

深圳市国际企业股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.00 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股。

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

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
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	20
第六节 股份变动及股东情况.....	26
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	29
第八节 公司治理	33
第九节 内部控制	36
第十节 财务报告	37
第十一节 备查文件目录.....	121

释义

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

重大风险提示

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

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

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	*ST 国商 *ST 国商 B	股票代码	000056 200056
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市国际企业股份有限公司		
公司的中文简称	*ST 国商、*ST 国商 B		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN INTERNATIONAL ENTERPRISE CO.,LTD.		
公司的法定代表人	郑康豪		
注册地址	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A		
注册地址的邮政编码	518048		
办公地址	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 6 楼		
办公地址的邮政编码	518048		
公司网址	http://www.china-ia.com		
电子信箱	sgs000056@163.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 03 月 18 日	广东省深圳市	19217908-3	440301520200039	19217908-3
报告期末注册	2011 年 08 月 25 日	广东省深圳市	440301501139855	440300192179083	19217908-3
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司上市之初主要经营商品零售业，尤以中高档名优商品的零售业务为主，在国内逐步发展大型连锁商场。后为了连锁网点的拓展，下属融发公司积极开展房地产业务，采取以商养地、以地保商的发展策略，降低经营网点的使用成本，促使本公司连锁商业经营发展。近年来，因国内商业发展形势发生变化，公司原有的商场已不能适应市场竞争，我司已逐步退出了传统零售百货业，大力发展购物中心项目。在 2010 年公司完成重组后，确定了以商业地产经营为公司的主营业务。				
历次控股股东的变更情况（如有）	本公司是经一九九二年十二月十五日深圳市人民政府办公厅“深府办复（1992）1867 号”文批准成立的股份有限公司，一九九二年十二月二十四日经中国人民银行深圳经济特区分行“深人银复字（1992）第 262 号”文批准，本公司发行股份 4170.18 万股，其中深圳市特发集团有限公司持有 1459.56 万股，占总股本 35%，为公司第一大股东。2006 年 1 月 6 日，公司按照 2005 年 12 月 7 日召开的股权分置改革相关股东大会的决议实施股权分置改革方案，股权分置改革方案正式实施之后，深圳市特发集团有限公司持有我公司的股份为 2933.8952 万股，占总股本 13.28%，原第二大股东马来西亚和昌父子有限公司持有 3026.4192 万股，占总股本 13.70% 成为公司第一大股东。2009 年 4 月公司第一大股东马来西亚和昌父子有限公司将其持有的本公司 30,264,192 股 B 股全部转让给百利亚太投资有限公司，百利亚太投资有限公司成为公司第一大股东。2010 年 8 月初，郑康豪先生通过受让我司第一大股东百利亚太投资有限公司的股权成为公司第一大股东的实际控制人。截止 2013 年 12 月 31 日， 我司董事长郑康豪先生和其控股的百利亚太、深圳市皇庭投资管理有限公司、皇庭国际集团有限公司合计持有公司股份 46,108,011 股，占公司总股本的 20.87%。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入 (元)	35,292,846.29	80,622,456.24	-56.22%	19,463,770.79
归属于上市公司股东的净利润 (元)	2,320,696,950.25	18,186,252.87		-129,900,924.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	-122,756,718.04	-69,163,980.72	77.49%	-125,691,176.11
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-403,263,195.08	-146,421,324.79	175.41%	-155,929,299.47
基本每股收益 (元/股)	10.51	0.08		-0.59
稀释每股收益 (元/股)	10.51	0.08		-0.59
加权平均净资产收益率 (%)	103.57%	-20.4%	123.97%	390.13%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产 (元)	7,803,283,696.00	2,006,481,401.06	288.9%	1,540,793,887.39
归属于上市公司股东的净资产 (元)	2,236,808,854.06	-83,888,096.19		-98,247,135.00

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	877,737.87	100,107,169.89	30,607.00	本期主要为处置子公司股权收益
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)			450,000.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			2,651,149.33	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	5,458,410,339.63	597,714.00		本期在建投资性房地产皇庭广场完工,转入投资性房地产科目核算并以公允价值后续计量
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-25,943,656.37	295,882.68	-9,554,233.58	本期主要是未决诉讼计提的预计负债

减：所得税影响额	1,363,509,184.22	323,139.89		
少数股东权益影响额（税后）	1,626,381,568.62	13,327,393.09	-2,212,728.62	本期公允价值变动损益计提递延所得税负债
合计	2,443,453,668.29	87,350,233.59	-4,209,748.63	--

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，公司开发的位于深圳市福田区核心项目皇庭广场已完工并实现开业，标志着公司实现了由传统零售百货向大型购物中心运营的战略转型，公司经营进入了新的阶段。林业公司、物业公司等各子公司也都基本重新进入良性经营的轨道。

2013年，公司全力推进核心项目皇庭广场的工程、招商、商户进场装修和开业工作，在本报告期内顺利完成皇庭广场公共部分的精装修工作及消防验收等工作，并于2013年12月25日实现皇庭广场开业运营。报告期内，随着意大利COSCIA百货、H&M旗舰店、博纳影院旗舰店等核心商户的成功进驻，公司对皇庭广场的商户结构进行了优化，提升了商户档次。报告期末，皇庭广场全部楼层招商合计可确定商户的面积（含签订合同、意向书以及洽谈完成待签协议等情形）约占皇庭广场可出租面积的比例为80%，其中已签合同商户面积约占皇庭广场可出租面积的比例为60.4%。随着皇庭广场开业运营，公司主营业务将逐步正常运营，未来将给公司带来稳定的现金流。

2013年，林业公司根据公司部署，继续将林木变现列为林业工作的重中之重，积极开展林木变现工作，同时进行了资源管护和萌芽更新等方面的工作。林业公司本着公司利益最大化的原则，进一步规范林木变现流程，按照公司制度积极开展林木变现招标投标工作，充分保证了公司变现资金的回拢，全年实现营业收入共计1796.49万元，比上年度增长78.84%。同时，林业公司采取积极措施加大护林防火、防盗的工作力度，有效地保护了公司的林地和林木资源。

2013年，公司战略规划得到科学安排和落实，人才梯队逐步形成，根据项目开业计划组建营运管理团队，公司运营管理能力有了很大提升，商业管理初步形成了较为完整的营运服务体系。报告期内，公司顺利完成董事会、监事会换届工作，组建了公司第七届董事会、监事会，为公司持续发展创造了良好的局面。

二、主营业务分析

1、概述

2013年，公司实现营业收入35,292,846.29元，营业利润5,262,816,261.01元，净利润3,873,341,158.29元，其中归属于上市公司股东的净利润为2,320,696,950.25元。本报告期，公司营业利润比上年度大幅增加，主要是本报告期公司下属控股子公司融发公司开发的在建投资性房地产皇庭广场已全部完工达到预定可开业状态，在报告期内对该项投资性房地产后续计量模式采用公允价值计量模式计量产生的公允价值变动损益所致。本报告期与上年相比下列项目变化较大：

报表项目	年末余额 (或本金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率	变动原因
营业收入	35,292,846.29	80,622,456.24	-56.22%	与上期相比，本期无销售房地产业务收入，导致收入下降
营业成本	24,409,091.23	64,613,413.02	-62.22%	与上期相比，本期无销售房地产业务收入，导致成本下降
管理费用	70,127,543.06	49,651,810.85	41.24%	管理及运营成本增加所致
财务费用	107,366,022.30	54,821,889.02	95.85%	本年工程项目完工，停止资本化利息所致
公允价值变动收益	5,458,410,339.63	597,714.00		在建投资性房地产皇庭广场完工，以公允价值后续计量
投资收益	900,000.00	100,142,378.37	-99.10%	上年发生处置子公司股权，本年未发生处置股权所致
所得税费用	1,363,509,184.22	520,316.58		公允价值变动损益计提递延所得税负债

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2013年，公司紧紧围绕实现皇庭广场开业运营这一核心目标开展工作。根据公司的战略部署，公司工程、招商及运营等各部门员工按照年初制定的计划，加快推进工程、招商及装修工作，为实现皇庭广场顺利开业加点进行开业演练，经过公司全体同仁的努力，皇庭广场于2013年12月25日顺利开业运营。

林业公司根据既定目标，积极围绕林木资源的管护、林木变现和采伐迹地的萌芽更新方面开展工作。虽然因为广东东北部分地区政府对桉树种植和砍伐政策趋紧，公司林木变现受到当地采伐指标的限制，但经过公司全员的努力，林业公司全年共计完成林木变现面积1.78万亩，实现营业收入共计1796.49万元，一定程度上缓解了公司现金流紧张的状况。公司其余各项日常经营管理工作进展顺利。

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

适用 不适用

2、收入

说明

本期主营业务收入比上期减少主要是由房地产销售收入减少引起，2012年度公司出售了港逸豪庭商铺产生了收入，本年度无房产销售收入。本期本年度林业营业收入增加，达到17,964,934.90元，比上期增长78.84%，物业管理收入与上年度基本持平。

行业名称	本金额		上年金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 房地产销售收入			55,674,130.00	46,535,332.32
(2) 物业管理收入	14,561,545.75	10,350,308.40	14,776,166.24	10,067,273.00
(3) 林木收入	17,964,934.90	14,058,782.83	10,045,000.00	8,010,808.19
(4) 租金收入	2,656,075.03			
合计	35,182,555.68	24,409,091.23	80,495,296.24	64,613,413.51

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

2012年度公司出售了港逸豪庭商铺产生了收入，本年度无房产销售收入，故房产销售收入同比减少。本期加大了林业采伐变现力度，本年度林业营业收入增加，达到17,964,934.90元，比上期增长78.84%。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	13,744,516.85
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	39.07%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	第一名	4,123,000.00	11.72%
2	第二名	4,000,000.00	11.37%
3	第三名	3,593,000.00	10.21%
4	第四名	1,480,000.00	4.21%
5	第五名	548,516.85	1.56%
合计	--	13,744,516.85	39.07%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
(1) 房地产销售收入				46,535,332.32	72.02%	-72.02%
(2) 物业管理收入		10,350,308.40	42.4%	10,067,273.00	15.58%	26.82%
(3) 林木收入		14,058,782.83	57.6%	8,010,808.19	12.4%	45.2%

4、费用

详见上述概述说明

5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	51,451,552.73	114,160,010.99	-54.93%
经营活动现金流出小计	454,714,747.81	260,581,335.78	74.5%
经营活动产生的现金流量净额	-403,263,195.08	-146,421,324.79	175.41%
投资活动现金流入小计	175.00	116,791,329.51	-100%
投资活动现金流出小计	519,237.00	1,706,081.73	-69.57%
投资活动产生的现金流量净额	-519,062.00	115,085,247.78	-100.45%
筹资活动现金流入小计	2,473,520,000.00	1,364,300,000.00	81.3%
筹资活动现金流出小计	2,069,413,635.10	1,343,989,901.26	53.98%
筹资活动产生的现金流量净额	404,106,364.90	20,310,098.74	1,889.68%
现金及现金等价物净增加额	320,516.69	-11,028,979.13	-102.91%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流入同比减少 54.93%，主要是本年没有房产销售，销售收入同比减少；

经营活动现金流出同比增加 74.5%，主要是支付皇庭广场工程款，营运成本增加所致；

投资活动现金流入同比减少 100.45%，主要是 2012 年出售子公司股权，2013 年未发生该项业务所致；

筹资活动现金流入和筹资活动现金流出同比增加 81.30% 和 53.98%，主要是中投信托置换平安信托 12 亿借款，增加借款补充营运资金所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期在建投资性房地产皇庭广场完工，以公允价值进行后续计量产生的公允价值变动损益，导致本期净利润有较大幅度增加，与经营活动现金流量存在较大差异。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
(1) 物业管理收入	14,561,545.75	10,350,308.40	28.92%	-1.45%	2.81%	-2.95%
(2) 林木收入	17,964,934.90	14,058,782.83	21.74%	78.84%	75.5%	1.49%
(3) 租金收入	2,656,075.03		100%			
分地区						
华南	35,182,555.68	24,409,091.23	30.62%	-56.29%	-62.22%	10.89%

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

□ 适用 √ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	9,357,753.34	0.12%	8,984,230.37	0.45%	-0.33%	
应收账款	2,291,658.84	0.03%	324,962.37	0.02%	0.01%	
存货	43,338,585.36	0.56%	1,864,814,808.18	92.94%	-92.38%	在建投资性房地产皇庭广场完工，转入投资性房地产科目核算
投资性房地产	7,652,624,300.00	98.07%	6,238,300.00	0.31%	97.76%	在建投资性房地产皇庭广场完工，转

						入投资性房地产科目核算并以公允价值后续计量
固定资产	61,787,209.01	0.79%	65,262,255.13	3.25%	-2.46%	
在建工程	1,742,560.00	0.02%		0%	0.02%	
其他应收款	12,022,195.79	0.15%	34,101,722.17	1.7%	-1.55%	收回深圳交委代建公交站项目款项所致

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	1,225,000,000.00	15.7%		0%	15.7%	本年公司借入短期借款以置换到期借款，改善负债结构
长期借款	600,000,000.00	7.69%	1,695,020,000.00	84.48%	-76.79%	以短期、低利率借款置换长期高利率借款所致
其他应付款	571,826,282.57	7.33%	178,598,323.38	8.9%	-1.57%	向皇庭集团及个人借款增加，以满足日常经营
递延所得税负债	1,365,552,731.65	17.5%	2,043,547.43	0.1%	17.4%	在建投资性房地产皇庭广场完工，转入投资性房地产科目核算并采用公允价值后续计量，计提递延所得税负债

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期自有房地产转入	本期减少	期末数
投资性房地产	6,238,300.00	5,458,410,339.63			2,188,675,661.37	700,001.00	7,652,624,300.00
上述合计	6,238,300.00	5,458,410,339.63			2,188,675,661.37	700,001.00	7,652,624,300.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

√ 是 □ 否

报告期内公司主要资产计量属性发生重大变化的原因说明及对其经营成果和财务状况影响

我司于2012年6月15日披露了《关于会计政策变更的公告》（详见同日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的2012-36号公告），公告中披露了我司从2012年1月1日起将投资性房地产的后续计量模式，由成本计量模式改为公允价值计量模式。该次会计政策变更后，公司投资性房地产后续计量采用公允价值计量模式，但公司下属控股子公司融发公司投资开发的在建投资性房地产皇庭广场当时仍处于装修和招商状态，仍以成本计量模式计量，只有在其完工达到预定可开业状态后才能对其采用公允价值计量。

截止2013年9月30日，皇庭广场已全部完工达到预定可开业状态，公司在《2013年第三季度报告》中对该项投资性房地产后续计量模式采用公允价值计量模式计量（详见我司于2013年10月15日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的2013-44号公告和相关评估报告及说明）。

截止2013年12月31日，皇庭广场评估价值为76.48亿，对皇庭广场以公允价值计量产生公允价值变动损益对本期净利润的影响为40.94亿，归属于上市公司净利润的影响为24.57亿。

五、核心竞争力分析

公司集中精力发展核心项目皇庭广场，2013年底皇庭广场已开业运营。目前公司的核心竞争力主要在于：1、公司核心项目皇庭广场位于深圳市中心区核心商圈，区位优势突出，皇庭广场融合了“艺术、时尚、国际”三大元素，具备较大的发展潜力；2、公司内部拥有商业项目成功运营经验的核心团队，以“开发包容、拼搏实干”的企业文化精神，提升公司的商业运营能力，保障公司各项发展战略的有效推进。

六、投资状况分析

1、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
深圳融发投资有限公司（简称“融发投资”）	子公司	物业出租经营	物业出租经营	USD5,000,000.00	7,760,984,996.86	3,144,072,366.75	2,585,607.87	5,273,842,674.84	3,886,165,949.93
深圳市国际商场连锁商业公司（简称“连锁商业”）	子公司	零售百货	零售百货	10,000,000.00	0.00	-16,769,122.58	0.00	0.00	0.00
深圳国商物业管理有限公司（简称“国商物业”）	子公司	物业管理	物业管理	7,000,000.00	3,908,616.82	-3,699,412.52	14,640,703.52	3,529,683.70	409,443.71
深圳市融发商业管理有限公司（简称“融发商业”）	子公司	商业营销	商业营销	8,000,000.00	30,506,403.80	5,797,569.00	48,000.00	-1,405,327.58	-1,628,468.58
深圳市国商林业发展有限公司（简称“国商林业”）	子公司	木材购销兴办实业	木材购销兴办实业	10,000,000.00	91,858,901.79	-16,496,506.85		-9,725,075.51	-9,725,075.51
翁源县国商林海发展有限公司（简称“翁源国商”）	子公司	造林、营林	造林、营林	7,000,000.00	14,491,032.95	-19,028,808.93	9,611,000.00	-2,846,109.73	-2,253,056.73
五华县国商林业发展有限公司（简称“五华国商”）	子公司	造林、营林	造林、营林	10,000,000.00	42,839,505.67	-8,301,425.08	7,396,080.00	-1,361,217.67	-1,358,217.67
兴宁县国商林业发展有限公司（简称“兴宁国商”）	子公司	造林、营林	造林、营林	5,000,000.00	7,639,342.12	-2,001,026.10	957,854.90	-1,478,597.75	-1,477,997.19
深圳市国际企业贸易有限公司（简称“国际贸易”）	子公司	国际贸易	国际贸易	5,600,000.00					
深圳春华医药联合企业有限公司（简称“春华医药”）	子公司	药品及医疗器械	药品及医疗器械	3,000,000.00					
深圳市国商医药有限公司（简称“国商医药”）	子公司	药品及医疗	药品及医疗	3,000,000.00					

