



深圳市中洲投资控股股份有限公司

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。

公司董事长姚日波、财务总监尹善峰及财务部总经理李自祥声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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 2 元（含税），送红股 10 股，不以公积金转增股本。

本报告中所涉及的未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要	6
第四节 董事会报告	8
第五节 重要事项	21
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	30
第八节 公司治理	37
第九节 内部控制	43
第十节 财务报告	45
第十一节 备查文件目录	161

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	中洲控股	股票代码	000042
变更后的股票简称（如有）	中洲控股		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市中洲投资控股股份有限公司		
公司的中文简称	深圳市中洲投资控股股份有限公司		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN CENTRALCON INVESTMENT HOLDING CO., LTD		
公司的法定代表人	姚日波		
注册地址	深圳市福田区百花五路长源楼		
注册地址的邮政编码	518028		
办公地址	深圳市福田区百花五路长源楼		
办公地址的邮政编码	518028		
公司网址	http://www.zztzkg.com		
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	尹善峰	陈颖
联系地址	深圳市福田区百花五路长源楼	深圳市福田区百花五路长源楼
电话	0755-8839 3698	0755-8839 3605
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.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	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

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

			注册号		
首次注册	1984 年 09 月 17 日	深圳市红岭路 16 号二楼	4403011008906	440304192190768	19219076-8
报告期末注册	2013 年 10 月 31 日	深圳市福田区百花五路长源楼	440301103813177	440304192190768	19219076-8
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1、1994 年，经深圳市证券管理办公室批准，公司发行人民币普通股 56,300,000 股。公司发起人深圳市建设（集团）公司（后更名为“深圳市建设投资控股公司”）以存量净资产折股 40,000,000 股（占公司总股本的 71.05%），成为公司的控股股东。</p> <p>2、2005 年 7 月，由于行政划拨，公司原控股股东深圳市建设投资控股公司持有本公司的国家股全部划归深圳市国资委持有，公司控股股东由深圳市建设投资控股公司变为深圳市国资委。本次国有股权划转后，深圳市国资委持有公司股份 83,333,496 股（占公司总股本的 34.8%），为公司第一大股东。2006 年，公司股权分置改革实施后，深圳市国资委持有的本公司股份由 83,333,496 股（占公司总股本的 34.8%）变为 71,239,307 股（占公司总股本的 29.75%）。</p> <p>3、2013 年 6 月，深圳市国资委将持有的 47,293,950 股本公司股份（占公司总股本的 19.75%）转让给深圳市中洲房地产有限公司（以下简称“中洲地产”）。2013 年 7 月，深圳市国资委将其持有的 23,945,357 股本公司股份（占本公司总股本的 10%）无偿划转至深圳市远致投资有限公司（以下简称“远致公司”）名下。2013 年 8 月，上述股份转让和无偿划转取得国务院国资委同意批复。2013 年 9 月，相关股份过户完成。</p> <p>上述股份变动后，深圳市国资委不再持有本公司股份；加上此前持有公司 4.04% 股份，中洲地产合计持有公司 23.79% 股份，并在《详式权益变动报告书》中承诺拟在未来 12 个月内择机继续增持公司股份并成为公司第一大股东。</p> <p>2013 年 10 月 28 日至 2013 年 11 月 5 日间，中洲地产通过深圳证券交易系统集中竞价和大宗交易方式累计买入 11,212,000 股本公司股份（占公司总股本的 4.68%）。本次增持后，中洲地产合计持有本公司股份 68,182,503 股，占公司总股本的 28.47%，成为公司第一大股东，并发布了《详式权益变动报告书》。</p> <p>截止报告期末，中洲地产持有公司股份 68,217,403 股，占公司总股本的 28.49%。</p>				

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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 3-9 层
签字会计师姓名	袁龙平、秦昌明

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

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）	2,212,983,840.34	2,698,263,135.75	-17.98%	1,916,803,020.12
归属于上市公司股东的净利润（元）	405,502,224.15	411,880,264.43	-1.55%	319,093,933.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	314,368,894.28	411,476,960.82	-23.60%	299,850,227.99
经营活动产生的现金流量净额（元）	165,754,440.62	363,360,335.02	-54.38%	-118,412,157.13
基本每股收益（元/股）	1.6934	1.7200	-1.55%	1.3325
稀释每股收益（元/股）	1.6934	1.7200	-1.55%	1.3325
加权平均净资产收益率（%）	13.76%	14.2%	降低 0.44 个百分点	13.06%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	7,998,173,391.93	7,516,712,220.95	6.41%	7,158,244,173.59
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,065,887,463.63	2,901,011,666.50	5.68%	2,527,522,597.84

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）	39,379.92	218,167.14	102,230.71	
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）	18,049.64	21,739.22		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,254,059.80	1,054,225.53	551,886.33	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-35,321,290.66			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生	-304,986.96	-1,638,315.12	13,657,015.00	

的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	157,112,797.76			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,493	289,361.92		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-431,007.32	655,673.61	6,822,092.25	
小计	122,372,495.18	600,852.30	21,133,224.29	
减：所得税影响额	31,239,165.31	197,548.69	1,889,518.82	
合计	91,133,329.87	403,303.61	19,243,705.47	--

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、2013 年经营工作回顾

2013 年，公司结合经营目标，积极推进、落实各项重点工作，完成了任务指标，取得了预期的经营业绩。

（一）财务指标完成情况

单位：人民币万元

项 目	本年数	上年同期数	增减率
营业收入	221,298.38	269,826.31	-17.98%
利润总额	58,538.82	56,724.37	3.20%
归属于母公司所有者的净利润	40,550.22	41,188.03	-1.55%

（二）经营管理工作回顾

1、房地产业务稳定，销售与开发工作有序推进。

年初，公司制定了年度开发计划、销售目标及营销推广策略。除原定于 2013 年销售的深圳南山中洲控股金融中心项目调整至 2014 年销售之外，公司 4 家直属房地产企业均完成销售任务，全年实现房地产开工面积 19.09 万平方米，竣工面积 28.06 万平方米，房地产销售面积 20.05 万平方米，签约销售金额 21.75 亿元。其中，成都公司半岛城邦一、二期基本清盘，半岛城邦三期于 10 月 30 日实现入伙；深圳公司积极推动长城里程家园及松山湖长城世家尾盘的销售；上海公司中环墅项目一期尾盘清盘，长城珑湾 MINI 精装公馆项目开盘销售顺利；大连公司也取得了较好销售业绩。长城物流公司积极开展笋岗项目规划设计、工程勘察及内部清场等工作。

公司主要项目基本情况：

（1）在建项目

①成都“尚东城邦”项目（攀成钢 3 号地），位于成都市锦江区，占地面积 37,633 平方米，项目计容积率建筑面积 112,435 平方米，总建筑面积 178,236 平方米。该项目已于 2012 年 12 月开工，计划 2014 年下半年开始销售。

②大连瓦房店“香悦山”项目一期（都市阳光五期），位于大连瓦房店钻石街，占地面积 42,657 平方米，项目计容积率建筑面积 68,252 平方米，总建筑面积 82,760 平方米。该项目已于 2013 年 5 月开工，计划 2014 年中期开始销售。

③上海“珑湾”二期住宅项目，位于上海浦东区惠南镇，占地面积 32,716 平方米，项目计容积率建

筑面积 70,284 平方米，总建筑面积 108,090 平方米。该项目已于 2013 年 3 月开工，计划 2014 年中期开始销售。

④中洲控股金融中心项目（深圳南山文化中心区项目），位于深圳市南山商业文化中心区，占地面积 25,728 平方米，项目计容积率建筑面积 171,797 平方米，总建筑面积 232,690 平方米。该项目已于 2008 年 7 月开工，计划 2014 年中期开始销售。

（2）主要土地储备情况

①上海“珑湾”二期 SOHO 公寓地块，位于上海浦东区惠南镇，占地面积 16,363 平方米，计容积率建筑面积 47,808 平方米，总建筑面积 60,732 平方米，该项目计划 2014 年中期开工。

②上海“珑湾”二期商业地块，位于上海浦东区惠南镇，占地面积 22,297 平方米，计容积率建筑面积 52,230 平方米，该项目目前处于前期策划定位阶段。

③深圳笋岗物流项目，位于深圳市罗湖区泥岗路与宝岗路交界，占地面积 66,454 平方米，计容积率建筑面积 293,900 平方米，其中包括仓储、办公和商务公寓等。该项目目前处于前期规划设计阶段。

④惠州金山湖项目，位于惠州市惠城区数码园北区，占地面积 209,424 平方米，计容积率建筑面积 586,281 平方米。该项目分三期开发，目前处于设计阶段，一期计划于 2014 年开工。

⑤深圳宝安黄金台项目，位于深圳火车站附近，原土地总面积 28.59 万平方米，因市政建设占用项目用地 17.69 万平方米，剩余 10.9 万平方米，项目所在区域法定图则调整方案已经公示。目前已经明确由市政府按照等价值原则进行补偿的思路，相关方案正在与政府谈判中。

2、加强物业经营，非房地产开发业务业绩平稳。

2013 年公司物业经营收益略有波动。圣廷苑酒店在商务宴会和高端餐饮消费市场普遍下滑的情况下，采取多项举措有效地降低了经营业绩的下滑趋势，在深商联第四届老字号走访评选活动中，获第四届“深圳老字号”称号。长城置业加强对存量物业商户的管理，引进品牌商户进驻松山湖项目社区商铺，存量物业经营稳中有升，增量物业招商取得一定突破，圆满完成了年度任务指标。

3、强化内部管理，提升产品品质。

2013 年，公司通过优化流程、精细化管控、风险预警、信息化建设等途径加强企业内部管理，努力提升产品品质。

公司对核心业务制度流程进行了调整，进一步强化营销管控、设计管控，推行成本管理精细化；落实风险预警量化机制；完成了房地产销售系统的全面升级换代，推进 EIP 系统模块修改和完善。

二、主营业务分析

1、收入

公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产业（包括房地产开发、建筑业、酒店餐饮及租赁服务业）	开工面积（万平方米）	13.85	17.60	-21.30%
	结转收入（万元）	221,298	269,826	-17.98%
	存货（万元）	553,086	443,077	24.85%

2、成本

行业分类

单位：元

行业分类	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 (%)	
房产销售	1,025,022,680.61	89.95%	1,206,515,781.59	88.53%	-15.15%
租赁及服务	76,937,867.13	6.75%	50,014,264.03	3.67%	53.83%
酒店餐饮	118,948,702.33	10.44%	131,141,903.14	9.62%	-9.3%
工程施工	24,135,986.39	2.12%	27,610,501.67	2.03%	-12.58%
行业间相互抵减	-105,485,024.90	-9.26%	-52,486,048.05	-3.85%	100.98%
合计	1,139,560,211.56	100%	1,362,796,402.38	100%	-16.48%

产品分类

单位：元

产品分类	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 (%)	
商品房	1,025,022,680.61	89.95%	1,206,515,781.59	88.53%	-15.15%
租赁及服务	76,937,867.13	6.75%	50,014,264.03	3.67%	53.83%
酒店餐饮服务	118,948,702.33	10.44%	131,141,903.14	9.62%	-9.3%
工程施工	24,135,986.39	2.12%	27,610,501.67	2.03%	-12.58%
行业间相互递减	-105,485,024.90	-9.26%	-52,486,048.05	-3.85%	100.98%
合计	1,139,560,211.56	100%	1,362,796,402.38	100%	-16.48%

3、费用

(1) 2013 年财务费用 59,107,048.20 元,较上年数减少 33.83%,主要原因系本年度资本化的银行借款利息较上年增加所致。

4、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	2,354,896,357.15	2,309,965,744.64	1.95%
经营活动现金流出小计	2,189,141,916.53	1,946,605,409.62	12.46%
经营活动产生的现金流量净额	165,754,440.62	363,360,335.02	-54.38%
投资活动现金流入小计	234,851,505.86	24,339,649.21	864.89%
投资活动现金流出小计	27,679,866.29	8,763,760.85	215.84%
投资活动产生的现金流量净额	207,171,639.57	15,575,888.36	1,230.08%
筹资活动现金流入小计	809,450,000.00	710,000,000.00	14.01%
筹资活动现金流出小计	829,001,458.27	993,653,542.70	-16.57%
筹资活动产生的现金流量净额	-19,551,458.27	-283,653,542.70	93.11%
现金及现金等价物净增加额	353,220,133.51	95,284,945.21	270.70%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额 165,754,440.62 元,较上年同期降低 54.38%,主要原因系经营活动现金流出增加所致:(1) 本期房地产项目投资较上年同期增加;(2) 本期支付的土地增值税较上年同期增加。

(2) 投资活动现金流入小计 234,851,505.86 元,较上年同期增长 864.89%,主要原因系本期处置持有的可供出售金融资产“深振业 A”股票收回投资所致。

(3) 投资活动现金流出小计 27,679,866.29 元,较上年同期增长 215.84%,主要原因系圣廷苑酒店主楼装修较上年同期增加所致。

(4) 投资活动产生的现金流量净额 207,171,639.57 元,较上年同期增长 1,230.08%,主要原因系本期处置持有的可供出售金融资产“深振业 A”股票收回投资所致。

(5) 筹资活动产生的现金流量净额-19,551,458.27 元,较上年同期增长 93.11%,主要原因系本期收

回上年支付的银行保证金 180,000,000.00 元。

(6) 现金及现金等价物净增加额 353,220,133.51 元，较上年同期增长 270.70%，主要原因系本期处置持有的可供出售金融资产“深振业 A”股票收回投资和本期收回上年支付的银行保证金。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房产销售收入	1,982,071,896.23	1,025,022,680.61	48.29%	-16.71%	-15.04%	-1.02%
租赁及服务收入	166,162,676.08	76,937,867.13	53.70%	15.50%	53.83%	-11.54%
酒店餐饮收入	181,309,633.56	118,948,702.33	34.39%	-9.68%	-9.30%	-0.27%
工程施工收入	32,038,101.31	24,135,986.39	24.66%	1.87%	-12.58%	12.46%
行业间相互抵减	148,601,090.42	105,485,024.90	29.01%			
合计	2,212,981,216.76	1,139,560,211.56	48.51%	-17.96%	-16.38%	-0.98%
分产品						
房产销售收入	1,982,071,896.23	1,025,022,680.61	48.29%	-16.71%	-15.04%	-1.02%
租赁及服务收入	166,162,676.08	76,937,867.13	53.70%	15.50%	53.83%	-11.54%
酒店餐饮收入	181,309,633.56	118,948,702.33	34.39%	-9.68%	-9.30%	-0.27%
工程施工收入	32,038,101.31	24,135,986.39	24.66%	1.87%	-12.58%	12.46%
行业间相互抵减	148,601,090.42	105,485,024.90	29.01%			
合计	2,212,981,216.76	1,139,560,211.56	48.51%	-17.96%	-16.38%	-0.98%
分地区						
四川地区	1,414,746,769.84	685,306,965.11	51.56%	5.30%	39.31%	-11.83%
上海地区	229,288,854.42	116,536,936.11	49.17%	-74.11%	-81.38%	19.84%
辽宁地区	150,366,483.00	97,615,444.12	35.08%	-59.33%	-54.47%	-6.93%
广东地区	567,180,199.92	345,585,891.12	39.07%	261.57%	316.10%	-7.98%
行业间相互抵减	148,601,090.42	105,485,024.90	29.01%			
合计	2,212,981,216.76	1,139,560,211.56	48.51%	-17.96%	-16.38%	-0.98%

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	1,375,317,707.64	17.20%	1,212,097,574.13	16.13%	1.07%	
应收账款	8,614,856.81	0.11%	7,914,615.23	0.11%	0%	
存货	5,530,855,846.40	69.15%	4,430,767,503.91	58.95%	10.20%	
投资性房地产	489,087,622.58	6.11%	470,474,775.10	6.26%	-0.15%	
长期股权投资	86,128,795.91	1.08%	85,054,785.90	1.13%	-0.05%	
固定资产	85,297,495.53	1.07%	70,777,263.39	0.94%	0.13%	
在建工程	1,890,740.00	0.02%	3,067,800.00	0.04%	-0.02%	

