



深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2013 半年度报告

2013-017

2013 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
张磊	董事	个人原因	姜丽花
周含军	独立董事	个人原因	刘全民
宋博通	独立董事	个人原因	刘全民

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司法定代表人周建国、总经理陈茂政、主管会计工作负责人魏捍平及会计机构负责人(会计主管人员)唐小平声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项.....	18
第六节 股份变动及股东情况	26
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	29
第八节 财务报告.....	30
第九节 备查文件目录.....	131

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、集团	指	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
控股公司	指	深圳市投资控股有限公司
汕头华林公司	指	汕头市华林房产开发有限公司

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	深深房 A (B)	股票代码	000029 (200029)
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司		
公司的中文简称(如有)	深房集团		
公司的外文名称(如有)	ShenZhen Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co., Ltd.		
公司的外文名称缩写(如有)	SPG		
公司的法定代表人	周建国		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈继	罗毅
联系地址	深圳市人民南路深房广场 47 楼	深圳市人民南路深房广场 47 楼
电话	(86 755) 82293000-4718	(86 755) 82293000-4715
传真	(86 755) 82294024	(86 755) 82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	320,687,860.60	447,364,203.07	-28.32%
归属于上市公司股东的净利润(元)	13,050,340.37	40,084,098.09	-67.44%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	9,619,800.04	40,066,125.89	-75.99%
经营活动产生的现金流量净额(元)	349,447,741.01	-116,313,872.03	400.44%
基本每股收益(元/股)	0.0129	0.0396	-67.42%
稀释每股收益(元/股)	0.0129	0.0396	-67.42%
加权平均净资产收益率(%)	0.79%	2.59%	-1.8%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减(%)
总资产(元)	4,215,152,401.82	3,712,770,828.30	13.53%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,649,642,412.95	1,635,376,098.73	0.87%

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	13,050,340.37	40,084,098.09	1,649,642,412.95	1,635,376,098.73
按国际会计准则调整的项目及金额				
按国际会计准则	13,050,340.37	40,084,098.09	1,649,642,412.95	1,635,376,098.73

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润	归属于上市公司股东的净资产

	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	13,050,340.37	40,084,098.09	1,649,642,412.95	1,635,376,098.73
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	13,050,340.37	40,084,098.09	1,649,642,412.95	1,635,376,098.73

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	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）	3,448,226.60	处置办公楼实现的收益.
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,550.33	
减：所得税影响额	-864.06	
合计	3,430,540.33	--

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

2013年,深房集团按照年初制订的“精耕细作抓好主业经营,精心谋划增加土地储备,精打细算强化成本控制,精益求精提升管控水平,进一步提升专业能力和升华新型企业文化,大干快干,加快发展,努力实现收入和利润水平倍增目标,为全面实现集团五年发展战略规划而努力奋斗。”的总体思路,各级领导班子和广大员工共同努力,真抓实干,奋力拼搏,各项工作基本上取得了预期的成效,为实现年初提出的“有质量的稳定增长和可持续的全面发展”奠定了基础。

二、主营业务分析

概述

报告期内公司实现营业收入32,069万元,同比减少28.32%;营业利润1,566万元,同比减少70.61%;利润总额1,909万元,同比减少64.18%;归属于上市公司股东的净利润1,305万元,同比减少67.44%。

本报告期房地产结转销售收入6,636万元,同比减少61.13%,从而导致营业收入大幅度减少。主要原因为:本报告期本公司房地产销售收入主要还是来源于下属汕头华林公司销售金叶岛剩余住宅;公司传麒山项目尚未达到结转条件,故本期仍未能结转销售收入。

主要财务数据同比变动情况

单位:元

	本报告期	上年同期	同比增减(%)	变动原因
营业收入	320,687,860.60	447,364,203.07	-28.32%	本报告期本公司房地产销售收入主要还是来源于下属汕头华林公司销售金叶岛剩余住宅;公司传麒山项目尚未达到结转条件,故本期仍未能结转销售收入。
营业成本	246,707,002.82	310,482,609.12	-20.54%	因营业收入同比减少,而相应减少。
销售费用	6,879,545.90	6,256,376.23	9.96%	
管理费用	27,482,942.29	29,263,423.18	-6.08%	
财务费用	-575,027.99	3,419,856.01	-116.81%	利息资本化金额同比增加。
所得税费用	6,019,760.27	13,182,343.19	-54.33%	利润减少对应的所得税费用相对减少。
经营活动产生的现金流量净额	349,447,741.01	-116,313,872.03	400.44%	主要是本期预收深房传麒山售楼房款所致。
投资活动产生的现金流	3,751,823.13	-2,394,280.00	256.7%	主要是本期收到处置办

量净额				公楼现金所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-223,496,227.17	5,444,181.02	-4,205.23%	主要是本期取得银行借款收到的现金同比减少 87.68%，而且本期偿银行借款所支付的现金又同比增加 97.40%所致。
现金及现金等价物净增加额	129,467,480.64	-112,927,862.19	214.65%	主要是本期预收深房传麒山售楼房款所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

√ 适用 □ 不适用

利润减少的主要原因为营业收入同比减少，本报告期税后毛利4,945万元，同比减少46.35%。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

□ 适用 √ 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

本公司于2013年一季度报告披露时预告2013年半年度归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比增长幅度在-75.05%~87.52%之间，利润区间为 500 万元~1000万元。详见2013年4月24日巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)《2013年半年度业绩预告公告》。

根据2013年上半年的经营情况，本公司于2013年7月13日发布了《2013年半年度业绩预告修正公告》，将公司2013年半年度归属于上市公司股东的净利润修正为约1300万元，下降幅度修正为约67.56。详见2013年7月13日巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)《2013年半年度业绩预告修正公告》。

截至2013年6月30日，本公司归属于上市公司股东的净利润为1,305万元。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	66,359,365.82	27,114,240.91	59.14%	-61.26%	-64.44%	3.66%
工程施工	164,394,128.55	155,763,939.80	5.25%	-10.04%	-9.15%	-0.92%
租赁	29,939,505.23	11,765,821.32	60.7%	-0.67%	-0.45%	-0.09%
物业管理	46,661,107.77	42,319,068.55	9.31%	-9.31%	1.66%	-9.79%
酒店及其他服务	13,333,753.23	9,743,932.24	26.92%	13.54%	4.44%	6.37%
合计	320,687,860.60	246,707,002.82	23.07%	-28.32%	-20.54%	-7.53%
分产品						
住宅	66,359,365.82	27,114,240.91	59.14%	-61.26%	-64.44%	3.66%
无法分产品的行业	254,328,494.78	219,592,761.91	13.66%	-7.88%	-6.25%	-1.5%

合计	320,687,860.60	246,707,002.82	23.07%	-28.32%	-20.54%	-7.53%
分地区						
广东省	320,379,472.95	246,707,002.82	23%	-28.34%	-20.54%	-7.55%
境外	308,387.65		100%	-0.26%		
合计	320,687,860.60	246,707,002.82	23.07%	-28.32%	-20.54%	-7.53%

四、核心竞争力分析

本公司在深圳具备30多年房地产开发的历史，主业开发经验丰富，在深圳特区内开发了300余万平方米的商品住宅和写字楼，是深圳最早的房地产上市公司之一，在深圳具有较高的品牌价值。近年来，公司以深房传麒山、尚林花园项目的建设为契机，注重人才引进和加强团队建设，培养和锻炼了一支主业开发的专业团队，制订完善了一套较为完善的项目开发管理制度和管控流程，专业水平和管控能力显著提升，公司的品牌效应得到了进一步体现，核心竞争力也不断提升。2013年7月12日上午，本公司以人民币2.82亿元在汕头市潮阳区和平镇井仔湾地块竞买活动中竞得该地块的土地使用权，实现了本公司寻求土地储备的新突破，确保了公司主业的持续稳定发展，为公司继续拓展粤东市场及打造粤东基地创造了条件。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
0.00	12,000,000.00	0%
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（%）
汕头市中小企业融资担保有限公司	为企业及个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（融资性担保机构经营许可证有效期至2018年2月4日）。[经营范围中凡涉及专项规定持有有效违专批证件方可经营]	10%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
汕头市中小企业融资担保有限公司	其他	12,000,000.00	12,000,000	10%	12,000,000	10%	12,000,000.00	0.00	长期股权投资	发起设立

合计	12,000,000.00	12,000,000	--	12,000,000	--	12,000,000.00	0.00	--	--
----	---------------	------------	----	------------	----	---------------	------	----	----

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额(如有)	预计收益	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	--	0	0	0	0
委托理财资金来源				无。							
逾期未收回的本金和收益累计金额				0							

(2) 衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例(%)	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	0	0	0	0%	0
衍生品投资资金来源				无。							
涉诉情况(如适用)				无。							
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)				无。							
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况,对衍生品公允价				无。							

值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无。
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	无。

(3) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途
合计	--	0	--	--	--
展期、逾期或诉讼事项（如有）	无。				
展期、逾期或诉讼事项等风险的应对措施（如有）	无。				

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总额	0
报告期投入募集资金总额	0
已累计投入募集资金总额	0
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例（%）	0%
募集资金总体使用情况说明	
无。	

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										

超募资金投向										
合计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无。									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用 无。									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用 无。									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用 无。									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用 无。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用 无。									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用 无。									
尚未使用的募集资金用途及去向	无。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无。									

(3) 募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
合计	--	0	0	0	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	无。								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无。								

变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	无。
----------------------	----

(4) 募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
----------	------	------

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市物业管理有限公司	子公司	服务业	物业管理	725 万元	63,663,533.30	14,729,706.69	49,145,530.05	564,687.46	428,159.96
深圳圳通工程有限公司	子公司	服务业	安装维修	1,000 万元	185,884,003.87	14,492,794.37	169,479,502.98	1,247,515.54	1,075,380.66
深圳海燕大酒店有限公司	子公司	服务业	酒店服务	3,000 万元	40,577,396.22	35,100,146.95	11,919,197.70	403,092.58	368,530.24
深圳市深房小汽车出租有限公司	子公司	服务业	小汽车出租	1,029 万元	19,742,316.81	16,032,953.22	2,200,828.83	500,743.01	375,557.26
汕头市华林房产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发	US\$1500 万元	570,994,907.03	331,413,406.96	66,253,174.00	21,196,759.49	15,605,887.28
新峰企业有限公司	子公司	投资管理	投资、管理	HKD100 万元	199,346,586.03	-391,729.690.64	124,000.00	1,266,441.67	4,718,497.08
深圳市华展建设监理有限公司	子公司	服务业	监理	800 万元	8,383,303.53	7,927,286.91	2,455,870.00	354,209.03	338,594.77

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
(一) 公司简介					
深房传麒山东区	160,000	11,593	119,163		截止 6 月 30 日收到

					预收楼款 92,910 万元
深房传麒山西区	110,000	8,211	68,858		
深房尚林花园	140,000	10,505	45,114		
汕头悦景东方	15,000	2,071	9,951		
合计	425,000	32,380	243,086	--	--

六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

业绩预告情况:同向大幅下降

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动(%)				
累计净利润的预计数(万元)	1,500	--	2,000	6,341.26	下降	-76.35%	--	-68.46%
基本每股收益(元/股)	0.0148	--	0.0198	0.0627	下降	-76.39%	--	-68.42%
业绩预告的说明	1、上年同期本公司利润来源主要为全资所属汕头华林房产开发有限公司之金叶岛国际花园项目，报告期内该项目仅剩少量尾盘销售；2、公司本部“深房传麒山”项目虽于 2012 年底进入预售阶段，但至本报告期期末尚未达到结转条件。							

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

无。

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

无。

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

公司 2012 年年度股东大会审议通过的利润分配方案为不分配、不转增。

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
本报告期内本公司暂无利润分配预案及资本公积金转增股本预案。

十一、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
2013年01月25日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司年度经营情况, 未提供书面资料
2013年03月14日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2012年度经营情况及项目进展情况, 未提供书面资料
2013年04月05日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2013年经营形势及股东大会召开安排, 未提供书面资料
2013年05月20日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司光明、龙岗项目进展及销售情况, 未提供书面资料
2013年06月28日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2013年上半年经营情况, 未提供书面资料

第五节 重要事项

一、公司治理情况

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、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
国兴大厦诉讼案 (详见"附注七"--"或有事项"之"1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响")	1,800	否	执行中	①保兴公司支付转让款 9,895 万元及利息,限自判决生效之日起十日内付清,逾期按民事诉讼法 232 规定处理;②反诉讼费保兴公司承担 62 万元,鉴定费负担 4 万元。	已执行回款约 8,100 万元。继续追索难度较大。	2013 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2012 年年度报告》
西安项目诉讼案 (详见"附注七"--"或有事项"之"1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响")	2,100	否	执行中	①商贸公司应在判决生效后 1 个月内支付投资补偿金 3,662 万元及利息(利息自 1998 年 9 月 14 日计至履行之日);逾期履行时,加倍支付迟延履行期间的债务利息;②商贸委对利息承担连带责任;③商贸公司承担受理费、保全费 22.75 万元。	申请人分得 1,520 万元成交款;现商贸公司已无可供执行财产,商贸局一直拒不履行判决,继续追索难度较大。	2013 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2012 年年度报告》
罗浮山项目诉讼案(详见"附注七"--"或有事项"之"1、未决诉讼仲裁形成的或有负债	980	否	执行中	①罗浮山旅游公司已偿还 960 万元;②罗浮山管委会对罗浮山旅游公司不能清偿	因国土部门未能制定查封土地的规划要点,拍卖未能进行。	2013 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2012 年年度报告》

及其财务影响")				的债务承担三分之一赔偿责任。 ③罗浮山旅游公司承担案件受理费及保全费共16.77万元。			
----------	--	--	--	--	--	--	--

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

无。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	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

3、企业合并情况

无。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

无。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市建安(集团)有限公司	受同一控股股东控制	关联方承包	工程施工	公开招标	合同金额55,333万元	9,190	100%	银行转账		2012年07月13日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 《关联交易公告》
合计				--	--	9,190	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无。							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				不适用。							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用。							