主要子公司、参股公司情况说明

融发公司在建投资性房地产皇庭广场完工，转入投资性房地产科目核算并以公允价值后续计量，截止2013年12月31日，皇庭广场评估价值为76.48亿，对皇庭广场以公允价值计量产生公允价值变动损益对本期净利润的影响为40.94亿，归属于上市公司净利润的影响为24.57亿。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
洛阳融发置业有限公司	停业多年, 进行注销	自行组织清算, 完成注销	不影响

七、2014 年 1-3 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

八、公司未来发展的展望

1、公司未来发展展望

2013年, 受需求放缓、产能过剩和效益下滑等因素的影响, 上半年中国经济连续两个季度回落, 下半年政府进一步释放改革红利、加大结构调整力度、培育消费新热点、引导市场预期, 经济开始企稳回升。随着居民生活水平的不断提升, 零售业快速发展, 消费层次也迅速提高, 2013年中国奢侈品销售量增长已占据全球第一, 预计中国消费品消费总额到2015年可达到32万亿人民币。

2013年, 全国房地产整体调控基调贯彻始终, 不同城市政策导向出现分化, 许多开发商与投资者也转向商业地产, 2013年的商业地产市场发展异常迅速。2013年亦成为深圳购物中心集中开业的高潮年, 海雅缤纷城、欢乐海岸购物中心、万科广场等相继约有十个大型购物中心投入市场, 市场竞争日趋激烈。业内预计2015年, 全国购物中心有望达到4500家, 商业建筑面积达到3亿平方米, 商业地产领域, 特别是在城市综合体方面将面临泡沫趋势。另外, 互联网及移动电子商务的快速发展迫使传统零售企业纷纷转型, 对商业地产市场也形成了巨大冲击。

近年来, 林业发展受到国家政策大力扶持, 先后出台了一系列优惠政策, 扩大林权抵押贷款规模、完善林业贷款贴息政策、积极发展林下经济等, 鼓励发展绿色产业。同时受国内外林产品需求量增加的原因, 广东的木材加工业发展很快, 木材需求量仍持续增长。然而, 由于林业具有较长的生产周期、需要大量资金投入以及见效慢等多重特点, 导致其发展中仍然面临着严峻的挑战。

展望2014年, 将是全面深化改革的第一年, 机遇与挑战并存。伴随全国人均GDP的持续增长以及消费结构的升级需求, 商业地产的发展将更趋于理性和多样化。公司将顺应市场及改革形势, 根据皇庭广场项目的运营经验, 适时将公司现有业务的发展与新经济模式相结合, 致力于成为行业领先的商业地产运营商, 为消费者带来时尚、高端、国际化的生活品质体验。

2、2014年度经营计划

皇庭广场在2013年顺利开业对公司具有里程碑式的意义。2014年, 公司将全面做好皇庭广场运营工作, 并适时开拓新项目、新业务, 寻求长期稳定的发展方向。

(1) 实现皇庭广场全面运营, 创造品牌效应

制定更清晰、具体的经营目标, 落实目标分解及计划管理, 加快推动皇庭广场商户进场装修进度, 2014年完成全面运营的目标, 全力做好运营管理工作, 全面提升服务水平, 注重消费者体验, 为顾客营造舒适的购物环境。同时加强市场推广力度, 通过创意、新颖、行之有效的市场推广活动, 树立皇庭广场品牌形象, 提高客流量和市场知名度。

(2) 2014年, 林业公司将根据林业政策和市场的变化, 积极争取当地林业政策的支持, 加大林木变现力度, 进一步提升管理水平并提高林业附加值, 降低林木受损率。

(3) 优化内控管理, 打造专业团队

皇庭广场开业后的持续经营管理将考验公司团队商业运营管理能力, 因此, 公司将进一步加强公司内部管理、细化各项制度流程、完善标准化操作规范、提升国际化服务水平、打造一支高素质的专业团队。同时, 公司将根据战略发展储备各级人才梯队, 为公司新阶段的发展提供人才保障。

(4) 利用资源优势, 适时拓展新项目

利用公司现有的林业资源及多年商业开发运营经验优势, 在皇庭广场这一商业品牌项目的基础上, 结合上市公司平台, 适时拓展新的业务和新项目资源, 关注公司现有业务的发展新方向和新模式, 逐步形成具有竞争力的新的商业模式, 提高公司的持续盈利能力, 实现公司做强做大、长期稳定发展的目标。

3、资金需求及来源

资金需求: 皇庭广场已于2013年底开业运营, 但商场仍处于前期培育期, 客流量及营业额有限, 尚未能产生丰厚的现金流。另外, 由于林木变现受到木材市场价格及当地采伐指标的限制, 公司仅有部分林木可砍伐变现, 且林业公司未形成产业链生产加工, 林木变现产生的效益有限, 公司的资金压力仍较为紧张。2014年公司资金需求主要为保障皇庭广场的正常运营, 主要包括公司对外借款的财务费用支出、招商费用、营销及市场推广费用等; 发展新业务新项目的资金需求。

资金来源:

(1) 公司将提升皇庭广场的经营和管理, 增加商场运营收入, 并利用商场增加多种经营业务的收入, 加大林木的变现

力度，增加主营业务收入；

(2) 根据公司新业务或新项目的发展需要，积极洽谈融资事宜，寻求多种筹资途径，为公司业务发展提供资金支持；

(3) 为了支持公司的持续经营与发展，深圳市皇庭集团有限公司已承诺，如公司在2014年度经营过程中遇到资金困难，其愿意提供资金支持。

4、风险因素及对策

(1) 政策及市场环境风险

随着房地产调控力度的加大，以住宅为主要发展方向的各大品牌企业逐渐向商业地产转型，购物中心的品牌同质化现象将越趋严重。同时，互联网时代的迅猛发展，改变了消费者购物行为方式，商业地产的市场机会也受之影响。

对策：公司对皇庭广场外观及业态布局的设计重新调整后，项目的艺术性、国际化的品位得到提升，并引进体验式消费理念，从商场设计、招商及运营服务均给消费者带来最佳的用户体验。同时，公司将持续进行市场研究，适时与新经济模式相结合不断调整、优化商户结构，做好精细化管理，形成差异化的竞争优势。

(2) 资金方面

受货币政策大环境的影响，2014年市场整体资金供求可能仍将保持紧张态势，公司的融资将面临一定压力，市场利率的上升压力也使公司的资金成本面临增加的挑战。

对策：公司全面做好日常运营管理，提升皇庭广场的租金收入；同时加强林木日常管护及变现力度，为公司最大限度地回笼资金。本年度公司也将积极采取多种途径筹资，逐步改善公司债务结构，降低公司融资成本，进一步缓解现金流紧张的状况。

九、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

(1) 洛阳融发置业有限公司停业多年，公司自行组织清算，并于2013年11月6日完成注销，不再纳入合并范围。

(2) 深圳市皇家贵族实业有限公司（原名“深圳市港逸东方会实业有限公司”，以下简称“港逸东方会”）：深圳融发投资有限公司、深圳市国际商场有限公司（以下简称“国际商场”）于2007年1月31日与深圳市宝天投资发展有限公司（以下简称宝天投资）签订《股权转让合同》，合同约定：融发投资、国际商场分别将其拥有港逸东方会85%、10%的股权转让给宝天投资。股权转让后，宝天投资、融发投资分别拥有港逸东方会95%、5%的股权。宝天投资在受让95%的股权后，经营港逸东方会6年后必须将股权以人民币100万元的价格转让给融发投资或者融发投资指定的一方。随后，融发投资与宝天投资签订《股权转让合同之补充协议》，协议约定：融发投资同意放弃其所拥有的港逸东方会5%股权所带来或未来会带来的收益，即股权转让完成后6年内融发投资不参与分配港逸东方会经营所获得收益和不承担其发生的亏损。本次股权转让的实质是宝天投资在未来6年内租用港逸东方会的经营资质和经营场所，融发投资在未来6年内不能控制港逸东方会的经营和财务，故对港逸东方会采用成本法核算。但根据协议约定，融发投资承接了港逸东方会交场地时间之前的资产和债务。股权转让后，深圳市港逸东方会实业有限公司更名为深圳市皇家贵族实业有限公司。截止2013年，合同约定6年经营期已到，宝天投资未履行转让上述股权的义务，融发投资决定放弃回购转让予宝天投资的股权，自此港逸东方会不再纳入合并范围。

十、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司根据《公司章程》、公司《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》及相关监管规定要求，2013年度利润分配预案为：2013年度公司不进行现金利润分配；2013年度资本公积金转增股本方案为：以2013年12月31日公司总股本220,901,184股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增2股。上述利润分配预案尚须提交公司2013年度股东大会审议。公司利润分配方案符合公司章程等相关法律法规规范性文件的规定，并由独立董事发表意见，充分保护中小投资者的合法权益。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（以下简称“《通知》”）及深圳证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（深证局公司字〔2012〕43号）等相关文件要求，2012年8月3日公司第六届董事会2012年第七次临时会议审议通过了《关于公司未来三年股东回报规划（2012-2014）的议案》及《关于修改〈公司章程〉的议案》；《关于修改〈公司章程〉的议案》于2012年8月21日提交2012年第四次临时股东大会投票审议通过。公司利润分配方案符合相关规定。
分红标准和比例是否明确和清晰：	新修订的章程，完善了利润分配政策尤其是现金分红政策的决策机制，规定了实施现金分红需要的条件等内容；现金分红标准和比例

	清晰明确。
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是

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

2011年、2012年度年公司未实施利润分配及资本公积金转增股本。

2013年度，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）根据国内会计准则审计，本年度公司实现的合并归属上市公司净利润 2,320,696,950.25元，母公司净利润 -3,703,282.00元，提取法定盈余公积金0元，法定公益金0元后，加上2012年末滚存的未分配利润 -295,460,294.05元，2013年末母公司累计可供分配利润为-299,163,576.05元，母公司资本公积为64,951,444.59元。

本年度母公司可供分配利润为负值，且公司下属皇庭广场项目于2013年12月25日刚刚开业，目前尚处于培育期，收入较少目前公司现金流仍比较紧张。

公司2014年3月13日召开的第七届董事会2014年第一次会议审议通过的本年度公司利润分配预案为：本年度不进行现金利润分配。2013年度公司资本公积金转增股本方案为：以2013年12月31日公司总股本220,901,184股为基数，向全体股东每10股转增2股。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013年	0.00	2,320,696,950.25	0%
2012年	0.00	18,186,252.87	0%
2011年	0.00	-129,900,924.74	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十一、社会责任情况

公司遵守国家各项规章制度，依法经营，在用工制度上严格按照《劳动法》、《劳动合同法》等要求执行，重视员工成长，在管理运营上推行绩效管理机制，制定员工培训学习计划，提升员工及企业竞争力；关爱员工，组织开展多样的文化文体活动，每年度组织员工体检，高温季节发放避暑饮品，切实维护员工各项权益，增强员工的归属感及文化认同感。

公司尊重并保护债权人及各合作方的合法权益，制定了《反舞弊和举报管理制度》，从制度及文化导向上强化防控，诚信对待供应商、客户和消费者，维护公司、股东及合作方的权益；响应并倡导环保理念，关爱弱势群体，积极履行企业社会责任，2013年雅安地震期间，组织募集善款十余万元捐给灾区，与灾区人民共同面对挑战。

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

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十二、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07日	皇岗商务中心6层	实地调研	个人	股东	了解公司经营情况及项目相关情况

2013年03月15日	皇岗商务中心6层	实地调研	个人	股东	了解公司经营情况和项目相关情况
2013年05月14日	皇岗商务中心6层	实地调研	机构	广州广证恒生证券投资咨询有限公司	了解公司经营情况及项目相关情况
2013年05月15日	皇岗商务中心6层	实地调研	机构	创势翔 黄平及其他五位投资者	了解公司经营情况及项目相关情况
2013年05月24日	皇岗商务中心6层	实地调研	机构	赢隆投资 华美国际投资集团	了解公司经营情况及项目相关情况
2013年06月04日	皇岗商务中心6层	实地调研	个人	个人投资者	了解公司经营情况及项目相关情况
2013年06月05日	皇岗商务中心6层	实地调研	其他	大智慧阿思达克通讯社	了解公司经营情况及项目相关情况
2013年06月28日	皇岗商务中心6层	实地调研	其他	南方都市报	了解公司经营情况及项目相关情况

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响	诉讼(仲裁)判决 执行情况	披露日期	披露索引
马来西亚和昌父子公司诉我司股权转让纠纷案：2011年8月，我司收到和昌公司向法院提起诉讼的诉讼文书，和昌公司起诉状陈述：和昌公司（原告）与我司（被告）于2001年签订《关于深圳融发投资有限公司股权转让合同》，和昌公司将其持有的融发公司10%的股权转让给我司，转让价款为人民币2060万元。合同生效后，我司未支付该股权转让款。和昌公司诉讼请求是：判令被告向原告支付股权转让款本金、利息和逾期违约金等。	3,963.00	否	本案已执行完毕，结案。	2012年3月底我司收到法院的一审判决书，判决我司应支付和昌公司股权转让款人民币2060万元及利息、逾期违约金（违约金计至本判决确定的还款日止）。后本公司就此案向广东省高级人民法院提起上诉，2012年，本公司收到广东省高级人民法院二审判决书，判决结果：驳回上诉，维持原判。	2013年11月份，双方已达成和解协议，法院已从我司帐户扣划了人民币3963万元，和解协议已履行完毕。本案已结案。	2011年8月5日	2011-32
						2012年4月07日	2012-14
						2012年11月21日	2012-67
						2013年12月28日	2013-49
融发公司诉雅豪园股权纠纷案：原告融发公司曾于2011年10月就被告深圳市雅豪园投资有限公司与融发公司股权转让纠纷一案向法院提起诉讼，第三人深圳市东方置地集团有限公司，该案一审判决结果是驳回原告的诉讼请求，后融发公司向法院提起了上诉，二审判决结果是维持一审判决【2012】深中法商终字第657号《民事判决书》。鉴于657号判决书中认定：融发公司主张的地块属于股权转让协议约定的4万多平方米土地，属于应剥离的土地，但由于该条款约定无效，法院认为融发公司应因股权转让合同部分无效而遭受的损失可以另寻法律途径解决。故融发公司再次向龙岗法院提起了本案诉讼，诉讼请求概要：1、判令被告立即折价补偿原告人民币1100万元（具体以评估金额为准）；2、判令被告立即赔偿原告损失人民币1500万元（其中原告投入资金及利息损失暂计为人民币400万元，原告投入人力及原告预期利益损失暂定为人民币1100万元）等请求。		否	本案一审审理中			2011年10月26日	2011-37
						2012年2月22日	2012-07
						2012年12月12日	2012-68

						2013 年 4 月 20 日	2013-07
<p>东方置地公司诉融发公司占有物返还案件：本案起因主要系上述融发公司起诉雅豪园股权纠纷案引起。2013 年 8 月深圳市东方置地集团有限公司因上述第 657 号判决书认定：“股权转让协议补充合同约定的剥离资产的条款无效”为由向龙岗法院起诉融发公司，对方诉讼请求是：1、判令被告向原告返还位于深圳市龙岗区龙河路的榭丽花园 z7 栋商住楼；2、本案案件全部诉讼费用由被告承担。后原告变更了第一项诉讼请求，变更为：“判令被告向原告返还位于深圳市龙岗区龙河路榭丽花园 Z7 栋商住楼；如事实上无法或者不能返还，则判令被告按房产现值折价赔偿给原告（暂计为人民币 3000 万元，具体金额以法院对上述房产现值的评估金额为准）”。</p>		是	本案一审 审理中			2013 年 8 月 24 日	2013-30
<p>员工商铺案：为了妥善解决员工内部认购皇庭广场商铺事项（内部认购商铺事项详见本公司2011年年度报告附注中十、其他重要事项），融发公司于2011年8月向深圳市福田区人民法院分别起诉了陈某某、宋某某和李某某三人。诉讼请求为：1、判决确认原被告于2005年3月18日签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》无效。2、判令原被告终止履行于2005年3月18日签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》。3、判令被告承担本案诉讼费用。</p>		是	本案二 审理完 毕	<p>2012 年融发公司收到法院一审民事判决书，其中融发公司诉陈某某、李某某案件判决结果如下：（1）原告与被告签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》合法有效；（2）原告与被告签订的认购书应终止履行；（3）驳回原告其他诉讼请求；（4）驳回被告其他反诉请求。其中融发公司诉宋某某要求确认原被告之间的内部认购关系无效案的判决结果如下：驳回原告深圳融发投资有限公司的诉讼请求。二审判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。</p>	无	2012 年 7 月 05 日	2012-44
						2012 年 12 月 19 日	2012-70

