。
- 2、 2013 年 4 月，为了改善债务结构，降低贷款利息，本公司向中投信托有限责任公司融资置换平安信托有限责任公司借款，降低利率（含财务顾问费）1.6%，每年减少利息支出及财务顾问费等约 2000 万元，预计项目全面开业后，会采用商业物业经营性贷款置换所有借款，大幅降低公司融资成本并延长借款期限。
- 3、 2013 年本公司预计新增 2 亿元贷款。已于 2012 年底经公司股东大会审批通过。
- 4、 本公司会通过其它盘活资产的方式增加现金流，保障项目顺利进展。
- 5、 截止本报告日，深圳市皇庭集团有限公司已承诺提供资金支持。

## 十二、 母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 其他应收款

#### 1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内	191,734,817.58	37.15	64,097,743.14	33.43	79,945,642.76	18.93	69,099,858.54	86.43
1-2 年	79,464,078.79	15.40	69,622,532.89	87.62	33,079,652.39	7.83	27,039,589.19	81.74
2-3 年	28,462,117.52	5.52	26,682,518.03	93.75	278,329,575.71	65.92	253,465,779.25	91.07
3-4 年	188,212,590.31	36.47	188,211,390.31	100.00	2,904,461.80	0.69	2,904,461.80	100.00
4-5 年	2,904,461.80	0.56	2,904,461.80	100.00	17,122,151.90	4.06	17,122,151.90	100.00
5 年以上	25,312,945.40	4.90	25,250,599.90	99.75	10,837,291.69	2.57	8,123,796.86	74.96
合计	516,091,011.40	100.00	376,769,246.07	73.00	422,218,776.25	100.00	377,755,637.54	89.47

#### 2、 其他应收款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	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	437,456,089.17	84.77	371,203,891.51	84.86	373,850,389.70	88.55	371,199,240.37	99.29
按组合计提坏账准备的其他应收款								
帐龄分析法	77,734,922.23	15.06	4,665,354.56	6.00	47,468,386.55	11.24	5,656,397.17	11.92
组合小计	77,734,922.23	15.06	4,665,354.56	6.00	47,468,386.55	11.24	5,656,397.17	11.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	900,000.00	0.17	900,000.00	100.00	900,000.00	0.21	900,000.00	100.00

深圳市国际企业股份有限公司  
2012 年度  
财务报表附注

合计	516,091,011.40	100.00	376,769,246.07	73.00	422,218,776.25	100.00	377,755,637.54	89.47
----	----------------	--------	----------------	-------	----------------	--------	----------------	-------

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市融发投资有限公司	410,227,746.97	343,975,549.31	83.85	持续亏损
深圳市皇家贵族实业有限公司 (港逸东方会)	2,904,461.80	2,904,461.80	100.00	预计不可收回
深圳市国际商场连锁商业公司	17,122,151.90	17,122,151.90	100.00	预计不可收回
代深港工贸偿还贷款本息	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00	无财产执行
合计	437,456,089.17	371,203,891.51		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	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	64,615,659.77	83.13	3,230,782.99	11,416,614.97	24.05	570,830.75
1-2 年	10,935,051.00	14.07	1,093,505.10	6,711,181.33	14.14	671,118.13
2-3 年	2,093,646.46	2.69	314,046.97	29,251,525.25	61.62	4,387,728.79
3-4 年	1,500.00	0.00	300.00	-	-	-
4-5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	89,065.00	0.11	26,719.50	89,065.00	0.19	26,719.50
合计	77,734,922.23	100.00	4,665,354.56	47,468,386.55	100.00	5,656,397.17

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

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
应收广州市太阳星电信设备 发展有限公司股权转让款	900,000.00	900,000.00	100.00	公司已注销
合计	900,000.00	900,000.00	100.00	

- 3、 本年无前期已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但转回或收回其他应收款。
- 4、 本报告期无实际核销的其他应收款。
- 5、 年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

#### 6、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
深圳融发投资有限公司	子公司	410,227,746.97	1-4 年	79.49	借款
深圳市国商林业发展有限公司	子公司	68,396,353.62	1-3 年	13.25	往来款
深圳市国际商场连锁商业公司	子公司	17,122,151.90	5 年以上	3.32	往来款
深圳乐安居房地产开发有限公司	第三方	8,000,000.00	1 年以内	1.55	股权转让款
深港工贸进出口公司	第三方	7,201,728.50	5 年以上	1.39	代偿借款本金
合计		510,947,980.99		99.00	

#### 7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
深圳融发投资有限公司	子公司	410,227,746.97	79.49
深圳市国商林业发展有限公司	子公司	68,396,353.62	13.25
深圳市国际商场连锁商业公司	子公司	17,122,151.90	3.32
深圳市皇家贵族实业有限公司(港逸东方会)	子公司	2,904,461.80	0.56
深圳市皇庭商业管理有限公司	郑康豪控制的企业	789,105.00	0.15
合计		499,439,819.29	96.77

(二) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	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	本年计提减值准备	本年现金红利
子公司：												
春华医药	成本法	2,250,000.00	2,250,000.00			2,250,000.00	75.00%	75.00%		2,250,000.00	1,831,050.62	
国商医药	成本法	2,850,000.00	2,850,000.00			2,850,000.00	98.00%	100.00%		2,850,000.00	1,624,784.89	
国际贸易	成本法	5,320,000.00	5,320,000.00			5,320,000.00	98.75%	100.00%		5,320,000.00	2,244,069.98	
国商物业	成本法	5,600,000.00	2,800,000.00	2,800,000.00		5,600,000.00	86.00%	100.00%				
融发投资	成本法	35,296,718.10	35,296,718.10			35,296,718.10	60.00%	60.00%				
商业公司	成本法	21,427,272.93	21,427,272.93	-21,427,272.93								
连锁商业	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	100.00%	100.00%		10,000,000.00		
合计		82,743,991.03	79,943,991.03			61,316,718.10				20,420,000.00	5,699,905.49	