2、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	市场公允价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(若有)				无。								
对公司经营成果与财务状况的影响情况				无。								

3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)

被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）	无。
-----------------------	----

4、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）
深圳市新峰地产顾问有限公司	子公司（已员工持股改制）	应收关联方债权	较早年度下属公司代理公司业务或对其投资、借款所形成	否	1,112,375.8	-17,103.3	1,095,272.5
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营企业	应收关联方债权	较早年度对下属公司投资、借款所形成	否	10,465,168.81		10,465,168.81
深圳润华汽车贸易公司	联营企业	应收关联方债权	较早年度对下属公司投资、借款所形成	否	3,072,764.42		3,072,764.42
加拿大长城（温哥华）有限公司	子公司	应收关联方债权	较早年度对下属公司投资、借款所形成	否	89,035,748.07		89,035,748.07
澳洲柏克顿有限公司	子公司	应收关联方债权	较早年度对下属公司投资、借款所形成	否	12,559,290.58		12,559,290.58
百立有限公司	子公司	应收关联方债权	较早年度往来款	否	18,631,565.47	-125,869.27	18,505,696.2
深圳市深房百货有限公司	子公司	应收关联方债权	较早年度往来款	否	237,648.82		237,648.82
深圳市房地产综合服务公司	子公司	应收关联方债权	较早年度往来款	否	1,086,487.22		1,086,487.22
深圳市深房建筑装饰材料公司	子公司	应收关联方债权	较早年度往来款	否	8,327,180.71		8,327,180.71
深圳市荣华机电工程有限公司	子公司（已员工持股改制）	应收关联方债权	较早年度往来款	否	475,223.46		475,223.46

西安新峰物业商贸有限公司	合营企业	应收关联方 债权	较早年度往 来款	否	8,419,205.19		8,419,205.19
深圳市特发房产建筑 装修公司	子公司	应付关联方 债务	较早年度往 来款	否	598,012.16		598,012.16
深圳市深房实业发展 公司	子公司	应付关联方 债务	较早年度往 来款	否	1,534,854.91		1,534,854.91
深圳中港海燕企业有 限公司	子公司	应付关联方 债务	较早年度往 来款	否	135,853.52		135,853.52
深圳东方新世界百货 有限公司	子公司	应付关联方 债务	较早年度往 来款	否	902,974.64		902,974.64
深圳市新东方百货有 限公司	子公司	应付关联方 债务	较早年度往 来款	否	1,394,704.21		1,394,704.21
封开县联峰水泥制造 有限公司	子公司	应付关联方 债务	较早年度往 来款	否	1,867,348		1,867,348
深圳市数码港投资有 限公司	子公司	应付关联方 债务	较早年度往 来款	否	7,949,749.26	-603,210.93	7,346,538.33
深圳市深房集团宝安 开发有限公司	子公司	应付关联方 债务	较早年度往 来款	否	20,093,445.07		20,093,445.07
深圳市投资控股有限 公司	控股股东	应付关联方 债务	较早年度形 成控股股东 借款本金	否	80,384,097.18		80,384,097.18
深圳市建筑设计研究 总院有限公司	受同一控股 股东控制	应付关联方 债务	向关联方借 款本息	否	0		70,134,166.67
关联债权债务对公司经营成果及财 务状况的影响		控股股东及其控制的关联企业没有占用本公司资金情况发生，公司对子公司、合营、 联营企业间债权债务往来均为较早年度投资经营、往来所形成，未对公司正常经营造 成不利影响。					

5、其他重大关联交易

无

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
--------	----------	------------

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

不适用。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

(2) 承包情况

承包情况说明

不适用。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

(3) 租赁情况

租赁情况说明

不适用。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

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）
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）		0		报告期末实际对外担保余额 合计（A4）		0		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
深圳市深房集团龙 岗开发有限公司	2012 年 03 月 31 日	8,840	2012 年 03 月 31 日	8,840	连带责任保 证	3 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）		8,840		报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）		8,840		

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）	8,840	报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）	8,840
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例（%）		5.36%	
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）		8,840	
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）		8,840	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）		无。	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）		无。	

采用复合方式担保的具体情况说明

无。

3、其他重大合同

合同订立 公司方名 称	合同订立 对方名称	合同签订 日期	合同涉及 资产的账 面价值 （万元） （如有）	合同涉及 资产的评 估价值 （万元） （如有）	评估机构 名称（如 有）	评估基准 日（如有）	定价原则	交易价格 （万元）	是否关联 交易	关联关系	截至报告 期末的执 行情况

4、其他重大交易

无。

九、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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所作承诺					
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					
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 (如有)	不适用。
--------------------------	------

十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十一、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论(如有)	披露日期	披露索引
-------	----	----	--------	--------	------	------

整改情况说明

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

无。

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	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
1、国家持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
2、国有法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、其他内资持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
其中：境内法人持股	0	0%		0	0	0	0	0	0%
境内自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、外资持股	0	0%	0	0	0	0	0		0%
其中：境外法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境外自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
5、高管股份	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
二、无限售条件股份	1,011,660,000	100%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100%
1、人民币普通股	891,660,000	88.14%	0	0	0	0	0	891,660,000	88.14%
2、境内上市的外资股	120,000,000	11.86%	0	0	0	0	0	120,000,000	11.86%
3、境外上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、其他	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
三、股份总数	1,011,660,000	100%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100%

股份变动的的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		82,867							
持股 5% 以上的股东持股情况									
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
							股份状态	数量	
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,262	0	0	642,884,262			
刘永奎	境内自然人	0.29%	2,895,049	195094	0	2,895,049			
荆建军	境内自然人	0.17%	1,750,000	0	0	1,750,000			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.14%	1,442,850	-72700	0	1,442,850			
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.12%	1,169,894	-254002	0	1,169,894			
杨水莲	境内自然人	0.11%	1,156,100	不详	0	1,156,100			
汪忠明	境内自然人	0.09%	1,095,808	0	0	1,095,808			
吴浩源	境外自然人	0.09%	1,092,100	0	0	1,092,100			
林东明	境内自然人	0.09%	925,781	不详	0	925,781			
薛皓元	境内自然人	0.09%	894,956	0	0	894,956			
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) (参见注 3)		无							

上述股东关联关系或一致行动的说明	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
深圳市投资控股有限公司	642,884,262	人民币普通股	642,884,262
刘永奎	2,895,049	人民币普通股	2,895,049
荆建军	1,750,000	人民币普通股	1,750,000
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	1,442,850	境内上市外资股	1,442,850
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,169,894	人民币普通股	1,169,894
杨水莲	1,156,100	人民币普通股	1,156,100
汪忠明	1,095,808	境内上市外资股	1,095,808
吴浩源	1,092,100	境内上市外资股	1,092,100
林东明	925,781	人民币普通股	925,781
薛皓元	894,956	人民币普通股	894,956
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	不详		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户中第一名为唐琪，持股数量为 410800 股，占公司总股本 0.0406%，未进入前 10 名股东之列。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

二、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
----	-------	----	----	----

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

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：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	613,271,353.69	496,805,905.01
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	21,512,732.55	24,413,187.02
预付款项	82,590,149.74	39,677,550.07
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	1,052,192.76	1,052,192.76
其他应收款	57,624,699.20	56,894,335.01
买入返售金融资产		
存货	2,772,285,028.20	2,431,754,464.54
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	25,904,506.01	7,780,460.78
流动资产合计	3,574,240,662.15	3,058,378,095.19

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	75,225,969.30	75,225,969.30
投资性房地产	477,167,112.19	487,373,443.43
固定资产	60,204,832.39	63,204,808.66
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	6,984,916.77	5,866,106.75
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	712,068.64	427,321.35
递延所得税资产	19,881,649.62	19,881,649.62
其他非流动资产	735,190.76	2,413,434.00
非流动资产合计	640,911,739.67	654,392,733.11
资产总计	4,215,152,401.82	3,712,770,828.30
流动负债：		
短期借款	16,000,000.00	96,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	54,660,819.83	72,660,833.60
预收款项	1,134,654,627.94	407,194,198.80
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	26,278,551.66	36,675,028.18
应交税费	6,971,655.21	19,958,153.14

应付利息	16,735,277.94	18,395,916.84
应付股利		
其他应付款	387,616,478.26	394,741,726.29
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	314,463,421.86	299,261,270.80
其他流动负债		
流动负债合计	1,957,380,832.70	1,344,887,127.65
非流动负债：		
长期借款	725,267,638.70	849,636,078.25
应付债券		
长期应付款	10,536,381.50	11,136,124.62
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	735,804,020.20	860,772,202.87
负债合计	2,693,184,852.90	2,205,659,330.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	4,974,391.15	4,974,391.15
一般风险准备		
未分配利润	-356,104,064.99	-369,154,405.36
外币报表折算差额	10,867,228.69	9,651,254.84
归属于母公司所有者权益合计	1,649,642,412.95	1,635,376,098.73
少数股东权益	-127,674,864.03	-128,264,600.95
所有者权益（或股东权益）合计	1,521,967,548.92	1,507,111,497.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,215,152,401.82	3,712,770,828.30

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

2、母公司资产负债表

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位:元

项目	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	451,672,122.54	223,827,179.97
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	6,496,519.11	13,663,339.96
预付款项	4,645,893.07	55,500.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	349,106,649.26	343,568,799.28
存货	2,041,866,467.15	1,844,523,622.50
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,298,837.66	
流动资产合计	2,863,086,488.79	2,425,638,441.71
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	298,396,683.90	298,396,683.90
投资性房地产	417,163,451.43	426,426,812.91
固定资产	32,588,569.18	33,944,334.56
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	1,593,466.77	327,266.75
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	161,191.05	189,456.15
递延所得税资产	6,814.20	6,814.20
其他非流动资产	735,190.76	1,376,400.00
非流动资产合计	750,645,367.29	760,667,768.47
资产总计	3,613,731,856.08	3,186,306,210.18
流动负债：		
短期借款		70,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	18,812,150.66	24,195,725.69
预收款项	929,630,872.00	280,272,668.00
应付职工薪酬	8,321,375.12	10,848,111.62
应交税费	4,503,607.67	6,204,121.44
应付利息	16,535,277.94	18,020,083.50
应付股利		
其他应付款	593,647,480.89	608,165,106.86
一年内到期的非流动负债	314,463,421.86	299,261,270.80
其他流动负债		
流动负债合计	1,885,914,186.14	1,316,967,087.91
非流动负债：		
长期借款	517,278,286.47	649,636,078.25
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	517,278,286.47	649,636,078.25
负债合计	2,403,192,472.61	1,966,603,166.16
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		
专项储备		

盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-779,365,474.63	-770,201,814.08
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,210,539,383.47	1,219,703,044.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,613,731,856.08	3,186,306,210.18

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

3、合并利润表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	320,687,860.60	447,364,203.07
其中：营业收入	320,687,860.60	447,364,203.07
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	305,029,618.82	394,138,348.25
其中：营业成本	246,707,002.82	310,482,609.12
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	24,535,155.90	44,716,083.71
销售费用	6,879,545.90	6,256,376.23
管理费用	27,482,942.29	29,263,423.18
财务费用	-575,027.99	3,419,856.01
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		

投资收益（损失以“-”号填列）		50,000.00
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）	15,658,241.78	53,275,854.82
加：营业外收入	3,525,440.59	62,961.84
减：营业外支出	95,764.32	48,558.27
其中：非流动资产处置损失	6,511.98	9,175.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19,087,918.05	53,290,258.39
减：所得税费用	6,019,760.27	13,182,343.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,068,157.78	40,107,915.20
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	13,050,340.37	40,084,098.09
少数股东损益	17,817.41	23,817.11
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0129	0.0396
（二）稀释每股收益	0.0129	0.0396
七、其他综合收益	1,787,893.36	-76,219.59
八、综合收益总额	14,856,051.14	40,031,695.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,266,314.22	40,038,992.88
归属于少数股东的综合收益总额	589,736.92	-7,297.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

4、母公司利润表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	25,288,842.36	35,178,901.24
减：营业成本	11,056,048.84	13,073,029.87

营业税金及附加	4,969,097.32	5,507,801.24
销售费用	4,143,678.58	2,183,414.92
管理费用	13,204,466.99	13,592,628.97
财务费用	1,115,568.71	-1,365,021.84
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-9,200,018.08	2,187,048.08
加：营业外收入	62,002.01	30,231.00
减：营业外支出	25,644.48	
其中：非流动资产处置损失	4,644.48	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-9,163,660.55	2,217,279.08
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-9,163,660.55	2,217,279.08
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.009	0.002
（二）稀释每股收益	-0.009	0.002
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-9,163,660.55	2,217,279.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

5、合并现金流量表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,038,782,095.16	395,345,406.76
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	66,253,051.17	35,178,907.21
经营活动现金流入小计	1,105,035,146.33	430,524,313.97
购买商品、接受劳务支付的现金	551,706,829.05	356,669,537.04
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	60,437,931.14	50,803,286.66
支付的各项税费	71,652,121.81	70,391,794.88
支付其他与经营活动有关的现金	71,790,523.32	68,973,567.42
经营活动现金流出小计	755,587,405.32	546,838,186.00
经营活动产生的现金流量净额	349,447,741.01	-116,313,872.03
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		50,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,627,823.89	8,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,627,823.89	58,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	876,000.76	2,452,280.00

投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	876,000.76	2,452,280.00
投资活动产生的现金流量净额	3,751,823.13	-2,394,280.00
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	17,989,352.23	146,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	5,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	22,989,352.23	146,000,000.00
偿还债务支付的现金	207,739,818.50	105,236,955.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,745,760.90	35,318,863.43
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		
筹资活动现金流出小计	246,485,579.40	140,555,818.98
筹资活动产生的现金流量净额	-223,496,227.17	5,444,181.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-235,856.33	336,108.82
五、现金及现金等价物净增加额	129,467,480.64	-112,927,862.19
加：期初现金及现金等价物余额	463,713,702.77	324,967,185.86
六、期末现金及现金等价物余额	593,181,183.41	212,039,323.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