<p>融发公司陆续收到杨某某等另外七人就皇庭广场内部认购商铺事项向法院起诉融发公司一案的诉讼文书，请求法院判令融发公司向原告立即交付商铺并承担诉讼费用。</p>		<p>是</p>	<p>本案二审审理完毕</p>	<p>2013 年收悉周某某，周某某，孙某某三人诉融发公司员工商铺案件的一审判决书，判决结果为：（1）原告与被告签订的《晶岛国际广场商铺内部认购书》合法有效；（2）原告与被告签订的认购书应终止履行；（3）驳回原告其他诉讼请求；（4）驳回被告其他反诉请求。2013 年收悉该三案二审判决书：驳回上诉，维持原判。</p> <p>2013 年收悉杨某，张某两人一审判决书：1、《认购书》合法有效；2、驳回原告的其他诉讼请求；3、驳回被告的其他反诉请求。2014 年收悉二审判决书：驳回上诉，维持原判。2013 年收悉朱某某，张某某两人一审判决书：1、《认购书》合法有效；2、驳回原告的其他诉讼请求；3、驳回被告的其他反诉请求。2013 年底收悉二审判决书：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。</p>	<p>2012 年 7 月 05 日</p>	<p>2012-44</p>
<p>融发公司收到了上述杨某等十人就皇庭广场内部认购商铺事项因另一诉讼请求向法院起诉融发公司、深圳市规划和国土资源委员会的撤销权纠纷的诉讼文书。诉讼请求概况：（1）确认二被告之间签订关于皇庭广场的“深地合字（2002）9005 号”《〈深圳市土地使用权出让合同书〉第一补充协议书》第一条“限整体转让，不得分割办理房产证”约定内容无效；（2）判令被告承担本案诉讼费用。后在审理期间，原告变更了第一项诉讼请求：变更为：撤销二被告之间签订的“深地合字（2002）9005 号”《〈深圳市土地使用权出让合同书〉第一补充协议书》第一条“限整体转让，不得分割办理房产证”约定。</p>			<p>一审审理完毕，截止目前其中已有部分当事人提起上诉。</p>	<p>2014 年收悉杨某等十人一审判决书，判决结果：驳回原告的诉讼请求。</p>	<p>2012 年 9 月 05 日</p>	<p>2012-53</p>

							2014 年 2 月 22 日	2014-06
--	--	--	--	--	--	--	-----------------	---------

二、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。

三、重大关联交易

1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
深圳市皇庭集团有限公司*	受郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	向关联方拆入资金	否	2,210.93	35,421.93	37,632.86
POWERLANDHOLDINGLIMITED	受郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	应付股利	否	699.96	0	699.96
深圳市皇庭商业管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	租金及管理费等	否	512.67	752.48	1,265.15
郑康豪	本公司董事长、法定代表人	应付关联方债务	向关联方拆入资金	否	8.84	0	8.84
深圳市皇庭酒店管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	租金等	否	180	195.46	375.46
深圳市皇庭商业管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	应收关联方债权	租赁押金	否	78.91	0	78.91
深圳市皇庭酒店管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	应收关联方债权	租赁押金	否	25	0	25

*郑康豪实际控制的企业借款给我司，补充了公司营运资金，推进了皇庭广场建设工作。

四、重大合同及其履行情况

1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
融发公司销售担保	2012 年 04 月 20 日	563.32	1999 年 12 月 01 日	563.32	一般保证	直至贷款业 主还款完毕	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			563.32	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				563.32
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）
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）			0	报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）				0
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）			563.32	报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）				563.32
实际担保总额（即 A4+B4）占 公司净资产的比例（%）								0.25%

五、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	郑康豪	信息披露义务人在未来 60 个月内不减持本次收购而持有的百利亚太股份，信息披露义务人在未来 60 个月内不减持本次收购间接持有的深国商股份。	2010 年 08 月 06 日	60 个月	严格履行 承诺
其他对公司中小股东所作承诺	郑康豪先生及其控股的公司	基于对本公司未来发展的信心，郑康豪董事长及其控股的公司拟在未来 12 个月内继续择机增持公司股份，累计增持比例不低于公司已发行总股份的 3%（含本次已增持的股份）。郑康豪先生及其控股的公司承诺在后续增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2012 年 12 月 19 日	在后续增 持计划实 施期间及 法定期限 内	增持完毕， 继续严格 履行前述 不减持承 诺
承诺是否及时履行	是				

六、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	胡春元、巫扬华

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

七、其他重大事项的说明

1、我司于2012年6月15日披露了《关于会计政策变更的公告》（详见同日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的2012-36号公告），公告中披露了我司从2012年1月1日起将投资性房地产的后续计量模式，由成本计量模式改为公允价值计量模式。该次会计政策变更后，公司投资性房地产后续计量采用公允价值计量模式，但公司下属控股子公司融发公司投资开发的在建投资性房地产皇庭国广场当时仍处于装修和招商状态，仍以成本计量模式计量，只有在其完工达到预定可开业状态后才能对其采用公允价值计量。

截止2013年9月30日，皇庭广场已全部完工达到预定可开业状态，公司在《2013年第三季度报告》中对该项投资性房地产后续计量模式采用公允价值计量模式计量（详见我司于2013年10月15日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的2013-44号公告和相关评估报告及说明）。

2、2013年12月底公司第七届董事会二〇一三年第三次临时会议审议通过了《关于拟同意融发公司向银行借款的议案》及《关于拟同意融发公司向金融机构借款的议案》，并经2014年1月21日召开的二〇一四年第一次临时股东大会审议通过，借款主要用于改善融发公司债务结构、降低融资成本和补充营运资金。

目前公司下属控股子公司融发公司与中国农业银行股份有限公司签订了最高额综合授信合同，获中国农业银行股份有限公司授信金额为12亿元长期借款，授信期限从2014年1月26日至2029年1月25日，融发投资以其名下的晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第3000627642号，商用面积为80,608.64平方米）作为抵押物，皇庭集团及控股股东郑康豪提供保证担保。截止报告日融发投资已收到该项借款7.70亿元。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	340,431	0.15%						340,431	0.15%
1、其他内资持股	340,431	0.15%						340,431	0.15%
境内自然人持股	340,431	0.15%						340,431	0.15%
二、无限售条件股份	220,560,753	99.85%						220,560,753	99.85%
1、人民币普通股	119,212,992	53.97%						119,212,992	53.97%
2、境内上市的外资股	101,347,761	45.88%						101,347,761	45.88%
三、股份总数	220,901,184	100%						220,901,184	100%

股份变动的原因

□ 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

二、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		15,275		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		17,495		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
百利亚太投资有限公司	境外法人	13.7%	30,264,192	0	0	30,264,192		
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	5.07%	11,208,453	3,846,984	0	11,208,453	质押	11,199,175
深圳市特发集团有限公司	国有法人	4.21%	9,302,462	-3,882,400	0	9,302,462		
钟志強	境外自然人	3.72%	8,215,594	0	0	8,215,594		

BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	3.07%	6,782,046	5,131,322	0	6,782,046		
皇庭国际集团有限公司	境外法人	1.84%	4,063,855	4,063,855	0	4,063,855		
国元证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	1.66%	3,661,900	3,661,900	0	3,661,900		
陈述	境内自然人	0.97%	2,149,327	0	0	2,149,327		
曾海星	境内自然人	0.97%	2,148,715	0	0	2,148,715		
上海香港万国证券	境外法人	0.84%	1,856,818	0	0	1,856,818		
上述股东关联关系或一致行动的说明	经本公司问询，公司董事长郑康豪先生、百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司和皇庭国际集团有限公司为一致行动人，合计持有公司 46,108,011 股股份，占公司总股本的 20.87%。钟志强和陈述、曾海星、谭观强及赵崇岳为一致行动人，截止 2013 年 12 月 31 日止共持有公司 B 股 14,045,873 股，占公司总股本的 6.358%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	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					
百利亚太投资有限公司	30,264,192	境内上市外资股	30,264,192					
深圳市皇庭投资管理有限公司	11,208,453	人民币普通股	11,208,453					
深圳市特发集团有限公司	9,302,462	人民币普通股	9,302,462					
钟志强	8,215,594	境内上市外资股	8,215,594					
BOCI SECURITIES LIMITED	6,782,046	境内上市外资股	6,782,046					
皇庭国际集团有限公司	4,063,855	境内上市外资股	4,063,855					
国元证券股份有限公司约定购回专用账户	3,661,900	人民币普通股	3,661,900					
陈述	2,149,327	境内上市外资股	2,149,327					
曾海星	2,148,715	境内上市外资股	2,148,715					
上海香港万国证券	1,856,818	境内上市外资股	1,856,818					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	经本公司问询，公司董事长郑康豪先生、百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司和皇庭国际集团有限公司为一致行动人，合计持有公司 46,108,011 股股份，占公司总股本的 20.87%。钟志强和陈述、曾海星、谭观强及赵崇岳为一致行动人，截止 2013 年 12 月 31 日止共持有公司 B 股 14,045,873 股，占公司总股本的 6.358%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
百利亚太投资有限公司	郑康豪	2009 年 02 月 26 日	50595308-000-02-09-4	10000 港元	商业投资

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

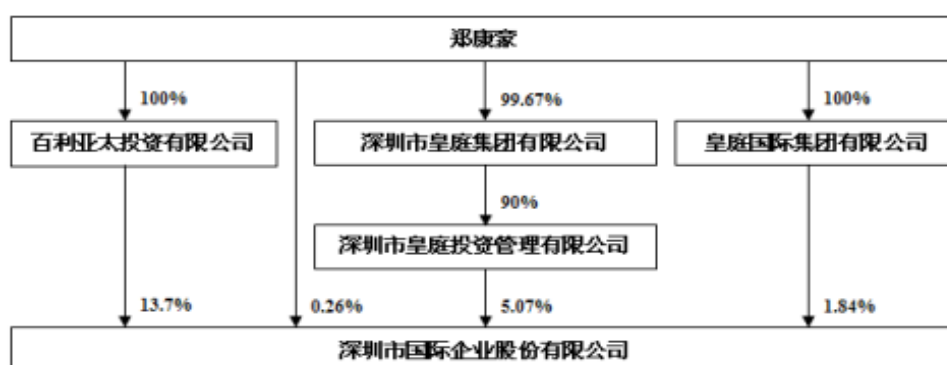
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
郑康豪	中华人民共和国	否
最近 5 年内的职业及职务	2006.11.28---至今 2006.12.11---至今 2010.9.13---至今	深圳市皇庭房地产开发有限公司 执行董事兼总裁； 深圳市皇庭集团有限公司 董事长兼总裁； 深圳市国际企业股份有限公司 董事长。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

三、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

2012年12月19日公司披露了《股东增持公告》（详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的2012-71号公告）：自本公告日起，郑康豪先生及其控股的公司拟在未来12个月内继续择机增持公司股份，累计增持比例不低于公司已发行总股份的 3%（含本次已增持的股份）。

自上述公告发布之日起，郑康豪先生及其控股的公司严格履行上述承诺，在上述承诺增持期间内，郑康豪先生控股的深圳市皇庭投资管理有限公司和皇庭国际集团有限公司已累计增持公司股份8,700,714股（含上述公告增持的789,875股），占公司总股本比例3.94%，完成了该增持承诺，并继续严格履行前述不减持承诺。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
郑康豪	董事长	现任	男	38	2013年09月23日	2016年09月22日	571,511	0	0	571,511
合计	--	--	--	--	--	--	571,511	0	0	571,511

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

(1) 董事会成员

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

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

张建民先生：男，1959年出生，曾任深圳市特发集团有限公司纪委书记、审计监察部经理、法律事务部经理、副总经理；深圳市小梅沙旅游中心董事长、华源股份有限公司副董事长等职务。现任深圳市特发集团有限公司党委副书记、总经理，以及本公司董事。

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

曾永明先生：男，1966年出生，毕业于深圳大学经济学院国际金融专业，获经济学学士学位。2007年5月获上海交通大学海外教育学院高尔夫总经理EMBA班结业证书。中级经济师。历任深圳发展银行支行信贷主任、支行副行长、行长、总公司部总经理；深圳市金融联易办事金融服务有限公司总经理；深圳市世纪海景高尔夫球会总经理；深圳市世纪海景游艇俱乐部总经理；现任深圳市皇庭投资管理有限公司总经理及深圳市皇庭高尔夫管理有限公司总经理，同时担任深圳市南山区深大校友高尔夫球俱乐部执行会长。2013年9月起任公司董事。

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

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

熊楚熊先生：男，1955年5月出生，中国国籍，无永久境外居留权，毕业于厦门大学会计系，博士学位。曾就职于重庆市二轻局生产处、重庆市南岸皮革厂、重庆大学管理学院。现任深圳大学会计学教授，同时担任海能达通信股份有限公司、国药集团一致药业股份有限公司、中金岭南股份有限公司独立董事。2013年9月起任公司独立董事。

(2) 监事会成员

刘晓红女士：女，1976年出生，1998年毕业于兰州商学院，获经济学学士学位；2012年毕业于香港中文大学，获工商管理硕士学位；1999年获助理经济师职称。2004年入职皇庭集团，历任深圳市皇庭房地产开发有限公司行政人事经理、人力资源部副总经理、投资发展部副总经理、钦州市皇庭房地产开发有限公司常务副总经理、皇庭集团总裁办副总经理等职，现任深圳市皇庭酒店管理公司执行董事，皇庭荟贵宾楼餐饮公司执行董事。2010年9月起任公司监事会主席。

张心亮先生：男，1970年生，管理学硕士，高级会计师、国际注册内审师、经济师职称，中共党员，1997年加入深圳市

特发集团，现任深圳市特发集团有限公司审计监督部部长、职工监事兼监事会秘书，同时兼任深圳市特力（集团）股份有限公司监事。2008年6月起任公司监事会监事。

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

(3) 高级管理人员

陈小海先生：见前述董事介绍。

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

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

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

曹剑先生：男，1981年出生，毕业于广东商学院金融学专业，获得经济学硕士学位，2007年6月加入深圳市国际企业股份有限公司，就职于公司投资管理部。2008年4月起任公司董事会秘书，曾兼任国商林业公司总经理。目前主要负责公司投资运营、证券法务等事务。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郑康豪	百利亚太投资有限公司	董事	2010年08月02日		否
张建民	深圳市特发集团有限公司	总经理	1997年01月01日		是
曾永明	深圳市皇庭投资管理有限公司	总经理	2012年02月01日		是
张心亮	深圳市特发集团有限公司	审计监督部部长	2008年06月02日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郑康豪	深圳市皇庭集团有限公司	董事长兼总裁	2005年08月08日		是
郑康豪	深圳市皇庭房地产开发有限公司	执行董事兼总裁	2004年08月09日		是
陈勇	深圳市皇庭集团有限公司	副总裁	2007年06月06日		是
曾永明	深圳市皇庭高尔夫管理有限公司	总经理	2012年08月01日		是
刘晓红	深圳市皇庭酒店管理有限公司	执行董事	2012年02月03日		是
刘晓红	深圳市皇庭荟贵宾楼餐饮有限公司	执行董事	2012年02月03日		是
孙昌兴	中国科学技术大学	副教授、法学教研室主任、硕士生导师	1996年08月18日		是
孙昌兴	安徽中鼎密封件股份有限公司	独立董事	2007年12月16日		是
孙昌兴	安徽金禾实业股份有限公司	独立董事	2010年06月28日		是
熊楚熊	深圳大学	会计学教授	1992年08月01日		是
熊楚熊	海能达通信股份有限公司	独立董事	2010年05月01日		是
熊楚熊	国药集团一致药业股份有限公司	独立董事	2010年05月01日		是
熊楚熊	中金岭南股份有限公司独立董事	独立董事	2009年09月01日		是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司章程的规定，公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。在公司任职的高级管理人员均在公司领取报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬制度》，公司对高级管理人员实行薪酬与工作绩效挂钩的考评机制，公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评，并依此确定薪酬回报。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据公司的薪酬管理制度与绩效考评体系按期支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
郑康豪	董事长	男	38	现任	72.4	-	72.4
陈小海	董事	男	46	现任	145.83	-	145.83
张建民	董事	男	55	现任	0	-	0
陈勇	董事	男	51	现任	3	-	3
邓维杰	董事	男	45	离任	3	-	3
曾永明	董事	男	48	现任	0	-	0
赵立金	独立董事	男	75	离任	8	-	8
谢汝煊	独立董事	男	74	现任	8	-	8
孙昌兴	独立董事	男	62	现任	8	-	8
熊楚熊	独立董事	男	59	现任	0	-	0
刘晓红	监事	女	38	现任	2	-	2
张心亮	监事	男	44	现任	0	-	0
周丽娇	监事	女	44	现任	59.15	-	59.15
刘学权	副总经理	男	50	现任	118.08	-	118.08
唐均奇	副总经理	男	60	现任	155.69	-	155.69
许晓云	财务总监	男	49	现任	94.56	-	94.56
曹剑	董事会秘书	男	34	现任	76.48	-	76.48
合计	--	--	--	--	754.19	-	754.19