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	5,000,000.00	0.06%	95,000,000.00	1.26%	-1.20%	
长期借款	1,570,050,000.00	19.63%	1,776,000,000.00	23.63%	-4%	
其他应收款	1,035,391,778.81	12.95%	813,980,653.98	10.83%	2.12%	

五、核心竞争力分析

公司作为国内最早从事商品住宅开发建设的企业之一，经过三十年的稳健经营、励志进取，已成长为一家具有一定实力的综合性企业。目前公司资产优良，资债结构合理，抗风险能力强、发展空间较大。业务结构方面，房地产开发主业发展突出，初步形成以深圳及周边、成都、上海、大连等城市为中心的区域开发经营格局。酒店、物流、物业经营和物业管理对房地产开发主业形成良好的支撑。公司具备良好的公司治理结构和内部控制运作体系，历年来不断完善公司治理结构、强化内部控制，形成了一整套规范运作管理机制。具备较高素质的管理团队和员工队伍，管理团队高效精干。经过多年来坚持不懈地深化改革，企业建立了良好的经营机制，人才引进、考核、激励、培训等人力资源管理体制逐步成熟。

2013 年实施国有股权转让后，公司管理体制和经营机制随之发生重大变化，为公司实现高度市场化运作、进一步扩大经营规模、增强可持续发展能力提供了良好契机。经过对公司发展战略的梳理，公司进一步厘清了发展思路：公司发展定位为“具有竞争力的区域化开发商”；产品战略是做主流住宅产品，兼顾商业和配套；战略布局是专注区域、深耕城市、多盘联动。未来公司将进一步完善业务管控体系，强化战

略拓展能力、项目管理能力、规划设计能力和资本运作能力。战略拓展方面，将做好中长期土地规划，确保“战略目标、土地规划、资金规划”三位一体，在战略指导下有计划的主动拓展项目，实施多元化土地拓展途径；规划设计方面，适时着手推行产品标准化开发，建立完整的产品标准化管理体系，全方位建立设计标准化管理体系。项目管理方面，将进一步完善质量管理体系、项目计划管理体系，提高项目资金管理能力和成本管理能力和完善项目管理体系；资本运作方面，将制定资本运作规划，多元化融资渠道，逐步形成较强的造血机制，支持公司快速扩张，形成“高周转、扩规模”的发展模式。

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
深圳市长城地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	20,000	692,411,693.21	208,253,219.98	138,113,010.00	14,840,361.30	9,143,273.41
成都深长城地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	5,000	3,612,595,842.85	1,120,628,330.51	1,414,746,769.84	430,038,161.54	320,758,833.94
大连深长城地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	5,000	287,759,893.32	87,973,151.07	150,366,483.00	15,099,968.69	8,486,228.55
大连长源房地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	5,000	71,389,905.58	48,955,174.64	10,834,952.00	974,628.12	1,077,022.23
深圳市香江置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	1,000	2,068,517,043.79	515,839,470.92	264,000.00	-13,022,463.97	-10,799,152.47
东莞市莞深长城地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	5,000	326,306,826.14	185,632,406.87	138,113,010.00	44,184,318.57	33,306,980.72
上海深长城地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	15,000	636,917,978.93	189,667,092.37	154,963,178.19	28,877,208.02	21,465,177.32
成都深长城锦江地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	2,000	771,523,716.74	18,382,135.58	0.00	-1,355,910.37	-955,573.72
深圳市长盛实业发展有限公司	子公司	投资	投资	1,200	95,294,987.88	38,938,416.32	0.00	221,155.58	221,155.58
深圳圣廷苑酒店有限公司	子公司	酒店经营	酒店经营	7,500	193,391,034.63	124,047,653.99	233,809,398.35	18,158,912.72	13,323,521.58

深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	子公司	酒店管理	酒店管理	100	10,286,612.56	3,678,094.07	7,831,516.93	1,522,233.83	1,064,070.29
深圳市长城物流有限公司	子公司	出租、物流	出租、物流	15,000	779,169,434.73	193,229,299.50	20,830,278.07	-46,244,400.02	-27,974,458.81
深圳市盈灿工程有限公司	子公司	工程施工	工程施工	6,000	167,493,728.66	69,643,077.74	32,038,101.31	9,824,189.96	8,420,919.52
深圳市长城置业有限公司	子公司	物业租赁	物业租赁	1,000	64,632,836.53	36,966,518.96	21,451,767.46	14,311,238.24	10,634,305.38
成都长华置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	1,000	2,241,500.00	2,241,500.00	0.00	0.00	0.00
深圳市华电房地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	1,900	187,832,809.71	-58,383,180.71	360,000.00	-3,688,541.63	-3,688,541.63
上海振川物业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	2,000	367,545,609.24	131,551,100.63	131,551,100.63	11,045,769.58	8,279,686.99
上海温馨港湾物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理	50	601,063.70	-1,283,967.15	39,966.03	39,662.30	39,662.30
惠州方联房地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	100	206,688,979.68	-53,859,233.50	0.00	-14,856,876.85	-11,317,340.21
惠州大丰投资有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	100	152,612,682.01	-34,903,465.99	0.00	-11,714,185.05	-10,073,471.73
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	子公司	广东深圳	物业管理	500 万元	4,997,804.11	4,886,280.19	139,652.00	-151,626.41	-113,719.81

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

2、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
成都"半岛城邦"项目三期	103,435.39	26,985.28	77,550.76	已竣工入伙，目前处于销售阶段。	本年结转收入 99,086.9 万元，累计结转收入 99,086.9 万元
成都"尚东城邦"项目（攀成钢 3 号地）	152,500.11	9,222.37	76,683.1	施工阶段。	尚未结算

上海张江镇"长城中环墅"项目二期	5,802	783	5,608	已竣工入伙,目前处于销售阶段。	本年结转收入 0 万元,累计结转收入 0 万元
上海南汇区惠南镇"珑湾"项目二期住宅	68,264.96	9,691.59	19,540	施工阶段。	尚未结算
上海南汇区惠南镇"珑湾"项目二期 SOHO 公寓	45,219.32	419.68	5,373	施工前期准备阶段。	尚未结算
上海南汇区惠南镇"珑湾"项目二期商业	尚未制定	0	6,190.43	前期策划阶段。	尚未结算
大连瓦房店"香樱谷"项目(都市阳光四期)	21,417.24	2,217.25	18,236.96	已竣工入伙,目前处于销售阶段。	本年结转收入 13,171.26 万元,累计结转收入 28,496.81 万元
大连瓦房店"香悦山"项目一期(都市阳光五期)	31,145.2	7,795.43	9,598.85	施工阶段。	尚未结算
大连瓦房店"香悦山"项目二期(都市阳光五期)	6,269.08	0	270.51	施工前期准备阶段。	尚未结算
惠州金山湖项目一期	61,458.37	1,971.53	8,048.55	设计阶段。	尚未结算
惠州金山湖项目二期	93,062.88	190.51	9,428.14	设计阶段。	尚未结算
惠州金山湖项目三期	90,229.76	179.7	9,417.34	未启动。	尚未结算
深圳南山中洲控股金融中心项目	298,896.18	51,149.01	162,390.5	施工阶段。	尚未结算
深圳笋岗物流项目	511,184.19	176.38	69,696.45	设计阶段。	尚未结算
合计	1,488,884.68	110,781.73	499,585.59	--	--

七、公司未来发展的展望

(一) 未来三年公司战略发展规划

公司近期在拟定未来三年发展战略规划,三年的战略目标是合同销售额年复合增长率达到 50%。围绕公司发展目标,一是采取“专注区域,深耕城市,多盘联动”的战略布局,专注有区域优势的珠三角、长三角和中西部地区,对区域内的城市深耕优质土地资源,充分发挥区域公司的运作能力,强化区域公司的土地拓展能力,进一步扩大土地规模、盘活土地资源、优化土地价值,以空间换取发展时间。二是以“快周转、扩规模”为发展模式,实施“时间提速”工程,不断提高销售速度和效率,最大限度地快进快出快周转。三是以住宅地产开发为核心业务、优质商业综合体为战略培育业务、精选优质资产持有运营为业务组合,做到突出主核,选优持优;以竞争性、非竞争性、自身拓展和外部资源注入等渠道获取土地资源为业务模式,做到两轮驱动,内外结合。四是提升规划设计、项目管理、资本运作能力为核心能力,保障战

略目标实施。

（二）2014 年工作目标和重点工作

1、总体经营目标

2014 年计划完成房地产销售面积 28.12 万 m^2 ，合同销售金额 46.52 亿元，完成房地产开发投资 29.63 亿元。

2、年度重点工作

（1）明确发展战略，提升核心能力。

在发展战略指导下，完善公司管控体系，为实现快速开发、规模扩张创造条件。实施重点业务举措，强化公司在房地产开发价值链的运营能力。

（2）建立公司可持续发展的保障机制。

建立市场化导向的组织管控架构、职位体系、薪酬体系和考核激励体系，构建专业化、高效的员工团队。

在产品开发方面，以项目计划管理为核心设计开发业务工作流程，明确产品标准化设计方向和思路，严格执行工程质量奖惩制度，落实各项目重要关键节点计划，为项目销售争取时间。

（3）增强投资拓展能力，合理储备土地。

根据公司现金流及融资情况，把握时机，拓宽土地获取渠道，增加土地储备。寻找条件成熟、见效快、投入产出比高、有一定规模的项目，改变现有土地储备不足、持续开发难以为继的局面。

（4）加大项目销售力度，实现资金良性运作。

采取更灵活和有针对性的策略，加快销售节奏，迅速回笼资金。紧抓年度重大销售节点，挖掘针对性的营销推广渠道，以灵活多变的销售及价格策略、二三级市场联动等方式，推动销售进度，加快资金回笼。

（5）关注资本市场融资形式，尝试多渠道融资。

关注资本市场房地产行业融资形势的发展，做好推动再融资的前期各项准备工作，融资方案要具备可操作性。全面分析不同的融资渠道对公司的资金链、财务成本等方面造成的影响。

（6）重视经营性物业管理，保证业绩平稳。

继续提高租赁收入和物业增值能力，进一步挖掘各商业物业的经营潜力，保证物业经营业绩平稳，为公司提供稳定的现金流。

2014 年，公司将围绕三年战略发展目标推进各项工作，不断提高经济效益，提升核心竞争力，为实现公司中长期发展战略奠定基础。

八、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

与年初相比，本期并表范围新增深圳市圣廷苑物业管理有限公司，该公司为本公司之子公司深圳市圣廷苑酒店管理有限公司投资 500 万元新设成立子公司，该公司于 2013 年 2 月 20 日在深圳市市场监督管理局完成登记手续，本公司自 2013 年 3 月 1 日起将该公司纳入合并财务报表范围。

九、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

报告期内，公司现金分红政策未有调整和变更，公司现金分红方案符合公司《章程》中关于现金分红政策的规定，分红标准和比例明确清晰，相关决策程序完备，独立董事尽职履责，充分维护了中小股东的合法权益。

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：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
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
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	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

1、2013 年度利润分配预案

以公司年末总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股送红股 10 股、派发现金股利 2.00 元（含税），共派送 239,463,040 股，派发现金股利 47,892,608.00 元，共分配利润 287,355,648.00 元。送股后总股本 478,926,080 股，剩余未分配利润结转下年度。

2、2012 年度利润分配方案

以公司年末总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股派发现金红利 5.20 元（含税），合计共派现金 124,520,780.80 元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

3、2011 年度利润分配方案

以公司年末总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税），合计共派现金 95,785,216.00 元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	47,892,608.00	405,502,224.15	11.81%
2012 年	124,520,780.80	411,880,264.43	30.23%
2011 年	95,785,216.00	319,093,933.46	30.02%

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	10
每 10 股派息数（元）（含税）	2.00
分配预案的股本基数（股）	239,463,040
现金分红总额（元）（含税）	47,892,608.00
可分配利润（元）	661,847,397.15
现金分红占利润分配总额的比例（%）	16.67%
现金分红政策：	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司法定公积金累计额已达公司注册资本的 50% 以上，本年度不再提取法定盈余公积，以公司年末总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股送红股 10 股、派发现金股利 2.00 元（含税），共派送 239,463,040 股，派发现金股利 47,892,608.00 元，共分配利润 287,355,648.00 元。送股后总股本 478,926,080 股，剩余未分配利润结转下年度。	

十一、社会责任情况

报告期内，公司继续实施员工关怀计划，做好廉政教育活动，组织全控股系统开展“市属国企手挽手·关爱帮扶心连心”为主题的第七届帮扶困难职工捐助活动，筹得善款 10 万余元，已进入企业互助基金；参加了首届全国慈善公益展示会，积极履行社会责任。

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 05 月 16 日	公司会议室	实地调研	机构	国金证券	公司战略方向，政策判断，发展思路，经营情况和项目进展情况等；情况介绍
2013 年 05 月 24 日	公司会议室	实地调研	机构	天弘基金	
2013 年 06 月 26 日	公司会议室	实地调研	机构	天弘基金	

2013年06月28日	公司会议室	实地调研	机构	国海证券、国元证券	及定期报告和临时报告等公开资料。
2013年08月22日	公司会议室	实地调研	机构	国海证券	
2013年10月28日	公司会议室	实地调研	机构	大智慧	
2013年11月12日	公司会议室	实地调研	机构	平安证券	
2013年1-12月	公司会议室	电话沟通	其他	机构及个人投资者	
2013年1-12月	深交所互动易网络平台	书面问询	个人投资者	个人投资者	投资者关注的问题

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

1、合作开发“黄金台山庄”合同纠纷案

2012年4月16日，深圳市中级法院向本公司控股子公司深圳市华电房地产有限公司（以下简称“华电公司”，本公司于2001年收购该公司）送达了深圳市宝东地产开发有限公司（以下简称“宝东公司”）诉华电公司、深圳市宝安龙华经济发展有限公司（以下简称“龙华公司”）及深圳市规划与国土资源委员会宝安管理局合作开发“黄金台山庄”合同纠纷案的传票及民事诉状。宝东公司诉状请求：1、解除与龙华公司、华电公司签订的《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》；2、解除与龙华公司、华电公司签订的《联合开发经营“黄金台山庄”补充合同》；3、解除与龙华公司、华电公司、深圳市规划与国土资源委员会宝安管理局签订的《深圳市土地使用权出让补充合同书》（合同金额：74,326,746元）；4、确认A806-1号宗地的土地使用权及收益权归宝东公司独家享有；5、确认华电公司投入的资金属于债权，由宝东公司返还；6、判令龙华公司、华电公司担本案全部诉讼费用。

2013年5月31日，深圳市中级人民法院出具了（2012）深中法房初字第8号《民事判决书》，判决如下：1、驳回原告宝东公司全部诉讼请求；2、本案受理费413,433.73元，由原告宝东公司负担。

宝东公司不服一审判决，提出上诉，2013年12月16日，广东省高级人民法院出具了（2013）粤高法民一终字第96号《民事判决书》。判决如下：1、驳回宝东公司上诉，维持原判；2、本案受理费413,433.73元，由原告宝东公司负担；3、本判决为终审判决。

上述两次判决结果均未对公司的利润构成影响。

2、合资合作开发“长城盛世家园”合同纠纷案

1997年，本公司与深圳市星河房地产开发有限公司（下称“星河公司”）、深圳市岗厦实业股份有限公司（下称“岗厦公司”）签订了《合作开发“长城畔山花园”合同书》及补充协议，约定三方合作开发宗地号为B306-18和B306-23两地块的建设项目。《合作开发合同书》及补充协议约定：岗厦公司负责提供本项目开发用地，星河公司负责本项目地块的综合地价、三通一平及三通一平前的工作及费用；星河公司采取包干的形式将本项目的前期费用包干给本公司，本公司负责本项目三通一平后的全部建设工作及资金。星河公司、岗厦公司、本公司分别按9%、9%、82%的比例占有本项目的权益并承担相应比例风险。

2013年8月，深圳市福田区人民法院向本公司送达了（2013）深福法民三初字第1708号传票，岗厦公司以本公司及星河公司未按上述合同全额支付项目收益款为由，要求法院判决：判令本公司及星河公