6、母公司现金流量表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	682,488,655.33	33,177,385.26
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	21,118,477.30	93,495,493.31
经营活动现金流入小计	703,607,132.63	126,672,878.57
购买商品、接受劳务支付的现金	182,971,575.16	114,370,846.62
支付给职工以及为职工支付的现金	17,505,842.40	13,975,981.49
支付的各项税费	27,139,693.58	8,234,754.56
支付其他与经营活动有关的现金	20,359,831.27	92,853,530.98
经营活动现金流出小计	247,976,942.41	229,435,113.65
经营活动产生的现金流量净额	455,630,190.22	-102,762,235.08
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		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	760,297.76	138,892.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	760,297.76	138,892.00
投资活动产生的现金流量净额	-760,297.76	-138,892.00
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		126,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	5,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	126,000,000.00
偿还债务支付的现金	187,739,818.50	45,236,955.55

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,282,790.40	27,876,216.82
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	219,022,608.90	73,113,172.37
筹资活动产生的现金流量净额	-214,022,608.90	52,886,827.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-411.85	-304.19
五、现金及现金等价物净增加额	240,846,871.71	-50,014,603.64
加：期初现金及现金等价物余额	190,825,250.83	144,779,100.65
六、期末现金及现金等价物余额	431,672,122.54	94,764,497.01

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

7、合并所有者权益变动表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

本期金额单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10			4,974,391.15		-369,154,405.36	9,651,254.84	-128,264,600.95	1,507,111,497.78
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10			4,974,391.15		-369,154,405.36	9,651,254.84	-128,264,600.95	1,507,111,497.78
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							13,050,340.37	1,215,973.85	589,736.92	14,856,051.14
(一) 净利润							13,050,340.37		17,817.41	13,068,157.78
(二) 其他综合收益								1,215,973.85	571,919.51	1,787,893.36
上述(一)和(二)小计							13,050,340.37	1,215,973.85	589,736.92	14,856,051.14

							40.37	3.85	2	.14
(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	1,011,660,000.00	978,244,858.10			4,974,391.15		-356,104,064.99	10,867,228.69	-127,674,864.03	1,521,967,548.92

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	1,011,660,000.00	978,244,858.10			4,974,391.15		-475,968,948.89	9,686,235.77	-128,289,915.22	1,400,306,620.91
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										

加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10			4,974,391.15		-475,968,948.89	9,686,235.77	-128,289,915.22	1,400,306,620.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							40,084,098.09	-45,105.21	-7,297.27	40,031,695.61
（一）净利润							40,084,098.09		23,817.11	40,107,915.20
（二）其他综合收益								-45,105.21	-31,114.38	-76,219.59
上述（一）和（二）小计							40,084,098.09	-45,105.21	-7,297.27	40,031,695.61
（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	1,011,660,000.00	978,244,858.10			4,974,391.15		-435,884,850.80	9,641,130.56	-128,297,212.49	1,440,338,316.52
----------	------------------	----------------	--	--	--------------	--	-----------------	--------------	-----------------	------------------

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

8、母公司所有者权益变动表

编制单位: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

本期金额单位: 元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10					-770,201,814.08	1,219,703,044.02
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10					-770,201,814.08	1,219,703,044.02
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)							-9,163,660.55	-9,163,660.55
(一) 净利润							-9,163,660.55	-9,163,660.55
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计								
(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	1,011,660,000.00	978,244,858.10					-779,365,474.63	1,210,539,383.47

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	1,011,660,000.00	978,244,858.10					-775,821,536.01	1,214,083,322.09
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10					-775,821,536.01	1,214,083,322.09
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)							2,217,279.08	2,217,279.08
(一) 净利润							2,217,279.08	2,217,279.08
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							2,217,279.08	2,217,279.08
(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	1,011,660,000.00	978,244,858.10					-773,604,256.93	1,216,300,601.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

三、公司基本情况

（一）公司简介

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系于1993年7月经深圳市人民政府办公厅深府办复（1993）724号文批准，在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司。本公司发行的A股及B股分别于1993年9月15日及1994年1月10日在深圳证券交易所挂牌交易，1994年8月31日，本公司发行的B股作为一级有保荐ADR在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为1,011,660,000股，其中：A股891,660,000股，B股120,000,000股。本公司企业法人营业执照注册号为440301103225878，注册资本为1,011,660,000.00元。

2004年10月13日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（深国资委[2004]223号）《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司原大股东—深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建深圳市投资控股有限公司，深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司。由此引起本公司的股权划转变更，业经国务院国有资产监督管理委员会“国资产权[2005]689号”文批准，并经中国证券监督管理委员会“证监公司字[2005]116号”文批准豁免其要约收购义务，并于2006年2月15日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户登记手续。截至报告期末，深圳市投资控股有限公司持有本公司642,884,262股（占本公司总股本63.55%），所持股份均为无限售条件股份。

（二）本公司及子公司（统称“本集团”）的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

行业性质：本集团属于房地产业。

经营范围：本集团从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

公司主要产品或提供的劳务：本集团提供商品住宅、物业租赁及管理服务、酒店客房服务，以及建筑安装装修服务。

（三）主业变更情况

本集团本期未发生主业变更。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司董事会于2013年8月20日批准报出

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础编制，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。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团2013年6月30日的财务状况及2013年半年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2010年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

3、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

人民币为本公司和境内子公司及境外香港子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司和境内子公司及境外香港子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司美国长城地产有限公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含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，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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本集团合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后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，则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的，计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本集团开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在

合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

(2) 外币财务报表的折算

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入所有者权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；所有者权益类项目除“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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 金融资产的确认依据和计量方法

初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同

的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(2) 金融负债的确认依据和计量方法

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合

收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

(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，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 持有至到期投资减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2) 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的

事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

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

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

本集团在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本集团将金额为人民币500万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

2、单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本集团对单项金额不重大的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，按个别方式评估减值损失。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币500万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
------	----------------	---------

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(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	本集团对单项金额不重大的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，按个别方式评估减值损失。
坏账准备的计提方法	按个别方式评估减值损失。

11、存货

(1) 存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品、工程施工。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发产品在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发产品当中。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：个别认定法

存货按照成本进行初始计量，发出时材料按加权平均成本法计价，开发产品按照个别认定法计价。

1、开发用土地核算的方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

2、公共配套设施费用的核算

按实际完工成本计入在建开发产品（如果房地产项目完工时相应的公共配套设施尚未建设完成，则根据预计发生的成本计入完工开发产品），如果一个配套设施存在多个房地产项目受益且开发的产品为同一类型时，则根据其可销售面积按比例分摊；如果一个配套设施存在多个房地产项目受益但开发的产

品类型不同时（如同时开发普通住宅和别墅），则根据其占地面积按比例分摊。

3、维修基金的核算方法

本集团物业管理业务所收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入长期应付款，专项用于住宅共同设施和物业管理区域公共设施的维修、更新。

4、质量保证金的核算方法

根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

（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

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

（1）投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；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。除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认

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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。(1) 成本法核算的长期股权投资采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。(2) 权益法核算的长期股权投资采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于本集团首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线

摊销的金额计入当期损益。(3) 收购少数股权在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。(4) 处置长期股权投资在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。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。重大影响是指对一个企业的财务和经营政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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13、投资性房地产

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、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益

很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(3) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	30	5%	3.17%

机器设备	7	5%	13.57%
电子设备	5	5%	19%
运输设备	6	5%	15.83%
其他设备	5	5%	19%

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，应以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，对长期停建并计划在3年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

16、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。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

(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。

(3) 暂停资本化期间

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其

成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(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
出租车牌照	38年	出租车牌照记录年限
软件	5年	固定资产电子及其他设备年限

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

(4) 无形资产减值准备的计提

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。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。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(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

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) 内部研究开发项目支出的核算

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

在资产负债表日，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，按照履行相关现时

义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

20、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。根据上述确认原则，本集团确定房地产销售收入的确认还必须满足以下条件：已经签订销售合同并在国土部门备案；房地产已经完工并验收合格；一次性付款的，已收讫全部房款，分期付款方式的，如果延期收取的货款具有融资性质，按照应收合同价款的现值计算确定，按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时。

(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) 确认提供劳务收入的依据

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收

入。

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

完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

21、政府补助

(1) 类型

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 会计处理方法

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。确认递延所得税资产的依据与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(2) 确认递延所得税负债的依据

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

23、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

(1) 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁会计处理

(1) 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。此外,在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 售后租回的会计处理

24、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

若本集团已就处置某项非流动资产作出决议,已经与受让方签订了不可撤销的转让协议,且该项转让很可能在一年内完成,则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

满足上述确认条件的持有待售资产不计提折旧或进行摊销,按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组,并且按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组,或者该处置组是这种资产组中一项经营,则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售,但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件,本集团停止将其划归为持有待售,并按照下列两项金额中较低者进行计量:

(1) 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

(2) 决定不再出售之日的可收回金额。

25、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

26、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品收入、的士运营收入	17%、3%
营业税	(房地产销售收入、租赁和物业管理收入),建筑安装工程收入*	(5%)、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税。	7%
企业所得税	应纳税所得额**	25%、16.5%
教育费附加（含地方教育费附加）	实际缴纳的流转税	5%
土地增值税	转让房地产增值额	超率累进税率

注*：本集团之下属子公司深圳市深房小汽车出租有限公司从事的士运营业务的收入，原先按5%税率计缴营业税。根据《财政部、国家税务总局关于在北京等8省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》（财税[2012]71号）等相关规定，深圳市深房小汽车出租有限公司自2012年11月1日起改为征收增值税，并按照小规模纳税人适用税率3%计缴增值税。

注**：注册于境内的公司企业所得税税率为25%，注册于香港的公司的企业利得税税率为16.5%。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
深圳海 燕大酒 店有限 公司	全资子 公司	深圳	服务业	30,000, 000	酒店服 务	30,000, 000.00		100%	100%	是			
深圳市 物业管 理有限 公司	全资子 公司	深圳	服务业	7,250,0 00	物业管 理	7,250,0 00.00		100%	100%	是			
深圳圳 通工程 有限公 司	全资子 公司	深圳	服务业	10,000, 000	安装维 修	10,000, 000.00		100%	100%	是			
深圳市 华展建 设监理 有限公 司	全资子 公司	深圳	服务业	8,000,0 00	监理	8,000,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市 深房小 汽车出 租有限 公司	全资子 公司	深圳	服务业	10,290, 000	小汽车 出租	10,290, 000.00		100%	100%	是			
深圳深 房停车	全资子 公司	深圳	服务业	42,500, 000	建设经 营停车	42,500, 000.00		100%	100%	是			

场有限公司					场								
深圳市深房投资有限公司	全资子公司	深圳	投资	10,000,000	投资	10,000,000.00		100%	100%	是			
深圳市深房保税贸易有限公司	全资子公司	深圳	贸易	5,000,000	进出口贸易	5,000,000.00		100%	100%	是			
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产	30,000,000	房地产开发	30,000,000.00		100%	100%	是			
深圳经济特区房地产(集团)广州房地产有限公司	全资子公司	广州	房地产	20,000,000	房地产开发	20,000,000.00		100%	100%	是			
北京新峰房地产开发经营有限公司	全资子公司	北京	房地产	US\$10,000,000	房地产经营	76,710,000.00		100%	100%	是			
北京深房物业管理有限责任公司	全资子公司	北京	服务业	500,000	物业管理	500,000.00		100%	100%	是			
深圳市深物电梯有限公司	全资子公司	深圳	服务业	3,500,000	电梯销售与维修	3,500,000.00		100%	100%	是			
深圳市联华企业有限公司	全资子公司	深圳	服务业	10,000,000	机械机电设备安装	10,000,000.00		100%	100%	是			

新峰置业有限公司	全资子公司	香港	投资管理	HKD1,000,000	投资、管理	1,004,700.00	32,020,000.00	100%	100%	是			
华林有限公司	全资子公司	香港	投资控股	HKD10,000	投资控股	10,000.00		100%	100%	是			
汕头市华林房产开发有限公司	全资子公司	汕头	房地产	US\$15,000,000	房地产开发	91,116,100.00		100%	100%	是			
美国长城地产有限公司	控股子公司	美国	房地产	USD500,000	房地产开发	2,051,100.00	101,380,000.00	70%	70%	是	-21,676,670.68	50,787.86	
新峰企业有限公司	全资子公司	香港	投资管理	HKD1,000,000	投资、管理	502,300.00	564,980,000.00	100%	100%	是			
新峰投资有限公司	控股子公司	香港	投资	HKD1,000,000	物业投资	1,004,700.00		55%	55%	是	-104,550,311.12	-6,794.55	
启禄有限公司	全资子公司	香港	投资管理	HKD1,000,000	投资、管理	1,004,700.00		100%	100%	是			
柏伟置业有限公司	控股子公司	香港	投资	HKD10,000	物业投资	10,000.00		80%	80%	是	-2,037,619.15	-3,687.21	
启怡发展有限公司	全资子公司	香港	投资	HKD1,000,000	投资兴办实业	1,004,700.00		100%	100%	是			
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	全资子公司	广州	房地产	HKD39,800,000	房地产开发	28,457,000.00		100%	100%	是			
新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司*1	控股子公司	武汉	房地产	US\$4,000,000	房地产开发	22,920,000.00		55%	55%	是			
深圳市	全资子	深圳	商贸	10,000,	国内商	10,000,		100%	100%	否			

深房百货有限公司*2	公司			000	业物资 供销	000.00							
深圳市数码港投资有限公司*3	控股子公司	深圳	咨询	20,000,000	信息技术 技术咨询	14,000,000.00		70%	70%	否			
深圳市深房集团宝安开发有限公司*4	全资子公司	深圳	房地产	20,000,000	房地产 开发	20,000,000.00		100%	100%	否			
深圳市房地产综合服务公司*5	全资子公司	深圳	综合	13,710,000	日用百货、家用电器、五金等	5,960,000.00		100%	100%	否			
深圳市深房实业发展有限公司*6	全资子公司	深圳	投资	3,000,000	投资兴 办实业	4,500,000.00		100%	100%	否			
深圳市特发房产建筑装修公司*7	全资子公司	深圳	服务类	2,210,000	建筑、 装修	8,180,000.00		100%	100%	否			
澳洲柏克顿有限公司*8	控股子公司	澳大利亚	房地产	US\$200,000	房地产 开发	910,000.00	12,560,000.00	60%	60%	否			
加拿大长城(温哥华)有限公司*8	控股子公司	加拿大	房地产	CAD 1,000	房地产 开发	4,500.00	89,040,000.00	75%	75%	否			
百立有限公司*8	全资子公司	香港	商贸	HKD500,000	分包承 建及买 卖建材	200,000.00	11,070,000.00	100%	100%	否			