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

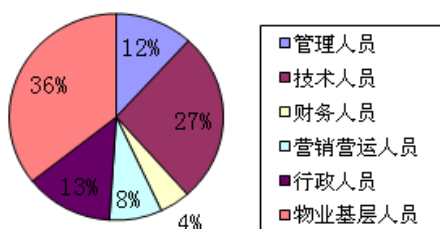
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
赵立金	独立董事	任期满离任	2013年09月22日	任期满离任
邓维杰	董事	任期满离任	2013年09月22日	任期满离任

五、公司员工情况

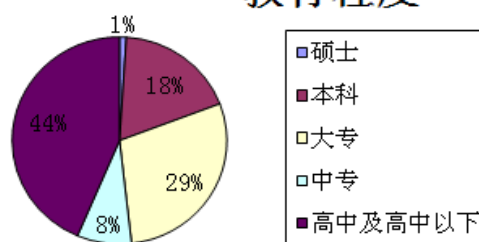
截至2013年12月31日，公司员工人数合计390人，其专业构成、教育程度如下：

人员类别	人数	比例	人员类别	人数	比例
管理人员	46	11.79%	硕士及以上	4	1.03%
专业技术人员	104	26.67%	本科	71	18.21%
财务人员	18	4.62%	大专	113	28.97%
行政人员	52	13.33%	中专	32	8.21%
营销营运人员	31	7.95%	高中及高中以下	170	43.59%
物业基层人员	139	35.64%			
合计	390	100.00%	合计	390	100.00%

专业构成



教育程度



- 备注：1、管理人员指部门副经理及以上人员；
 2、技术人员包括工程、设计、成本、审计、IT、法律、人力、证券、司机等；
 3、物业基层人员指安管、保洁等。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《股票上市规则》及《主板上市公司规范运作指引》等法律法规及规范性文件的要求，不断提高公司规范运作水平，完善法人治理结构，建立健全公司内部控制管理体系。

报告期内，公司继续认真贯彻中国证监会、深圳证券交易所公司治理专项活动精神，规范公司运作。公司积极参加深圳证监局组织召开的“深圳上市公司内幕交易防控工作会议”、深圳上市公司2013年监管工作暨经验交流会议”、“深圳上市公司投资者关系互动平台启动暨网上集体接待日的活动”等专项会议，并积极参加深圳证券交易所组织的各类培训活动；根据《企业内部控制基本规范》等相关监管要求，结合公司实际情况，报告期内公司补充制定了《反舞弊与举报管理制度》、《内部控制监督制度》等十个内部管理制度，并对《公司章程》进行了修订。

报告期内，公司股东大会、董事会和监事会均能依据有关法律、法规的规定规范运作，各位董事、监事均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。截止报告期末，公司不存在因部分改制、行业特性、国家政策或收购兼并等原因导致的同业竞争和关联交易问题。

公司治理情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，建立了符合现代企业管理要求的公司法人治理结构。公司将按照有关法律、行政法规的要求，进一步规范公司运作，不断提高公司的治理水平，努力实现利润最大化，维护股东和公司利益。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告【2011】30号）、深圳证监局《关于要求深圳上市公司进一步做好内幕交易防控工作的通知》（深证局公司字[2011]108号）的要求，公司切实做好内幕交易防控工作。

报告期内，公司严格执行《内幕信息知情人登记制度》，认真做好内幕信息知情人的登记、报备工作；组织公司董事、监事、高级管理人员以及公司财务、投资等可接触内幕信息的相关人员学习相关法律法规和文件，提高防控和远离内幕交易的意识。报告期内，公司没有发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，也未有因此受到监管部门的查处和整改的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
深圳市国际企业股份有限公司二〇一二年年度股东大会	2013年06月28日	1.《2012年度董事会工作报告》、2.《2012年度监事会工作报告》、3.《2012年度报告及其摘要》、4.《2012年度经审计财务报告》、5.《2012年度财务决算报告》、6.《2012年度利润分配预案》、7.《关于续聘公司财务及内控审计机构的议案》	全部议案均获得通过	2013年06月29日	公告编号：2013-19；公告名称：2012年度股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
深圳市国际企业股份有限公司二〇一三年第一次	2013年09月23日	一、审议《关于公司董事会换届的议案》 1.《董事候选人郑康豪先生》、2.《董事候选人张建民先生》、3.《董事候选人陈勇	全部议案均获得通过	2013年09月24日	公告编号：2013-39；公告名称：2013年第一次临时股东大会决

临时股东大会		先生》、4.《董事候选人曾永明先生》、5.《独立董事候选人谢汝煊先生》、6.《独立董事候选人孙昌兴先生》、7.《独立董事候选人熊楚熊先生》 二、审议《关于公司监事会换届的议案》 1.《监事候选人刘晓红女士》、2.《监事候选人张心亮先生》			议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/
--------	--	--	--	--	--

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
赵立金	8	2	6	0	0	否
谢汝煊	11	4	7	0	0	否
孙昌兴	11	3	7	1	0	否
熊楚熊	3	2	1	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						2

连续两次未亲自出席董事会的说明
无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

1、审计委员会的履职情况

报告期内，审计委员会认真履行职责，主要指导了2012年度审计的相关工作。2013年3月，在审计机构进场前，审计委员会与公司年审注册会计师就年度审计工作的时间、计划、初步方案安排进行了审议和讨论，并形成了初步意见。在年审注册会计师进场前审阅了公司财务会计报表；审计机构进场后，审计委员会密切关注审计工作的进展，督促审计工作按进度进行。审计机构出具初步的审计意见后，审计委员会再次与年审会计师事务所有关负责人进行了沟通，在听取审计机构关于公司年报审核的意见后，审计委员会再次对公司审计后的财务报告进行审计，并形成意见，同意以此财务数据为基础，编制公司2012年度报告和摘要。2012年度审计完成后，审计委员会客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了“审计委员会关于立信会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告”。

2013年6月，公司拟续聘任立信会计师事务所为公司2013年度财务审计机构，经董事会审计委员会认真审核后，同意续

聘并提交董事会审议通过续聘议案。2013年12月,审计委员会审阅了公司审计部提交的公司内部审计情况的审计报告,对报告提出了整改建议,实现了经济效益和管理水平的持续提升。

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

截止2013年度报告公告日止,审计委员会对公司2013年度报告审计的相关工作,已按照相关要求,认真履行了相应职责。

2、薪酬与考核委员会的履职情况

董事会薪酬与考核委员会对2013年报中披露的董事、监事和高管的年度薪酬情况进行了认真的审核,认为公司董事、监事和高级管理人员的报酬决策程序符合规定;公司董事、监事和高管的报酬发放标准符合薪酬体系规定;2013年报所披露的薪酬情况真实、准确。

3、董事会战略委员会履职情况

公司董事会发展与战略委员会由5名董事组成,其中3名为独立董事,董事长担任负责人。报告期内,发展与战略委员会积极行使职权,商讨公司重大事项,认真履行职责。在当前宏观经济及行业市场复杂多变的形势下,在发展与战略委员会的指导下,公司投资部门将积极研究商业地产发展趋势,积极发展新项目新业务,就公司未来战略发展性问题不断论证研究,为董事会发展与战略委员会的决策提供依据。

4、提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会由5名董事组成,其中3名为独立董事,谢汝煊独立董事担任负责人。报告期内,董事会提名委员会为顺利实现董事会的换届及过渡,通过筛选公司内外部人才及其他渠道广泛搜寻董事人选,对董事候选人进行了严格审查,明确、独立地发表了意见并提交董事会审议。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

七、高级管理人员的考评及激励情况

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

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

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引（以下简称“内控规范”）、财政部办公厅财会办[2012]30 号文件《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》等法律法规规范性文件及深圳证监局的相关要求，公司积极开展内部控制体系建设工作，2013 年主要开展了以下工作，进一步完善公司内控体系。第一，在前期内控体系建设的基础上，根据公司实际情况的变化及内控流程和制度执行中发现的问题，修订完善相应的制度流程，优化授权审批流程，完善已有的内控体系；第二，皇庭广场已开业运营，2013 年公司主要对商业公司的内控管理制度流程等进行了梳理、修订完善，初步建立了商业的内控管理体系，2014 年将根据商业的新情况，进一步完善商业的内控体系，防范风险，提升效益；第三，在董事会审计委员会的指导下，公司审计部负责内部控制评价的具体组织实施工作，对内部控制的有效性实施评价并出具内部控制自我评价报告，对评价中发现的内部控制缺陷督促整改。报告期内，完成了 2012 年年度内控自评工作。

二、董事会关于内部控制责任的声明

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

三、建立财务报告内部控制的依据

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引、深圳证券交易所颁布的《主板上市公司规范运作指引》等文件要求，结合公司自身经营开展内部控制建设相关工作，并积极实施内部控制日常监督及专项监督，基本建立了与财务报告相关的内部控制体系。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 15 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ ：《2013 年度内部控制评价报告》

五、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

为了进一步完善公司治理，提高年报信息披露质量和透明度，公司 2010 年 3 月制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并经董事会审议通过，制度明确了年报信息披露重大差错的责任认定及追究。公司严格按照该制度执行，报告期内公司年报信息披露未发生重大差错的情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 3 月 13 日星期四
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2014]第 310102 号
注册会计师姓名	胡春元、巫扬华

审计报告正文

审 计 报 告

信会师报字[2014]第310102号

深圳市国际企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市国际企业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2013年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2013年度的利润表和合并利润表、2013年度的现金流量表和合并现金流量表、2013年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：胡春元
中国注册会计师：巫扬华
中国·上海 二〇一四年三月十三日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	9,357,753.34	8,984,230.37
结算备付金		

拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	2,291,658.84	324,962.37
预付款项	714,670.23	21,980,809.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	12,022,195.79	34,101,722.17
买入返售金融资产		
存货	43,338,585.36	1,864,814,808.18
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		1,800,000.00
流动资产合计	67,724,863.56	1,932,006,532.09
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		
投资性房地产	7,652,624,300.00	6,238,300.00
固定资产	61,787,209.01	65,262,255.13
在建工程	1,742,560.00	
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	608,765.01	565,902.15
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	8,224,765.42	2,408,411.69
递延所得税资产		
其他非流动资产	10,571,233.00	
非流动资产合计	7,735,558,832.44	74,474,868.97
资产总计	7,803,283,696.00	2,006,481,401.06
流动负债：		
短期借款	1,225,000,000.00	
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	350,937,897.87	404,535,837.49
预收款项	5,828,277.16	4,190,788.58
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	11,129,805.44	5,033,022.05
应交税费	14,436,756.94	11,976,149.78
应付利息	4,933,133.33	4,660,944.44
应付股利	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	571,826,282.57	178,598,323.40
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	93,710,000.00	8,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,282,929,854.67	622,122,767.10
非流动负债：		
长期借款	600,000,000.00	1,695,020,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	86,491,251.25	92,326,386.39
递延所得税负债	1,365,552,731.65	2,043,547.43
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,052,043,982.90	1,789,389,933.82
负债合计	4,334,973,837.57	2,411,512,700.92
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	220,901,184.00	220,901,184.00
资本公积	68,488,133.00	68,488,133.00
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	125,929,834.48	125,929,834.48
一般风险准备		
未分配利润	1,821,489,702.58	-499,207,247.67
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,236,808,854.06	-83,888,096.19
少数股东权益	1,231,501,004.37	-321,143,203.67
所有者权益（或股东权益）合计	3,468,309,858.43	-405,031,299.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,803,283,696.00	2,006,481,401.06

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

2、母公司资产负债表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,199,483.66	126,929.23
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	85,620,482.59	139,321,765.33
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	86,819,966.25	139,448,694.56
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	40,896,718.10	40,896,718.10
投资性房地产	4,972,400.00	4,436,432.00
固定资产	6,663,175.93	7,554,765.70
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	341,333.34	469,333.34
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	52,873,627.37	53,357,249.14
资产总计	139,693,593.62	192,805,943.70
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		

预收款项	50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬	4,308,690.42	2,003,075.48
应交税费	11,086,303.87	10,136,380.67
应付利息		
应付股利	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	33,790,864.47	64,688,827.29
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	54,363,560.12	82,005,984.80
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		21,898,728.03
递延所得税负债	1,799,954.57	1,667,869.94
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,799,954.57	23,566,597.97
负债合计	56,163,514.69	105,572,582.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	220,901,184.00	220,901,184.00
资本公积	64,951,444.59	64,951,444.59
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	96,841,026.39	96,841,026.39
一般风险准备		
未分配利润	-299,163,576.05	-295,460,294.05
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	83,530,078.93	87,233,360.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	139,693,593.62	192,805,943.70

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

3、合并利润表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	35,292,846.29	80,622,456.24
其中：营业收入	35,292,846.29	80,622,456.24
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	231,786,924.91	197,200,257.34
其中：营业成本	24,409,091.23	64,613,413.02
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	2,212,659.94	5,790,075.14
销售费用	17,244,229.73	19,771,616.12
管理费用	70,127,543.06	49,651,810.85
财务费用	107,366,022.30	54,821,889.02
资产减值损失	10,427,378.65	2,551,453.19
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	5,458,410,339.63	597,714.00
投资收益（损失以“－”号填列）	900,000.00	100,142,378.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	5,262,816,261.01	-15,837,708.73
加：营业外收入	4,026,196.65	7,669,054.36
减：营业外支出	29,992,115.15	7,408,380.16
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	5,236,850,342.51	-15,577,034.53
减：所得税费用	1,363,509,184.22	520,316.58
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	3,873,341,158.29	-16,097,351.11
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	2,320,696,950.25	18,186,252.87
少数股东损益	1,552,644,208.04	-34,283,603.98
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	10.51	0.08
（二）稀释每股收益	10.51	0.08
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	3,873,341,158.29	-16,097,351.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,320,696,950.25	18,186,252.87
归属于少数股东的综合收益总额	1,552,644,208.04	-34,283,603.98

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

4、母公司利润表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	53,600.00	67,600.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	1,313,960.70	1,446,995.83
销售费用		
管理费用	28,565,402.54	18,755,504.05
财务费用	-23,989,593.18	-23,394,401.50
资产减值损失	-648,570.44	-986,391.47
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	535,968.00	584,844.00
投资收益（损失以“—”号填列）		58,374,441.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-4,651,631.62	63,205,178.43
加：营业外收入	2,803,175.03	3,739,528.33
减：营业外支出	1,722,740.78	3,525,611.14
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-3,571,197.37	63,419,095.62
减：所得税费用	132,084.63	469,350.89
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-3,703,282.00	62,949,744.73
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.02	0.28
（二）稀释每股收益	-0.02	0.28
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-3,703,282.00	62,949,744.73

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

5、合并现金流量表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	32,229,454.68	79,605,377.72
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	19,222,098.05	34,554,633.27
经营活动现金流入小计	51,451,552.73	114,160,010.99
购买商品、接受劳务支付的现金	337,513,755.80	177,541,690.92
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	50,068,699.94	45,596,261.82
支付的各项税费	3,559,005.04	3,498,793.46
支付其他与经营活动有关的现金	63,573,287.03	33,944,589.58
经营活动现金流出小计	454,714,747.81	260,581,335.78
经营活动产生的现金流量净额	-403,263,195.08	-146,421,324.79
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	175.00	22,410.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		116,768,919.51
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	175.00	116,791,329.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	519,237.00	1,706,081.73
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	519,237.00	1,706,081.73
投资活动产生的现金流量净额	-519,062.00	115,085,247.78
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	2,473,520,000.00	1,364,300,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,473,520,000.00	1,364,300,000.00
偿还债务支付的现金	1,873,760,000.00	1,171,960,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,701,557.08	160,693,423.24
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	37,952,078.02	11,336,478.02
筹资活动现金流出小计	2,069,413,635.10	1,343,989,901.26
筹资活动产生的现金流量净额	404,106,364.90	20,310,098.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,591.13	-3,000.86
五、现金及现金等价物净增加额	320,516.69	-11,028,979.13
加：期初现金及现金等价物余额	4,644,946.98	15,673,926.11
六、期末现金及现金等价物余额	4,965,463.67	4,644,946.98

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

6、母公司现金流量表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	53,600.00	57,600.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	61,923,833.21	2,916,228.37
经营活动现金流入小计	61,977,433.21	2,973,828.37
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	14,137,277.71	14,831,907.74
支付的各项税费	412,260.45	44,773.08
支付其他与经营活动有关的现金	25,634,121.35	59,967,146.85
经营活动现金流出小计	40,183,659.51	74,843,827.67
经营活动产生的现金流量净额	21,793,773.70	-71,869,999.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,120.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		81,999,145.00
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计		82,000,265.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	120,688.00	298,917.06
投资支付的现金		2,700,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20,600,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	20,720,688.00	2,998,917.06
投资活动产生的现金流量净额	-20,720,688.00	79,001,347.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		2,800,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		2,800,000.00
偿还债务支付的现金		9,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		124,172.50
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		9,924,172.50
筹资活动产生的现金流量净额		-7,124,172.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-531.27	24.04
五、现金及现金等价物净增加额	1,072,554.43	7,200.18
加：期初现金及现金等价物余额	126,929.23	119,729.05
六、期末现金及现金等价物余额	1,199,483.66	126,929.23