司支付岗厦公司售房款 56,555,343 元；判令本公司及星河公司负担案件受理费。2013 年 11 月 14 日，深圳市福田区人民法院出具了（2013）深福法民三初字第 1708 号《民事判决书》，判决如下：驳回原告岗厦实业的诉讼请求。本案受理费 324,577 元，由原告岗厦实业负担。本次判决结果对公司的利润未构成影响。

岗厦实业不服上述判决，提出上诉。其上诉请求为：1、撤销（2013）深福法民三初字第 1708 号《民事判决书》，改判本公司及星河公司支付其售房款 56,055,343 元。2、本公司及星河公司共同负担一、二审案件受理费。

截至目前，该案二审已开庭审理，尚未判决。

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、资产交易事项

1、出售资产情况

2013 年 3 月 4 日，公司将所持深振业 A 股票转让给公司股东深圳市国资委一致行动人深圳市远致投资有限公司，交易价格为 20,067.01 万元，为公司贡献净利润 11,783 万元，占净利润总额的 29.06%。该交易构成关联交易，所涉及的资产产权已全部过户，所涉及的债权债务已全部转移。详见公司 2013 年 04 月 09 日披露的 2013-14 号公告。

四、重大关联交易

1、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	市场公允价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
深圳市远致投资有限公司	深圳市国有资产监督管理委员会一致行动人	出售股权	出售深振业 A 股票	基准日前 30 个交易日每日加权平均价格的算术平均值	22,197.27			20,067.01	货币资金	11,783	2013 年 04 月 09 日	2013-14 号

五、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）
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
深圳圣廷苑酒店有 限公司	2013 年 04 月 11 日	10,000	2013 年 07 月 25 日	500	连带责任保 证	一年	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）			10,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）				500
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）			10,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）				500
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）			10,000	报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）				500
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3）			10,000	报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）				500
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例（%）				0.16%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保金额（D）				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）				0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）				0				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）				无				

违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无
---------------------	---

报告期内，公司及子公司为商品房承购人向银行提供的抵押贷款担保 57,710.93 万元。公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保事项系公司为购买本公司商品房的业主所提供的阶段性担保，该担保至按揭房产取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续止，属于行业惯例。

六、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	收购报告书或权益变动报告书中所作承诺
承诺方	深圳中洲集团有限公司
承诺内容	(1)除现有业务外，中洲集团及其下属企业不再新增与本公司有同业竞争的业务； (2)中洲集团及其下属企业从任何第三方获得的商业机会与本公司所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则中洲集团及其下属企业将立即通知本公司，并将该商业机会让与本公司； (3)对于现有的与本公司存在同业竞争的业务，中洲集团及其下属企业将在法律法规允许的范围内，5年内提出同业竞争的解决方案，通过发行股份购买资产、现金购买等法律法规允许的方式注入上市公司。
承诺时间	2013年11月07日
承诺期限	5年
履行情况	上述承诺正在履行中
承诺是否及时履行	是

七、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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	95
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	袁龙平、秦昌明

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

公司 2013 年 8 月 21 日收到中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中瑞岳华”）函告及相关资料，告知公司：中瑞岳华与国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）合并，合并后事务所名称为“瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）”，合并后，原中瑞岳华的员工及业务转移到瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）。

经公司 2012 年度股东大会审议批准，公司已聘请中瑞岳华负责公司 2013 年度财务报表审计及内部控制审计工作。由于公司的上述审计业务由中瑞岳华承办，为保障审计工作的连续性，经公司第六届董事会第二十二次会议预审及公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过，公司改聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）负责公司 2013 年度财务报表审计，并负责公司 2013 年度内部控制审计。详细信息详见公司于 2013 年 10 月 9 日、2013 年 10 月 25 日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上公开披露的公司 2013-40 号、2013-51 号公告。

八、其他重大事项的说明

1、公司股东中洲地产在报告期提出或实施股份增持计划的情况说明

2013 年 6 月，深圳市国资委将持有的 47,293,950 股本公司股份（占公司总股本的 19.75%）转让给中洲地产。上述股份转让于 2013 年 8 月取得国务院国资委同意批复后，于 2013 年 9 月完成相关股份过户手续。

上述股份变动后，中洲地产合计持有公司 23.79%股份，并在《详式权益变动报告书》中承诺拟在未来 12 个月内择机继续增持公司股份并成为公司第一大股东。

2013 年 10 月 28 日至 2013 年 11 月 5 日间，中洲地产通过深圳证券交易系统集中竞价和大宗交易方式累计买入 11,212,000 股本公司股份（占公司总股本的 4.68%）。本次增持后，中洲地产合计持有本公司股份 68,182,503 股，占公司总股本的 28.47%，成为公司第一大股东，并发布了《详式权益变动报告书》。

截止报告期末，中洲地产持有公司股份 68,217,403 股，占公司总股本的 28.49%。

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	67,712	0.03%						67,712	0.03%
高管股份	67,712	0.03%						67,712	0.03%
二、无限售条件股份	239,395,328	99.97%						239,395,328	99.97%
1、人民币普通股	239,395,328	99.97%						239,395,328	99.97%
三、股份总数	239,463,040	100%						239,463,040	100%

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	10,031	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	11,333					
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
深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	28.49%	68,217,403	58,540,850		68,217,403	质押	68,182,503
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	14.11%	33,795,872	-11,000,000		33,795,872	质押	31,391,300
深圳市远致投资有限公司	国有法人	10.05%	24,068,942	23,945,357		24,068,942		
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9.29%	22,253,779			22,253,779	质押	22,253,700
深圳市振业(集团)股份有限公司	境内非国有法人	7.05%	16,884,068			16,884,068		
深圳市英华财富管理投资有限公司	境内非国有法人	3.57%	8,548,315	8,548,315		8,548,315	质押	8,548,293
付蕾	境内自然人	2.46%	5,889,998	5,889,998		5,889,998		

强亚军	境内自然人	0.99%	2,376,113	2,376,113		2,376,113		
俞海英	境内自然人	0.8%	1,914,500	1,914,500		1,914,500		
王海	境内自然人	0.51%	1,224,535	1,224,535		1,224,535		
上述股东关联关系或一致行动的说明		截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司；深圳市振业（集团）股份有限公司的第一大股东及深圳市远致投资有限公司的实际控制人同为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。						
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市中洲房地产有限公司	68,217,403	人民币普通股	68,217,403					
南昌联泰投资有限公司	33,795,872	人民币普通股	33,795,872					
深圳市远致投资有限公司	24,068,942	人民币普通股	24,068,942					
深圳市联泰房地产开发有限公司	22,253,779	人民币普通股	22,253,779					
深圳市振业(集团)股份有限公司	16,884,068	人民币普通股	16,884,068					
深圳市英华财富管理投资有限公司	8,548,315	人民币普通股	8,548,315					
付蕾	5,889,998	人民币普通股	5,889,998					
强亚军	2,376,113	人民币普通股	2,376,113					
俞海英	1,914,500	人民币普通股	1,914,500					
王海	1,224,535	人民币普通股	1,224,535					
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		截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司；深圳市振业（集团）股份有限公司的第一大股东及深圳市远致投资有限公司的实际控制人同为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。						

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
深圳市中洲房地产有限公司	尹彦华	1997 年 01 月 17 日	27930841-5	20,000 万元	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	中洲地产主要从事房地产开发与运营，业务涵盖住宅、商业、酒店、写字楼等，地域覆盖深圳、惠州、青岛、成都等地。				
控股股东报告期内控股和参	无				

股的其他境内外上市公司的股权情况	
------------------	--

控股股东报告期内变更

√ 适用 □ 不适用

新控股股东名称	深圳市中洲房地产有限公司
变更日期	2013 年 11 月 05 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网
指定网站披露日期	2013 年 11 月 07 日

3、公司实际控制人情况

自然人

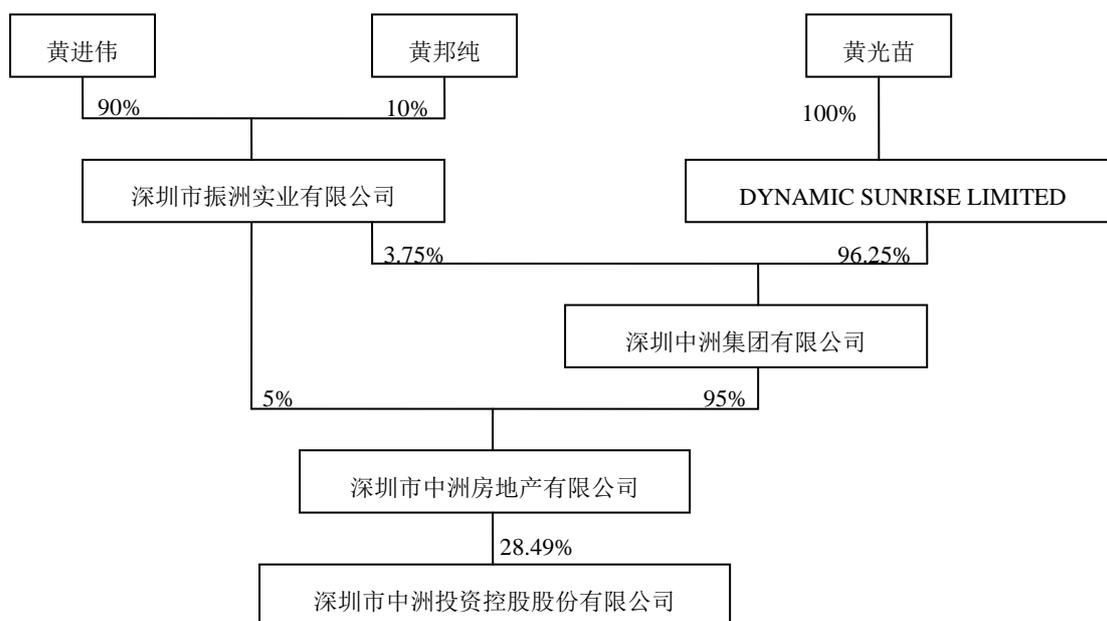
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄光苗	中国香港	否
最近 5 年内的职业及职务	中洲（集团）投资有限公司董事局主席、中信地产股份有限公司董事	
过去 10 年曾控股的境外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

√ 适用 □ 不适用

新实际控制人名称	黄光苗
变更日期	2013 年 11 月 05 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网
指定网站披露日期	2013 年 11 月 07 日

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

4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动
南昌联泰投资有限公司	黄建勳	2007 年 12 月 25 日	66977624-9	1000 万元	实业投资（国家有专项规定的除外）
深圳市远致投资有限公司	陈志升	2007 年 06 月 22 日	66418717-0	455,000 万元	投资兴办实业（具体项目另行申报）；对投资及其相关的资产提供管理。

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

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例（%）	实际增持股份数量	实际增持股份比例（%）	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期
深圳市中洲房地产有限公司			11,212,000	4.68%	2013 年 06 月 13 日	2013 年 11 月 07 日

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、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

姚日波： 2008年1月至2011年5月任中信房地产股份有限公司常务副总裁、党委委员，其中2008年1月至2009年10月兼任中信华南（集团）有限公司董事长；2011年5月至2013年1月任中信房地产股份有限公司副董事长、总裁、党委副书记；2013年1月至10月任中信集团总部大楼指挥部常务副总指挥、中信和业投资有限公司董事长、中信房地产股份有限公司副董事长、党委委员；2013年10月25日起任本公司董事长。

谭华森： 2007年4月起任中信（深圳）惠州控股公司董事长、中信惠州城建总经理等职务；2009年10月至2011年3月任本公司常务副总经理；2011年4月至2012年5月任本公司总经理；2011年4月起任本公司董事。

吴见斌： 2007年至2011年在成都深长城地产有限公司任总经理、董事长；2011年至2012年5月在成都文旅熊猫小镇有限公司任董事长；2012年5月至2013年10月，任本公司总经理；2013年10月起，任本公司董事、总经理。

王道海： 2007年至今在深圳市远致投资有限公司任副总经理；2013年10月起兼任本公司董事。

申成文： 2005年1月至2011年6月就职于深圳市金力投资管理咨询有限公司，任投资总监；2011年7月至今，任深圳中洲集团有限公司副总裁；2013年10月起兼任本公司董事。

吴天洲： 2006年6月起任广东省联泰集团有限公司董事长助理；2013年10月起兼任本公司董事。

张立民： 2000年至2008年在中山大学管理学院任会计学教授、博士生导师；2009年至今在北京交通大学任会计学教授、博士生导师；2013年10月起兼任本公司独立董事。

李东明： 2008年2月至2010年8月在北京鑫恒投资管理有限公司任执行总裁；2010年8月至2013年5月在国开金融有限责任公司任子公司总经理、规划合作部总经理；2013年5月至今在深圳市同心投资基金股份公司任总经理；2013年10月起兼任本公司独立董事。

曹叠云： 1993年起历任深圳市政府法制办法律顾问室主任科员、副处长、处长；2009年至2012年任广东华商律师事务所律师兼广东深田律师事务所法律顾问；2012年11月至今任广东深田律师事务所专职律师；2011年4月起兼任本公司独立董事。

魏洁生： 2004年12月至2013年10月任本公司副总经理；2013年10月起任本公司监事会主席。

赵春扬： 2007年6月至今在广东省联泰集团有限公司财务管理部工作，历任会计主管、财务副经理、财务经理；2013年7月起任广东省联泰集团有限公司监事；2013年10月起兼任本公司监事。

楼锡锋：1985年起，历任本公司党办主任、组织人事部长、人事部长、纪委副书记、党群部长、工会主席、总部总支书记、职工监事；2009年12月起任本公司工会副主席、总部工会主席、职工监事。

宋炳新：1998年8月至2013年4月任本公司副总经理，其中2011年4月至2013年10月兼任本公司董事；2013年4月至10月任本公司董事长；2013年10月起任本公司副总经理。

刘天亮：2004年7月至2009年8月，历任深圳市规划局交通市政处副处长、市政处处长；2009年9月至2013年10月，历任深圳市规划和国土资源委员会科技信息处处长、市政交通处处长；2013年10月受聘成为本公司副总经理。

许斌：2007年8月起任本公司副总经理。

张跃千：2007年1月至2012年8月，任合生创展房地产集团有限公司、广东珠江投资集团有限公司工程招标与预算管理中心总经理；2012年9月至2013年7月，任广东珠江投资集团有限公司风控委员会副主任兼集团工程管理中心总经理；2013年10月起任本公司副总经理。

尹善峰：2004年12月起任本公司财务总监，2007年9月起兼任本公司董事会秘书。

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
王道海	深圳市远致投资有限公司	副总经理	2007年01月01日		是
申成文	深圳中洲集团有限公司	副总裁	2011年07月01日		是
吴天洲	广东省联泰集团有限公司	董事长助理	2006年06月01日		是
赵春扬	广东省联泰集团有限公司	财务经理、监事	2007年06月01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
张立民	北京交通大学	会计学教授、博士生导师	2009年01月01日		是
李东明	深圳市同心投资基金股份公司	总经理	2013年05月01日		是
曹叠云	广东深田律师事务所	律师	2012年11月01日		是

二、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

公司董事、监事津贴的发放标准由股东大会审议决定，在公司任职的董事、监事根据其任职岗位领取相应的薪酬。根据公司《独立董事工作细则》，独立董事不适用公司薪酬制度，领取独立董事津贴，独立

董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。高级管理人员薪酬按公司第四届董事会第四次会议审议通过的工资体系执行。