深圳市深房建筑装饰材料公司*9	全资子公司	深圳	商业	2,680,000	建筑材料	2,680,000.00		100%	100%	否			
深圳中港海燕企业有限公司*10	控股子公司	深圳	综合	19,000,000	旅业酒楼餐饮	12,940,000.00		68%	68%	否			
深圳市新东方百货有限公司*11	全资子公司	深圳	商贸	20,000,000	国内商业物资供销	18,500,000.00		100%	100%	否			
广东省封开县联峰水泥制造有限公司*12	控股子公司	广东封开	制造业	US\$8,000,000	生产经营水泥	121,260,000.00		90%	90%	否			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

*1新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司

本公司通过本公司之55%控制子公司新峰投资有限公司持有该公司100%股权。

*2深圳市深房百货有限公司

深圳市深房百货有限公司于2007年10月29日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于2007年12月7日发布了清算公告。根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对深房百货公司投资的帐面价值为零。

*3深圳市数码港投资有限公司

深圳市数码港投资有限公司于2008年5月12日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于2008年12月5日发布了清算公告。根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。

*4深圳市深房集团宝安开发有限公司

深圳市深房集团宝安开发有限公司于2009年9月18日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算。根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。

*5深圳市房地产综合服务公司

深圳市房地产综合服务公司经营期限为1983年1月26日至1999年8月28日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于2002年2月8日被依法吊销营业执照。

*6深圳市深房实业发展公司

深圳市深房实业发展公司经营期限为1993年10月3日至1998年10月3日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于2002年2月8日被依法吊销营业执照。

*7深圳市特发房产建筑装修公司

深圳市特发房产建筑装修公司经营期限为1983年3月7日至1995年4月14日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，已于2004年前被依法吊销营业执照。

*8澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城（温哥华）有限公司、百立有限公司

该三公司系本公司早年在境外设立的公司，2000年12月13日本公司召开董事会，决定将该三公司进行停业清算。

*9深圳市深房建筑装饰材料公司

深圳市深房建筑装饰材料公司经营期限为1984年1月1日至2004年7月6日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于2002年2月8日被依法吊销营业执照。

*10深圳中港海燕企业有限公司

深圳中港海燕企业有限公司经营期限为1984年10月16日至2004年10月16日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于1999年被依法吊销营业执照。

*11深圳市新东方百货有限公司

深圳市新东方百货有限公司经营期限为1983年6月7日至1998年6月7日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于2001年1月10日被依法吊销营业执照。

*12广东省封开县联峰水泥制造有限公司

广东省封开县联峰水泥制造有限公司的全部资产（包括有形资产和无形资产）已于2006年1月22日被法院拍卖偿债，成为一空壳公司，本公司对该公司投资的帐面价值为零。

除上述*2、*3、*4、*12外，其他未纳入合并范围的被投资单位因已于多年前停止经营，且公司实体已不存在，本公司已无法对其实施有效控制，根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围，本公司对上述公司投资及实质上构成对这些公司的净投资的帐面价值为零。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
-----------	-----------	-----	----------	----------	----------	-----------------	---	-------------	------------------	------------	------------	--	---

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 有者权 益中所
-----------	-----------	-----	----------	----------	----------	-----------------	---	-------------	------------------	------------	------------	--	---

													享有份 额后的 余额
汕头经 济特区 松山房 产开发 有限公司	全资子 公司	汕头	房地产 开发	HKD30, 000,000	房产及 配套设 施的开 发建 设、出 租物业	21,080, 000.00		100%	100%	是			

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

适用 √ 不适用

3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

项目	资产和负债项目	
	2013年6月30日	2012年12月31日
美国长城地产有限公司	1美元 =6.1797人民币	1美元 = 6.2855人民币
项目	收入、费用现金流量项目	
	2013年半年度	2012年半年度
美国长城地产有限公司	1美元 =6.1797人民币	1美元 =6.325人民币

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	380,826.22	--	--	336,552.84
人民币	--	--	359,144.37	--	--	298,819.57
-美元	100.00	6.1797	617.97	1,435.33	6.2855	9,021.75
-港币	26,444.89	0.7965	21,063.88	35,406.98	0.8109	28,711.52
银行存款：	--	--	612,668,899.47	--	--	488,243,117.58
人民币	--	--	606,225,588.12	--	--	482,281,853.10
-美元	125,090.70	6.1797	773,023.03	116,396.17	6.2855	731,608.14
-港币	7,118,827.30	0.7965	5,670,288.32	6,449,200.07	0.8109	5,229,656.34

其他货币资金：	--	--	221,628.00	--	--	8,226,234.59
人民币	--	--	90,170.28	--	--	8,092,202.24
-港币	165,040.08	0.7965	131,457.72	165,288.38	0.8109	134,032.35
合计	--	--	613,271,353.69	--	--	496,805,905.01

注（1）：于2013年6月30日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币20,090,170.28元（2012年12月31日：人民币33,092,202.24元），其中银行存款中有本集团以人民币20,000,000.00元银行定期存单为质押取得银行借款人民币20,000,000.00元，期限为3年；其他货币资金中有人民币90,170.28元系支付的投标保函保证金。

注（2）：其他货币资金中有港币165,040.08元，折合人民币131,457.72元（2012年12月31日：人民币134,032.35元）为本集团在中国中投证券有限责任公司深圳爱国路证券营业部开设的证券账户存款。

2、应收股利

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	1,052,192.76			1,052,192.76	暂缓	否
其中：	--	--	--	--	--	--
其中：	--	--	--	--	--	--
合计	1,052,192.76			1,052,192.76	--	--

3、应收账款

（1）应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	39,986,971.33	100%	18,474,238.78	46.2%	42,887,466.13	100%	18,474,279.11	43.08%
合计	39,986,971.33	--	18,474,238.78	--	42,887,466.13	--	18,474,279.11	--

	33		78		6.13		1	
--	----	--	----	--	------	--	---	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
--------	------	------	----------	------

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代理进出口业务应收货款	11,574,556.00	11,574,556.00	100%	对账龄较长，可回收性较小的应收账款，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
待收取房款	12,798,373.13	6,301,854.02	49.24%	同上
工程施工款及其他	15,614,042.20	597,828.76	3.83%	同上
合计	39,986,971.33	18,474,238.78	--	--

(2) 本公司本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回的应收账款。

(3) 本报告期无实际核销的应收账款情况

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

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
法人一	非关联方	2,502,792.69	1 年以内	6.26%
法人二	非关联方	2,024,731.37	1 年以内	5.06%
法人三	非关联方	1,809,832.84	3 年以上	4.53%

自然人一	非关联方	1,630,000.00	1 年以内	4.08%
自然人二	非关联方	1,200,000.00	3 年以上	3%
合计	--	9,167,356.90	--	22.93%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
深圳市新峰地产顾问有限公司	联营企业	1,095,272.50	2.74%
合计	--	1,095,272.50	2.74%

4、其他应收款**(1) 其他应收款按种类披露**

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	162,375,032.28	68.9%	148,822,643.82	91.65%	162,502,551.42	69.07%	148,947,821.36	91.66%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	73,308,029.58	31.1%	29,235,718.84	39.88%	72,762,279.99	30.93%	29,422,675.04	40.44%
合计	235,683,061.86	--	178,058,362.66	--	235,264,831.41	--	178,370,496.40	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
未纳入合并范围子公司往来款	128,427,915.56	128,424,887.48	99.998%	对账龄较长，可回收性较小的款项，根据每项可回收性单独计提坏账准备。
其他往来款	33,947,116.72	20,397,756.34	60.01%	同上

合计	162,375,032.28	148,822,643.82	--	--
----	----------------	----------------	----	----

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
未纳入合并范围子公司往来款	1,307,032.74	1,116,316.04	85.41%	对账龄较长，可回收性较小的款项，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他往来款	72,000,996.84	28,119,402.80	39.05%	同上
合计	73,308,029.58	29,235,718.84	--	--

(2) 本公司本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回的应收账款。

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款情况

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
加拿大长城（温哥华）有限公司*	控股子公司	89,035,748.07	3 年以上	37.78%
百立有限公司*	控股子公司	18,505,696.20	3 年以上	7.85%
澳洲柏克顿有限公司*	控股子公司	12,559,290.58	3 年以上	5.33%
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营企业	10,465,168.81	3 年以上	4.44%
法人一	非关联方	9,600,000.00	3 年以上	4.07%
合计	--	140,165,903.66	--	59.47%

(6) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营企业	10,465,168.81	4.44%
深圳润华汽车贸易公司	联营企业	3,072,764.42	1.3%
加拿大长城(温哥华)有限公司	控股子公司	89,035,748.07	37.78%
澳洲柏克顿有限公司	控股子公司	12,559,290.58	5.33%
百立有限公司	控股子公司	18,505,696.20	7.85%
深圳市深房百货有限公司	控股子公司	237,648.82	0.1%
深圳市房地产综合服务公司	控股子公司	1,086,487.22	0.46%
深圳市深房建筑装饰材料公司	控股子公司	8,327,180.71	3.53%
深圳市荣华机电工程有限公司	联营企业	475,223.46	0.2%
西安新峰物业商贸有限公司	合营企业	8,419,205.19	3.57%
合计	--	152,184,413.48	64.56%

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	80,033,059.74	96.9%	38,665,226.47	97.44%
1至2年	1,958,120.00	2.37%	38,762.35	0.1%
2至3年	598,420.00	0.72%	971,011.25	2.45%
3年以上	550.00	0.01%	2,550.00	0.01%
合计	82,590,149.74	--	39,677,550.07	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
------	--------	----	----	-------

项目一	非关联方	42,526,383.19	1 年以内	预付工程材料款,尚未结算
项目二	非关联方	12,078,643.49	1 年以内	预付工程材料款,尚未结算
项目三	非关联方	5,000,000.00	1 年以内	预付工程材料款,尚未结算
法人一	非关联方	4,002,017.94	1 年以内	预付销售手续费,尚未结算
项目四	非关联方	3,550,247.41	1 年以内	预付工程材料款,尚未结算
合计	--	67,157,292.03	--	--

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

(4) 预付款项的说明

预付账款期末数82,590,149.74元,比年初数增加了108.15%,主要是下属圳通公司部分工程项目未达到结算条件,和预付销售传麒山项目楼房手续费尚未结转所致。

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	462,127.16		462,127.16	474,030.36		474,030.36
库存商品	606,699.56	278,891.91	327,807.65	652,903.78	278,891.91	374,011.87
在建开发产品	2,584,246,487.31	47,584,499.31	2,536,661,988.00	2,260,222,646.19	47,584,499.31	2,212,638,146.88
完工开发产品	163,585,183.76		163,585,183.76	187,895,424.67		187,895,424.67
低值易耗品	409,084.92		409,084.92	41,821.30		41,821.30
工程施工	70,838,836.71		70,838,836.71	30,331,029.46		30,331,029.46
合计	2,820,148,419.42	47,863,391.22	2,772,285,028.20	2,479,617,855.76	47,863,391.22	2,431,754,464.54

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	278,891.91				278,891.91
在建开发产品	47,584,499.31				47,584,499.31
合计	47,863,391.22				47,863,391.22

存货的说明

存货净额期末数2,772,285,028.20元,比年初增加了14.00%主要原因,是对在建深房传麒山项目、深房尚林花园项目、汕头悦景东方项目的投入增加所致。

1、完工开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
金叶岛多层公寓	1997年	36,129,768.09	2,804,000.00	--	38,933,768.09
金叶岛六期别墅	2007年	2,961,996.22	--	--	2,961,996.22
金叶岛九期别墅	2009年	10,239,320.90	--	2,054,243.16	8,185,077.74
金叶岛十期	2010年	84,815,289.51	--	21,401,145.18	63,414,144.33
金叶岛十一期	2008年	22,545,126.68	--	3,658,852.57	18,886,274.11
黄埔新邨一期	1994年	121,283.88	--	--	121,283.88
黄埔新邨二期	2007年	269,946.14	--	--	269,946.14
华丰大厦	2000年	1,631,743.64	--	--	1,631,743.64
星湖花园多层	2003年	156,848.69	--	--	156,848.69
北京新峰大厦		671,820.67	--	--	671,820.67
文锦仓库1-5层		13,507,895.61	--	--	13,507,895.61
房地产大厦		11,025,444.77	--	--	11,025,444.77
文锦花园		3,818,939.87	--	--	3,818,939.87
合计		187,895,424.67	2,804,000.00	27,114,240.91	163,585,183.76

本期增加数是支付的回购房款。

2、在建开发产品明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	期末数
东湖帝景名苑				130,350,182.51	130,652,182.51
汕头悦景东方	2008年	2014年	150,000,000.00	78,795,485.51	99,189,821.27
深房尚林花园	2007年	2014年	1,400,000,000.00	346,095,674.23	451,141,211.91
汕头新峰大厦				22,812,403.36	23,059,289.56

深房传麒山东区	2011年	2013年	1,600,000,000.00	1,075,701,021.51	1,191,627,595.28
深房传麒山西区	2012年	2013年	1,100,000,000.00	606,467,879.07	688,576,386.78
合 计				2,260,222,646.19	2,584,246,487.31

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为162,900,927.61元。

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	2,843,297.67	5,686,855.14
营业税	16,014,369.37	1,680,349.06
城市维护建设税	1,161,129.84	324,324.07
教育费附加	462,901.69	28,718.20
地方教育费附加	264,070.29	19,227.31
堤围防护费	106,609.63	40,987.00
土地增值税	77,774.08	
企业所得税	4,974,353.44	
合计	25,904,506.01	7,780,460.78