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

7、合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	220,901,184.00	68,488,133.00			125,929,834.48		-499,207,247.67		-321,143,203.67	-405,031,299.86
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	220,901,184.00	68,488,133.00			125,929,834.48		-499,207,247.67		-321,143,203.67	-405,031,299.86

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						2,320,696,950.25		1,552,644,208.04	3,873,341,158.29
（一）净利润						2,320,696,950.25		1,552,644,208.04	3,873,341,158.29
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						2,320,696,950.25		1,552,644,208.04	3,873,341,158.29
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	220,901,184.00	68,488,133.00			125,929,834.48	1,821,489,702.58		1,231,501,004.37	3,468,309,858.43

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-517,393,500.54		-289,566,364.87	-387,813,499.87
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	220,901,184.00	72,315,347.06			125,929,834.48		-517,393,500.54		-289,566,364.87	-387,813,499.87

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-3,827,214.06				18,186,252.87		-31,576,838.80	-17,217,799.99
（一）净利润						18,186,252.87		-34,283,603.98	-16,097,351.11
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						18,186,252.87		-34,283,603.98	-16,097,351.11
（三）所有者投入和减少资本		-3,827,214.06						2,706,765.18	-1,120,448.88
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-3,827,214.06						2,706,765.18	-1,120,448.88
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	220,901,184.00	68,488,133.00			125,929,834.48	-499,207,247.67		-321,143,203.67	-405,031,299.86

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-295,460,294.05	87,233,360.93
加：会计政策变更								
前期差错更正								

其他								
二、本年年初余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-295,460,294.05	87,233,360.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-3,703,282.00	-3,703,282.00
（一）净利润							-3,703,282.00	-3,703,282.00
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-3,703,282.00	-3,703,282.00
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-299,163,576.05	83,530,078.93

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-358,410,038.78	24,283,616.20
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-358,410,038.78	24,283,616.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							62,949,744.73	62,949,744.73
（一）净利润							62,949,744.73	62,949,744.73

(二) 其他综合收益								
上述 (一) 和 (二) 小计							62,949,744.73	62,949,744.73
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者 (或股东) 的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本 (或股本)								
2. 盈余公积转增资本 (或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-295,460,294.05	87,233,360.93

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

深圳市国际企业股份有限公司

二〇一三年度财务报表附注

一、 公司基本情况

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

公司所属行业为房地产经营、商业零售、林业行业。公司经营范围：自有物业出租、经营及管理、物业管理、种植、销售林木、商品零售、代购、代销、进出口业务。

公司法定代表人：郑康豪

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

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

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

（二） 遵循企业会计准则的声明

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

（三） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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

2、 合并程序

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

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

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司

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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的

公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按附注二（六）2、（4）“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资”进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司附注二（六）2、（2）①“一般处理方法”进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七） 现金及现金等价物的确定标准

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

（八） 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

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

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十） 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

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

其他应收款确定该组合的依据为其他应收款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

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

2、按组合计提坏账准备应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

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

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由：

存在明显减值迹象的应收款项。

坏账准备的计提方法：

计提依据是根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、消耗性林木资产、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

开发产品、出租开发产品和开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

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

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品和包装物采用一次转销法；
- (2) 出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销。
- (3) 房地产开发企业工程开发过程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品，其中：

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

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

(十二) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当

期损益。

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

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的高誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和

利润)中应享有的份额,调整留存收益,对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额,调整当期损益;其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额,在调整长期股权投资账面价值的同时,计入资本公积(其他资本公积)。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

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

长期股权投资减值损失一经确认,不再转回。

(十三) 投资性房地产

1、投资性房地产的确认

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。已出租的投资性房地产租赁期届满,因暂时空置但继续用于出租的,仍作为投资性房地产。

投资性房地产同时满足下列条件,才能确认:

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

2、投资性房地产的初始计量

投资性房地产按照实际取得成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成,包括土地开发费、建安成本、应予

以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定；与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本。不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

3、投资性房地产的后续计量方法

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，会计政策的选择依据为：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。本公司目前投资性房地产项目主要位于大中城市城区，主要为成熟商业区的商业物业，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

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

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

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

4、投资性房地产的转换

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产用途转换前的账面价值作为转换后的入账价值：

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

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2、 各类固定资产的折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十七) 生物资产

1、 本公司的生物资产为消耗性生物资产。

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

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

截止资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

(十九) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(二十) 长期待摊费用

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

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

办公楼装修按照 5 年摊销，其他根据受益期确定。

(二十一) 附回购条件的资产转让

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

(二十二) 预计负债

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

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十三) 收入

1、 销售商品收入确认和计量原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

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

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据

(3) 关于本公司让渡资产使用权收入相应的业务特点分析和介绍

3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- ①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- ②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(二十四) 政府补助

1、 类型

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

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政

府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或已其他方式形成长期资产。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十六) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

2、 融资租赁会计处理

融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(二十七) 持有待售资产

1、 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

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

2、 持有待售资产的会计处理方法

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

(二十八) 关联方

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

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；

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

(二十九)主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

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

*根据《增值税暂行条例》第十五条第一款规定：农业生产者销售的自产农产品免征增值税。公司主营造林、营林、加工、销售林产品复核政策要求，向当地税务机关申请免征增值税，且获得批准。翁源县国商林海发展有限公司减免所属期为 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 30 日；五华县国商林业发展有限公司减免所属期为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日；兴宁市国商林业发展有限公司减免税期为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日。

四、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳融发投资有限公司(简称“融发投资”)	控股子公司	深圳	物业出租及经营	USD5,000,000.00	物业出租及经营	35,296,718.10		60.00	60.00	是	1,232,018,922.12		
深圳市国际商场连锁商业公司(简称“连锁商业”)	全资子公司	深圳	零售百货	10,000,000.00	零售百货	10,000,000.00		100.00	100.00	是			
深圳国商物业管理有限公司(简称“国商物业”)	控股子公司	深圳	物业管理	7,000,000.00	物业管理	8,050,000.00		86.00	100.00	是	-517,917.75		
深圳市融发商业管理有限公司(简称“融发商业”)	控股子公司的子公司	深圳	商业营销	8,000,000.00	商业营销策划	8,000,000.00		60.00	60.00	是			
深圳市国商林业发展有限公司(简称“国商林业”)	控股子公司的子公司	深圳	木材购销兴办实业	10,000,000.00	木材购销、兴办实业	10,000,000.00		60.00	100.00	是			
翁源县国商林海发展有限公司(简称“翁源国商”)	控股子公司的子公司	翁源	造林、营林	7,000,000.00	造林、营林	7,000,000.00		60.00	100.00	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际 出资额	实质上 构成对子 公司净 投资的 其他 项目余 额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表	少数股东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所有者 权益冲减子公司 少数股东分担的 本期亏损超过少 数股东在该子公 司期初所有者权 益中所享有份额 后的余额
五华县国商林业 发展有限公司 (简称“五华国 商”)	控股子公司的 子公司	五华	造林、营林	10,000,000.00	造林、营林	10,000,000.00		60.00	100.00	是			
兴宁县国商林业 发展有限公司 (简称“兴宁国 商”)	控股子公司的 子公司	兴宁	造林、营林	5,000,000.00	种植、销售 林木	5,000,000.00		60.00	100.00	是			
深圳市国际企业 贸易有限公司 (简称“国际贸 易”)*1	控股子公司	深圳	国际贸易	5,600,000.00	国际贸易	5,320,000.00		98.75	100.00	否			
深圳春华医药联 合企业有限公司 (简称“春华医 药”)*1	控股子公司	深圳	药品及 医疗器械	3,000,000.00	药品及医 疗器械	2,250,000.00		75.00	75.00	否			
深圳市国商医药 有限公司(简称 “国商医药”)*1	控股子公司	深圳	药品及 医疗	3,000,000.00	药品及医 疗	3,000,000.00		98.00	100.00	否			

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

(二) 合并范围发生变更的说明**本期减少合并单位情况如下：**

(1) 洛阳融发置业有限公司（以下简称“融发置业”），停业多年，公司自行组织清算，并于 2013 年 11 月 6 日完成注销，不再纳入合并范围。

(2) 深圳市皇家贵族实业有限公司（原名“深圳市港逸东方会实业有限公司”以下简称“港逸东方会”）：融发投资、深圳市国际商场有限公司（以下简称“国际商场”）于 2007 年 1 月 31 日与深圳市宝天投资发展有限公司（以下简称宝天投资）签订《股权转让合同》，合同约定：融发投资、国际商场分别将其拥有港逸东方会 85%、10% 的股权转让给宝天投资。股权转让后，宝天投资、融发投资分别拥有港逸东方会 95%、5% 的股权。宝天投资在受让 95% 的股权后，经营港逸东方会 6 年后必须将股权以人民币 100 万元的价格转让给融发投资或者融发投资指定的一方。随后，融发投资与宝天投资签订《股权转让合同之补充协议》，协议约定：融发投资同意放弃其所拥有的港逸东方会 5% 股权所带来或未来会带来的收益，即股权转让完成后 6 年内融发投资不参与分配港逸东方会经营所获得收益和不承担其发生的亏损。本次股权转让的实质是宝天投资在未来 6 年内租用港逸东方会的经营资质和经营场所，融发投资在未来 6 年内不能控制港逸东方会的经营和财务，故对港逸东方会采用成本法核算。但根据协议约定，融发投资承接了港逸东方会交场地时间之前的资产和债务。股权转让后，深圳市港逸东方会实业有限公司更名为深圳市皇家贵族实业有限公司。截止 2013 年，合同约定 6 年经营期已到，宝天投资未履行转让上述股权的义务，融发投资决定放弃回购转让予宝天投资的股权，自此港逸东方会不再纳入合并范围。

五、 合并财务报表主要项目注释（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）**(一) 货币资金**

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			116,888.62			116,125.70
港币	10,678.30	0.78623	8,395.60	10,678.30	0.8109	8,659.03
马币	357.00	1.84703	659.39	357.00	2.0465	730.60
小计			125,943.61			125,515.33
银行存款						
人民币			4,832,891.93			4,512,596.64
港币	8,425.89	0.78623	6,624.98	8,425.05	0.8109	6,831.87
美元	0.50	6.0969	3.15	0.5	6.2855	3.14
小计			4,839,520.06			4,519,431.65
其他货币资金						
人民币			4,392,289.67			4,339,283.39

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
小计			4,392,289.67			4,339,283.39
合计			9,357,753.34			8,984,230.37

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	年末余额	年初余额
按揭保证金	4,392,289.67	4,339,283.39
合计	4,392,289.67	4,339,283.39

(二) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,254,503.71	71.81	112,725.19	5.00	50,000.00	5.35	2,500.00	5.00
1-2 年								
2-3 年								
3-4 年					199,840.43	21.36	39,968.09	20.00
4-5 年	199,840.43	6.36	49,960.11	25.00	156,786.71	16.76	39,196.68	25.00
5 年以上	685,560.44	21.83	685,560.44	100.00	528,773.73	56.53	528,773.73	100.00
合计	3,139,904.58	100.00	848,245.74	27.02	935,400.87	100.00	610,438.50	65.26

2、 应收账款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法	3,139,904.58	100.00	848,245.74	27.02	935,400.87	100.00	610,438.50	65.26
组合小计	3,139,904.58	100.00	848,245.74	27.02	935,400.87	100.00	610,438.50	65.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	3,139,904.58	100.00	848,245.74	27.02	935,400.87	100.00	610,438.50	65.26

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,254,503.71	71.81	112,725.19	50,000.00	5.35	2,500.00
1-2 年						
2-3 年						
3-4 年				199,840.43	21.36	39,968.09
4-5 年	199,840.43	6.36	49,960.11	156,786.71	16.76	39,196.68
5 年以上	685,560.44	21.83	685,560.44	528,773.73	56.53	528,773.73
合计	3,139,904.58	100.00	848,245.74	935,400.87	100.00	610,438.50

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

4、本报告期实际核销的应收账款情况。

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

6、应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
第一名	第三方	1,433,210.91	1 年以内	45.65
第二名	第三方	587,715.76	1 年以内	18.72
第三名	第三方	144,645.14	1 年以内	4.61
第四名	第三方	102,999.36	5 年以上	3.28
第五名	第三方	91,431.19	5 年以上	2.91
合计		2,360,002.36		75.17

7、年末余额中无应收关联方账款。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	540,011.23	75.56	7,888,600.00	35.89
1至2年	133,800.00	18.72	14,050,000.00	63.92
2至3年				
3年以上	40,859.00	5.72	42,209.00	0.19
合计	714,670.23	100.00	21,980,809.00	100.00

2、 年末预付款项无金额较大情况。

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

(四) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	6,786,764.44	33.6	340,026.48	5.00	35,738,479.01	79.69	1,768,758.04	4.95
1-2年	6,114,653.81	30.28	611,465.38	10.00	43,101.00	0.10	4,310.10	10.00
2-3年	28,972.00	0.14	4,345.80	15.00	25,600.00	0.06	3,840.00	15.00
3-4年	24,760.00	0.12	4,952.00	20.00	7,160.00	0.02	1,432.00	20.00
4-5年	6,000.00	0.03	1,500.00	25.00				
5年以上	7,235,064.50	35.83	7,211,729.30	99.68	9,028,119.35	20.13	8,962,397.05	99.27
合计	20,196,214.75	100.00	8,174,018.96	40.47	44,842,459.36	100.00	10,740,737.19	23.95

2、其他应收款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,201,728.50	35.66	7,201,728.50	100.00	7,201,728.50	16.06	7,201,728.50	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法	12,994,486.25	64.34	972,290.46	7.48	35,908,229.01	80.08	1,806,506.84	5.03
组合小计	12,994,486.25	64.34	972,290.46	7.48	35,908,229.01	80.08	1,806,506.84	5.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					1,732,501.85	3.86	1,732,501.85	100.00
合计	20,196,214.75	100.00	8,174,018.96	40.47	44,842,459.36	100.00	10,740,737.19	23.95

(1) 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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

该款项系以前年度本公司与深圳市深港工贸进出口公司（以下简称“深港工贸”）互保遗留问题，贷款银行深圳发展银行深南东路支行（以下简称“银行”）2000 年向深圳市中级人民法院（以下简称“法院”）提起诉讼，要求本公司对深港工贸的贷款本金人民币 1000 万元及利息承担连带清偿责任。2001 年 2 月 27 日法院做出 (2001)深中法经一初字第 53 号民事判决，判决本公司对上述贷款承担连带清偿责任。2002 年 12 月 30 日，在法院调解下本公司与银行达成和解，本公司代深港工贸偿还贷款本息，同时本公司向深港工贸行使追偿权利。2004 年本公司在对深港工贸行使追偿权的过程中，发现该公司提供之抵债物业及土地使用权均无法办理权属变更手续，且无其他可执行财产。经公司董事会批准，本公司对其全额计提坏账准备。

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

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

(2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	6,786,764.44	52.22	340,026.48	35,738,479.01	99.53	1,768,758.04
1-2 年	6,114,653.81	47.06	611,465.38	43,101.00	0.12	4,310.10
2-3 年	28,972.00	0.22	4,345.80	25,600.00	0.07	3,840.00
3-4 年	24,760.00	0.19	4,952.00	7,160.00	0.02	1,432.00
4-5 年	6,000.00	0.05	1,500.00			
5 年以上	33,336.00	0.26	10,000.80	93,889.00	0.26	28,166.70
合计	12,994,486.25	100.00	972,290.46	35,908,229.01	100.00	1,806,506.84

(3) 年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

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

4、本报告期实际核销的其他应收款情况

其他应收款内容	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
广州市太阳星电信设备发展有限公司	定金	900,000.00	公司已注销	否
深圳市宝天投资发展有限公司	往来款	506,272.02	无法收回	否
新东方	押金	236,319.83	无法收回	否
施书成	其他	75,000.00	无法收回	否
华亨电信设备有限公司	定金	14,910.00	无法收回	否
合计		1,732,501.85		

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

6、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
深圳市交通运输委员会	第三方	10,198,823.00	2 年以内	50.5	公交站代建工程款
深圳市深港工贸进出口公司	第三方	7,201,728.50	5 年以上	35.66	代偿贷款本息
深圳市皇庭商业管理有限公司	关联方	789,105.00	3 年以内	3.91	押金
深圳市中恒泰融资担保股份有限公司	第三方	500,000.00	1 年以内	2.48	保证金
深圳市皇庭酒店管理有限公司	关联方	250,000.00	1-2 年	1.24	租赁押金
合计		18,939,656.50		93.79	

7、其他应收关联方款项详见附注六（四）6。

(五) 存货

1、 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	121,540.08		121,540.08	28,470.00		28,470.00
消耗性林木资产	56,762,734.15	13,989,714.11	42,773,020.04	71,118,644.28	11,925,707.34	59,192,936.94
开发成本	6,448,481.22	6,448,481.22		1,803,799,175.27	6,448,481.22	1,797,350,694.05
开发产品	444,025.24		444,025.24	8,242,707.19		8,242,707.19
合计	63,776,780.69	20,438,195.33	43,338,585.36	1,883,188,996.74	18,374,188.56	1,864,814,808.18

(1)消耗性林木资产：截止 2013 年 12 月 31 日，本公司及子公司享有林地使用权共计 106,976.15 亩，其中 96,596.59 亩已办理林权证，9,287.86 亩尚待办理林权证，1,091.70 亩为公路林不能办理林权证。实际营林面积共计 74,623.15 亩。