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	任职状态	从公司获得的报酬总额	是否从股东单位获得报酬
姚日波	董事长	现任	12.18	否
谭华森	副董事长	现任	4.38	否
王道海	董事	现任	0	是
申成文	董事	现任	0	是
吴天洲	董事	现任	0	是
张立民	独立董事	现任	0	否
李东明	独立董事	现任	0	否
曹叠云	独立董事	现任	12.5	否
魏洁生	监事会主席	现任	64.99	否
赵春扬	监事	现任	0	是
楼锡锋	监事	现任	57.66	否
宋炳新	副总经理	现任	72.88	否
许 斌	副总经理	现任	64.73	否
张跃千	副总经理	现任	8.12	否
尹善峰	财务总监、董事会秘书	现任	64.9	否
吴见斌	董事、总经理	离任	66	否
李永明	董事	离任	4.38	是
张天亮	董事	离任	70.16	否
李晓晨	董事	离任	4.38	否
钟鹏翼	独立董事	离任	12.5	否
王继中	独立董事	离任	12.5	否
赵宁	监事会主席	离任	36.88	否
陈健中	监事	离任	0.36	是
郑继春	副总经理	离任	64.25	否
刘天亮	副总经理	离任	0	否
合 计			633.75	

注：1、上述表格中统计的是公司董监高人员（含报告期初任职，报告期末离职人员）在 2013 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间在公司实际领取的薪酬总额（含税），其中发放的董监事津贴为 2012 年度的董监

事履职津贴。

2、董事王道海、申成文、吴天洲、张立民、李东明，监事赵春扬不在公司领取薪酬，报告期内也未在公司领取董监事津贴。

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

三、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
姚日波	董事长	被选举	2013年10月25日	董事会换届
谭华森	董事	被选举	2013年10月25日	董事会换届
王道海	董事	被选举	2013年10月25日	董事会换届
申成文	董事	被选举	2013年10月25日	董事会换届
吴天洲	董事	被选举	2013年10月25日	董事会换届
张立民	独立董事	被选举	2013年10月25日	董事会换届
李东明	独立董事	被选举	2013年10月25日	董事会换届
曹叠云	独立董事	被选举	2013年10月25日	董事会换届
魏洁生	监事会主席	被选举	2013年10月25日	监事会换届
赵春扬	监事	被选举	2013年10月25日	监事会换届
楼锡锋	职工监事	被选举	2013年10月22日	职工代表大会选举
宋炳新	副总经理	聘任	2013年10月25日	董事会聘任
许斌	副总经理	聘任	2013年10月25日	董事会聘任
张跃千	副总经理	聘任	2013年10月25日	董事会聘任
尹善峰	财务总监、董事会秘书	聘任	2013年10月25日	董事会聘任
李永明	董事	任期满离任	2013年10月25日	
张天亮	董事	任期满离任	2013年10月25日	
李晓晨	董事	任期满离任	2013年10月25日	
钟鹏翼	独立董事	任期满离任	2013年10月25日	
王继中	独立董事	任期满离任	2013年10月25日	
赵宁	监事会主席	任期满离任	2013年10月25日	
陈健中	监事	任期满离任	2013年10月25日	

报告期末至年报披露前公司董监高人员变动情况：

- 1、2014年1月，吴见斌先生因为个人原因，辞去公司董事、总经理职务。
- 2、2014年1月，公司召开第七届董事会第四次会议，选举谭华森先生为公司副董事长。

3、2014年1月，公司召开第七届董事会第四次会议，聘任尹善峰先生、刘继周先生为公司副总经理，刘继周先生最近5年工作经历如下：

刘继周： 2008年至2010年在美国RT规划设计事务所，任设计董事、负责人；2010年至2014年1月在深圳中洲集团有限公司，任集团设计总监、集团副总裁兼惠州中洲投资有限公司董事长；2014年1月起任本公司副总经理。

4、公司副总经理刘天亮先生因为个人原因无法到位履职，经公司2014年召开的第七届董事会第四次会议审议，公司已解聘刘天亮先生副总经理之职务。

四、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内公司中层管理岗位人员3人发生离职变动，关键技术人员基本稳定，未对公司经营及竞争力产生重大影响。

五、公司员工情况

1. 公司在职工情况说明：如图1所示，本公司包括各直属企业总共在职员工为1150人。

报告期内在职人员情况

单位名称	人数	百分比
控股总部	85	7.39%
深圳长城地产公司	31	2.70%
香江置业有限公司	43	3.74%
成都长城地产公司	50	4.35%
上海长城地产公司	33	2.87%
大连长城地产公司	29	2.52%
圣廷苑酒店	768	66.78%
长城置业公司	15	1.30%
长城物流公司	87	7.57%
深圳华电房地产有限公司	2	0.17%
盈灿工程有限公司	5	0.43%
公司需承担费用的离退休职工数	2	0.17%
总数	1150	

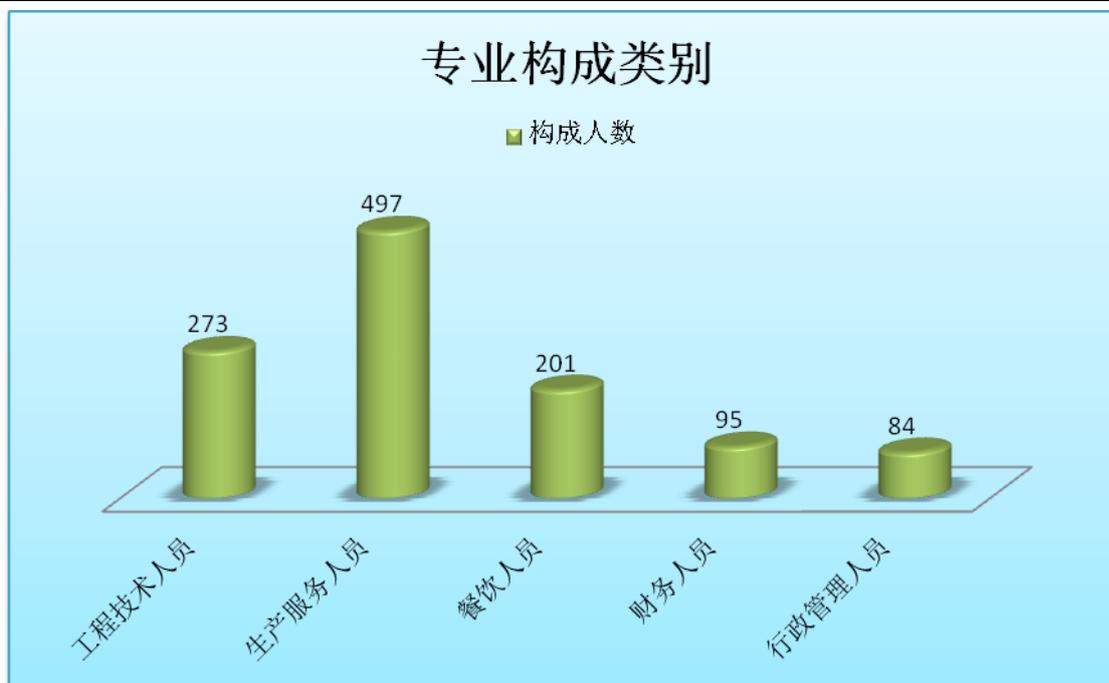
（图1）

2. 在职人员专业构成如图2所示，其行业分布情况如图3所示。

在职人员专业构成

构成类别	构成人数	百分比
工程技术人员	273	23.74%
生产服务人员	497	43.22%

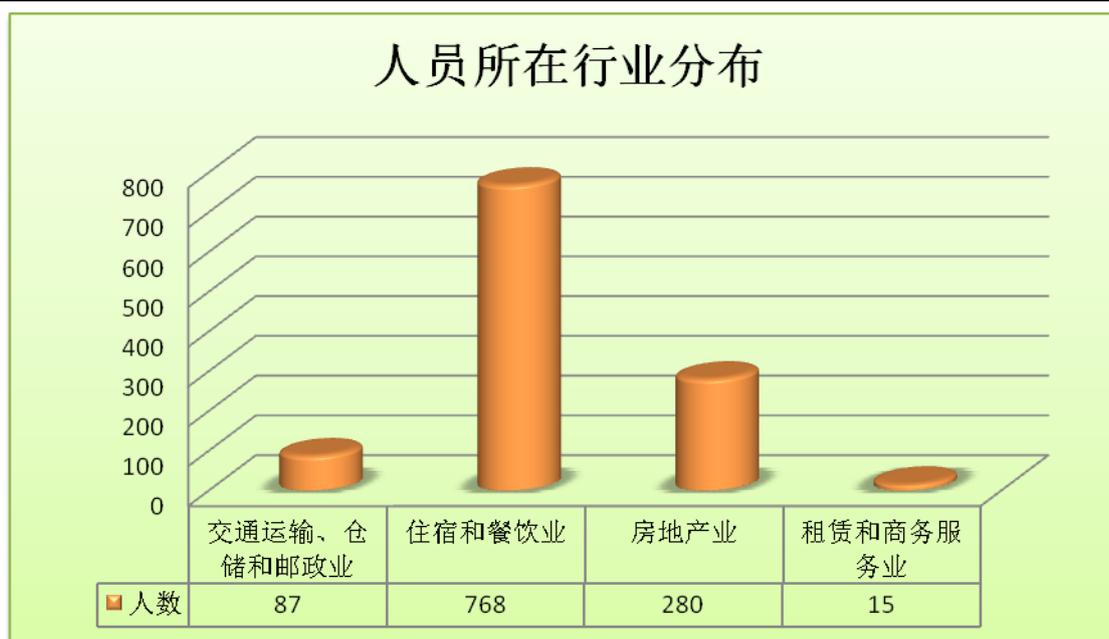
餐饮人员	201	17.48%
财务人员	95	8.26%
行政管理人员	84	7.30%



(图2)

在职人员所在行业分布

行业分布	人数	百分比
交通运输、仓储和邮政业	87	7.57%
住宿和餐饮业	768	66.78%
房地产业	280	24.35%
租赁和商务服务业	15	1.30%

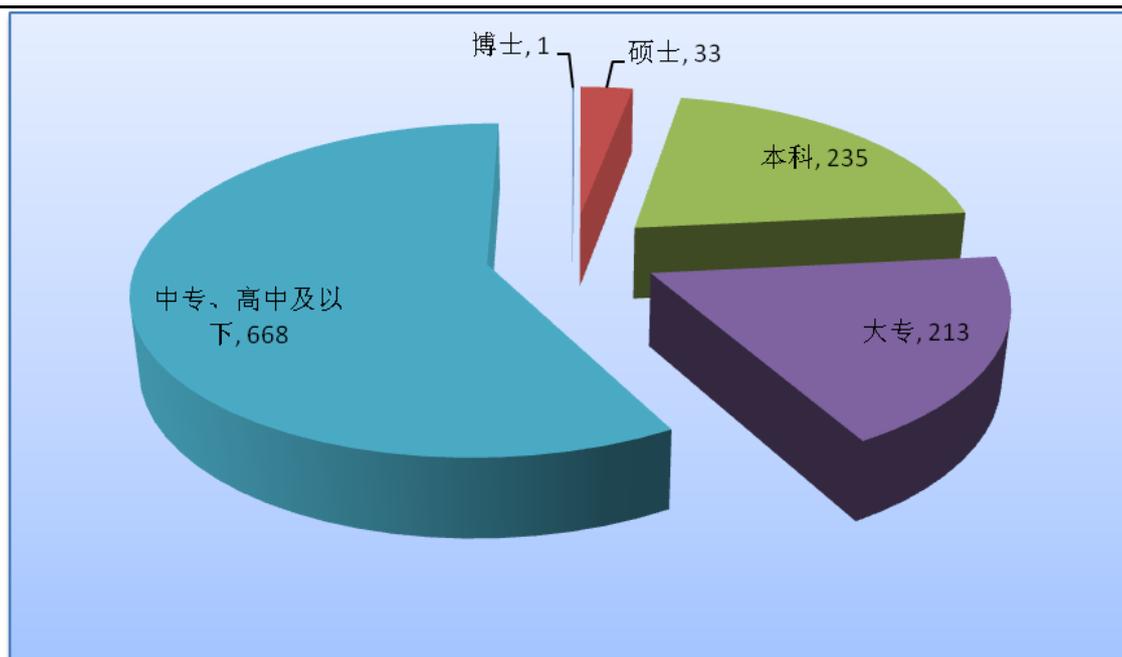


(图3)

3.在职员工教育程度如图4所示。

在职人员教育程度

教育程度类别	人数	百分比
博士	1	0.09%
硕士	33	2.87%
本科	235	20.43%
大专	213	18.52%
中专、高中及以下	668	58.09%



(图4)

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

（一）制度建设方面

在 2013 年 12 月 27 日召开的第七届董事会第二次会议上，公司对《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》进行了修订，制定了《财务负责人和会计机构负责人管理制度》，公司《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》修订案已经 2014 年 1 月 14 日召开的 2014 年第一次临时股东大会审议通过。

（二）公司治理方面

公司严格按照法律法规、规章和规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，规范公司运作水平。公司董秘尹善峰先生被深圳证监局评为 2013 年度积极推动公司治理工作的优秀董秘。

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。

2013 年开展的公司治理工作：

1、结合公司股权结构发生的变化，完成董事会的换届选举工作，完成了新一届高级管理人员的聘任。

2013 年，公司股权结构发生重大变化，公司控股股东、实际控制人发生变更，公司严格按照相关法律法规、规章制度的要求配合相关股东完成了股权过户工作，及时履行了信息披露义务。2013 年 9 月 18 日，相关股权过户工作完成。2013 年 10 月 25 日，公司完成了董事会的换届选举工作，选举了新一届董事会董事长，聘任了新一届高级管理人员。所有选举、聘任程序符合法律法规和公司《章程》的规定。

2、继续做好公司投资者关系管理工作。

公司巩固和促进现有的投资者关系管理相关工作，建立投资者调研预约登记制度和投资者调研档案，及时将投资者调研情况在深交所业务平台报备，平等对待所有投资者。2013 年 9 月，公司参加了深圳证监局举办的投资者集体接待日活动，公司高级管理人员通过平台直接与投资者交流互动。

3、持续完善公司内幕信息规范管理工作。

公司一贯重视规范内幕信息管理，相关工作人员在实际工作过程中严格履行制度要求。2013 年 3 月，深圳证监局召开加强内幕交易防控工作会议，公司积极参会并组织董监高及关键岗位员工进行后续学习，加强相关人员对内幕交易防控的警示认识。报告期内，公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票，以及受监管部门查处和整改的情况。

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	2012 年度股东大会	召开日期	2013 年 05 月 07 日		
会议议案名称	1、《2012 年度董事会工作报告》； 2、《2012 年度监事会工作报告》； 3、《关于 2012 年度经审计财务报告的议案》； 4、《关于 2012 年年度报告摘要及正文的议案》； 5、《关于 2012 年度利润分配及分红的议案》； 6、《关于聘请 2013 年度会计师事务所的议案》； 7、《关于 2012 年度公司董事、监事津贴的议案》； 8、《关于更换董事的议案》。				
决议情况	全部审议通过	披露日期	2013 年 05 月 08 日	披露索引	2013-23 号

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
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 02 月 06 日	1、《关于转让公司所持深振业股票暨关联交易的议案》	审议通过	2013 年 02 月 07 日	2013-11 号
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 10 月 25 日	1、《关于董事会换届选举的议案》； 2、《关于监事会换届选举的议案》； 3、《关于改聘会计师事务所的议案》。	全部审议通过	2013 年 10 月 26 日	2013-51 号

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
张立民	2	1	0	1	0	否
李东明	2	2	0	0	0	否
曹叠云	8	6	2	0	0	否
钟鹏翼（已离任）	6	4	2	0	0	否
王继中（已离任）	6	4	2	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

不适用

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

报告期内，全体独立董事充分履行《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》等规定及公司《章程》赋予的职责，就关联交易、董事候选人任职资格、聘任会计师事务所、公司对外担保、控股股东及其关联方资金占用、聘任高级管理人员、定期报告、内部控制自我评价报告等发表了独立意见。

独立董事在出席公司董事会会议时，对于需经董事会审议的议案，全体独立董事均认真审核公司提供的材料，并根据各位独立董事自身的专业背景进行调查研究，对完善公司治理、强化公司管理起到了积极作用。

全体独立董事持续关注公司信息披露情况，认为公司能够严格按照深圳证券交易所《股票上市规则》等法律、法规和公司《信息披露管理规定》等有关规定认真及时地履行信息披露义务，2013 年度公司的信息披露真实、准确、完整。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