其他流动资产说明

其他流动资产25,904,506.01元,比年初增加了232.94%,主要是预售楼款及预收工程款已交流转税费和所得税所致。

8、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司*1							
封开杏花宾馆*2							
江门新江房地产有限公司*3							
西安新峰物业商贸有限公司							

*3							
东益地产有限公司*3							
二、联营企业							
深圳市荣华机电工程有限公司	25%	25%					
深圳市新峰地产顾问有限公司	20%	20%					
深圳润华汽车贸易公司*1	50%	50%					
深圳东方新世界百货有限公司*2	50%	50%					

① 合营企业情况

*1广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司

广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司经营期限为1991年6月5日至2021年6月4日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，于2001年7月6日被依法吊销营业执照。该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，截至本年末，本公司对广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

*2封开杏花宾馆

封开杏花宾馆已于2002年2月25日经广东省肇庆市中级人民法院作出的（2002）肇中法经破字第2号民事裁定书宣告破产，并已完成了破产清算工作。截至本年末，本公司对封开杏花宾馆投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

*3江门新江房地产有限公司、西安新峰物业商贸有限公司、东益地产有限公司

上述三公司系本公司早年与当地合作方为开发房地产项目而设立的合营企业，因合作开发项目停滞，合营企业也实际停止经营活动多年。该等公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，本公司已对上述三家合营企业的投资计提了相应的减值准备，减值准备计提。

② 联营企业情况

*1深圳润华汽车贸易公司

深圳润华汽车贸易公司经营期限为1992年2月24日至1997年2月24日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，已被依法吊销营业执照，该公司在停止经营活动

后未继续编制财务报表。截止本年末，本公司对深圳润华汽车贸易公司投资的账面价值已减记为零，根据联营协议，本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

*2深圳东方新世界百货有限公司

深圳东方新世界百货有限公司经营期限为1993年6月7日至1998年6月7日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，于2001年1月10日被依法吊销营业执照，该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表。截止本年末，本公司对深圳东方新世界百货有限公司投资的账面价值已减记为零，根据联营协议，本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

9、长期股权投资

长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市荣华机电工程有限公司	权益法	1,250,000.00	1,403,848.97		1,403,848.97	25%	25%		1,076,954.64		
深圳润华汽车贸易公司*1	权益法	1,445,425.56	1,445,425.56		1,445,425.56	50%	50%		1,445,425.56		
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司*2	权益法	9,969,206.09	9,969,206.09		9,969,206.09				9,969,206.09		
封开杏花宾馆*3	权益法	9,455,465.38	9,455,465.38		9,455,465.38				9,455,465.38		
江门新江房地产有限公司*4	权益法	9,037,070.89	9,037,070.89		9,037,070.89				912,537.16		
西安新峰物业商贸有限公司	权益法	32,840,729.61	32,840,729.61		32,840,729.61				20,673,831.77		

东益地产有限公司	权益法	30,376,084.89	30,376,084.89		30,376,084.89				21,225,715.87		
深圳市深房实业发展有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	100%	100%		4,500,000.00		
深圳中港海燕企业有限公司	成本法	12,940,900.00	12,940,900.00		12,940,900.00	68%	68%		12,940,900.00		
深圳市房地产综合服务公司	成本法	5,958,305.26	5,958,305.26		5,958,305.26	100%	100%		5,958,305.26		
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00		201,100.00	100%	100%		201,100.00		
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00		906,630.00	100%	100%		906,630.00		
深圳市特发房产建筑装修公司	成本法	8,180,003.63	8,180,003.63		8,180,003.63	100%	100%		8,180,003.63		
深圳市新东方百货有限公司	成本法	18,500,000.00	18,500,000.00		18,500,000.00	100%	100%		18,500,000.00		
深圳市深房建筑装饰材料公司	成本法	2,680,000.00	2,680,000.00		2,680,000.00	100%	100%		2,680,000.00		
深圳市深房百货有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%		10,000,000.00		
深圳市数码港投资有限公司	成本法	14,000,000.00	7,613,507.96		7,613,507.96	70%	70%				
云南鲲鹏航空服务有限公司	成本法	5,464,240.74	5,464,240.74		5,464,240.74	25%	25%				
深圳市深房集团宝安开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,379,525.68		20,379,525.68	100%	100%				
汕头新峰	成本法	68,731,565.68	68,731,565.68		68,731,565.68	100%	100%		68,731,565.68		

大厦		0.43	2.25		2.25				2.25		
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	成本法	121,265,000.00	56,228,381.64		56,228,381.64	90%	90%		56,228,381.64		
汕头市中小企业融资担保有限公司	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	10%	10%				
合计	--	399,701,722.48	318,628,078.55		318,628,078.55	--	--	--	243,402,109.25		

长期股权投资的说明

注：本公司对云南鲲鹏航空服务有限公司的持股比例为25%，由于本公司对其财务和经营政策并无参与决策的权力，本公司对其不具有重大影响，故本公司对其采用成本核算长期股权投资。

*1深圳润华汽车贸易公司

深圳润华汽车贸易公司经营期限为1992年2月24日至1997年2月24日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，已被依法吊销营业执照，该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表。截止本年末，本公司对深圳润华汽车贸易公司投资的账面价值已减记为零，根据联营协议，本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

*2广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司

广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司经营期限为1991年6月5日至2021年6月4日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，于2001年7月6日被依法吊销营业执照。该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，截至本年末，本公司对广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

*3封开杏花宾馆

封开杏花宾馆已于2002年2月25日经广东省肇庆市中级人民法院作出的（2002）肇中法经破字第2号民事裁定书宣告破产，并已完成了破产清算工作。截至本年末，本公司对封开杏花宾馆投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

*4江门新江房地产有限公司、西安新峰物业商贸有限公司、东益地产有限公司

上述三公司系本公司早年与当地合作方为开发房地产项目而设立的合营企业，因合作开发项目停滞，合营企业也实际停止经营活动多年。该等公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，本公司已对上述三家合营企业的投资计提了相应的减值准备。

10、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	845,909,375.80		1,781,820.37	844,127,555.43
1.房屋、建筑物	748,891,106.42			748,891,106.42
2.土地使用权	97,018,269.38		1,781,820.37	95,236,449.01
二、累计折旧和累计摊销合计	264,779,967.15	9,886,933.98		274,666,901.13
1.房屋、建筑物	264,779,967.15	9,886,933.98		274,666,901.13
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	581,129,408.65	-9,886,933.98	1,781,820.37	569,460,654.30
1.房屋、建筑物	484,111,139.27	-9,886,933.98		474,224,205.29
2.土地使用权	97,018,269.38		1,781,820.37	95,236,449.01
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	93,755,965.22		1,462,423.11	92,293,542.11
1.房屋、建筑物	14,128,544.62			14,128,544.62
2.土地使用权	79,627,420.60		1,462,423.11	78,164,997.49
五、投资性房地产账面价值合计	487,373,443.43	-9,886,933.98	319,397.26	477,167,112.19
1.房屋、建筑物	469,982,594.65	-9,886,933.98		460,095,660.67
2.土地使用权	17,390,848.78	0	319,397.26	17,071,451.52

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	9,886,933.98

11、固定资产

固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	141,652,164.76	1,565,675.17	5,085,105.59	138,132,734.34
其中：房屋及建筑物	107,162,510.48	1,199,034.00	4,930,755.59	103,430,788.89

运输工具	18,869,315.60			117,000.00	18,752,315.60
电子及其他设备	15,620,338.68		366,641.17	37,350.00	15,949,629.85
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计:	78,447,356.10		3,227,230.25	3,746,684.40	77,927,901.95
其中:房屋及建筑物	54,959,841.74		1,683,545.74	3,601,846.38	53,041,541.10
运输工具	13,151,303.89		885,525.52	109,355.52	13,927,473.89
电子及其他设备	10,336,210.47		658,158.99	35,482.50	10,958,886.96
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	63,204,808.66		--		60,204,832.39
其中:房屋及建筑物	52,202,668.74		--		50,389,247.79
运输工具	5,718,011.71		--		4,824,841.71
电子及其他设备	5,284,128.21		--		4,990,742.89
电子及其他设备			--		
五、固定资产账面价值合计	63,204,808.66		--		60,204,832.39
其中:房屋及建筑物	52,202,668.74		--		50,389,247.79
运输工具	5,718,011.71		--		4,824,841.71
电子及其他设备	5,284,128.21		--		4,990,742.89

本期折旧额 3,227,230.25 元; 本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

固定资产说明

本期由非流动资产转入的固定资产原值为 1,199,034.00 元。

12、无形资产

无形资产情况

单位: 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	7,180,000.00	1,380,000.00		8,560,000.00
软件	812,000.00	1,380,000.00		2,192,000.00
出租车牌照	6,368,000.00			6,368,000.00
二、累计摊销合计	1,313,893.25	261,189.98		1,575,083.23
软件	421,133.25	177,399.98		598,533.23
出租车牌照	892,760.00	83,790.00		976,550.00
三、无形资产账面净值合计	5,866,106.75	1,118,810.02		6,984,916.77
软件	390,866.75			1,593,466.77
出租车牌照	5,475,240.00			5,391,450.00

软件				
出租车牌照				
无形资产账面价值合计	5,866,106.75	1,118,810.02		6,984,916.77
软件	390,866.75			1,593,466.77
出租车牌照	5,475,240.00			5,391,450.00

本期摊销额 261,189.98 元。

13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修费	427,321.35	385,927.03	101,179.74		712,068.64	
合计	427,321.35	385,927.03	101,179.74		712,068.64	--

长期待摊费用的说明

长期待摊费用期末数712,068.64元，比年初数增加了66.64%，主要是本期办公室及宿舍装修费的增加所致。

14、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	11,896,124.83	11,896,124.83
可抵扣亏损	6,916,174.53	6,916,174.53
辞退福利	816,350.26	816,350.26
广告费	253,000.00	253,000.00
小计	19,881,649.62	19,881,649.62
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	133,570,435.48	133,570,435.48
可抵扣亏损	17,168,115.83	17,168,115.83

合计	150,738,551.31	150,738,551.31
----	----------------	----------------

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2013 年	28,540,572.21	28,540,572.21	
2014 年	36,309,943.43	36,309,943.43	
2015 年	2,662,914.18	2,662,914.18	
2016 年	1,008,640.93	1,008,640.93	
2017 年	150,392.58	150,392.58	
合计	68,672,463.33	68,672,463.33	--

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	19,881,649.62	79,526,598.48	19,881,649.62	79,526,598.48

15、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	196,844,775.51		312,174.07		196,532,601.44
二、存货跌价准备	47,863,391.22				47,863,391.22
五、长期股权投资减值准备	243,402,109.25				243,402,109.25
六、投资性房地产减值准备	93,755,965.22		1,462,423.11		92,293,542.11
合计	581,866,241.20		1,774,597.18		580,091,644.02

资产减值明细情况的说明

本期转回数主要系外币报表折算汇率变动所致。

16、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
软件费		1,214,400.00
装修费		1,037,034.00
其他		162,000.00
停车场改造	735,190.76	
合计	735,190.76	2,413,434.00

其他非流动资产的说明

本期预付软件费结算后转入无形资产，装修费及其他结算后转入固定资产。

17、短期借款

短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
信用借款	16,000,000.00	26,000,000.00
委托借款		70,000,000.00
合计	16,000,000.00	96,000,000.00

短期借款分类的说明

短期借款期末数16,000,000.00元，比年初减少了83.33%，是本期归还了委托借款7,000万元所致。

18、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内	3,677,784.82	6,552,137.26
1年以上	50,983,035.01	66,108,696.34
合计	54,660,819.83	72,660,833.60

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

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

应付账款期末余额中账龄超过1年的大额应付账款主要系未到结算期的应付工程款。

19、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内	1,078,243,981.12	384,299,219.83
1年以上	56,410,646.82	22,894,978.97
合计	1,134,654,627.94	407,194,198.80

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

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收款项期末余额中账龄超过1年的大额预收款项主要是尚未结算的预收房款和进出口代理业务形成的货款。

预收款项期末数1,134,654,627.94元比年初数增加了178.65%，主要是本期收到深房传麒山预售楼房款增加所致。

预收房款明细情况

项目名称	期末数	年初数	预计竣工时间
金叶岛六期别墅	6,500,000.00	5,500,000.00	已竣工
金叶岛九期别墅	20,080,000.00	25,180,000.00	已竣工
金叶岛十期	28,342,366.00	28,744,765.00	已竣工
金叶岛十一期	8,221,847.00	8,489,464.00	已竣工
深房传麒山	929,095,957.00	280,179,233.00	2013年
合计	992,240,170.00	348,093,462.00	

20、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	29,557,777.44	37,281,273.49	47,586,198.12	19,252,852.81
二、职工福利费		2,225,654.70	2,181,482.93	44,171.77
三、社会保险费	2,363,692.35	5,713,416.24	5,691,455.87	2,385,652.72
其中:1.医疗保险费	1,104,655.50	1,522,870.38	1,511,645.14	1,115,880.74

2.基本养老保险费	1,257,988.54	3,730,668.07	3,723,743.94	1,264,912.67
3.失业保险费	136.54	220,635.62	218,425.70	2,346.46
4.工伤保险费	612.66	102,503.64	101,530.24	1,586.06
5.生育保险费	299.11	136,738.53	136,110.85	926.79
四、住房公积金	10,064.55	2,492,473.84	2,279,146.01	223,392.38
五、辞退福利	3,265,401.05	185,368.50	185,368.50	3,265,401.05
六、其他	1,478,092.79	3,126,582.60	3,497,594.46	1,107,080.93
合计	36,675,028.18	51,024,769.37	61,421,245.89	26,278,551.66

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 845,059.79 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 185,368.50 元。

应付职工薪酬期末数 26,278,551.66 元，比年初减少了 28.35%，主要是本期支付了上年结算薪酬。

21、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
企业所得税	516,920.81	12,295,090.93
个人所得税	385,702.61	387,577.98
房产税	1,728,786.02	1,723,069.64
土地增值税	4,340,245.77	5,552,414.59
合计	6,971,655.21	19,958,153.14