(2) 年末账面价值人民币 23,639,830.74 元的消耗性林木资产于担保，详见附注五（十七）。

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	竣工时间	投资总额	年末账面余额	年初账面余额
融富花园二期				6,448,481.22	6,448,481.22
皇庭国商购物广场（以下简称“皇庭广场”）	2003 年 1 月	2013 年 9 月	21.93 亿		1,797,350,694.05
合计				6,448,481.22	1,803,799,175.27

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额	备注
港逸豪庭立体车库*		7,798,681.95		7,798,681.95		无产权证
港逸豪庭C-15F	2000年12月	444,025.24			444,025.24	
合计		8,242,707.19		7,798,681.95	444,025.24	

* 港逸豪庭立体车库：本年减少金额 7,798,681.95 元，其中计提减值准备 6,056,121.95 元，账面价值 1,742,560.00 元转入在建工程。

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本年计提	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
消耗性林木资产	11,925,707.34	4,967,665.84		2,903,659.07	13,989,714.11
开发成本	6,448,481.22				6,448,481.22

开发产品		6,056,121.95		6,056,121.95	
合计	18,374,188.56	11,023,787.79		8,959,781.02	20,438,195.33

3、 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
消耗性林木资产	账面价值高于可变现净值		
开发成本*	账面价值高于可变现净值*		
开发产品	账面价值高于可变现净值		

*2011年12月31日，本公司根据一审判决结果对融富花园二期全额计提资产减值损失，详见附注七（一）2。

4、 计入年末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	本年确认资本化金额的资本化率
			本年转入存货额	其他减少		
消耗性林木资产	2,724,387.33	151.49		571,920.73	2,152,618.09	
开发成本	253,526,304.74	92,927,071.30		346,453,376.04		6.54%
合计	256,250,692.07	92,927,222.79		347,025,296.77	2,152,618.09	

(六) 其他流动资产

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

(七) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下：

项目	年末余额	年初余额
股权投资	10,820,000.00	15,570,000.00
减：减值准备	10,820,000.00	15,570,000.00
合计		

2、长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
深圳春华医药联合企业有限公司*	成本法	2,250,000.00	2,250,000.00			2,250,000.00	75.00	75.00		2,250,000.00		
深圳市国商医药有限公司*	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	98.00	100.00		3,000,000.00		
深圳市国际企业贸易有限公司*	成本法	5,320,000.00	5,320,000.00			5,320,000.00	98.75	100.00		5,320,000.00		
深圳市皇家贵族实业有限公司*	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	-4,750,000.00		250,000.00	5.00	5.00		250,000.00		
成本法小计		15,570,000.00	15,570,000.00	-4,750,000.00		10,820,000.00				10,820,000.00		
合计		15,570,000.00	15,570,000.00	-4,750,000.00		10,820,000.00				10,820,000.00		

*本期减少详见附注四（二）。

(八) 投资性房地产

按公允价值模式进行计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加*1			本年减少*2		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	其他	
1. 成本合计	731,787.54		2,188,675,661.37			299,158.07	2,189,108,290.84
房屋、建筑物	731,787.54		2,188,675,661.37			299,158.07	2,189,108,290.84
2. 公允价值变动合计	5,506,512.46			5,458,410,339.63		400,842.93	5,463,516,009.16
房屋、建筑物	5,506,512.46			5,458,410,339.63		400,842.93	5,463,516,009.16
3. 投资性房地产账面价值合计	6,238,300.00		2,188,675,661.37	5,458,410,339.63		700,001.00	7,652,624,300.00
房屋、建筑物	6,238,300.00		2,188,675,661.37	5,458,410,339.63		700,001.00	7,652,624,300.00

*1 本期增加主要系在建投资性房地产皇庭广场已完工并投入使用，由存货开发成本转入，并采用公允价值模式计量。经公司董事会批准，根据银信资产评估有限公司 2014 年 1 月 20 日出具的银信资评报[2014]沪第 0089 号评估报告，确认皇庭广场 2013 年 12 月 31 日的公允价值为 7,647,651,900.00 元。

*2 本年减少系待出售房产转入其他非流动资产，详见附注五（十四）。

2、 年末无产权证书的投资性房地产

资产名称	年末公允价值	备注
广州解放北路大北新街招待所22号	1,619,440.00	无产权证
合计	1,619,440.00	

(九) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少	年末余额
		本年新增	本年计提		
一、账面原值合计	102,963,904.38	641,680.33		572,291.09	103,033,293.62
其中：房屋及建筑物	89,078,451.24				89,078,451.24
运输工具	9,903,944.52			368,490.00	9,535,454.52
电子及其他设备	3,981,508.62	641,680.33		203,801.09	4,419,387.86
二、累计折旧合计	37,701,649.25	4,005,034.78		460,599.42	41,246,084.61
其中：房屋及建筑物	29,387,253.66	2,626,072.08			32,013,325.74
运输工具	6,069,116.94	936,654.13		354,743.10	6,651,027.97
电子及其他设备	2,245,278.65	442,308.57		105,856.32	2,581,730.90
三、固定资产账面净值合计	65,262,255.13				61,787,209.01
其中：房屋及建筑物	59,691,197.58				57,065,125.50
运输工具	3,834,827.58				2,884,426.55
电子及其他设备	1,736,229.97				1,837,656.96
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					
运输工具					
电子及其他设备					
五、固定资产账面价值合计	65,262,255.13				61,787,209.01
其中：房屋及建筑物	59,691,197.58				57,065,125.50
运输设备	3,834,827.58				2,884,426.55
电子及其他设备	1,736,229.97				1,837,656.96

(1) 本年折旧额 4,005,034.78 元。

(2) 年末无用于抵押或担保的固定资产。

2、 年末无暂时闲置的固定资产

3、 年末无产权证书的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧（摊销）	账面净值	未办妥产权证书的原因
翠华花园 6-C	304,800.00	128,016.00	176,784.00	产权证权属人非合并主体内单位或个人
翠竹苑 66 栋 B2	474,730.00	295,275.65	179,454.35	
合计	779,530.00	423,291.65	356,238.35	

(十) 在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
港逸豪庭立体车库	1,742,560.00		1,742,560.00			
合计	1,742,560.00		1,742,560.00			

注：港逸豪庭立体车库因设计及施工问题长期无法使用，子公司融发投资拟进行更新改造，将其余额转入在建工程核算。

(十一) 无形资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、账面原值合计	1,044,488.00	187,500.00		1,231,988.00
(1).软件	1,044,488.00	187,500.00		1,231,988.00
2、累计摊销合计	478,585.85	144,637.14		623,222.99
(1).软件	478,585.85	144,637.14		623,222.99
3、无形资产账面净值合计	565,902.15			608,765.01
(1).软件	565,902.15			608,765.01
4、减值准备合计				
(1).软件				
5、无形资产账面价值合计	565,902.15			608,765.01
(1).软件	565,902.15			608,765.01

(1) 本年无形资产摊销额为 144,637.14 元。

(2) 年末无用于抵押或担保的无形资产。

(十二) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	重分类为无形资产	年末余额
办公楼装修	2,408,411.69		741,049.68		1,667,362.01
贷款辅助费*		7,350,000.00	792,596.59		6,557,403.41
合计	2,408,411.69	7,350,000.00	1,533,646.27		8,224,765.42

*贷款辅助费用系为取得中国工商银行股份有限公司 7 个亿的借款，而支付的财务顾问费，按照借款期限平均摊销，本期摊销 792,596.59 元。

(十三) 递延所得税资产和负债**1、 递延所得税资产**

(1) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	40,280,460.03	45,295,364.25
(2) 可抵扣亏损	725,335,908.24	588,223,972.25
合计	765,616,368.27	633,519,336.50

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性,因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	期末余额	年初余额	备注
2013 年		65,196,151.03	
2014 年	48,475,903.90	48,475,903.90	
2015 年	266,195,441.57	266,195,441.57	
2016 年	136,980,690.50	136,980,690.50	
2017 年	71,375,785.25	71,375,785.25	
2018 年	202,588,571.45		
合计	725,616,392.67	588,223,972.25	

2、递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税负债

项目	年末余额	年初余额
投资性房地产公允价值变动	1,365,552,731.65	2,043,547.43
合计	1,365,552,731.65	2,043,547.43

(2) 应纳税差异明细

项目	金额
投资性房地产公允价值变动	5,462,210,926.60
合计	5,462,210,926.60

(十四) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
预付长期资产款项*	9,871,232.00	
持有待售资产	700,001.00	
合计	10,571,233.00	

*系预付装修补贴款，详见附注八（三）。

持有待售资产情况

资产名称	年末账面价值	备注
海口市颐和花园4栋121、131、132室	700,001.00	产权证权属不属于合并主体内单位
海口市颐和花园8栋111室		
合计	700,001.00	

(十五) 资产减值准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	11,351,175.69		596,409.14	1,732,501.85	9,022,264.70
存货跌价准备	18,374,188.56	11,023,787.79		8,959,781.02	20,438,195.33
长期股权投资减值准备	15,570,000.00			4,750,000.00	10,820,000.00
合计	45,295,364.25	11,023,787.79	596,409.14	15,442,282.87	40,280,460.03

(十六) 所有权受到限制的资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
存货-开发成本*1	1,797,350,694.05	391,324,967.32	2,188,675,661.37	
存货-消耗性林木资产*2	29,244,547.94	23,639,830.74	29,244,547.94	23,639,830.74
投资性房地产-房屋建筑物*1	1,801,868.00	7,648,169,473.00	700,001.00	7,649,271,340.00
固定资产-房屋建筑物*3	379,275.11		23,036.76	356,238.35
其他非流动资产*3		700,001.00		700,001.00
其他货币资金*4	4,339,283.39	53,006.28		4,392,289.67
合计	1,833,115,668.49	8,063,887,278.34	2,218,643,247.07	7,678,359,699.76

*1 公司本年度皇庭广场项目由存货转入投资性房地产，故所有权受限制的资产由存货转入投资性房地产。截止 2013 年 12 月 31 日，本公司以皇庭广场作为抵押向金融机构借款，抵押物账面价值 7,647,651,900.00 元。其他受限的投资性房地产为本公司实际控制但产权证未办理变更的资产。

*2 截止 2013 年 12 月 31 日，子公司翁源国商、五华国商以消耗性林木资产作为抵押物向银行借款，抵押物账面值为 23,639,830.74 元，抵押林权证面积 37,003.75 亩。

*3 为公司实际控制但产权证未办理变更的资产。

*4 按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，深圳融发投资有限公司为其开发的物业的按揭销售提供担保，存入按揭保证金 4,392,289.67 元。

(十七) 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押+担保*1	1,200,000,000.00	
抵押+担保+质押借款*2	25,000,000.00	
合计	1,225,000,000.00	

*1、2013年4月2日子公司融发投资向中建投信托有限责任公司借入人民币12亿，借款期限为2013年4月2日至2014年3月31日，融发投资以其名下的晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第3000627642号，商用面积为80,608.64平方米）作为抵押物，关联公司深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）及控股股东郑康豪提供连带责任保证。

*2、2013年8月30日子公司国商林业与中国光大银行深圳中心区支行签订流动资金借款合同（编号ZH78171308007-1JK），借款金额为人民币2,500万元，借款期限为2013年8月30日至2014年8月29日，借款利率为7.50%。子公司五华国商以林地使用权24,103.75亩及消耗性林木资产账面价值23,639,830.74元提供抵押担保；以子公司国商林业持有的子公司五华国商全部股权提供质押担保；由融发投资和本公司控股股东郑康豪提供连带责任保证担保。

(十八) 应付账款**1、 应付账款明细如下：**

项目	年末余额	年初余额
1年以内	234,817,985.85	400,252,928.90
1至2年	113,692,592.63	2,104,471.19
2至3年	1,385,979.39	2,108,437.40
3年以上	1,041,340.00	70,000.00
合计	350,937,897.87	404,535,837.49

2、 年末余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 年末余额中欠关联方情况见附注六（四）6。

4、 账龄超过一年的大额应付账款

单位名称	期末余额	未结转原因	备注
深圳泛华工程集团有限公司*	108,139,044.82	工程款未支付	
合计	108,139,044.82		

*深圳泛华工程集团有限公司作为皇庭广场主体及装修工程的主要施工方，因工程量较复杂，工程结算不及时，造成账龄超过一年的未结算工程款。

(十九) 预收款项**1、 预收款项情况**

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	5,724,297.09	4,086,808.51
1 至 2 年		
3 年以上	103,980.07	103,980.07
合计	5,828,277.16	4,190,788.58

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

3、 年末余额中无预收关联方款项。

(二十) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	2,606,581.36	45,530,376.69	39,131,913.91	9,005,044.14
(2) 职工福利费		2,055,792.40	2,037,471.40	18,321.00
(3) 社会保险费		5,694,485.11	5,694,485.11	
其中：医疗保险费		1,421,951.60	1,421,951.60	
基本养老保险费		3,907,591.06	3,907,591.06	
失业保险费		178,702.23	178,702.23	
工伤保险费		83,386.54	83,386.54	
生育保险费		102,853.68	102,853.68	
(4) 住房公积金	38,805.69	2,234,999.31	2,266,560.00	7,245.00
(5) 工会经费、职工教育经费	2,387,635.00	182,397.60	470,837.30	2,099,195.30
(6) 辞退福利		446,144.36	446,144.36	
(7) 其他		21,287.86	21,287.86	
合计	5,033,022.05	56,165,483.33	50,068,699.94	11,129,805.44

年末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

本年发生工会经费和职工教育经费金额 470,837.30 元，无发生非货币性福利金额，因解除劳动关系给予补偿 446,144.36 元。

(二十一) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	5,881.68	-0.63
营业税	7,839,594.83	6,866,539.11
城建税	250,395.05	213,769.81

企业所得税	2,305,926.49	2,629,066.38
房产税	118,856.99	127,950.01
土地增值税	45,991.56	45,991.56
个人所得税	3,281,308.79	1,793,449.50
教育费附加	264,888.27	252,845.25
土地使用税	320,225.55	
其他	3,687.73	46,538.79
合计	14,436,756.94	11,976,149.78

(二十二) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,933,133.33	4,660,944.44
合计	4,933,133.33	4,660,944.44

(二十三) 应付股利

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

(二十四) 其他应付款**1、 其他应付款情况**

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	483,348,280.35	105,095,628.09
1 至 2 年	41,359,833.82	15,930,081.54
2 至 3 年	14,012,913.63	980,517.56
3 年以上	33,105,254.77	56,592,096.21
合计	571,826,282.57	178,598,323.40

2、 年末余额中欠关联方详见附注六（四）6。**3、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明**

单位名称	年末余额	未偿还原因	备注
皇庭广场员工认购商铺本金	23,901,965.38	合同终止履行，尚未达成协议	

租赁保证金	11,173,406.00		保证金
陈松青	11,854,132.50		借款本息
许春龙	10,074,400.00		借款本息
POWERLANDHOLDINGLIMITED	6,999,584.65		股利
合计	64,003,488.53		

4、 金额较大的其他应付款

单位名称	年末余额	性质或内容	备注
皇庭广场员工商铺本金	23,901,965.38	商铺认购本金	涉及诉讼, 见附注七(一)1
皇庭集团	374,060,400.13	借款本息	
林俊涛	30,367,741.94	借款本息	
林炳洪	24,806,451.61	借款本息	
许春龙	13,674,400.00	借款本息	
合计	466,810,959.06		

(二十五) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	93,710,000.00	8,000,000.00
合计	93,710,000.00	8,000,000.00

2、 一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押、保证借款*1	80,000,000.00	8,000,000.00
抵押借款*2	13,710,000.00	
合计	93,710,000.00	8,000,000.00

*1 详见附注五(二十六)2。

*2 2011年4月26日, 子公司翁源国商从中国农业银行兴隆支行取得人民币2,200万元的长期借款, 年利率为基准利率上浮1%, 借款期限三年。该贷款由翁源国商以其取得的林权证12,900.00亩种植林地作为抵押。截止2013年12月31日, 已归还本金829万元人民币, 剩余部分已重分类至一年内到期的非流动负债列示。

(二十六) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款		18,020,000.00

抵押、保证借款	600,000,000.00	1,197,000,000.00
抵押、保证、质押借款		480,000,000.00
合计	600,000,000.00	1,695,020,000.00

2、长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国工商银行深圳南山支行	2013-5-17	2019-3-5	人民币	基准利率上浮 20%		680,000,000.00		
合计						680,000,000.00		

2013 年 5 月 17 日，子公司融发投资从中国工商银行深圳南山支行取得 70,000 万元人民币的长期借款，借款利率为基准利率上浮 20%。该贷款由融发投资以其名下的晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，面积为 80608.64 平方米）做抵押，皇庭集团及控股股东郑康豪提供连带责任保证。截止 2013 年 12 月 31 日，已归还本金 2,000 万元人民币，其中 8,000 万元将于一年内到期，重分类至一年内到期的非流动负债；长期借款余额 60,000 万元。