2013 年度，董事会各专门委员会按照公司《章程》和专门委员会实施细则的要求认真履行了职责，全年共召开董事会各专门委员会会议累计 10 次，各专业委员会履职情况如下：

1、董事会战略委员会履职情况

报告期内，战略委员会未召开专门会议。

2、董事会审计与风险管理委员会履职情况

报告期内，董事会审计与风险管理委员会共召开 5 次会议，主要审议了 2012 年年度报告、2013 年一季度、半年报、三季报及改聘会计师事务所等事项。

报告期内，为确保 2012 年度报告审计工作的进度与质量，审计与风险管理委员会按照证监会相关要求，两次召开 2012 年年报工作协调会，就会计师重点关注内容、年报工作总体安排进行沟通。报告期内，审计与风险管理委员会对公司聘请的审计机构中瑞岳华会计师事务所进行了评价，在聘任和改聘会计师事务所时也起到了预审及监督作用。

报告期内，审计与风险管理委员会严格按照监管部门的要求，审核了公司 2013 年度对外公开披露的定期财务报告和内部控制自我评价报告的合规性和真实性，在公司的信息披露工作方面履行了有效的监督职责。

3、董事会提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会共召开 3 次会议，审议了关于公司更换董事、董事候选人任职资格审查和拟聘任高级管理人员资格审查等事项。

公司董事会提名委员会在董事会换届和公司高级管理人员的聘任程序及合规性上履行了监督职权，确认高级管理人员变动符合深交所《股票上市规则》、公司《章程》等有关规定的要求，切实履行了董事会提名委员会的提名和监督职责。

4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会共召开 2 次会议，选举了新一届董事会薪酬与考核委员会主任委员；对公司高级管理人员进行了现场述职考评；并对 2012 年度报告中披露的公司董事、监事、高管的年度薪酬情况进行了审核，保证年度报告中披露的公司董事、监事、高管人员年度薪酬情况与实际相符。

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。

监事会工作报告

（一）监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了七次会议，有关会议召开及决议情况如下：

- 1、2013 年 4 月 11 日召开第六届监事会第十三次会议，审议并通过了《2012 年度监事会工作报告》，审核并确认了公司 2012 年年度报告摘要及正文，审核并确认了《2012 年度内部控制自我评价报告》；
- 2、2013 年 4 月 19 日召开第六届监事会第十四次会议审核并确认了公司《2013 年第一季度报告》；
- 3、2013 年 8 月 1 日召开第六届监事会第十五次会议，审议并通过了《关于确认公司 2013 年半年度报告的议案》；
- 4、2013 年 10 月 8 日召开第六届监事会第十六次会议，审议并通过了《关于监事会换届选举的预案》；
- 5、2013 年 10 月 21 日召开第六届监事会第十七次会议，审核并确认了公司《2013 年第三季度报告》；
- 6、2013 年 10 月 25 日召开第七届监事会第一次会议，审议并通过了《关于选举第七届监事会主席的议案》；
- 7、2013 年 12 月 27 日召开第七届监事会第二次会议，审议并通过了《关于修订公司〈监事会议事规则〉

的预案》。

（二）监事会对公司有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况。报告期内监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司决策程序合法，董事会和经营班子严格遵守上市公司相关治理规定，遵守重大事项审议程序，有较完善的内部控制制度，运作规范；未发现公司董事和高级管理人员在履行公司职务时存在违反法律、法规和《公司章程》的情况，也未发现其有滥用职权、损害公司利益的行为。

2、公司财务情况。报告期内，监事会认真检查公司财务，并认真审核了各定期报告。监事会认为，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）按会计标准出具的 2013 年度审计报告是客观、公允的。

3、报告期内公司无募集资金事项。

4、报告期内公司的有关收购、出售资产事项交易价格合理，没有内幕交易，没有损害公司和投资者利益，也没有造成公司资产的损失。

5、关联交易情况。报告期内，公司关联交易严格按照国家法律、法规进行，公平合理，监事会未发现有损害公司和投资者利益的情形。

6、内部控制的自我评价情况。监事会认真审阅了董事会出具的《内部控制自我评价报告》。监事会认为，该报告较为客观、完整地反映了公司内部控制的实际情况，公司现有的内部控制制度是比较健全和完善的，能够合理保证公司业务正常进行，保护公司资产的安全和完整，执行效果也基本达到预期。

7、报告期的审计情况。报告期公司财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全独立，严格做到“五分开”：1. 在业务方面，公司具有独立完整的业务体系及自主经营的能力；2. 在人员方面，公司独立聘用员工，公司劳动、人事及工资管理完全独立，公司没有高级管理人员在大股东担任职务；3. 在资产方面，公司资产所有权独立，产权明晰；4. 在机构方面，公司有独立办公场所，公司董事会、监事会以及公司内部机构独立运作；5. 在财务方面，公司实行严格的独立核算，具有独立的财务部门，建立了独立的财务会计制度、财务管理制度和财务核算体系，公司银行账户独立。

七、同业竞争情况

报告期内，因公司股权结构发生重大变化，控股股东发生变更，2013 年 11 月 7 日，公司控股股东中洲地产之控股股东深圳中洲集团有限公司（以下简称“中洲集团”）在详式权益变动报告书中就解决中洲

地产与本公司之间同业竞争情况时作出如下承诺：

（1）除现有业务外，中洲集团及其下属企业不再新增与本公司有同业竞争的业务；

（2）中洲集团及其下属企业从任何第三方获得的商业机会与本公司所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则中洲集团及其下属企业将立即通知本公司，并将该商业机会让与本公司；

（3）对于现有的与本公司存在同业竞争的业务，中洲集团及其下属企业将在法律法规允许的范围内，5年内提出同业竞争的解决方案，通过发行股份购买资产、现金购买等法律法规允许的方式注入上市公司。

目前仍在承诺期限内，中洲地产及其控股股东中洲集团按照承诺逐步解决与公司存在的同业竞争问题。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了全面绩效管理制度，并运用平衡计分卡等管理工具，年初将绩效目标进行逐层分解，年末组织考评，依据考核结果决定薪酬总额和是否续聘；高级管理人员每年度向董事会进行绩效述职，由董事会会对高级管理人员的经营管理工作进行考评。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司按照《公司法》、《证券法》、深圳证券交易所《股票上市规则》等规定，结合行业及公司业务结构特点，建立了规范且行之有效的内部控制体系。公司作为深圳辖区内部控制规范建设试点单位之一，持续积极推进内控规范实施工作方案的落实。报告期内，公司从四个方面开展了内控工作，达到了良好效果。一、对多个关键业务的制度流程进行修订，对业务重要风险点进行了有效地控制；二、对于 2012 年度在内控审计中发现问题进行跟踪整改，并对整改效果予以评价；三、持续推进全面风险管理工作，对 2013 年重大风险事项的落实情况进行了跟踪并按季度收集与统计风险预警指标；四、瑞华会计师事务所（普通合伙人）于 2013 年四季度对公司纳入内控实施范围的单位开展了审计，各被审计单位及时提供制度、流程等相应资料全面配合事务所开展内控审计。

报告期末，公司各类管理制度已达 124 项、流程 96 项，各项制度流程衔接顺畅，运行有序，有效提高了整体运营效率。公司颁布《流程管理手册》和《制度汇编》对公司现有业务流程控制文件和规章制度进行了收录。公司还根据经营范围、行业特点、项目开发全过程的不同阶段等，对现有内控制度进行梳理，总共梳理出 163 个风险点，其中有 18 个列为重要及优先控制的风险点。公司现有的制度流程基本涵盖了公司生产经营发展的各个方面和相关业务的所有重要环节。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。管理层负责企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司根据《会计法》和国家统一的会计准则制度，制定了《深圳市长城投资控股股份有限公司财务管理规定》，相应建立了《会计核算操作指引》、《财务审批暂行管理规定》、《财务信息化系统管理暂行规定》、《会计政策、会计估计及合并会计报表编制方法》、《会计档案管理规定》、《收据和发票管理规定》等一系列会计管理制度，并配套了相应的会计业务处理流程。公司设财务总监，以加强财务监督和财务管理。公

司设有财务部，所有财务人员都具备会计从业资格。财务部严格按照不相容职务分离控制的要求进行岗位设置，并且明确规定公司主要负责人的直系亲属和非企业正式员工，不得担任本公司的财务负责人和从事与货币资金相关的会计岗位工作。为加强会计控制，公司实施财务管理的“五个统一”，即机构、人员、制度、资金和核算等五方面的统一。同时，在公司系统内部实现财务联网，建立起以 EAS 金蝶 ERP 系统为核心的财务信息化管理系统，实现对子公司会计业务的实时监控。

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	
<p>根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p> <p>根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。</p> <p>自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。</p>	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 28 日
内部控制评价报告全文披露索引	2014-18 号

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>中洲控股公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

据中国证监会和深圳证监局的监管要求，公司第五届董事会第二十一次会议审议通过了公司《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了出现年报信息披露重大差错的情形、认定标准、处理程序和责任追究机制，落实年报信息披露的责任人，加大问责力度，提高公司年报信息编制与披露质量和透明度。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

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 03 月 28 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华核字[2014]48330002 号
注册会计师姓名	袁龙平 秦昌明

审计报告

瑞华审字[2014]48330002号

深圳市中洲投资控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股公司”）的财务报表，包括2013年12月31日合并及公司的资产负债表，2013年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中洲控股公司管理层的责任。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。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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中洲控股公司2013年12月31日合并及公司的财务状况以及2013年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 北京

中国注册会计师：袁龙平

中国注册会计师：秦昌明

二〇一四年三月二十六日

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：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,375,317,707.64	1,212,097,574.13
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	8,614,856.81	7,914,615.23
预付款项	8,073,734.60	698,029,708.77
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	16,102,779.40	31,199,441.60
其他应收款	93,490,689.61	30,806,699.72
买入返售金融资产		
存货	5,530,855,846.40	4,430,767,503.91
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	22,417,145.17	11,676,087.88
流动资产合计	7,054,872,759.63	6,422,491,631.24
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		210,895,373.70
持有至到期投资		
长期应收款	6,365,056.51	6,534,375.26
长期股权投资	86,128,795.91	85,054,785.90
投资性房地产	489,087,622.58	470,474,775.10
固定资产	85,297,495.53	70,777,263.39

在建工程	1,890,740.00	3,067,800.00
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	6,608,826.74	6,466,187.25
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,961,022.97	4,829,467.43
递延所得税资产	263,961,072.06	236,120,561.68
其他非流动资产		
非流动资产合计	943,300,632.30	1,094,220,589.71
资产总计	7,998,173,391.93	7,516,712,220.95
流动负债：		
短期借款	5,000,000.00	95,000,000.00
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	504,877,705.10	428,022,245.40
预收款项	588,275,375.35	631,495,720.13
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	72,292,650.82	52,009,681.76
应交税费	366,441,078.95	359,234,343.03
应付利息	4,481,419.27	3,010,073.26
应付股利		
其他应付款	1,035,391,778.81	813,980,653.98
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	784,400,000.00	412,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,361,160,008.30	2,794,752,717.56

非流动负债：		
长期借款	1,570,050,000.00	1,776,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		2,037,409.89
递延所得税负债		41,834,507.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,570,050,000.00	1,819,871,916.89
负债合计	4,931,210,008.30	4,614,624,634.45
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	584,828,805.48	700,934,451.70
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	424,088,484.61	424,088,484.61
一般风险准备		
未分配利润	1,817,507,133.54	1,536,525,690.19
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,065,887,463.63	2,901,011,666.50
少数股东权益	1,075,920.00	1,075,920.00
所有者权益（或股东权益）合计	3,066,963,383.63	2,902,087,586.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,998,173,391.93	7,516,712,220.95

法定代表人：姚日波

主管会计工作负责人：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

2、母公司资产负债表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	736,447,139.94	466,586,485.83
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	4,903,027.00	3,783,027.00

应收利息		
应收股利	16,102,779.40	30,414,713.60
其他应收款	2,525,025,911.08	2,798,915,593.39
存货	70,158,401.25	116,256,773.22
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,352,637,258.67	3,415,956,593.04
非流动资产：		
可供出售金融资产		210,895,373.70
持有至到期投资		
长期应收款		169,318.75
长期股权投资	1,582,786,505.49	1,581,712,495.48
投资性房地产	381,805,868.32	404,370,580.48
固定资产	14,701,569.60	14,682,574.67
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,529,157.10	6,351,095.94
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,634,849.06	3,668,366.73
递延所得税资产	15,303,304.04	28,485,902.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,003,761,253.61	2,250,335,707.75
资产总计	5,356,398,512.28	5,666,292,300.79
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	51,918,669.60	73,897,259.42
预收款项	5,559,366.00	889,032.00
应付职工薪酬	24,719,304.53	22,745,693.34
应交税费	10,173,933.38	8,013,115.02
应付利息	1,480,590.83	2,897,173.19

应付股利		
其他应付款	2,131,511,034.60	1,856,872,094.43
一年内到期的非流动负债	524,400,000.00	412,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,749,762,898.94	2,377,314,367.40
非流动负债：		
长期借款	651,600,000.00	1,176,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		41,834,507.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	651,600,000.00	1,217,834,507.00
负债合计	3,401,362,898.94	3,595,148,874.40
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	629,636,691.58	734,140,212.58
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	424,088,484.61	424,088,484.61
一般风险准备		
未分配利润	661,847,397.15	673,451,689.20
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,955,035,613.34	2,071,143,426.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,356,398,512.28	5,666,292,300.79

法定代表人：姚日波

主管会计工作负责人：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

3、合并利润表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	2,212,983,840.34	2,698,263,135.75
其中：营业收入	2,212,983,840.34	2,698,263,135.75
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,804,059,000.17	2,149,094,432.48
其中：营业成本	1,139,560,211.56	1,363,492,043.57
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	364,353,787.12	487,667,143.46
销售费用	76,118,731.40	69,095,760.06
管理费用	165,423,292.98	138,530,568.04
财务费用	59,107,048.20	89,327,529.53
资产减值损失	-504,071.09	981,387.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	177,141,972.97	18,817,713.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,837,562.01	4,944,796.96
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	586,066,813.14	567,986,416.44
加：营业外收入	2,562,273.78	2,235,075.18
减：营业外支出	3,240,838.50	2,977,810.33
其中：非流动资产处置损失	95,500.08	77,412.93

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	585,388,248.42	567,243,681.29
减：所得税费用	179,886,024.27	155,363,416.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	405,502,224.15	411,880,264.43
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	405,502,224.15	411,880,264.43
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	1.6934	1.72
（二）稀释每股收益	1.6934	1.72
七、其他综合收益	-125,503,521.00	57,394,020.23
八、综合收益总额	279,998,703.15	469,274,284.66
归属于母公司所有者的综合收益总额	279,998,703.15	469,274,284.66
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：姚日波

主管会计工作负责人：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

4、母公司利润表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	112,482,127.80	436,230,211.25
减：营业成本	68,580,677.51	361,886,675.35
营业税金及附加	13,488,605.51	31,827,435.12
销售费用	1,145,097.64	1,868,990.22
管理费用	68,175,129.25	53,889,381.00
财务费用	-9,000,595.98	4,803,644.28
资产减值损失	406,039.37	1,454,248.53
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	176,869,812.97	406,537,324.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,565,402.01	4,722,532.96
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	146,556,987.47	387,037,161.22

加：营业外收入	51.00	5,700.00
减：营业外支出	313,247.26	
其中：非流动资产处置损失	1,472.50	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	146,243,791.21	387,042,861.22
减：所得税费用	33,327,302.46	-3,519,658.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	112,916,488.75	390,562,519.51
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		1.6477
（二）稀释每股收益		1.6477
六、其他综合收益	-125,503,521.00	57,394,020.23
七、综合收益总额	-12,587,032.25	447,956,539.74