应交税费期末数 6,971,655.21 元，比年初减少了 65.07%，主要是本期汇算清缴了上年的企业所得税。

22、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		1,726,472.23
短期借款应付利息	200,000.00	134,166.67
其他	16,535,277.94	16,535,277.94
合计	16,735,277.94	18,395,916.84

应付利息说明

其他系应付深圳市投资控股有限公司的借款利息。

23、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预提的土地增值税	107,957,556.13	118,306,623.12
应付关联方往来款项	98,325,761.01	98,325,761.01
应付各项押金款	38,800,594.32	41,157,683.11
其他	142,532,566.80	136,951,659.05
合计	387,616,478.26	394,741,726.29

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
深圳市投资控股有限公司	63,848,819.24	63,848,819.24
合计	63,848,819.24	63,848,819.24

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

本集团根据国税发【2006】187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径计提了土地增值税，2013年6月30日余额为107,957,556.13元。其中账龄超过1年的预提土地增值税为86,969,139.04元。

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	314,463,421.86	299,261,270.80
合计	314,463,421.86	299,261,270.80

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

抵押借款	314,463,421.86	299,261,270.80
合计	314,463,421.86	299,261,270.80

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数		期初数	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
深圳农村商业银行	2010年11月26日	2013年11月26日	人民币元		94,000,000.00		97,000,000.00
深圳农村商业银行	2010年08月23日	2013年08月23日	人民币元		83,000,000.00		86,000,000.00
华商银行深圳分行	2012年12月06日	2013年12月06日	人民币元		50,000,000.00		50,000,000.00
华夏银行布吉支行	2012年09月29日	2013年12月29日	人民币元		40,000,000.00		25,000,000.00
华夏银行布吉支行	2012年10月24日	2013年12月24日	人民币元		30,000,000.00		25,000,000.00
合计	--	--	--	--	297,000,000.00	--	283,000,000.00

资产负债表日后已偿还的金额 11,527,060 元。

上述借款利率按照中国人民银行同期基准利率浮动一定比例。

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	725,267,638.70	849,636,078.25
合计	725,267,638.70	849,636,078.25

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数		期初数	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
华商银行深圳分行	2012年12月06日	2015年12月06日	人民币元		125,000,000.00		150,000,000.00

建设银行深圳分行	2012年08月28日	2015年09月27日	人民币元		100,000,000.00		100,000,000.00
建设银行深圳分行	2012年11月21日	2015年11月20日	人民币元		100,000,000.00		100,000,000.00
华夏银行布吉支行	2010年10月24日	2017年10月24日	人民币元		70,000,000.00		75,000,000.00
华夏银行布吉支行	2012年09月29日	2017年09月29日	人民币元		50,000,000.00		75,000,000.00
合计	--	--	--	--	445,000,000.00	--	500,000,000.00

上述借款利率按照中国人民银行同期基准利率浮动一定比例。

26、长期应付款

长期应付款

项目	期末数	年初数
本体维修基金	10,536,381.50	11,136,124.62
合计	10,536,381.50	11,136,124.62

27、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,011,660,000.00						1,011,660,000.00

28、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	557,433,036.93			557,433,036.93
其他资本公积	420,811,821.17			420,811,821.17
合计	978,244,858.10			978,244,858.10

29、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

法定盈余公积	4,974,391.15			4,974,391.15
合计	4,974,391.15			4,974,391.15

30、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	-369,154,405.36	--
调整后年初未分配利润	-369,154,405.36	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	13,050,340.37	--
期末未分配利润	-356,104,064.99	--

调整年初未分配利润明细：

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

31、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	320,687,860.60	447,364,203.07
营业成本	246,707,002.82	310,482,609.12

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	66,359,365.82	27,114,240.91	171,290,731.00	76,250,647.97
工程施工	164,394,128.55	155,763,939.80	182,734,297.82	171,454,717.81
租赁	29,939,505.23	11,765,821.32	30,141,506.10	11,819,302.94
物业管理	46,661,107.77	42,319,068.55	51,453,638.87	41,628,088.89

酒店及其他服务	13,333,753.23	9,743,932.24	11,744,029.28	9,329,851.51
合计	320,687,860.60	246,707,002.82	447,364,203.07	310,482,609.12

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅	66,359,365.82	27,114,240.91	171,290,731.00	76,250,647.97
无法分产品的行业	254,328,494.78	219,592,761.91	276,073,472.07	234,231,961.15
合计	320,687,860.60	246,707,002.82	447,364,203.07	310,482,609.12

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	320,379,472.95	246,707,002.82	447,055,009.59	310,482,609.12
境外	308,387.65		309,193.48	
合计	320,687,860.60	246,707,002.82	447,364,203.07	310,482,609.12

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
项目一	10,989,249.56	3.43%
项目二	10,530,000.00	3.28%
项目三	7,606,940.49	2.37%
项目四	6,827,564.00	2.13%
自然人	5,100,000.00	1.59%
合计	41,053,754.05	12.8%

营业收入的说明

营业收入本期数 320,687,860.60 元,同比减少 28.32%,主要原因为本报告期本公司房地产销售收入主要还是来源于下属汕头华林公司销售金叶岛剩余住宅,光明深房传麒山项目虽已开始销售,但尚未达到结转条件,从而导致公司的房地产销售收入本期数 6,636 万元,同比减少了 61.26%。

32、营业税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	13,310,744.75	19,267,667.09	
城市维护建设税	925,609.78	1,312,811.96	
教育费附加	453,875.58	650,125.85	
房产税	3,147,535.56	3,147,535.56	
土地增值税	6,267,826.96	19,413,284.32	
地方教育费附加	177,156.38	242,372.61	
堤围防护费等	252,406.89	682,286.32	
合计	24,535,155.90	44,716,083.71	--

营业税金及附加的说明

营业税金及附加本期数24,535,155.90元,同比减少45.13%,主要是因营业收入同比减少使各项流转税费相应减少所致。

33、销售费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,225,569.17	949,054.46
广告费	3,094,555.50	3,883,759.00
业务费	370,904.00	124,874.00
其他	2,188,517.23	1,298,688.77
合计	6,879,545.90	6,256,376.23

34、管理费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,865,948.06	13,557,140.20
税金	1,142,696.64	1,623,728.00
折旧费	2,361,519.58	2,447,915.96

业务招待费	1,856,649.72	2,329,855.17
中介机构费	752,717.03	1,476,459.97
差旅费	341,890.10	565,415.03
办公费	621,405.88	1,173,571.49
修理费	561,242.55	670,216.00
水电费	567,906.60	446,096.70
其他摊销费用	336,449.97	279,116.97
其他	5,074,516.16	4,693,907.69
合计	27,482,942.29	29,263,423.18

35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	39,833,608.89	32,899,322.07
减：利息收入	-1,811,234.33	-1,152,479.46
减：利息资本化金额	-39,031,075.56	-28,247,669.94
汇兑损益	304,319.17	-209,478.42
其他	129,353.84	130,161.76
合计	-575,027.99	3,419,856.01

36、投资收益

投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他		50,000.00
合计		50,000.00

37、营业外收入

营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的
----	-------	-------	-------------

			金额
非流动资产处置利得合计	3,454,738.58	23,868.70	3,454,738.58
其中：固定资产处置利得	3,454,738.58		3,454,738.58
罚款收入		30,331.00	
其他	70,702.01	8,762.14	70,702.01
合计	3,525,440.59	62,961.84	3,525,440.59

营业外收入说明

营业外收入同比大幅度增加主要是,处置全资所属新峰企业有限公司位于香港九龙山林道9号的卓能中心办公楼,实现的收益.

38、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	6,511.98	9,175.80	6,511.98
其中：固定资产处置损失	6,511.98		6,511.98
对外捐赠	45,000.00	10,000.00	45,000.00
罚款支出	5,210.00	8,215.00	5,210.00
赔偿支出	34,562.34		34,562.34
其他	4,480.00	21,167.47	4,480.00
合计	95,764.32	48,558.27	95,764.32

39、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	6,019,760.27	13,182,343.19
合计	6,019,760.27	13,182,343.19

40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润,除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数,根据发行合同的具体条款,从应收对价之日(一般为股票发行日)起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润,调整下述因素后确定:(1)当

期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

41、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
外币财务报表折算差额	1,787,893.36	-76,219.59
合计	1,787,893.36	-76,219.59

其他综合收益说明

其他综合收益同比增加主要是因汇率变动，使外币报表折算差额同比增加所致。

42、现金流量表附注

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
利息收入	8,576,175.84
各项押金、保证金	5,116,719.35
往来款	8,514,474.45
本体维修基金	2,199,028.51
代收房产办证费、公证费	1,718,432.97
其他	40,128,220.05
合计	66,253,051.17

收到的其他与经营活动有关的现金说明

收到的其他与经营活动有关的现金本期数66,253,051.17元，同比增加88.33%，主要是短期通知存款的增加和收回按揭贷款保证金所致。

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

管理费用支付的现金	10,737,655.92
销售费用支付的现金	5,533,666.88
各项押金、保证金	6,945,918.37
代付房产办证费、公证费	1,747,123.80
往来款	17,926,547.58
其他	28,899,610.77
合计	71,790,523.32

单位：元

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
释放用于质押的定期存款	5,000,000.00
合计	5,000,000.00

43、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	13,068,157.78	40,107,915.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,114,164.23	13,308,286.90
无形资产摊销	261,189.98	164,989.98
长期待摊费用摊销	101,179.74	101,977.02
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）	3,454,738.58	-23,868.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,644.48	
财务费用（收益以“-”号填列）	931,887.17	11,022,629.56
投资损失（收益以“-”号填列）		-50,000.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-340,530,563.66	-91,763,829.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-40,324,329.07	-43,657,674.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	699,366,671.78	-45,524,297.86
经营活动产生的现金流量净额	349,447,741.01	-116,313,872.03
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--

3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	593,181,183.41	212,039,323.67
减: 现金的期初余额	463,713,702.77	324,967,185.86
现金及现金等价物净增加额	129,467,480.64	-112,927,862.19

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末数	期初数
一、现金	593,181,183.41	463,713,702.77
其中: 库存现金	380,826.22	336,552.84
可随时用于支付的银行存款	592,668,899.47	463,243,117.58
可随时用于支付的其他货币资金	131,457.72	134,032.35
三、期末现金及现金等价物余额	593,181,183.41	463,713,702.77

现金流量表补充资料的说明

经营性应付项目的增加主要是预收楼款的增加。

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市投资控股有限公司	控股股东	国有企业	广东深圳	范鸣春	投资、房地产开发、担保	人民币 56 亿元	63.55%	63.55%	国资委	76756642-1

本企业的母公司情况的说明

深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，成立于2004年10月13日，注册资本56亿，法定代表人范鸣春，经营范围：为市属国有企业提供担保、国有股权管理、所属企业资产重组、改制和资本运作、股权投资等。本公司最终控制人为深圳市国有资产监督管理委员会。其办公地址为深圳市福田区深南大道投资大厦，邮编518029。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
-------	-------	------	-----	-------	------	------	------	-------	--------

							(%)	(%)	码
深圳海燕大酒店有限公司	控股子公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	深圳	杨家勇	酒店服务	30,000,000	100%	100%	618858316
深圳市物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	陈家发	物业管理	7,250,000	100%	100%	192176034
深圳圳通工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	叶海波	安装、维修	10,000,000	100%	100%	618861371
深圳市华展建设监理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	杨华坚	建设监理	8,000,000	100%	100%	192294487
深圳市深房小汽车出租有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	杨家勇	小汽车出租	10,290,000	100%	100%	279277356
深圳深房停车场有限公司	控股子公司	合资经营(港资)	深圳	王晓绿(下文许定军)	建设经营停车场	42,500,000	100%	100%	618893285
深圳市深房投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	陈茂政	投资、兴办实业	10,000,000	100%	100%	279381305
深圳市深房保税贸易有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	杨家勇	进出口贸易	5,000,000	100%	100%	192269708
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	刘晓东	房地产开发	30,000,000	100%	100%	279522091
深圳经济特区房地产(集团)广州房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	广州	黄常跃	房地产开发	20,000,000	100%	100%	190521252
北京新峰房地产开发经营有限公司	控股子公司	合资经营(港资)	北京	梁松(下文杨家勇)	房地产经营	US\$10,000,000	100%	100%	600013366
北京深房物业管理有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	北京	许定军	物业管理服务	500,000	100%	100%	633652922
深圳市深物	控股子公司	有限责任公	深圳	周小冰	电梯销售与	3,500,000	100%	100%	665889991

电梯有限公司		司(法人独资)			维修服务				
深圳市联华企业有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	杨家勇	机械机电设备安装	10,000,000	100%	100%	192184309
新峰置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	杨家勇	投资、管理	HKD1,000,000	100%	100%	
华林有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	杨家勇	投资控股	HKD10,000	100%	100%	
汕头市华林房产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司(香港澳门法人独资)	汕头	聂黎明	房地产开发	US\$15,000,000	100%	100%	617534045
汕头经济特区松山房产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司(香港澳门法人独资)	汕头	杨开伟	房产及配套设施的开发建设、出租物业	HKD3,000,000	100%	100%	617537537
美国长城地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	美国	陈茂政	房地产开发	USD500,000	70%	70%	
新峰企业有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	陈茂政	投资、管理	HKD1,000,000	100%	100%	
新峰投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	杨家勇	物业投资	HKD1,000,000	55%	55%	
启禄有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	陈茂政	投资、管理	HKD1,000,000	100%	100%	
柏伟置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	陈茂政	物业投资	HKD10,000	80%	80%	
启怡发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	陈茂政	投资兴办实业	HKD1,000,000	100%	100%	
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	控股子公司	中外合作企业(港资)	广州	罗自超	房地产开发	HKD39,800,000	100%	100%	618436826
新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司	控股子公司	有限责任公司(外国法人资格)	武汉	沈跃生	房地产开发	US\$4,000,000	55%	55%	616415810
深圳市深房百货有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	杨植开(清算组组长:朱浩)	国内商业物资供销	10,000,000	100%	100%	708410080
深圳市数码港投资有限	控股子公司	有限责任公司	深圳	杨家勇	信息技术咨询	20,000,000	70%	70%	723003141