(二十七) 预计负债

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
员工劳务争议	2,662,500.00		2,662,500.00		员工劳务争议*1
和昌公司股权转让纠纷	21,898,728.03		21,898,728.03		逾期支付股权款的违约金*2
商铺回购协议纠纷	4,487,837.54			4,487,837.54	逾期支付商铺回购款的违约金*3
商铺委托租赁协议纠纷	65,179.42		65,179.42		租金违约金*4
个人借款违约诉讼	902,342.64		902,342.64		逾期支付个人借款及利息违约金*5
林地承包合同纠纷	678,818.00		678,818.00		林地承包合同违约金*6
员工认购商铺补偿	61,630,980.76	508,875.00	96,125.00	62,043,730.76	员工认购商铺补偿*7
雅豪园诉讼案		19,959,682.95		19,959,682.95	雅豪园诉讼案*8
合计	92,326,386.39	20,468,557.95	26,303,693.09	86,491,251.25	

*1 2012 年，子公司融发投资与原员工就工程进度奖及经济补偿金等事项诉讼案，根据一审判决结果计提预计负债 2,662,500.00 元。2013 年二审判决，公司需支付工程进度奖 2,130,000.00 元。将预计负债 2,662,500.00 元转入其他应付款，差额计入营业外收入，2014 年 1 月上述款项已付清。

*2 马来西亚和昌父子有限公司（以下简称“和昌公司”）和本公司于 2001 年 5 月 31 日签订《关于深圳融发投资有限公司股权转让合同》，和昌公司将其持有的融发投资 10% 的股权转让给本公司，转让价款人民币 2,060 万元。合同生

效后，本公司未支付该股权转让款，其后，和昌公司与本公司就股权转让款支付事宜签订了《还款协议书》，约定本公司应于 2009 年 12 月 31 日前向和昌公司付清全部股权转让款及利息，利息自 2001 年 6 月 1 日起按中国人民银行同期贷款利率计算，逾期按每日应付未付款总额的万分之三支付违约金。

2011 年 8 月，和昌公司向深圳市中级人民法院起诉本公司，2012 年 3 月，一审判决本公司支付股权转让款人民币 2,060 万元及利息、逾期违约金。2012 年 4 月，本公司上诉，2012 年 11 月，本案二审判决驳回上诉，维持原判。2013 年 1 月，广东省深圳市中级人民法院向本公司出具了本案执行令。执行过程中，和昌公司和本公司签订《执行和解协议书》，双方达成如下和解协议：主要内容是：“截止 2013 年 11 月 20 日，执行法院共强制划扣本公司人民币 3,963 万元。现在执行法院的主持调解下，和昌公司同意将剩余的全部债务予以免除，本案执行终结。”

*3 若干名选择回购业主就 24 套港逸豪庭商铺回购款逾期支付为由起诉融发投资，该诉讼事项已结案。2012 年度融发投资根据法院执行裁定确认预计负债 4,487,837.54 元。2013 年融发投资提出执行异议，现罗湖法院重新裁定中。

*4 港逸豪庭商铺购买方就港逸豪庭商铺委托租赁协议违约事项起诉融发投资。2012 年公司败诉后，融发投资根据法院判决计提违约金 65,179.42 元。2013 年度已全额支付。

*5 2012 年 6 月，马秀贞因子公司融发投资违约支付借款本金及利息提起诉讼，2012 年根据一审判决计提预计负债 902,342.64 元。2013 年 4 月 10 日，双方签订和解协议，本公司按协议支付全部款项。

*6 子公司国商林业与个人就《林业用地承包合同》违约等事项诉讼案，2012 年根据一审判决计提预计负债 678,818.00 元。2013 年双方最后签订和解协议，并付清和解协议约定的款项。

*7 本公司与原员工就商铺补偿等事项诉讼案，2011 年末预计负债账面余额 61,555,677.89 元，2012 年补提 75,302.87 元。2013 年 11 月 18 日本公司又与本公司原一名员工达成补充赔偿协议，双方一致同意本公司按原补偿协议中约定的应付未付款项的同期银行贷款利率支付违约金，本公司据此补提 508,875.00 元预计负债。详细情况见本财务报表附注七（一）1。

*8 深圳市东方置地实业有限公司（即深圳龙岗融发投资有限公司变更后的名称，2011 年 2 月 14 日又更名为深圳市东方置地集团有限公司）（以下简称“东方置地”）。

东方置地于 2013 年 8 月 29 日以《补充合同》关于剥离资产的条款被深圳市中级人民法院认定无效、融发投资因该等无效条款而占有了榭丽花园 Z7 栋房产为由起诉融发投资，要求融发投资返还榭丽花园 Z7 栋房产（如不能返还则按折价补偿）。截止 2013 年 12 月 31 日该案尚处于一审阶段，鉴于 2013 年 11 月 7 日开庭审理情况，融发投资存在较大的败诉可能，本公司根据东方置地公司已提交证据及诉讼请求估计可能的赔偿款确认预计负债 19,959,682.95 元。详细情况见本财务报表附注七（一）2

(二十八) 股本

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

(二十九) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1.资本溢价（股本溢价）	50,995,056.63			50,995,056.63
2.其他资本公积	17,493,076.37			17,493,076.37
合计	68,488,133.00			68,488,133.00

(三十) 盈余公积

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

(三十一) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	-499,207,247.67	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	2,320,696,950.25	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
年末未分配利润	1,821,489,702.58	

(三十二) 营业收入和营业成本**1、 营业收入、营业成本**

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	35,182,555.68	80,495,296.24
其他业务收入	110,290.61	127,160.00
营业成本	24,409,091.23	64,613,413.02

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

(1) 房地产销售收入			55,674,130.00	46,535,332.32
(2) 物业管理收入	14,561,545.75	10,350,308.40	14,776,166.24	10,067,273.00
(3) 林木收入	17,964,934.90	14,058,782.83	10,045,000.00	8,010,808.19
(4) 租金收入	2,656,075.03			
合计	35,182,555.68	24,409,091.23	80,495,296.24	64,613,413.51

3、 主营业务（分地区）

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南	35,182,555.68	24,409,091.23	80,495,296.24	64,613,413.51

4、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司主营业务收入的比例(%)
第一名	4,123,000.00	11.72
第二名	4,000,000.00	11.37
第三名	3,593,000.00	10.21
第四名	1,480,000.00	4.21
第五名	548,516.85	1.56
合计	13,744,516.85	39.07

(三十三) 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准(%)
营业税	2,033,436.23	5,340,865.27	5.00
城市维护建设税	111,938.81	254,848.83	7.00
教育费附加	65,652.25	189,005.55	3.00
堤围费	1,632.65	5,355.49	
合计	2,212,659.94	5,790,075.14	

(三十四) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
人力资源费	6,558,124.60	4,440,520.20

资产摊提费用	34,823.88	18,570.00
租赁及物管费	1,530,000.00	2,240,000.00
广告费	7,433,552.52	10,814,263.19
其他	1,687,728.73	2,258,262.73
合计	17,244,229.73	19,771,616.12

(三十五) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
人力资源费	35,517,326.05	19,577,067.20
税金	601,499.19	514,881.29
资产摊提费用	5,038,851.15	5,819,577.86
租赁及物管费	5,838,221.24	5,382,223.23
诉讼费	3,358,414.80	3,403,365.39
水电费	172,063.12	108,199.07
业务招待费	3,858,481.91	1,544,366.32
林木管护费	1,144,493.97	1,929,291.81
办公费	3,376,186.94	1,287,247.27
汽车费用	1,788,369.69	1,562,437.86
清洁绿化费	3,429,501.50	124,869.15
其他	6,004,133.50	8,398,284.40
合计	70,127,543.06	49,651,810.85

(三十六) 财务费用

类别	本年金额	上年金额
利息支出	104,789,858.75	53,951,741.38
减：利息收入	45,732.72	60,924.21
汇兑损益	-15,932.84	3,047.42
其他	2,637,829.11	928,024.43
合计	107,366,022.30	54,821,889.02

(三十七) 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	-596,409.14	2,551,453.19

存货跌价损失	11,023,787.79	
合计	10,427,378.65	2,551,453.19

(三十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
按公允价值计量的投资性房地产	5,458,410,339.63	597,714.00
其中：本年公允价值变动*	5,458,410,339.63	597,714.00
合计	5,458,410,339.63	597,714.00

*主要系在建投资性房地产皇庭广场已完工并投入使用，达到公允价值计量条件，确认公允价值变动损益。

(三十九) 投资收益**投资收益明细情况**

项目	本年金额	上年金额
处置长期股权投资产生的投资收益*	900,000.00	100,142,378.37
合计	900,000.00	100,142,378.37

*本期确认“港逸东方会”股权处置收益。

(四十) 营业外收入**1、营业外收入分项目情况**

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	9,543.10	6,762.40	9,543.10
无需偿付的债务	3,927,613.03	4,145,736.51	3,927,613.03
赔偿收入	5,700.00	3,506,369.30	5,700.00
其他	83,340.52	10,186.15	83,340.52
合计	4,026,196.65	7,669,054.36	4,026,196.65

(四十一) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置损失	31,805.23	41,970.88	31,805.23
滞纳金及罚款支出	5,244.04	4,100.00	5,244.04
违约金*1	8,168,975.29	6,985,023.05	8,168,975.29
诉讼赔偿款*2	19,959,682.95		19,959,682.95
其他	1,826,407.64	377,286.23	1,826,407.64
合计	29,992,115.15	7,408,380.16	29,992,115.15

*1 主要系支付办公场所租赁违约金，详见附注六（四）。

*2 计提雅豪园诉讼案的预计负债，详见附注五（二十七）。

(四十二) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税		370,888.08
递延所得税调整	1,363,509,184.22	149,428.50
合计	1,363,509,184.22	520,316.58

(四十三) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1、基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

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

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

2、稀释每股收益

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

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(1) 基本每股收益

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

项目	本年金额	上年金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	2,320,696,950.25	18,186,252.87
本公司发行在外普通股的加权平均数	220,901,184.00	220,901,184.00
基本每股收益（元/股）	10.51	0.082

普通股的加权平均数计算过程如下：

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

(2) 稀释每股收益

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

项目	本年金额	上年金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润(稀释)	2,320,696,950.25	18,186,252.87
本公司发行在外普通股的加权平均数(稀释)	220,901,184.00	220,901,184.00
稀释每股收益(元/股)	10.51	0.082

普通股的加权平均数(稀释)计算过程如下

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

(四十四) 现金流量表项目注释

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
代建公交站	17,920,000.00
保证金押金等	1,161,680.00
其他	140,418.05
合计	19,222,098.05

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
支付诉讼执行款*	19,997,812.35
销售费用	22,045,409.70
管理费用	10,645,987.25
往来及其他	10,884,077.73
合计	63,573,287.03

*详见附注五（二十七）*2

3、 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额
融资顾问费及其他辅助费用	17,352,078.02
购买子公司少数股东权益支付现金	20,600,000.00
合计	37,952,078.02

（四十五） 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	3,873,341,158.29	-16,097,351.11
加：资产减值准备	10,427,378.65	2,551,453.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,005,034.78	4,297,954.00
无形资产摊销	144,637.14	195,919.19
长期待摊费用摊销	741,049.68	1,609,216.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-9,543.10	35,208.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	31,805.23	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-5,458,410,339.63	-597,714.00
财务费用（收益以“-”号填列）	107,411,755.02	53,951,741.38
投资损失（收益以“-”号填列）	-900,000.00	-100,142,378.37
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,363,509,184.22	149,428.50
存货的减少（增加以“-”号填列）		-358,625,386.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	43,707,879.67	-33,208,954.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-347,263,195.03	299,436,012.42
其他		23,526.65
经营活动产生的现金流量净额	-403,263,195.08	-146,421,324.79

项目	本年金额	上年金额
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	4,965,463.67	4,644,946.98
减：现金的年初余额	4,644,946.98	15,673,926.11
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	320,516.69	-11,028,979.13

2、 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	4,965,463.67	4,644,946.98
其中：库存现金	125,943.61	125,515.33
可随时用于支付的银行存款	4,839,520.06	4,519,431.65
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	4,965,463.67	4,644,946.98

现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 本公司的实际控制人

截止 2013 年 12 月 31 日，郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司和皇庭国际集团有限公司合计持有本公司 20.87% 的股份，因此郑康豪现为公司实际控制人。

(二) 本公司的子公司情况详见附注四（一）。

(三) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
百利亚太投资有限公司	持有本公司13.70%的股权	
深圳市皇庭投资管理有限公司	持有本公司5.07%的股权	557169866
皇庭国际集团有限公司	持有本公司1.84%的股权	
郑康豪	公司法人代表、董事长	
皇庭集团	受郑康豪实际控制的公司	77876719X
深圳市皇庭商业管理有限公司（以下简称皇庭商业）	受郑康豪实际控制的公司	69117085X
深圳市皇庭酒店管理有限公司（以下简称皇庭酒店）	受郑康豪实际控制的公司	676664034
POWERLAND HOLDING LIMITED	受郑康豪实际控制的公司	
深圳市皇庭荟贵宾楼餐饮有限公司（以下简称皇庭荟）	郑康豪妹妹控制的公司	58791589-0

(四) 关联交易情况

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

提供劳务方名称	提供劳务	定价依据	本年金额	上年金额
皇庭荟	餐饮服务	根据市场价格协商确定	2,116,774.00	
皇庭酒店	服务	根据市场价格协商确定	586,273.28	
合计			2,703,047.28	

2、 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本年确认的租赁管理费及违约金*
皇庭商业	本公司	租赁金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A	2012/2/1	2015/1/31	根据市场价格协商确定	3,558,087.79
皇庭商业	融发投资	租赁皇岗商务中心主楼 6 楼 B	2012/2/1	2015/1/31	根据市场价格协商确定	8,336,736.00
皇庭酒店	融发投资	皇庭 V 酒店 27 层会议室 V2 (70 m ²)	2013/1/1	2013/9/15	根据市场价格协商确定	1,530,000.00
皇庭商业	融发商业	租赁皇岗商务中心主楼 6 楼 C 单元和 D 单元	2012/2/1	2015/1/31	根据市场价格协商确定	466,985.00
合计						13,891,808.79

*本公司及子公司因租用皇庭商业写字楼未能按时支付租金，根据租赁合同每日按照欠缴租金金额的千分之三计缴违约金。

3、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
郑康豪*1	国商林业	25,000,000.00	2013/8/30	2014/8/29	否
皇庭集团、郑康豪*2	融发投资	1,200,000,000.00	2013/4/2	2014/3/31	否
皇庭集团、郑康豪*3	融发投资	680,000,000.00	2013/5/17	2019/3/5	否

*1 详见附注五（十七）*1；

*2 详见附注五（十七）*2；

*3 详见附注五（二十六）。

4、 关联方资金拆借

子公司融发投资向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	归还金额	起始日	到期日	利率	说明
皇庭集团	22,000,000.00	22,000,000.00	2012/12/20	2013/5/19	7.32%	已归还
	3,000,000.00	3,000,000.00	2013/1/8	2013/5/19	6.72%	
	5,000,000.00	5,000,000.00	2013/1/11	2013/5/19	6.72%	
	3,250,000.00	3,250,000.00	2013/1/18	2013/5/19	6.72%	
	5,000,000.00	5,000,000.00	2013/1/18	2013/5/19	6.72%	
	2,000,000.00	2,000,000.00	2013/1/23	2013/5/19	6.72%	
	1,000,000.00	1,000,000.00	2013/1/25	2013/5/19	6.72%	
	1,000,000.00	1,000,000.00	2013/2/4	2013/5/19	6.72%	
	5,000,000.00	5,000,000.00	2013/1/29	2013/5/19	6.72%	
	5,000,000.00	5,000,000.00	2013/2/5	2013/5/19	6.72%	
	3,000,000.00	3,000,000.00	2013/2/18	2013/5/19	6.72%	
	5,200,000.00	5,200,000.00	2013/2/6	2013/5/19	6.72%	
	1,000,000.00	1,000,000.00	2013/2/27	2013/5/19	6.72%	
	60,000,000.00	60,000,000.00	2013/3/14	2013/5/19	6.72%	
	3,000,000.00	3,000,000.00	2013/3/20	2013/5/19	6.72%	
	2,800,000.00	2,800,000.00	2013/3/25	2013/5/19	6.72%	
	2,500,000.00	2,500,000.00	2013/4/3	2013/5/19	6.72%	
	3,000,000.00	3,000,000.00	2013/4/10	2013/5/19	6.72%	
	3,000,000.00	3,000,000.00	2013/4/18	2013/5/19	6.72%	
	2,500,000.00	2,500,000.00	2013/4/19	2013/5/19	6.72%	
2,000,000.00	2,000,000.00	2013/4/24	2013/5/19	6.72%		