法定代表人：姚日波

主管会计工作负责人：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

5、合并现金流量表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,327,930,044.47	2,285,013,436.02
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	26,966,312.68	24,952,308.62
经营活动现金流入小计	2,354,896,357.15	2,309,965,744.64
购买商品、接受劳务支付的现金	1,431,414,408.95	1,320,184,437.92
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	160,677,293.55	132,012,428.78
支付的各项税费	413,902,748.70	343,735,137.57
支付其他与经营活动有关的现金	183,147,465.33	150,673,405.35
经营活动现金流出小计	2,189,141,916.53	1,946,605,409.62
经营活动产生的现金流量净额	165,754,440.62	363,360,335.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	200,670,143.46	
取得投资收益所收到的现金	34,051,827.40	24,030,516.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	129,535.00	309,133.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	234,851,505.86	24,339,649.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,679,866.29	8,763,760.85
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	27,679,866.29	8,763,760.85

投资活动产生的现金流量净额	207,171,639.57	15,575,888.36
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	21,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	608,450,000.00	710,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	180,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	809,450,000.00	710,000,000.00
偿还债务支付的现金	532,000,000.00	571,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	294,951,458.27	242,653,542.70
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	2,050,000.00	180,000,000.00
筹资活动现金流出小计	829,001,458.27	993,653,542.70
筹资活动产生的现金流量净额	-19,551,458.27	-283,653,542.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-154,488.41	2,264.53
五、现金及现金等价物净增加额	353,220,133.51	95,284,945.21
加：期初现金及现金等价物余额	1,022,097,574.13	926,812,628.92
六、期末现金及现金等价物余额	1,375,317,707.64	1,022,097,574.13

法定代表人：姚日波

主管会计工作负责人：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

6、母公司现金流量表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

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	117,157,954.80	436,719,243.25
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	798,104,644.81	441,795,912.47
经营活动现金流入小计	915,262,599.61	878,515,155.72
购买商品、接受劳务支付的现金	23,810,087.51	13,176,689.37

支付给职工以及为职工支付的现金	44,322,149.04	27,072,464.90
支付的各项税费	31,379,644.16	31,606,951.47
支付其他与经营活动有关的现金	169,572,632.87	330,144,025.30
经营活动现金流出小计	269,084,513.58	402,000,131.04
经营活动产生的现金流量净额	646,178,086.03	476,515,024.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	200,670,143.46	
取得投资收益所收到的现金	32,994,939.40	31,371,130.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	233,665,082.86	31,371,130.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,247,893.00	630,779.27
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,247,893.00	630,779.27
投资活动产生的现金流量净额	229,417,189.86	30,740,351.23
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	21,000,000.00	
取得借款收到的现金		315,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	21,000,000.00	315,000,000.00
偿还债务支付的现金	412,000,000.00	566,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	214,672,580.64	204,172,935.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	626,672,580.64	770,172,935.00
筹资活动产生的现金流量净额	-605,672,580.64	-455,172,935.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-62,041.14	501.25
五、现金及现金等价物净增加额	269,860,654.11	52,082,942.16

加：期初现金及现金等价物余额	466,586,485.83	414,503,543.67
六、期末现金及现金等价物余额	736,447,139.94	466,586,485.83

法定代表人：姚日波

主管会计工作负责人：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

7、合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

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	239,463,040.00	700,934,451.70			424,088,484.61		1,536,525,690.19		1,075,920.00	2,902,087,586.50
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	239,463,040.00	700,934,451.70			424,088,484.61		1,536,525,690.19		1,075,920.00	2,902,087,586.50
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-116,105,646.22					280,981,443.35			164,875,797.13
（一）净利润							405,502,224.15			405,502,224.15
（二）其他综合收益		-125,503,521.00								-125,503,521.00
上述（一）和（二）小计		-125,503,521.00					405,502,224.15			279,998,703.15
（三）所有者投入和减少资本		9,397,874.78								9,397,874.78
1. 所有者投入资本		21,000,000.00								21,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-11,602,125.22								
（四）利润分配							-124,520,780.80			-124,520,780.80
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							-124,520,780.80			-124,520,780.80
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	239,463,040.00	584,828,805.48			424,088,484.61		1,817,507,133.54		1,075,920.00	3,066,963,383.63

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	239,463,040.00	643,540,431.47			424,088,484.61		1,220,430,641.76		1,075,920.00	2,528,598,517.84
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、本年初余额	239,463,040.00	643,540,431.47			424,088,484.61		1,220,430,641.76		1,075,920.00	2,528,598,517.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		57,394,020.23					316,095,048.43			373,489,068.66
（一）净利润							411,880,264.43			411,880,264.43
（二）其他综合收益		57,394,020.23								57,394,020.23

上述（一）和（二）小计		57,394,020.23					411,880,264.43			469,274,284.66
（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							-95,785,216.00			-95,785,216.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-95,785,216.00			-95,785,216.00
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	239,463,040.00	700,934,451.70			424,088,484.61		1,536,525,690.19		1,075,920.00	2,902,087,586.50

法定代表人：姚日波

主管会计工作负责人：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司

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	239,463,04 0.00	734,140,21 2.58			424,088,48 4.61		673,451,68 9.20	2,071,143, 426.39
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	239,463,04 0.00	734,140,21 2.58			424,088,48 4.61		673,451,68 9.20	2,071,143, 426.39
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）		-104,503,5 21.00					-11,604,29 2.05	-116,107,8 13.05
（一）净利润							112,916,48 8.75	112,916,48 8.75
（二）其他综合收益		-125,503,5 21.00						-125,503,5 21.00
上述（一）和（二）小计		-125,503,5 21.00					112,916,48 8.75	-12,587,03 2.25
（三）所有者投入和减少资本		21,000,000 .00						21,000,000 .00
1. 所有者投入资本		21,000,000 .00						21,000,000 .00
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-124,520,7 80.80	-124,520,7 80.80
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							-124,520,7 80.80	-124,520,7 80.80
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	239,463,040.00	629,636,691.58			424,088,484.61		661,847,397.15	1,955,035,613.34

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	239,463,040.00	676,746,192.35			424,088,484.61		378,674,385.69	1,718,972,102.65
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	239,463,040.00	676,746,192.35			424,088,484.61		378,674,385.69	1,718,972,102.65
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		57,394,020.23					294,777,303.51	352,171,323.74
(一) 净利润							390,562,519.51	390,562,519.51
(二) 其他综合收益		57,394,020.23						57,394,020.23
上述(一)和(二)小计		57,394,020.23					390,562,519.51	447,956,539.74
(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							-95,785,216.00	-95,785,216.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-95,785,216.00	-95,785,216.00

							6.00	6.00
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	239,463,040.00	734,140,212.58			424,088,484.61		673,451,689.20	2,071,143,426.39

法定代表人：姚日波

主管会计工作负责人：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

深圳市中洲投资控股股份有限公司
2013 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司简介

公司的法定中文名称: 深圳市中洲投资控股股份有限公司

公司的法定英文名称:

SHENZHEN CENTRALCON INVESTMENT HOLDING CO., LTD

公司注册地址: 深圳市福田区百花五路长源楼

公司办公地址: 深圳市福田区百花五路长源楼

公司股票上市地: 深圳证券交易所

公司股票简称和代码: 中洲控股 (000042)

注册资本: 23,946.304 万元

法定代表人: 姚日波

2、公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

本公司的行业性质: 房地产业。

本公司的经营范围: 房地产开发及商品房的销售、管理; 承接建筑安装工程; 自有物业租赁。

本公司主要产品或提供的劳务: 房地产开发和经营、物业租赁、酒店经营等。

3、公司历史沿革

本公司系经深圳市人民政府以深府函(1994)18 号文批准, 由深圳市长城房地产发展公司于 1994 年 9 月改组为深圳市长城地产股份有限公司 (现名“深圳市中洲投资控股股份有限公司”)。

企业法人营业执照注册号为 440301103813177 号, 现注册资本为人民币 239,463,040.00 元, 经营范围为房地产开发及商品房的销售、管理; 承接建筑安装工程; 自有物业租赁。

1994 年, 经深圳市证券管理办公室以深证办复 (1994) 128 号文批准, 本公司发行人民币普通股 56,300,000 股, 每股面值为人民币 1.00 元, 计人民币 56,300,000.00 元。其中: 发起人深圳市建设 (集团) 公司 (后更名为“深圳市建设投资控股公司”) 以存量净资产折股 40,000,000 股, 占股份总额的 71.05%; 向境内社会公众发行 13,000,000 股, 占股份总额的 23.09%; 向公司内部职工发行 3,300,000 股, 占股份总额的 5.86%。

1995 年 5 月 24 日, 本公司经深圳市证券管理办公室以深证办复 (1995) 20 号文批准, 按每

10 股送 9 股的比例向股东派送红股计 50,670,000 股。至此，本公司总股份为 106,970,000 股，总股本为人民币 106,970,000.00 元。1996 年 1 月 18 日，经深圳市证券管理办公室深证办复（1996）1 号文批准，本公司发起人股东深圳市建设（集团）公司将其持有本公司法人股部分红股 8,822,680 股转让给深圳市振业股份有限公司，转让后深圳市建设（集团）公司和深圳市振业（集团）股份有限公司分别持有本公司股权 62.8%和 8.25%。

1996 年 6 月 30 日，本公司经深圳市证券管理办公室深证办复(1996)34 号文批准，按每 10 股送 3 股的比例向股东派送红股计 32,091,000 股。至此，本公司总股份为 139,061,000 股，总股本为人民币 139,061,000.00 元。

1997 年 2 月 13 日，本公司经中国证券监督管理委员会证监上字(1997)4 号文批准，同意公司向全体股东配售 31,984,030 股普通股，其中向发起人股股东配售 20,086,019 股，向法人股股东配售 2,637,981 股，向社会公众股股东（含高级管理人员）配售 9,260,030 股。至此，本公司总股份为 171,045,030 股，总股本为人民币 171,045,030.00 元。

1997 年 6 月 23 日，本公司经深圳市证券监督管理办公室深证办复(1997)61 号文批准按每 10 股送 4 股红股的比例向股东派送红股计 68,418,010 股。至此，本公司总股份为 239,463,040 股，总股本为人民币 239,463,040.00 元。

1996 年 12 月 16 日，经深圳市国有资产管理办公室以深国资办(1996)150 号文批准，本公司完成了对深圳市金众(集团)股份有限公司(现更名为“深圳市建工集团股份有限公司”)和深圳市第四建筑工程公司(现更名为“深圳市越众(集团)股份有限公司”)的资产重组和收购，并经深国资办(1997)197 号文批准成立长城地产企业集团，本公司更名为深圳市长城地产(集团)股份有限公司，并于 1997 年 10 月 23 日经深圳市工商行政管理局批准变更登记。

2004 年 4 月 30 日，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司将其持有的本公司 67,049,651 股国有股（占本公司总股本 28%）分别转让给江西联泰实业有限公司 44,795,872 股国有股（占本公司总股本 18.71%）和深圳市联泰房地产开发有限公司 22,253,779 股国有股（占本公司总股本 9.29%）；2004 年 11 月 1 日，经国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2004）991 号文批复同意本次转让并于 2004 年 12 月 15 日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。

2004 年 10 月 13 日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委（2004）223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。2004 年 10 月 26 日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以深国资委（2004）254 号《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定，将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳市国资委持有，由深圳市国资委直接监管，履行出资人的职责。划转后，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司 83,333,496 股国有股（占本公司总股本 34.80%）。2005 年 7 月 11 日，国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2005）689 号《关于深圳市农产品股份有限公司等 18 家上市公司国有股划转的批复》同意深圳市人民政府批准的本次

国有股权划转方案。2005 年 10 月 11 日，中国证券监督管理委员会以证监公司字（2005）102 号《关于同意深圳市人民政府国有资产监督管理委员会公告<深圳市长城地产（集团）股份有限公司收购报告书>并豁免其要约收购义务的批复》批准本次收购并豁免要约收购义务。2006 年 8 月 14 日，上述国有股划转手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

2005 年 6 月 30 日，本公司出售了深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市越众(集团)股份有限公司，成功完成主辅分离。2005 年 9 月 28 日，经深圳市工商行政管理局批准，公司更名为深圳市长城投资控股股份有限公司。

2006 年 7 月 24 日，经本公司股权分置改革相关股东会议决议，表决通过了《深圳市长城投资控股股份有限公司股权分置改革方案》，该改革方案要点为：（1）以方案实施股权登记日（2006 年 7 月 13 日）的公司总股本为基础，由本公司非流通股股东深圳市建设投资控股公司、深圳市振业（集团）股份有限公司向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例支付其所持有的 14,960,573 股公司股份，使流通股股东每 10 股获送 2.158 股股份；（2）由本公司非流通股股东江西联泰实业有限公司和深圳市联泰房地产开发有限公司向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例支付人民币 61,295,303 元现金，使流通股股东每 10 股获送人民币 8.841 元。综合以上对价安排，以进入股改程序停牌前最后一个交易日（2006 年 6 月 16 日）的收盘价人民币 10.50 元折算，流通股股东每 10 股相当于获送 3 股股份。自股权分置改革方案实施后首个交易日（2006 年 9 月 1 日）起，本公司非流通股股东持有的非流通股份即获得上市流通权。

2008 年 12 月 31 日，由于江西联泰进行公司分立，其持有本公司的股份已全部过户到南昌联泰投资有限公司（以下简称“南昌联泰”）名下，江西联泰不再持有本公司股份。

2013 年 6 月 9 日，深圳市国资委与深圳市中洲房地产有限公司(以下简称“中洲地产”)签署了《股份转让协议》，由中洲地产以人民币 28.80 元/股受让深圳市国资委持有的本公司 47,293,950 股股份(占公司总股本的 19.75%)(以下简称“本次转让”)。本次转让完成后，深圳市国资委持有公司 10.00%股份，不再是公司第一大股东；南昌联泰投资有限公司及其一致行动人深圳市联泰房地产开发有限公司合计持有公司 28%股份，为公司第一大股东。中洲地产此前持有本公司 4.04%股份，本次转让完成后中洲地产持有本公司 23.79%股份，成为公司第二大股东。

2013 年 7 月 9 日，深圳市远致投资有限公司与深圳市国资委签订了《国有产权无偿划转协议》，根据协议，深圳市国资委拟将其持有的 23,945,357 股本公司股份（占本公司总股本的 10%）无偿划转至深圳市远致投资有限公司名下。

2013 年 8 月 16 日，深圳市国资委收到国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2013〕780 号《关于深圳市长城投资控股股份有限公司股份转让及无偿划转有关问题的批复》，同意深圳市国资委将所持有的 47,293,950 股本公司股份（占总股本的 19.75%）转让给中洲地产；同意深圳市国资委将所持有的 23,945,357 股本公司股份（占总股本的 10%）无偿划转给深圳市远致投资有限公司。中洲地产及深圳市远致投资有限公司于 2013 年 9 月 18 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股份转让过户手续。本次股份过户完成后，深圳市国资委不再直接持有本公司

股份，中洲地产累计持有本公司股份 56,970,503 股，占公司总股本的 23.79%；深圳市远致投资有限公司累计持有本公司股份 24,068,942 股，占公司总股本的 10.05%。

2013 年 10 月 28 日至 2013 年 11 月 5 日间，中洲地产通过深圳证券交易所系统集中竞价和大宗交易方式累计买入 11,212,000 股公司股份（占公司股份总额的 4.68%）。本次增持后，中洲地产合计持有本公司股份 68,182,503 股，占公司股份总额的 28.47%，成为公司第一大股东。

2013 年 12 月 9 日，公司股东南昌联泰投资有限公司过深圳证券交易所以大宗交易的方式减持其所持有的 11,000,000 股本公司股份转让给三位自然人股东。本次减持后南昌联泰投资有限公司与其一致行动人深圳市联泰房地产开发有限公司合计持有本公司股份 56,049,651 股，占公司股本总额的 23.41%。

2014 年 3 月 4 日，公司股东大会通过公司名称变更为深圳市中洲投资控股股份有限公司的股东会决议，并于 2014 年 3 月 7 日完成工商变更登记。

（四） 主业变更情况

本公司本报告期内无主营变更情况。

（五） 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2014 年 3 月 26 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况及 2013 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本公司合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负

债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额,冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准

则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，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。