公司									
深圳市深房集团宝安开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	宋公利(清算组组长:杨家勇)	房地产开发	20,000,000	100%	100%	192185179
深圳市房地产综合服务公司	控股子公司	全民企业(未改制)	深圳	吴朝亮	日用百货、家用电器、五金等	13,710,000	100%	100%	
深圳市深房实业发展公司	控股子公司	全民企业(未改制)	深圳	林明贤	投资兴办实业	3,000,000	100%	100%	
深圳市特发房产建筑装修有限公司	控股子公司	全民企业(未改制)	深圳	王居培	建筑、装修	2,210,000	100%	100%	
澳洲柏克顿有限公司	控股子公司	有限责任公司	澳大利亚		房地产开发	US\$200,000	60%	60%	
加拿大长城(温哥华)有限公司	控股子公司	有限责任公司	加拿大		房地产开发	CAD 1,000	75%	75%	
百立有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	陈茂政	分包承建及买卖建材	HKD500,000	100%	100%	
深圳市深房建筑装饰材料公司	控股子公司	全民企业(未改制)	深圳	张乐民	建筑材料	2,680,000	100%	100%	192183509
深圳中港海燕企业有限公司	控股子公司	合资经营(港资)	深圳	骆锦星	旅业酒楼餐饮	19,000,000	68%	68%	618813265
深圳市新东方百货有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	彭乃店	国内商业物资供销	20,000,000	100%	100%	
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	控股子公司	合作经营(港资)	广东封开	陈金才	生产经营水泥	US\$8,000,000	90%	90%	617845521

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码

一、合营企业									
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	中外合作经营	广东博罗	杨怀玉	生产矿泉水及其系列产品	6,020,000.00				
封开杏花宾馆	中外合作经营	广东封开		旅业、餐饮					
江门新江房地产有限公司	中外合作经营	广东江门	骆锦星	房地产开发、建造、销售	USD6,600,000.00				
西安新峰物业商贸有限公司	中外合资经营	西安	梁伟国	建造、经营"西安商贸大厦"房地产开发	HKD30,000,000.00				
东益地产有限公司	私人公司	香港		房地产开发、销售	HKD1,000,000.00				
二、联营企业									
深圳市荣华机电工程有限公司	有限责任公司	深圳	郑中青	电梯、空调、水电安装及购销	5,000,000.00	25%	25%		19219691-6
深圳市新峰地产顾问有限公司	有限责任公司	深圳	钟新发	代理房产的买卖、租赁	3,000,000.00	20%	20%		19221684-1
深圳润华汽车贸易公司	有限责任公司	深圳	李学敏	销售国产汽车(不含小轿车)、摩托车	5,000,000.00	50%	50%		19220483-2
深圳东方新世界百货有限公司	有限责任公司	深圳	彭乃店	国内商业、物资供销业	30,000,000.00	50%	50%		19222948-2

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
深圳市建安(集团)股份有限公司	同受母公司控制	19219737X
深圳市环境工程科学技术中心有限公司	同受母公司控制	668538441

深圳市建筑设计研究总院有限公司	同受母公司控制	192244260
深圳市建筑科学研究院有限公司	同受母公司控制	665899831
深圳市水务规划设计院	同受母公司控制	672999996
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	同受母公司控制	670019325

5、关联方交易

(1) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益
本公司	深圳市建安(集团)有限公司	工程施工	2012年02月01日	2013年06月15日	公开招标	91,900,000.00

公司委托管理/出包情况表

(2) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	88,400,000.00	2012年03月31日	2015年03月31日	否

关联担保情况说明

注：系本公司为本公司之子公司深圳市深房集团龙岗开发有限公司工程款支付保函提供的连带责任信用担保。

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深圳市建筑设计研究总院有限公司	70,000,000.00	2012年07月26日	2013年07月26日	该笔资金拆借以2013年3月提前还清。
拆出				

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：					
	深圳市新峰地产顾问有限公司	1,095,272.50		1,112,375.80	
	合 计	1,095,272.50		1,112,375.80	
其他应收款：					
	广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58
	百立有限公司	18,505,696.20	18,502,668.12	18,631,565.47	18,628,734.59
	深圳市深房百货有限公司	237,648.82	189,179.82	237,648.82	189,179.82
	深圳市房地产综合服务公司	1,086,487.22	927,136.22	1,086,487.22	927,136.22
	深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	8,327,180.71	8,327,180.71	8,327,180.71
	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46		475,223.46	
	西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19		8,419,205.19	
	合 计	152,184,413.48	143,079,136.75	152,310,282.75	143,205,203.22

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款：			
	深圳市特发房产建筑装修公司	598,012.16	598,012.16

	深圳市深房实业发展公司	1,534,854.91	1,534,854.91
	深圳中港海燕企业有限公司	135,853.52	135,853.52
	深圳东方新世界百货有限公司	902,974.64	902,974.64
	深圳市新东方百货有限公司	1,394,704.21	1,394,704.21
	封开县联峰水泥制造有限公司	1,867,348.00	1,867,348.00
	深圳市数码港投资有限公司	7,346,538.33	7,949,749.26
	深圳市深房集团宝安开发有限公司	20,093,445.07	20,093,445.07
	深圳市投资控股有限公司	63,848,819.24	63,848,819.24
	合 计	97,722,550.08	98,325,761.01
应付利息:			
	深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	16,535,277.94
	深圳市建筑设计研究总院有限公司		134,166.67
	合 计	16,535,277.94	16,669,444.61
短期借款:	深圳市建筑设计研究总院有限公司		70,000,000.00
	合 计		70,000,000.00

九、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 国兴大厦诉讼案

1997年3月21日，本公司与保兴房地产开发（深圳）有限公司（以下简称保兴公司）签订《国兴大厦股权转让合同书》，根据合同规定，本公司将所持有的国兴大厦项目68%的权益以人民币14,500万元转让给保兴公司，且原本公司欠付工程款1,500万元亦由保兴公司承担。保兴公司支付4,500万元后，尚欠10,000万元权益转让款及1,500万元工程款未支付给本公司，本公司遂提起法律诉讼。经广东省高级人民法院审理，于2002年9月28日下达“（2001）粤高法经一初字第7号”《民事判决书》，判决：保兴公司须支付尚欠本公司的转让款98,948,060.00元及利息。2003年此案经二审审理判决维持原判。

2008年2月22日，本公司与保兴公司签订协议书，约定由保兴公司向本公司支付1500万元，本公司放弃龙岗区保兴商业大厦拍卖处置权和分配权。因保兴公司未履行该协议，2008年7月23日，本公司与保兴

公司及第三方深圳市宏明木业有限公司签订和解协议书，由第三方以250万元现金和深圳国际交易广场1514号房产（开发商为大中华国际集团（中国）有限公司，以下简称“大中华公司”）代保兴公司履行1500万元债务及其他约定。2008年12月，本公司收到250万元现金。因大中华公司一直未根据和解协议书为公司办理该房产权证，2011年11月15日，本公司与保兴公司、宏明木业公司、大中华公司签署《协议书》，约定保兴公司所欠1250万元债务改为现金清偿，公司全额收到1250万元后，2008年2月22日协议约定的1500万元债务履行完毕。公司已全额收到保兴公司委托第三方深圳昊天股权投资基金管理有限公司代为支付的1250万元现金。

截至2012年12月31日，本公司与上述事项相关的已实现的损益已计入相关年度。

（2）西安项目诉讼案

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称“西安新峰公司”）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于1995年11月28日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在1996年停工。1997年西安市政府强制收回西安新峰公司投资项目，调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司（以下简称“商贸旅游公司”）。但双方对于投资补偿款发生诉讼，2001年12月19日经陕西省高级人民法院“（2000）陕经一初字第25号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款3,662万元及其利息，逾期履行时，加倍支付迟延履行期间的债务利息；2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。

本案经拍卖商贸旅游公司资产，累计已执行收回15,201,000.00元，经西安新峰公司申请，陕西高院于2011年9月5日立案恢复执行，但在本报告期内无实质进展。

截至2013年6月30日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资账面价值12,166,897.84元（已计提长期投资减值准备20,673,831.77元）、债权余额为8,419,205.19元。

（3）罗浮山项目诉讼案

本公司早年与罗浮山旅游总公司合作经营罗浮山旅游项目，因罗浮山旅游总公司未履行合同，本公司向法院提起诉讼。经广东省高级人民法院2007年12月21日判决：1、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内向本公司偿还960万元；2、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内按中国人民银行同期同类贷款利率计付实际占用960万元期间的利息，其中，440万元从1986年5月1日起计至付清之日止，410万元从1988年2月1日起计至付清之日止，110万元从1989年6月15日起计至付清之日止，罗浮山旅游总公司已偿还的利息858万元从应付利息总额中扣除；3、罗浮山管委会对罗浮山旅游总公

司不能清偿的债务承担三分之一的赔偿责任；4、罗浮山旅游总公司和罗浮山管委会未按本判决指定期限履行给付金钱义务，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息；5、罗浮山旅游总公司负担167,714 元一、二审案件费用在履行债务时支付给本公司。本案件在本公司胜诉后，因相关执行工作未得到实质性进展，本公司于2009年5月向广东省高级人民法院申请督促执行，广东省高级人民法院于2009年12月17日向惠州市中级人民法院发出（2009）粤高院执督字第67号督促执行令，责令惠州市中级人民法院在收到督促执行令后3个月内执行结案。2010年3月17日，已经完成了对被执行方名下土地的评估工作，2010年10月13日，惠州市中级人民法院裁定罗浮山旅游开发总公司证号为博府国用字（2003）第1322150011号土地使用权以评估价人民币5120万元为底价委托拍卖部门进行公开拍卖。

依据惠州当地有关规定，行政划拨的土地如进行拍卖，须经当地国土部门审批，且必须在当地的国土部门下设的土地房产交易中心进行拍卖。惠州中院已向博罗县国土局出具公函，告知其裁定内容，并通知其提供有关协助。博罗县国土局向惠州中院复函要求对拟拍卖土地进行测绘（此测绘与之前的土地评估非同一手续）、测绘后由博罗县国土局规划科重新制定该土地的规划要点，并将该要点作为拍卖时的条件。博罗县国土局测绘大队对在本案中查封的罗浮山旅游广场用地进行了测绘，测绘工作已完成，宗地图和用地红线图已于2011年6月提交给惠州中院。国土局提出须以详规作为制定规划要点的依据，而详规的编制须依赖本案被执行人之一罗浮山风景名胜区管理委员会。目前法院因国土部门未制定该土地的规划要点，拍卖未能进行。

截至2013年6月30日，本公司账面对罗浮山旅游总公司的债权余额9,600,000.00元，已计提坏账准备4,800,000.00元。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司所属全资子公司深圳市深房集团龙岗开发有限公司（下称龙岗公司）的“深房尚林”项目北区已进入施工阶段，根据市住建局的规定，发包方须与承包方开立对等的支付和履约保函；此为项目工程施工报建手续的必要条件，故龙岗公司须尽快办理工程款支付保函。根据开证机构的要求，本公司须为该项目施工总承包工程支付保函提供信用担保，保函金额为88,40.00万元。（详见2012年3月31日巨潮资讯网《对外担保公告》）

其他或有负债及其财务影响

十、承诺事项

1、重大承诺事项

项 目	期末数	年初数
已签约但尚未于财务报表中确认的- 大额发包合同	1,072,377,165.51	1,349,084,786.45
合 计	1,072,377,165.51	1,349,084,786.45

2、前期承诺履行情况

本期支付上期已签约但尚未于财务报表中确认的大额发包合同价款为 294,683,013.66 元。

十一、其他重要事项

其他

东湖帝景名苑项目用地位于深圳市罗湖区布心路与爱国路交界处，宗地编号为H312-0061。总占地面积7,970.08m²，建设用地面积为5,889.7m²，容积率10.1，计容积率建筑面积59,486m²。本公司于2006年11月取得东湖帝景名苑项目土地使用权。2008年9月、12月，本公司先后收到深圳市规划直属分局和深圳市规划局来函（深规直属函[2008]1069号、深规函[2008]2517号），被告知相关市政道路工程将有可能部分占用东湖帝景名苑项目宗地用地红线，要求本公司对建设项目暂缓开发。2011年1月20日，深圳市规划和国土资源委员会（下称市规土委）第一直属管理局核发“深规土一局【2011】第009号”《闲置土地处置决定书》，决定对该宗地有偿收回土地使用权。

2012年初市规土委和本公司相继委托或聘请中介机构对该地块进行了评估，5月初，市规土委第一直属管理局认为有偿收地补偿款的确定、政府财政支付及操作程序等难度都很高；同时告知本公司相关市政道路工程不会占用该项目用地，建议本公司研究在现有条件下通过修改设计，继续建设东湖帝景名苑项目的可行性。如建设可行，第一直属管理局则可收回《闲置土地处置决定书》，并根据项目现状及设计方案酌情重新调整项目规划要点继续建设。本公司于7月底与深圳市建总院签订正式方案设计合同，9月上旬设计院完成第一轮方案设计，并报市规土委第一直属管理局相关部门审核。

2012年11月中本公司将方案及规划要点修改请示报市规土委第一直属管理局，第一直属管理局研究后，提出需先撤销《闲置土地处置决定书》。2013年5月第一直属管理局已将处置意见报市规土委，目前尚未得到市规土委的回复。

如市规土委决定撤销收地决定书，并重新调整本项目规划要点，则本项目将可启动项目开发前期的一系列工作。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	12,798,373.13	100%	6,301,854.02	49.24%	19,965,193.98	100%	6,301,854.02	31.56%
合计	12,798,373.13	--	6,301,854.02	--	19,965,193.98	--	6,301,854.02	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
待收取的房款	12,277,769.13	6,301,854.02	51.33%	对账龄较长，可回收性较小的应收账款，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
应收租金	520,604.00			
合计	12,798,373.13	6,301,854.02	--	--