注：本年对国商医药、春华医药和国商贸易计提减值准备详见附注五（七）。

**(三) 营业收入和营业成本****1、 营业收入、营业成本**

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入		
其他业务收入	67,600.00	68,271.10
营业成本		

**2、 主营业务（分行业）**

项目	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金收入	67,600.00		68,271.10	
合计	67,600.00		68,271.10	

**3、 主营业务（分地区）**

地区	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南	67,600.00		68,271.10	
合计	67,600.00		68,271.10	

**4、 公司前五名客户的营业收入情况**

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	24,000.00	35.50
第二名	24,000.00	35.50
第三名	10,000.00	14.80
第四名	9,600.00	14.20
合计	67,600.00	100.00

**(四) 投资收益****投资收益明细**

项目	本年金额	上年金额
处置长期股权投资产生的投资收益	58,374,441.34	
合计	58,374,441.34	

**(五) 现金流量表补充资料**

项目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	62,949,744.74	-43,148,093.91
加：资产减值准备	-986,391.47	34,376,041.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,129,957.23	1,151,782.40
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销	188,000.00	102,666.66
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）	9,587.63	-81,002.59
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	584,844.00	299,920.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-24,920,491.20	-20,313,683.99
投资损失（收益以“-”号填列）	-58,374,441.34	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	148,816.48	-64,558.09
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-43,449,490.33	-14,276,879.43
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-9,150,135.04	30,107,446.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-71,869,999.30	-11,846,360.97
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	126,929.23	119,729.05
减：现金的期初余额	119,729.05	360,786.67
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	7,200.18	-241,057.62



### 十三、 补充资料

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

#### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	100,107,169.89	主要为处置子公司股权收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	597,714.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	295,882.68	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

所得税影响额	323,139.89
少数股东权益影响额（税后）	13,327,393.09
合 计	87,350,233.59

## (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润		0.082	0.082
扣除非经常性损益后归属于公司普 通股股东的净利润		-0.313	-0.313

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

### 1、 金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	年末余额 (或本金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率	变动原因
资产负债表:				
货币资金	8,984,206.33	19,989,682.85	-55.06%	支付皇庭国商购物广场装修工程款、日常支出、利息支出所致
预付款项	21,980,809.00	16,772,527.40	31.05%	预付皇庭国商购物广场装修工程款
其他应收款	34,101,722.17	6,160,436.94	453.56%	按完工进度确认应收公交站代建项目款所致
存货	1,864,814,808.18	1,388,357,037.26	34.32%	皇庭国商购物广场装修工程进度增加所致
其他流动资产	1,800,000.00	1,050,000.00	71.43%	财务顾问费增加所致
长期股权投资	-	5,699,905.49		对吊销营业执照的春华医药、国商医药、国企贸易企业长期股权投资减值所致
无形资产	565,902.15	25,413,328.71	-97.77%	坂田地块随龙岗国商股权转让而转出所致
应付账款	404,535,837.49	76,446,857.46	429.17%	应付皇庭国商购物广场装修工

报表项目	年末余额 (或本年金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率	变动原因
				程款增加
预收款项	4,190,788.58	1,243,980.07	236.89%	预收皇庭国商购物广场租金所致
应付职工薪酬	5,033,022.05	9,635,793.00	-47.77%	本年本公司减薪所致
一年内到期的非流动负债	8,000,000.00	314,000,000.00	-97.45%	本年公司借入长期借款以置换到期借款, 改善负债结构
长期借款	1,695,020,000.00	1,228,850,000.00	37.94%	
利润表:				
营业总收入	80,622,456.24	19,463,770.79	314.22%	本年出售港逸豪庭自有和回购商铺
营业成本	64,613,413.02	17,323,667.69	272.98%	本年随出售港逸豪庭自有和回购商铺而结转成本所致
营业税金及附加	5,790,075.14	1,967,596.46	194.27%	本年出售港逸豪庭商铺应计的营业税增加
财务费用	54,821,889.02	105,464,713.78	-48.02%	本年资本化利息增加所致
资产减值损失	2,551,453.19	17,631,319.76	-85.53%	本年坏帐准备和存货跌价准备计提减少所致
公允价值变动收益	597,714.00	-380,097.00	-257.25%	投资性房地产市价上涨所致
投资收益	100,142,378.37			出售国商商业、龙岗国商和惠州融发股权所致
营业外收入	7,669,054.36	796,462.97	862.89%	本年收到港逸豪庭立体车库诉讼赔款及清理无需支付债务所致
所得税费用	520,316.58	-77,204.79	-773.94%	本年国企股份应纳税所得额增加所致

#### 十四、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2013 年 4 月 17 日第六届董事会第三次会议审议批准报出。

深圳市国际企业股份有限公司

(加盖公章)

二〇一三年四月十七日

## 第十一节 备查文件目录

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

深圳市国际企业股份有限公司

董事会

董事长（签名）：郑康豪

董事会批准报送日期：2013 年 4 月 17 日