5、现金及现金等价物的确定标准

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

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

（3）外币财务报表的折算方法

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

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

7、金融工具

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益

的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

② 持有至到期投资

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

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

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

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

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

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

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

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

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

(3) 金融资产减值

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

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

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同及贷款承诺

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

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司单项金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	对经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	1	1
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3 年以上	50	50

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的应收款项是指期末余额在 100 万元以下，账龄在 1 年以上的应收账款和其他应收款。

单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：资产负债表日，公司对单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

9、存货

(1) 存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

①已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发土地当中。

②房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本；公共配套设施费按实际完工成本计入在建开发产品，如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可销售面积按比例分摊；质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

③各类存货的购入与入库按实际成本计价；非开发产品的发出按加权平均法计价，开发产品的发出按个别认定法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。确定存货的可变现净值时，以资产负债表日取得最可靠的证据估计的售价为基础并考虑持有存货的目的，资产负债表日至财务报告批准报出日之间存货售价发生波动的，如有确凿证据表明其对资产负债表日存货已经存在的情况提供了新的或进一步的证据，作为调整事项进行处理；否则，作为非调整事项。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销。

10、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取

得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公

司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营

出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

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

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

12、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	15-30	5	3.2-6.3
房屋装修	3-6	0	16.7-33.3
机器设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	5-10	5	9.5-31.67
电子设备	3-10	5	9.5-19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

(5) 其他说明

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

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

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

13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

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

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

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “非流动非金融资产减值”。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间平均摊销，能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

17、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本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；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏

损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

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

19、股份支付

（1）股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

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

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

（3）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修

改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

20、收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入计入当期损益。

(1) 开发产品销售收入确认

销售合同已经签订，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，该项销售的成本能可靠地计量时，确认为营业收入的实现。实务操作中，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下五项具体条件：

A、销售合同已经签订并合法生效；**B**、房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案收文回执和/或住宅交付使用许可证等类似文件；**C**、向业主发出入伙通知和/或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满；**D**、根据合同约定公司已收讫房款，或首期款收讫的同时办好按揭手续；**E**、公司根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于项目竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

(2) 开发产品租赁收入确认

本公司采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收入；或有租金在其实际发生时确认为收入。

(3) 工程施工收入确认

提供的劳务在同一年度开始并完成的，在完成劳务时确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠计量、与交易相关的价款能够流入公司、劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法，确认劳务收入的实现。

完工百分比以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如果提供劳务的结果不能可靠地估计，区别以下情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为费用，不确认收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，将预计损失立即确认为当期费用。

(4) 商品销售确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，与销售该商品的有关成本能可靠地计量，确认营业收入的实现。

（5）让渡资产使用权收入确认

让渡资产使用权在相关经济利益很可能流入企业且收入金额能够可靠计量时确认收入。

让渡资产使用权收入金额的确定：

- 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。

21、政府补助

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

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

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

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

22、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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，本公司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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

23、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

24、持有待售资产

若本公司已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

25、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

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

26、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。

（2）会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

27、前期会计差错更正

本报告期内无会计差错更正。

28、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估

计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（7）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计

的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(8) 土地增值税

本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税销售商品收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	按开发产品销售收入、物业租赁收入、酒店餐饮收入、仓储租金收入和物业管理收入5%计缴营业税；按工程施工收入3%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	房产原值的70%余值的1.2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额30-60%计缴。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	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
深圳市长城地产有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	20,000	房地产开发	有限责任公司	许斌	781386961	20,000	--
成都深长城地产有限公司	全资子公司	四川成都	房地产开发	5,000	房地产开发	有限责任公司	许斌	728061308	7,450	--
大连深长城地产有限公司	全资子公司	辽宁大连	房地产开发	5,000	房地产开发	有限责任公司	吴见斌	760782893	5,000	--
大连长源房地产有限公司	全资子公司	辽宁大连	房地产开发	5,000	房地产开发	有限责任公司	魏洁生	792034507	5,000	--
深圳市香江置业有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	1,000	房地产开发	有限责任公司	许斌	79045468X	54,900	--
东莞市莞深长城地产有限公司	全资子公司	广东东莞	房地产开发	5,000	房地产开发	有限责任公司	许斌	791161029	5,000	--
上海深长城地产有限公司	全资子公司	上海南汇	房地产开发	15,000	房地产开发	有限责任公司	杨保华	798984319	15,000	--
成都深长城锦江地产有限公司	全资子公司	四川成都	房地产开发	2,000	房地产开发	有限责任公司	朱凯	597286557	2,000	--
深圳市长盛实业发展有限公司	全资子公司	广东深圳	投资	1,200	投资	有限责任公司	尹善峰	192238629	1,200	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	全资子公司	广东深圳	酒店经营	7,500	酒店经营	有限责任公司	宋炳新	618926606	7,500	--
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	全资子公司	广东深圳	酒店管理	100	酒店管理	有限责任公司	宋炳新	761995057	112	--
深圳市长城物流有限公司	全资子公司	广东深圳	出租、物流	15,000	出租、物流	有限责任公司	许斌	192195868	15,000	--
深圳市盈灿工程有限公司	全资子公司	广东深圳	工程施工	6,000	工程施工	有限责任公司	王旻	192193432	6,000	--

深圳市长城置业有限公司	全资子公司	广东深圳	物业租赁	1,000	物业租赁	有限责任公司	杨兴岭	279367028	1,000	--
成都长华置业有限公司	控股子公司	四川成都	房地产开发	1,000	房地产开发	有限责任公司	罗世钦	202388197	156	--
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	全资子公司	广东深圳	物业管理	500	物业管理	有限责任公司	刘毅	062718106	500	--

(续)

子公司全称	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	从母公司股东权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初股东权益中所享有份额后的余额
深圳市长城地产有限公司	100	100	是	--	--	--
成都深长城地产有限公司	100	100	是	--	--	--
大连深长城地产有限公司	100	100	是	--	--	--
大连长源房地产有限公司	100	100	是	--	--	--
深圳市香江置业有限公司	100	100	是	--	--	--
东莞市莞深长城地产有限公司	100	100	是	--	--	--
上海深长城地产有限公司	100	100	是	--	--	--
成都深长城锦江地产有限公司	100	100	是	--	--	--
深圳市长盛实业发展有限公司	100	100	是	--	--	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	100	100	是	--	--	--
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	100	100	是	--	--	--

深圳市长城物流有限公司	100	100	是	--	--	--
深圳市盈灿工程有限公司	100	100	是	--	--	--
深圳市长城置业有限公司	100	100	是	--	--	--
成都长华置业有限公司	52	52	是	107.59	--	--
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	100	100	是	--	--	--

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

本公司无同一控制下企业合并取得的子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	企业 类型	法人 代表	组织机 构代码	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
深圳市华电房地产有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	1,900	房地产开发	有限责任公司	许斌	192203397	5,036.98	
上海振川物业有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产开发	2,000	房地产开发	有限责任公司	杨保华	133564002	7,522	
上海温馨港湾物业管理有限公司	全资子公司	上海浦东	物业管理	50	物业管理	有限责任公司	邓国华	742665618	50	--
惠州方联房地产有限公司	全资子公司	广东惠州	房地产开发	100	房地产开发	有限责任公司	刘继周	797766563	100	--
惠州大丰投资有限公司	全资子公司	广东惠州	房地产开发	100	房地产开发	有限责任公司	刘继周	797766555	100	--

(续)

子公司全称	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	从母公司股东权益冲减子公司少数股 东分担的本年亏损超过少数股东在该 子公司年初股东权益中所享有份额后 的余额
深圳市华电房地产有限公司	100	100	是	--	--	--
上海振川物业有限公司	100	100	是	--	--	--
上海温馨港湾物业管理有限公司	100	100	是	--	--	--
惠州方联房地产有限公司	100	100	是	--	--	--
惠州大丰投资有限公司	100	100	是	--	--	--

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、合并范围发生变更的说明

合并范围发生变更的情况详见附注六、4。

4、报告期新纳入合并范围的主体和报告期末不再纳入合并范围的主体

(1) 本年新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

① 本年新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	年末净资产	本年净利润
深圳市圣廷苑物业管理有限公司*	4,886,280.19	-113,719.81

*该公司为本年新设子公司。

② 本年无不再纳入合并范围的公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

5、报告期发生的同一控制下企业合并

本公司本期无发生的同一控制下企业合并。

6、报告期发生的非同一控制下企业合并

本公司本期无发生的非同一控制下企业合并。

7、报告期出售丧失控制权的股权而减少的子公司

本公司本期无出售丧失控制权的股权而减少的子公司。

8、本年发生的反向购买

本公司本期未发生反向合并。

9、本年发生的吸收合并

本公司本期未发生吸收合并。

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本公司无境外经营实体。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2013 年 1 月 1 日，年末指 2013 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项 目	年末数	年初数
-----	-----	-----

	外币金额	折算率	人民币 金额	外币金额	折算率	人民币 金额
库存现金：			681,090.32			1,298,739.58
-人民币	—	—	622,735.86	—	—	1,176,487.33
-港币	67,065.66	0.7862	52,727.02	126,988.06	0.8109	102,974.62
-美元	923.00	6.0969	5,627.44	3,067.00	6.2855	19,277.63
银行存款：			1,351,508,335.50			1,024,788,334.81
-人民币	—	—	1,346,560,630.96	—	—	1,020,143,871.38
-港币	5,000,161.22	0.7862	3,931,126.76	4,050,997.00	0.8109	3,284,953.47
-美元	166,736.83	6.0969	1,016,577.78	216,293.05	6.2855	1,359,509.96
其他货币资金：			23,128,281.82			186,010,499.74
-人民币	—	—	23,128,281.82	—	—	186,010,499.74
合 计			1,375,317,707.64			1,212,097,574.13

2、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
组合（按账龄）	9,050,347.20	93.35	435,490.39	4.81
组合小计	9,050,347.20	93.35	435,490.39	4.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 的应收账款	644,248.91	6.65	644,248.91	100.00
合 计	9,694,596.11	100.00	1,079,739.30	11.14

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
组合（按账龄）	9,776,846.71	91.45	1,862,231.48	19.05
组合小计	9,776,846.71	91.45	1,862,231.48	19.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	914,111.21	8.55	914,111.21	100.00
合 计	10,690,957.92	100.00	2,776,342.69	25.97

(2) 应收账款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	8,117,326.64	83.73	4,178,840.60	39.09
1 至 2 年	20,340.40	0.21	2,346,399.95	21.95
2 至 3 年	520,285.00	5.37	200,000.00	1.87
3 年以上	1,036,644.07	10.69	3,965,717.37	37.09
合 计	9,694,596.11	100.00	10,690,957.92	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

①按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	8,117,326.64	89.69	81,173.27	4,178,840.60	42.74	41,788.40
1 至 2 年	20,340.40	0.22	2,034.04	2,346,399.95	24.00	234,640.00
2 至 3 年	520,285.00	5.75	156,085.50	200,000.00	2.05	60,000.00

3 年以上	392,395.16	4.34	196,197.58	3,051,606.16	31.21	1,525,803.08
合 计	9,050,347.20	100.00	435,490.39	9,776,846.71	100.00	1,862,231.48

②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
自然人唐 xx (房款)	173,152.91	100.00	173,152.91	已起诉,无可执行财产
自然人黄 xx (房款)	73,096.00	100.00	73,096.00	已起诉,无可执行财产
自然人吴 xx、曾 xx (房款)	72,000.00	100.00	72,000.00	已起诉,无可执行财产
自然人张 xx (房款)	65,700.00	100.00	65,700.00	已起诉,无可执行财产
自然人刘 xx (房款)	57,360.00	100.00	57,360.00	已起诉,无可执行财产
自然人赵 xx (房款)	51,040.00	100.00	51,040.00	已起诉,无可执行财产
自然人王 xx、唐 xx (房款)	43,000.00	100.00	43,000.00	已起诉,无可执行财产
自然人刘 xx (房款)	35,521.00	100.00	35,521.00	已起诉,无可执行财产
瑞田公司	23,140.00	100.00	23,140.00	预计无法收回
自然人董 xx (房款)	18,239.00	100.00	18,239.00	已起诉,无可执行财产
自然人黎 xx、周 xx (房款)	12,000.00	100.00	12,000.00	已起诉,无可执行财产
代付股东方款项	12,000.00	100.00	12,000.00	股权已转让, 预计无法收回
自然人李 xx、章 xx (房款)	8,000.00	100.00	8,000.00	预计无法收回
合 计	644,248.91		644,248.91	

本公司对于上述客户的应收账款, 单项金额均未超过人民币 100 万元, 但由于该等客户应收款已挂账多年, 该等客户应收款的风险较大, 按 100% 计提坏账准备。

(4) 本年转回或收回情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
自然人邓 xx (房款)	房款已收回	预计无法收回	5,493.00	5,493.00
合 计			5,493.00	5,493.00

(5) 报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
深圳市亿讯时空信息技术有限公司	房屋租金	264,369.30	无法收回	否

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
珠海城鑫发展有限公司	物业管理费	20,000.00	无法收回	否
合 计		284,369.30		

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

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市惠通商务有限公司	非关联方	3,550,839.99	1 年以内	36.63
青海中金创业	非关联方	565,984.51	1 年以内	5.84
成都传奇体育发展有限公司	非关联方	377,513.67	1 年以内	3.89
钻石年代商务会所	非关联方	264,858.00	1 年以内	2.73
百合隆旧货市场	非关联方	263,792.13	1 年以内	2.72
合 计		5,022,988.30		51.81

(8) 应收关联方账款情况

详见附注八、6 关联方应收应付款项。

(9) 根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》终止确认的应收账款情况

本报告期无终止确认的应收账款。

(10) 以应收账款为标的进行资产证券化的, 继续涉入形成的资产、负债金额

本报告期无以应收账款为标的进行资产证券化的情况。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,320,707.60	65.90	1,383,294.77	0.20
1 至 2 年	--	--	3,871,225.00	0.55
2 至 3 年	2,000,000.00	24.77	692,202,162.00	99.17
3 年以上	753,027.00	9.33	573,027.00	0.08
合 计	8,073,734.60	100.00	698,029,708.77	100.00

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
深圳市赛百诺生物医药投资有限公司	非关联方	2,000,000.00	2013 年	未到结转条件
深圳市地铁集团有限公司资源开发分公司	非关联方	2,000,000.00	2013 年	未到结算期
深圳市地铁三号线投资有限公司	非关联方	2,000,000.00	2011 年	未到结算期
深圳市城市规划设计研究院有限公司	非关联方	720,000.00	2010 年	未到结算期
深圳市天威视讯股份有限公司	非关联方	528,399.91	2013 年	预付电视收视款
合 计		7,248,399.91		

(3) 报告期预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

4、应收股利

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	7,156,900.80	18,955,165.20	17,009,286.60	9,102,779.40		
其中：深圳市建工集团股份有限公司	--	9,102,779.40	--	9,102,779.40	在收回中	否
长城物业集团股份有限公司	7,156,900.80	8,763,552.00	15,920,452.80	--		
深圳市特皓股份有限公司	--	1,088,833.80	1,088,833.80	--		
账龄一年以上的应收股利	24,042,540.80	--	17,042,540.80	7,000,000.00		
其中：深圳市建工集团股份有限公司	9,000,000.00	--	2,000,000.00	7,000,000.00	在收回中	否
长城物业集团股份有限公司	15,042,540.80	--	15,042,540.80	--		
合 计	31,199,441.60	18,955,165.20	34,051,827.40	16,102,779.40		

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数
-----	-----

	账面余额		坏账准备	
	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	27,589,863.08	20.15	27,589,863.08	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 (按账龄)	105,896,119.97	77.35	12,405,430.36	11.71
组合小计	105,896,119.97	77.35	12,405,430.36	11.71
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,422,544.57	2.50	3,422,544.57	100.00
合计	136,908,527.62	100.00	43,417,838.01	31.71

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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	27,589,863.08	37.72	27,589,863.08	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 (按账龄)	42,134,648.33	57.60	11,327,948.61	26.89
组合小计	42,134,648.33	57.60	11,327,948.61	26.89
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,422,544.57	4.68	3,422,544.57	100.00
合计	73,147,055.98	100.00	42,340,356.26	57.88