(2) 本公司本期无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本年又全额收回或转回的应收账款。

(3) 本报告期无实际核销的应收账款情况

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

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
法人一	非关联方	1,809,832.84	3 年以上	14.14%
自然人一	非关联方	1,200,000.00	3 年以上	9.38%
法人二	联营公司	1,095,272.50	3 年以上	8.56%
自然人二	非关联方	876,864.11	3 年以上	6.85%
自然人三	非关联方	824,527.80	3 年以上	6.44%
合计	--	5,806,497.25	--	45.37%

(6) 应收关联方账款情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市新峰地产顾问有限公司	联营企业	1,095,272.50	8.56%
合计	--	1,095,272.50	8.56%

(7) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0 元。

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位: 元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提	1,153,502,426.18	97.73	818,545,417.98	70.96	1,153,502,426.18	98.19	818,545,417.98	70.96

坏账准备的其他应收款		%		%		%		%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	26,778,207.00	2.27%	12,628,565.94	47.16%	21,240,357.02	1.81%	12,628,565.94	59.46%
合计	1,180,280,633.18	--	831,173,983.92	--	1,174,742,783.20	--	831,173,983.92	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
纳入合并范围子公司往来款	1,006,978,545.23	677,154,231.02	67.25%	对账龄较长，可回收性较小的款项，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
未纳入合并范围子公司往来款	120,994,319.55	120,994,319.55	100%	同上
其他往来款	25,529,561.40	20,396,867.41	79.9%	同上
合计	1,153,502,426.18	818,545,417.98	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
纳入合并范围子公司往来款	2,420,150.00			
未纳入合并范围子公司往来款	1,324,136.04	1,116,316.04	84.31%	对账龄较长，可回收性较小的款项，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他往来款	23,033,920.96	11,512,249.90	49.98%	同上
合计	26,778,207.00	12,628,565.94	--	--

(2) 本公司本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回

或转回的应收账款。

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款情况

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
新峰企业有限公司	子公司	3,416,239.85	1 年以内	0.29%
新峰企业有限公司		517,650.00	1-2 年	0.04%
新峰企业有限公司		1,493,155.79	2-3 年	0.13%
新峰企业有限公司		548,832,255.48	3 年以上	46.5%
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	子公司	49,146,106.56	1 年以内	4.16%
深圳市深房集团龙岗开发有限公司		42,017,301.06	1-2 年	3.56%
深圳市深房集团龙岗开发有限公司		6,160,754.80	2-3 年	0.52%
深圳市深房集团龙岗开发有限公司		189,279,897.97	3 年以上	16.04%
美国长城地产有限公司	子公司	101,379,954.81	3 年以上	8.59%
加拿大长城（温哥华）有限公司	子公司	89,035,748.07	3 年以上	7.54%
深圳市深房保税贸易有限公司	子公司	32,392,459.91	3 年以上	2.74%
合计	--	1,063,671,524.30	--	90.11%

(6) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
新峰企业有限公司	子公司	554,259,301.12	46.96%
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	子公司	286,604,060.39	24.28%
美国长城地产有限公司	子公司	101,379,954.81	8.59%
加拿大长城（温哥华）有限公司	子公司	89,035,748.07	7.54%

公司			
深圳市深房保税贸易有限公司	子公司	32,392,459.91	2.74%
深圳市联华企业有限公司	子公司	16,162,762.46	1.37%
澳洲柏克顿有限公司	子公司	12,559,290.58	1.06%
百立有限公司	子公司	11,072,100.19	0.94%
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营企业	10,465,168.81	0.89%
深圳市深房建筑装饰材料公司	子公司	8,327,180.71	0.71%
深圳市深房投资有限公司	子公司	5,897,431.45	0.5%
深圳润华汽车贸易公司	联营企业	3,072,764.42	0.26%
深圳市房地产综合服务公司	子公司	1,086,487.22	0.09%
深圳市荣华机电工程有限公司	联营企业	475,223.46	0.04%
深圳市深房百货有限公司	子公司	237,648.82	0.02%
合计	--	1,133,027,582.42	95.99%

(7) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0 元。

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市物业管理有限公司	成本法	12,821,791.52	12,821,791.52		12,821,791.52	95%	95%				
深圳海燕大酒店有限公司	成本法	20,605,047.50	20,605,047.50		20,605,047.50	68.1%	68.1%				
深圳市深房投资有限公司	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	90%	90%				
新峰企业	成本法	556,500.0	556,500.0		556,500.0	100%	100%				

有限公司		0	0		0						
新峰置业 有限公司	成本法	20,824,54 5.77	22,717,69 7.73		22,717,69 7.73	100%	100%				
深圳经济 特区房地 产(集团) 广州房地 产有限公 司	成本法	20,000,00 0.00	20,000,00 0.00		20,000,00 0.00	100%	100%				
深圳圳通 工程有限 公司	成本法	11,332,32 1.45	11,332,32 1.45		11,332,32 1.45	73%	73%				
美国长城 地产有限 公司	成本法	1,435,802 .00	1,435,802 .00		1,435,802 .00	70%	70%				
深圳市深 房保税贸 易有限公 司	成本法	4,750,000 .00	4,750,000 .00		4,750,000 .00	95%	95%				
深圳市华 展建设监 理有限公 司	成本法	6,000,000 .00	6,000,000 .00		6,000,000 .00	75%	75%				
深圳市深 房小汽车 出租有限 公司	成本法	11,809,50 0.00	6,495,225 .00		6,495,225 .00	55%	55%				
启禄有限 公司	成本法	212,280.0 0	212,280.0 0		212,280.0 0	20%	20%				
北京深房 物业管理 有限责任 公司	成本法	500,000.0 0	500,000.0 0		500,000.0 0	10%	10%				
深圳市联 华企业有 限公司	成本法	13,458,21 7.05	13,458,21 7.05		13,458,21 7.05	95%	95%				
深圳市深 房集团龙 岗开发有 限公司	成本法	30,850,00 0.00	30,850,00 0.00		30,850,00 0.00	95%	95%				
北京新峰	成本法	64,183,88	64,183,88		64,183,88	75%	75%				

房地产开发经营有限公司		8.90	8.90		8.90						
深圳深房停车场有限公司	成本法	29,750,000.00	29,750,000.00		29,750,000.00	70%	70%				
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	权益法	9,969,206.09	9,969,206.09		9,969,206.09				9,969,206.09		
封开杏花宾馆	权益法	9,455,465.38	9,455,465.38		9,455,465.38				9,455,465.38		
深圳润华汽车贸易公司	权益法	1,445,425.56	1,445,425.56		1,445,425.56	50%	50%		1,445,425.56		
深圳市荣华机电工程有限公司	权益法	1,250,000.00	1,403,848.97		1,403,848.97	25%	25%		1,076,954.64		
深圳市深房实业发展公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	100%	100%		4,500,000.00		
深圳中港海燕企业有限公司	成本法	12,940,900.00	12,940,900.00		12,940,900.00	68%	68%		12,940,900.00		
深圳市房地产综合服务公司	成本法	5,958,305.26	5,958,305.26		5,958,305.26	100%	100%		5,958,305.26		
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00		201,100.00	100%	100%		201,100.00		
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00		906,630.00	60%	60%		906,630.00		
深圳市特发房产建筑装修公司	成本法	8,180,003.63	8,180,003.63		8,180,003.63	100%	100%		8,180,003.63		
深圳市新东方百货有限公司	成本法	18,500,000.00	18,500,000.00		18,500,000.00	100%	100%		18,500,000.00		

深圳市深房建筑装饰材料公司	成本法	2,680,000.00	2,680,000.00		2,680,000.00	100%	100%		2,680,000.00		
深圳市深房百货有限公司	成本法	9,500,000.00	9,500,000.00		9,500,000.00	95%	95%		9,500,000.00		
深圳市数码港投资有限公司	成本法	14,000,000.00	12,401,018.42		12,401,018.42	70%	70%				
深圳市深房集团宝安开发有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00		19,000,000.00	95%	95%				
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25		58,547,652.25	100%	100%		58,547,652.25		
汕头市中小企业融资担保有限公司	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	10%	10%				
合计	--	457,308,490.54	442,258,326.71		442,258,326.71	--	--	--	143,861,642.81		

长期股权投资的说明

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	25,288,842.36	35,178,901.24
合计	25,288,842.36	35,178,901.24
营业成本	11,056,048.84	13,073,029.87

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产			2,908,357.00	1,771,535.60

租赁	24,002,260.93	10,728,917.84	31,112,312.62	10,986,640.28
其他	1,286,581.43	327,131.00	1,158,231.62	314,853.99
合计	25,288,842.36	11,056,048.84	35,178,901.24	13,073,029.87

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅			2,908,357.00	1,771,535.60
无法分产品的行业	25,288,842.36	11,056,048.84	32,270,544.24	11,301,494.27
合计	25,288,842.36	11,056,048.84	35,178,901.24	13,073,029.87

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳	25,288,842.36	11,056,048.84	35,178,901.24	13,073,029.87
合计	25,288,842.36	11,056,048.84	35,178,901.24	13,073,029.87

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	2,005,552.00	8.36%
法人二	2,116,610.00	8.82%
法人三	580,008.00	2.42%
法人四	703,314.00	2.93%
法人五	445,208.68	1.85%
合计	5,850,692.68	24.38%

营业收入的说明

5、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
------	------	------

1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-9,163,660.55	2,217,279.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,632,989.38	10,620,565.93
无形资产摊销	113,799.98	49,399.98
长期待摊费用摊销	28,265.10	28,265.10
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,644.48	
财务费用（收益以“-”号填列）	6,795,730.37	6,109,875.73
存货的减少（增加以“-”号填列）	-197,342,844.65	-83,958,751.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,607,115.56	-76,326,366.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	640,954,150.55	38,497,497.20
经营活动产生的现金流量净额	455,630,190.22	-102,762,235.08
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	431,672,122.54	94,764,497.01
减：现金的期初余额	190,825,250.83	144,779,100.65
现金及现金等价物净增加额	240,846,871.71	-50,014,603.64

十三、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	3,448,226.60	处置办公楼实现的收益.
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,550.33	
减：所得税影响额	-864.06	
合计	3,430,540.33	--

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

2、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	13,050,340.37	40,084,098.09	1,649,642,412.95	1,635,376,098.73
按国际会计准则调整的项目及金额				
按国际会计准则	13,050,340.37	40,084,098.09	1,649,642,412.95	1,635,376,098.73

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	13,050,340.37	40,084,098.09	1,649,642,412.95	1,635,376,098.73
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	13,050,340.37	40,084,098.09	1,649,642,412.95	1,635,376,098.73

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

3、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.79%	0.0129	0.0129
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.59%	0.0095	0.0095

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

货币资金期末数为613,271,353.69元，比年初数增加了23.44%，其主要原因是预收的售楼房款增加所致。

预付账款期末数82,590,149.74元，比年初数增加了108.15%，主要是下属圳通公司部分工程项目未达到结算条件，和预付销售传麒山项目楼房手续费尚未结转所致。

存货净额期末数2,772,285,028.20元，比年初数增加了14%，主要是本期对在建深房传麒山项目、深房尚林花园项目、汕头悦景东方项目的投入增加所致。

其他流动资产期末数25,904,506.01元，比年初数增加了232.94%，主要是本期预售楼款及预收工程款已交流转税费和所得税所致。

长期待摊费用期末数712,068.64元，比年初数增加了66.64%，主要是本期办公室及宿舍装修费的增加

所致。

其他非流动资产期末数735,190.76元,比年初减少了69.54%,主要是本期预付软件费结算后转入无形资产,装修费及其他结算后转入固定资产所致。

短期借款期末数16,000,000.00元,比年初减少了83.33%,是本期归还了委托借款7,000万元所致。

预收款项期末数1,134,654,627.94元比年初数增加了178.65%,主要是本期收到深房传麒山预售楼房款增加所致。

应付职工薪酬期末数26,278,551.66元,比年初减少了28.35%,主要是本期支付了上年结算薪酬。

应交税费期末数6,971,655.21元,比年初减少了65.07%,主要是本期汇算清缴了上年的企业所得税。

(2) 利润表、现金流量表项目

营业收入本期数320,687,860.60元,同比减少28.32%,主要原因为本报告期本公司房地产销售收入主要还是来源于下属汕头华林公司销售金叶岛剩余住宅,光明深房传麒山项目虽已开始销售,但尚未达到结转条件,从而导致公司的房地产销售收入本期数6,636万元,同比减少了61.26%。

营业税金及附加本期数24,535,155.90元,同比减少45.13%,主要是因营业收入同比减少使各项流转税费相应减少所致。

财务费用同比减少主要是利息资本化金额同比增加所致。

营业利润本期数15,658,241.78元同比减少70.61%,主要是因营业收入同比减少使税后毛利本期数49,445,701.98元,同比减少46.35%所致。

营业外收入同比增加主要是处置办公楼,实现的收益所致。

其他综合收益同比增加主要是因汇率变动,使外币报表折算差额同比增加所致。

销售商品、提供劳务收到的现金本期数 1,038,782,095.16元,同比增加162.75%,主要是本期预收深房传麒山售楼房款所致。

收到的其他与经营活动有关的现金本期数66,253,051.17元,同比增加88.33%,主要是短期通知存款的增加和收回按揭贷款保证金所致。

购买商品、接受劳务支付的现金本期数551,706,829.05元,同比增加54.68%,主要是本期对在深房传麒山项目、深房尚林花园项目、汕头悦景东方项目的投入增加所致。

投资活动产生的现金流量净额本期数3,751,823.13元,同比增加256.70%,主要是本期收到处置办公楼现金所致。

筹资活动产生的现金流量净额本期数-223,496,227.17元,同比大幅度减少,主要是本期取得银行借款收到的现金同比减少87.68%,而且本期偿银行借款所支付的现金又同比增加97.40%所致。

第九节 备查文件目录

- 1、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。
- 2、报告期内在《中国证券报》、《大公报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。