关联方	拆入金额	归还金额	起始日	到期日	利率	说明
	2,800,000.00	2,800,000.00	2013/4/28	2013/5/19	6.72%	
	400,000.00	400,000.00	2013/5/15	2013/5/19	6.72%	
	5,000,000.00	5,000,000.00	2013/5/8	2013/5/19	6.72%	
	1,000,000.00	1,000,000.00	2013/6/5	2013/9/10	6.72%	
	15,000,000.00	15,000,000.00	2013/8/30	2013/9/10	6.72%	
	2,000,000.00		2013/1/23	2013/12/31	6.72%	
	300,000.00		2013/5/20	2013/8/20	6.72%	
	6,500,000.00		2013/5/21	2013/8/21	6.72%	
	30,000,000.00		2013/6/7	2013/9/6	6.72%	
	20,000,000.00		2013/6/9	2013/9/8	6.72%	
	30,000,000.00		2013/6/19	2013/9/18	6.72%	
	3,500,000.00		2013/6/21	2013/9/20	6.72%	
	7,000,000.00		2013/6/26	2013/9/25	6.72%	
	10,000,000.00		2013/7/12	2013/10/11	6.72%	
	4,600,000.00		2013/7/16	2013/10/15	6.72%	
	80,000,000.00		2013/7/23	2013/10/22	6.72%	
	20,000,000.00		2013/7/29	2013/10/28	6.72%	
	5,000,000.00		2013/7/29	2013/10/28	6.72%	
	2,000,000.00		2013/8/9	2013/11/8	6.72%	
	4,800,000.00		2013/8/20	2013/11/19	6.72%	未归还
	32,500,000.00		2013/9/17	2013/12/16	6.72%	
	3,500,000.00		2013/9/27	2013/12/26	6.72%	
	20,000,000.00		2013/10/9	2014/1/8	6.72%	
	3,000,000.00		2013/10/15	2014/1/14	6.72%	
	4,760,000.00		2013/10/16	2014/1/15	6.72%	
	10,000,000.00		2013/10/25	2014/1/24	6.72%	
	5,000,000.00		2013/10/28	2014/1/27	6.72%	
	5,210,000.00		2013/11/15	2014/2/15	6.72%	
	2,500,000.00		2013/11/20	2014/2/19	6.72%	
	4,900,000.00		2013/11/20	2014/2/19	6.72%	
	6,000,000.00		2013/11/28	2014/2/27	6.72%	
	5,000,000.00		2013/12/10	2014/3/9	6.72%	
	4,000,000.00		2013/12/19	2014/3/18	6.72%	

关联方	拆入金额	归还金额	起始日	到期日	利率	说明
	34,000,000.00		2013/12/20	2014/3/19	6.72%	
合计	530,520,000.00	164,450,000.00				

*根据借款合同，到期未归还借款可顺延。

5、 本公司向关键管理人员支付报酬

项目名称	本年金额	上年金额
关键管理人员薪酬	7,541,910.50	5,633,200.00

6、 关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	皇庭商业	789,105.00	78,910.50	789,105.00	39,455.25
	皇庭酒店	250,000.00	25,000.00	250,000.00	12,500.00
	合计	1,039,105.00	103,910.50	1,039,105.00	51,955.25

应付关联方款项

单位名称	年末余额	年初余额
其他应付款:		
皇庭集团	376,328,589.47	22,109,346.00
POWERLANDHOLDINGLIMITED	6,999,584.65	6,999,584.65
皇庭商业	12,651,540.79	5,126,669.00
郑康豪	88,381.17	88,381.17
皇庭酒店	584,273.28	
皇庭荟	300,179.00	
小计	396,952,548.36	34,323,980.82
应付账款:		
皇庭酒店	3,170,229.59	1,800,000.00
小计	3,170,229.59	1,800,000.00
合计	400,122,777.95	36,123,980.82

七、或有事项

(一) 需要披露的未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

1、 皇庭广场（原晶岛国商购物中心）员工商铺认购系列案件

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

案件二：2012年，杨某某等七名认购人作为原告，分别向深圳市福田区人民法院起诉，请求判令交付商铺并办理产权转移登记手续，融发投资也分别提出了反诉请求，请求确认认购书无效，判令终止履行认购书。截止2013年12月31日上述案件均已判决，其中三个案件判决结果与案件一陈某某、李某某判决结果一致。另四个案件判决结果《认购书》合法有效；驳回原告其他诉讼请求；驳回被告其他反诉请求。

案件三：2012年8月，李某某等十名认购人将融发投资和深圳市规划和国土资源委员会作为共同被告起诉，其中一名认购人请求撤销皇庭国商购物中心对应的土地使用权出让合同《第一补充协议》第一条约定，九名认购人请求确认融发投资和深圳规划和国土资源委员会之间签订的“深地合字（2002）9005号”《〈深圳市土地使用权出让合同书〉第一补充协议书》第一条“限整体转让，不得分割办理房产证”约定内容无效并判令被告承担诉讼费用。2013年1月29日，该等案件首次开庭审理期间，九名认购人均将诉讼请求变更为要求撤销皇庭国商购物中心对应的土地使用权出让合同《第一补充协议》第一条约定。经深圳市福田区人民法院审理后，于2014年1月作出一审判决驳回原告的诉讼请求。一审判决后，2014年2月原告周某某等六人不服判决，提出上诉，李某某等四人未提出上诉。目前该案处于二审审理中。

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

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

案件一：融发投资于2011年10月就该土地使用权的权属纠纷一事向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼，请求法院判令雅豪园公司向融发投资交付该土地或赔偿损失。2012年2月，融发投资收到该案一审判决书，驳回融发投资的诉讼请求。融发投资遂向深圳市中级人民法院提起上诉。2012年12月，本案二审判决：维持原判，该案现已终结审理。

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

案件二: 2013 年 3 月 1 日, 融发投资以雅豪园为被告, 以东方置地公司为第三人, 向深圳市龙岗区人民法院另案提起诉讼。诉讼请求为: 1、判令被告立即折价补偿原告人民币 1100 万元 (具体以评估金额为准); 2、判令被告立即赔偿原告损失人民币 1500 万元 (其中原告投入资金及利息损失暂计为人民币 400 万元, 原告投入人力及原告预期利益损失暂定为人民币 1100 万元, 利息损失应当自原告付款日起计算至被告支付赔偿款日止); 3、判令本案第三人对原告受到的全部损失承担连带清偿责任; 4、判令被告和本案第三人承担本案全部诉讼费用 (包括案件受理费、保全费、评估费等)。现深圳市龙岗区人民法院已受理该案, 该案件尚处于一审阶段。

案件三: 2013 年 8 月 29 日, 东方置地公司以《补充合同》关于剥离资产的条款被深圳市中级人民法院认定无效、融发投资因该等无效条款而占有了东方置地公司房产为由, 向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼, 要求融发投资返还该房产 (如不能返还则按 3,000 万元折价补偿, 具体金额以法院对上述房产现值的评估金额为准)。截至本报告日本案尚在一审中, 法院尚未进行判决。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产企业按揭销售商品房的惯例, 深圳融发投资有限公司为其开发的物业的按揭销售提供担保, 截止 2013 年 12 月 31 日, 提供的按揭销售担保余额为 563.32 万元, 存入按揭保证金 4,392,289.67 元, 详见附注五 (十六)。

(三) 抵押、质押事项

除财务报表附注五 (十七)、(二十六) 所述以外, 本公司无其他抵押、质押事项。其中, 与关联方相关的重大承诺事项明细详见本附注六 (四) 3。

(四) 其他或有负债

截止 2013 年 12 月 31 日本公司无需要披露的其他或有事项。

八、 承诺事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 经营租赁承诺事项

根据本公司与农户签订的林地承包合同和与关联方签订的办公楼及会议室租赁合同, 截止 2013 年 12 月 31 日, 本公司经营租赁承担如下:

项目	年末余额
一年以内	4,997,899.15
一至两年	1,273,027.30

两至五年	2,795,814.42
五年以上	22,396,242.22
合计	31,462,983.09

(二) 工程付款承担

根据本公司已签订的皇庭国商广场合同工程合同，截止 2013 年 12 月 31 日，本公司工程承担金额为 28,430.41 万元。

(三) 经营性出租合同

子公司融发投资与 COSCIA(HK) LIMITED（以下简称“COSCIA”）签订租赁商铺租赁协议，协议约定融发投资将皇庭广场部分商铺出租给 COSCIA,并同时提供品牌进场费与装修补贴金额合计为 98,712,320.00 元，截止 2013 年 12 月 31 日已支付 9,871,232.00 元；租赁期内，融发投资保证 COSCIA 每年的最低销售额不低于 1.5 亿元人民币保底销售额。如果 COSCIA 销售低于 1.5 亿元的，由融发投资出资购买 COSCIA 经营的商品，直至达到保底销售额。

(四) 前期承诺履行情况

截止 2013 年 12 月 31 日本公司无需要披露的前期承诺事项。

九、 资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

子公司融发投资与中国农业银行股份有限公司签订最高额综合授信合同，获中国农业银行股份有限公司授信金额为 12 亿元长期借款，授信期限从 2014 年 1 月 26 日至 2029 年 1 月 25 日，融发投资以其名下的晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，商用面积为 80,608.64 平方米）作为抵押物，皇庭集团及控股股东郑康豪提供保证担保。截止报告日融发投资已收到该项借款 7.70 亿元。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据公司 2014 年 3 月 13 日召开的第七届董事会 2014 年第一次会议，2013 年度利润分配预案为：2013 年度公司不进行现金利润分配，同时以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 220,901,184 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 2 股。上述利润分配预案尚须提交公司 2013 年度股东大会审议。

十、 其他重要事项说明

(一) 经营租赁

经营租赁租出资产类别	年末余额	年初余额
投资性房地产	7,652,624,300.00	6,238,300.00
合计	7,652,624,300.00	6,238,300.00

(二) 以公允价值计量的资产

项目	年初金额	本年公允价值变动损益	本年转出	本年计提的减值	年末金额
投资性房地产	6,238,300.00	7,646,386,000.00			7,652,624,300.00

十一、 母公司财务报表主要项目注释（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

(一) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	70,973,528.55	15.40	59,149,630.51	83.34	191,734,817.58	37.15	64,097,743.14	33.43
1-2 年	183,295,276.57	39.77	125,078,854.90	68.24	79,464,078.79	15.40	69,622,532.89	87.62
2-3 年	74,326,146.25	16.13	65,270,268.53	87.82	28,462,117.52	5.52	26,682,518.03	93.75
3-4 年	26,373,271.06	5.72	24,780,941.11	93.96	188,212,590.31	36.47	188,211,390.31	100.00
4-5 年	81,520,543.39	17.69	76,608,546.58	93.97	2,904,461.80	0.56	2,904,461.80	100.00
5 年以上	24,352,392.40	5.29	24,332,434.00	99.92	25,312,945.40	4.90	25,250,599.90	99.75
合计	460,841,158.22	100.00	375,220,675.63	81.42	516,091,011.40	100.00	376,769,246.07	73.00

2、 其他应收款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	390,349,555.59	84.70	368,299,429.71	94.35	437,456,089.17	84.77	371,203,891.51	84.86
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法	70,491,602.63	15.30	6,921,245.92	9.82	77,734,922.23	15.06	4,665,354.56	6.00
组合小计	70,491,602.63	15.30	6,921,245.92	9.82	77,734,922.23	15.06	4,665,354.56	6.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					900,000.00	0.17	900,000.00	100.00
合计	460,841,158.22	100.00	375,220,675.63	81.42	516,091,011.40	100.00	376,769,246.07	73.00

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融发投资	366,025,675.19	343,975,549.31	93.98	短期内无法收回
国际商场	17,122,151.90	17,122,151.90	100.00	预计不可收回
代深港工贸偿还贷款本息	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00	无财产执行
合计	390,349,555.59	368,299,429.71		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	8,483,553.41	12.03	424,177.67	64,615,659.77	83.13	3,230,782.99
1-2 年	56,176,118.76	79.69	5,617,611.88	10,935,051.00	14.07	1,093,505.10
2-3 年	5,797,118.46	8.22	869,567.77	2,093,646.46	2.69	314,046.97
3-4 年	4,800.00	0.01	960.00	1,500.00	0.00	300.00
4-5 年	1,500.00		375.00			
5 年以上	28,512.00	0.05	8,553.60	89,065.00	0.11	26,719.50
合计	70,491,602.63	100.00	6,921,245.92	77,734,922.23	100.00	4,665,354.56

年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

3、 本年无前期已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但转回或收回其他应收款。

4、 本报告期无实际核销的其他应收款。

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

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

6、其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
融发投资	子公司	366,025,675.19	1-4 年	79.43	借款
皇庭商业	关联方	789,105.00	5 年以上	0.17	房租管理费水电费押金
国际商场	子公司	17,122,151.90	5 年以上	3.72	往来款
国商林业	子公司	69,455,772.03	1-3 年	15.07	押金
深港工贸进出口公司	第三方	7,201,728.50	5 年以上	1.56	代偿借款本息
合计		460,594,432.62		99.95	

7、其他应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
融发投资	子公司	366,025,675.19	79.43
国商林业	子公司	69,455,772.03	15.07
国际商场	子公司	17,122,151.90	3.72
国商物业	子公司	80,135.00	0.02
皇庭商业	郑康豪控制的企业	789,105.00	0.17
合计		453,472,839.12	98.41

(二) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
子公司：												
春华医药	成本法	2,250,000.00	2,250,000.00			2,250,000.00	75.00%	75.00%		2,250,000.00		
国商医药	成本法	2,850,000.00	2,850,000.00			2,850,000.00	98.00%	100.00%		2,850,000.00		
国际贸易	成本法	5,320,000.00	5,320,000.00			5,320,000.00	98.75%	100.00%		5,320,000.00		
国商物业	成本法	5,600,000.00	5,600,000.00			5,600,000.00	86.00%	100.00%				
融发投资	成本法	35,296,718.10	35,296,718.10			35,296,718.10	60.00%	60.00%				
连锁商业	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	100.00%	100.00%		10,000,000.00		
合计		61,316,718.10	61,316,718.10			61,316,718.10				20,420,000.00		

注：本年对国商医药、春华医药和国商贸易计提减值准备详见附注五（七）。

(三) 营业收入和营业成本

营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	53,600.00	67,600.00
其他业务收入		
营业成本		

(四) 投资收益

投资收益明细

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

(五) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-3,703,282.00	62,949,744.74
加：资产减值准备	-648,570.44	-986,391.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	871,243.02	1,129,957.23
无形资产摊销	128,000.00	
长期待摊费用摊销		188,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		9,587.63
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	11,180.00	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-535,968.00	584,844.00
财务费用(收益以“-”号填列)	-841.68	-24,920,491.20
投资损失(收益以“-”号填列)		-58,374,441.34
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	132,084.63	148,816.48
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	58,736,645.84	-43,449,490.33
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-33,196,717.67	-9,150,135.04

项目	本年金额	上年金额
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	21,793,773.70	-71,869,999.30
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	1,199,483.66	126,929.23
减：现金的年初余额	126,929.23	119,729.05
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,072,554.43	7,200.18

十三、 补充资料

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	877,737.87	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易		

项目	本年金额	说明
性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	5,458,410,339.63	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-25,943,656.37	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-1,363,509,184.22	
少数股东权益影响额（税后）	-	
	1,626,381,568.62	
合计	2,443,453,668.29	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	103.57%	10.51	10.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润		-0.556	-0.556

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、 金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	年末余额 (或本年金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率	变动原因
其他应收款	12,022,195.79	34,101,722.17	-64.75%	收回深圳交委代建公交站项目款项所致
存货	43,338,585.36	1,864,814,808.18	-97.68%	在建投资性房地产完工，转入投资性房地产科目核算
投资性房地产	7,652,624,300.00	6,238,300.00	1,225.72	在建投资性房地产完工，转入投资性房地产科目核算并以公允价值后续计量
短期借款	1,225,000,000.00	-		本年公司借入短期借款以置换到期借款，改善负债结构
其他应付款	571,826,282.57	178,598,323.40	220.17%	向关联方皇庭地产集团及个人借款增加，以满足日常经营

报表项目	年末余额 (或本金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率	变动原因
长期借款	600,000,000.00	1,695,020,000.00	-64.60%	以短期、低利率借款置换长期高利率借款所致
递延所得税负债	1,365,552,731.65	2,043,547.43	667.23	在建投资性房地产完工, 转入投资性房地产科目核算并启用公允价值后续计量, 计提递延所得税负债
营业收入	35,292,846.29	80,622,456.24	-56.22%	与上期相比, 本期无销售房地产业务收入, 导致收入下降
营业成本	24,409,091.23	64,613,413.02	-62.22%	与上期相比, 本期无销售房地产业务收入, 导致成本下降
管理费用	70,127,543.06	49,651,810.85	41.24%	管理及运营成本增加所致
财务费用	107,366,022.30	54,821,889.02	95.85%	本年工程项目完工, 停止资本化利息所致
公允价值变动收益	5,458,410,339.63	597,714.00	9,131.14	在建投资性房地产完工, 以公允价值后续计量
投资收益	900,000.00	100,142,378.37	-99.10%	上年发生处置子公司股权, 本年未发生处置股权所致
所得税费用	1,363,509,184.22	520,316.58	2,619.54	公允价值变动损益计提递延所得税负债

十四、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2014 年 3 月 13 日第七届董事会第一次会议审议批准报出。

深圳市国际企业股份有限公司
(加盖公章)

二〇一四年三月十三日

第十一节 备查文件目录

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

深圳市国际企业股份有限公司

董事会

董事长（签名）：郑康豪

董事会批准报送日期：2014年3月15日