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	74,855,273.16	54.68	11,721,583.73	16.02
1 至 2 年	6,453,032.08	4.71	7,145,988.97	9.77
2 至 3 年	6,410,391.33	4.68	5,687,010.22	7.77

3 年以上	49,189,831.05	35.93	48,592,473.06	66.43
合 计	136,908,527.62	100.00	73,147,055.98	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
深圳市华电房地产有限公司原股东	8,564,193.68	8,564,193.68	100.00	股权已转让, 预计无法收回
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100.00	合作终止, 预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
成都市高新区管委会	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	履约保证金已逾期, 无法收回
合 计	27,589,863.08	27,589,863.08	100.00	

② 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	74,855,273.16	70.69	748,298.05	11,721,583.73	27.82	117,213.93
1 至 2 年	6,453,032.08	6.09	645,303.21	7,145,988.97	16.96	714,598.90
2 至 3 年	6,410,391.33	6.05	1,923,117.40	5,687,010.22	13.50	1,706,103.07
3 年以上	18,177,423.40	17.17	9,088,711.70	17,580,065.41	41.72	8,790,032.71
合 计	105,896,119.97	100.00	12,405,430.36	42,134,648.33	100.00	11,327,948.61

③ 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
深圳常发绣品实业有限公司	655,818.42	100.00	655,818.42	该公司已吊销, 预计无法收回
广东国际经济技术合作公司	600,000.00	100.00	600,000.00	该款存在争议, 预计无法收回

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
成都市瑞杰实业发展有限公司	600,000.00	100.00	600,000.00	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市实验学校	550,000.00	100.00	550,000.00	挂账多年, 预计无法收回
深圳市中洲投资控股股份有限公司工会委员会	400,000.00	100.00	400,000.00	挂账多年, 预计无法收回
邓明(房款)	253,614.18	100.00	253,614.18	本人已出国, 无法联系
深圳市光胜发投资咨询有限公司	200,000.00	100.00	200,000.00	无还款打算, 预计无法收回
攀路桥公司五洲花园项目部	50,000.00	100.00	50,000.00	挂账多年, 预计无法收回
攀枝花路桥总公司城南副中心工程项目部	21,926.68	100.00	21,926.68	挂账多年, 预计无法收回
收购华电前应收款	19,980.00	100.00	19,980.00	挂账多年, 预计无法收回
成都攀钢建设投资有限公司	19,080.00	100.00	19,080.00	挂账多年, 预计无法收回
瑞永昌公司	13,010.00	100.00	13,010.00	挂账多年, 预计无法收回
广进商场	10,515.29	100.00	10,515.29	该公司已吊销, 预计无法收回
唐晓毅	10,000.00	100.00	10,000.00	挂账多年, 预计无法收回
职工宿舍租赁押金	18,600.00	100.00	18,600.00	被没收
合计	3,422,544.57	100.00	3,422,544.57	

本公司对于上述客户的其他应收款, 单项金额均未超过人民币 100 万元, 但由于该等客户应收款已挂账多年, 本公司认为该等客户应收款的风险较大, 按 100% 计提坏账准备。

(4) 本年转回或收回情况

本报告期无转回或收回的其他应收款。

(5) 报告期实际核销的大额其他应收款情况

本报告期无核销的其他应收款。

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

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的 比例 (%)
上海市规划和国土资源管理局	非关联方	55,050,000.00	1 年以内	40.21

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
长城物业集团股份有限公司	联营	19,995,971.06	5 年以内	14.61
深圳华电公司原股东	非关联方	8,564,193.68	3 年以上	6.26
深圳新世纪酒店有限公司	非关联方	6,280,000.00	3 年以上	4.59
深圳市华明辉置业有限公司	非关联方	6,000,000.00	3 年以上	4.38
合 计		95,890,164.74		70.05

(8) 应收关联方账款情况

详见附注八、6 关联方应收应付款项。

(9) 根据《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》终止确认的其他应收款情况

本报告期无终止确认的其他应收款。

(10) 以其他应收款为标的进行资产证券化的，继续涉入形成的资产、负债金额

本报告期无以其他应收款为标的进行资产证券化的情况。

6、存货

(1) 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	1,423,783,296.84	--	1,423,783,296.84
在建开发产品	2,800,892,613.88	--	2,800,892,613.88
拟开发土地	1,290,057,653.55	--	1,290,057,653.55
商品、材料	16,122,282.13	--	16,122,282.13
合 计	5,530,855,846.40		5,530,855,846.40

(续)

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	1,267,128,903.72	--	1,267,128,903.72
在建开发产品	1,691,587,905.88	--	1,691,587,905.88
拟开发土地	1,462,025,744.43	--	1,462,025,744.43
商品、材料	10,024,949.88	--	10,024,949.88

合 计	4,430,767,503.91	--	4,430,767,503.91
-----	------------------	----	------------------

(2) 完工开发产品

项 目	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末数
天府长城 1 期南熙里	2006.12	6,720,539.21	--	--	6,720,539.21
天府长城 2 期嘉南地	2007.12	2,134,508.43	--	694,311.88	1,440,196.55
天府长城 3 期柏南郡	2008.12	12,330,559.64	--	4,690,726.59	7,639,833.05
天府长城 3 期图南多	2009.05	6,797,623.08	--	3,908,506.01	2,889,117.07
成都 E2 商业街二期	2013.10	--	155,672,044.60	25,586,301.67	130,085,742.93
天府半岛城邦 1 期	2010.12	88,175,634.34	--	41,620,214.85	46,555,419.49
天府半岛城邦 2 期	2011.12	195,213,250.05	--	103,735,648.09	91,477,601.96
天府半岛城邦 3 期	2013.10	--	1,022,307,163.77	521,688,212.77	500,618,951.00
天府半岛城邦幼儿园	2013.10	--	17,335,839.08	17,335,839.08	--
都市阳光 2 期 2 阶段	2008.05	4,055,723.39	--	4,824.95	4,050,898.44
都市阳光 3 期	2010.03	12,209,947.48	--	2,090,196.23	10,119,751.25
都市阳光 4 期香樱谷	2012.04	132,875,601.25	--	71,596,454.27	61,279,146.98
大连海印长城	2009.12	45,796,772.74	--	6,532,608.88	39,264,163.86
东莞长城世家 1 期	2008.12	26,093,832.90	--	20,725,014.72	5,368,818.18
东莞长城世家 2 期	2011.07	157,296,066.46	--	73,590,591.94	83,705,474.52
上海珑湾 1 期	2012.08	318,657,620.73	--	69,323,198.55	249,334,422.18
上海长城中环墅 1 期	2009.06	80,353,658.00	--	27,866,426.08	52,487,231.92
上海长城中环墅 2 期	2012.03	67,021,215.26	--	--	67,021,215.26
长城本部里程家园	2011.08	107,265,886.68	--	47,396,245.97	59,869,640.71
其他零星楼盘		4,130,464.08	--	275,331.80	3,855,132.28
合 计		1,267,128,903.72	1,195,315,047.45	1,038,660,654.33	1,423,783,296.84

(3) 在建开发产品

项 目	开工时间	预计竣工时间	年初数	本期增加	其中：利息资本化金额	本期减少	年末数
-----	------	--------	-----	------	------------	------	-----

中洲控股金融中心	2008.05	2014.11	1,112,414,975.33	511,490,053.98	68,006,531.94	--	1,630,945,029.31
成都半岛城邦 3 期	2008.12	2013.10	496,821,630.91	525,485,532.86	20,957,602.95	1,022,307,163.77	--
成都半岛城邦幼儿园	2012.08	2013.10	6,502,418.56	10,833,420.52	--	17,335,839.08	--
成都 E2 商业街二期	2012.04	2013.10	75,848,881.08	79,823,163.52	5,621,100.00	155,672,044.60	--
成都攀成钢项目	2013.04	2015.09	--	766,831,049.35	6,933,082.32	--	766,831,049.35
大连香悦山一段	2013.05	2015.06	--	97,447,292.81	--	--	97,447,292.81
上海珑湾 2 期	2013.03	2015.02	--	305,669,242.41	--	--	305,669,242.41
合计			1,691,587,905.88	2,297,579,755.45	101,518,317.21	1,195,315,047.45	2,800,892,613.88

(4) 拟开发土地

项 目	使用权年限	年初数	本期增加	本期减少	年末数
深圳龙华黄金台项目	1995.10-2045.10	215,533,414.90	--	--	215,533,414.90
成都攀成钢项目	2011.11-2081.11	674,607,379.25	--	674,607,379.25	--
上海珑湾项目	2007.12-2077.12	205,582,033.13	--	205,582,033.13	--
大连都市阳光项目	2004.03-2074.03	62,291,082.50	--	59,440,674.64	2,850,407.86
惠州大丰项目	2007.09-2077.09	111,413,404.38	21,073,963.53	--	132,487,367.91
惠州方联项目	2007.09-2077.09	184,752,668.17	3,702,147.38	--	188,454,815.55
笋岗物流园项目	2010.12-2060.12	7,845,762.10	742,885,885.23	--	750,731,647.33
合计		1,462,025,744.43	767,661,996.14	939,630,087.02	1,290,057,653.55

(5) 本公司所有权受限制的存货详见附注七、18。

7、其他流动资产

项 目	年末数	年初数
预交税费	22,417,145.17	11,676,087.88
合计	22,417,145.17	11,676,087.88

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	--	210,895,373.70
其中：初始投资成本	--	43,557,345.70
减：减值准备	--	--
合 计	--	210,895,373.70

(2) 可供出售权益工具中的详细情况

项 目	年末数		
	股数	期末市价	金额
深振业 A	--	--	--
合 计			--

(续)

项 目	年初数		
	股数	期末市价	金额
深振业 A	42,605,126.00	4.95	210,895,373.70
合 计			210,895,373.70

9、长期应收款

项 目	年末数	年初数
分期收款销售商品	--	338,637.51
应收利息	7,394,929.52	7,394,929.52
应收物业保修金	5,335,183.50	5,335,183.50
账面余额合计	12,730,113.02	13,068,750.53
减：坏账准备	6,365,056.51	6,534,375.27
合 计	6,365,056.51	6,534,375.26

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资	--	--	--	--

对联营企业投资	37,763,828.23	9,837,562.01	8,763,552.00	38,837,838.24
其他股权投资	67,908,512.40	--	--	67,908,512.40
减：长期股权投资减值准备	20,617,554.73	--	--	20,617,554.73
合 计	85,054,785.90	9,837,562.01	8,763,552.00	86,128,795.91

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
长城物业集团股份有限公司	权益法	3,050,053.75	37,763,828.23	1,074,010.01	38,837,838.24
深圳市特皓股份有限公司	成本法	2,601,200.00	2,601,200.00	--	2,601,200.00
深圳市建工集团股份有限公司	成本法	43,486,830.05	43,486,830.05	--	43,486,830.05
东方帆影（烟台）有限公司	成本法	4,800,000.00	4,800,000.00	--	4,800,000.00
深圳市粤银投资有限公司	成本法	2,794,900.00	2,794,900.00	--	2,794,900.00
深圳骏宝实业股份有限公司	成本法	4,129,645.00	4,129,645.00	--	4,129,645.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	成本法	4,680,000.00	2,092,834.85	--	2,092,834.85
贵阳房地产公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	成本法	1,620,000.00	1,403,102.50	--	1,403,102.50
深圳市长城货运市场管理有限公司	成本法	40,000.00	40,000.00	--	40,000.00
深圳实验(盛世)幼儿园	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00
深圳市长城建设监理有限公司	成本法	560,000.00	560,000.00	--	560,000.00
合 计		73,762,628.80	105,672,340.63	1,074,010.01	106,746,350.64

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	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
长城物业集团股份有限公司	22.21	22.21	--	--	--	8,763,552.00
深圳市特皓股份有限公司	4.30	4.30	--	--	--	1,088,833.80
深圳市建工集团股份有限公司	15.00	15.00	--	--	--	9,102,779.40
东方帆影（烟台）有限公司	10.00	10.00	--	4,800,000.00	--	--
深圳市粤银投资有限公司	20.51	20.51	--	2,794,900.00	--	--

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	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
深圳骏宝实业股份有限公司	12.50	12.50	--	4,129,645.00	--	--
湖北宜昌花城水泥有限公司	39.00	39.00	--	2,092,834.85	--	--
贵阳房地产公司	合作	合作	--	3,000,000.00	--	--
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	19.06	19.06	--	800,174.88	--	--
深圳市长城货运市场管理有限公司	8.00	8.00	--	--	--	--
深圳实验(盛世)幼儿园	90.00	90.00	--	3,000,000.00	--	--
深圳市长城建设监理有限公司	18.67	18.67	--	--	--	--
合 计				20,617,554.73		18,955,165.20

(3) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本公司向投资企业转移资金的能力没有受到限制。

(4) 未确认的投资损失的详细情况

本公司无未确认的投资损失。

(5) 对合营企业投资和联营企业投资

① 合营企业情况

本公司无合营企业。

② 联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)
长城物业集团股份有限公司	股份有限公司	广东深圳	陈耀忠	物业管理	13,154.40 万元	22.21	22.21

(续)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
长城物业集团股份有限公司	1,008,277,869.69	846,434,425.31	174,737,632.22	1,629,808,812.78	46,984,686.95	联营公司	192219786

(6) 长期股权投资减值准备明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
-----	-----	------	------	-----

其他长期股权投资				
东方帆影（烟台）有限公司	4,800,000.00	-	---	4,800,000.00
深圳市粤银投资有限公司	2,794,900.00	-	--	2,794,900.00
深圳骏宝实业股份有限公司	4,129,645.00	-	--	4,129,645.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	2,092,834.85	-	--	2,092,834.85
贵阳房地产公司	3,000,000.00	-	--	3,000,000.00
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	800,174.88	-	--	800,174.88
深圳实验(盛世)幼儿园	3,000,000.00	-	--	3,000,000.00
合 计	20,617,554.73	-	--	20,617,554.73

11、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	470,474,775.10	95,467,084.06	76,854,236.58	489,087,622.58
减：投资性房地产减值准备	--	--	--	--
合 计	470,474,775.10	95,467,084.06	76,854,236.58	489,087,622.58

(2) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	810,987,324.46	95,467,084.06	85,733,777.31	820,720,631.21
房屋、建筑物	810,987,324.46	95,467,084.06	85,733,777.31	820,720,631.21
二、累计折旧和摊销合计	340,512,549.36	30,167,966.80	39,047,507.53	331,633,008.63
房屋、建筑物	340,512,549.36	30,167,966.80	39,047,507.53	331,633,008.63
三、减值准备合计	--	--	--	--
房屋、建筑物	--	--	--	--
四、账面价值合计	470,474,775.10	95,467,084.06	76,854,236.58	489,087,622.58
房屋、建筑物	470,474,775.10	95,467,084.06	76,854,236.58	489,087,622.58

注：① 本年折旧和摊销额 30,167,966.80 元。

②截止 2013 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产项目中未发现有减值事项发生，故无需计提相应的资产减值准备。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司账面价值 276,693,351.15 元的投资性房地产尚未办妥产权证明。

(4) 本公司所有权受限制的投资性房地产详见附注七、18。

12、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
一、账面原值合计	482,160,686.79	34,197,570.37		4,509,447.00	511,848,810.16
其中：房屋及建筑物	47,003,983.27	--		--	47,003,983.27
机器设备	44,675,216.74	833,176.70		449,295.24	45,059,098.20
运输工具	31,153,529.72	2,925,240.00		78,000.00	34,000,769.72
电子及其他设备	62,856,849.60	4,608,781.38		3,606,418.63	63,859,212.35
固定资产装修	296,471,107.46	25,830,372.29		375,733.13	321,925,746.62
二、累计折旧		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	411,383,423.40	--	19,281,107.95	4,113,216.72	426,551,314.63
其中：房屋及建筑物	21,116,339.63	--	1,968,982.08	--	23,085,321.71
机器设备	41,691,373.06	--	1,444,426.31	445,748.63	42,690,050.74
运输工具	22,935,864.08	--	2,608,864.50	78,000.00	25,466,728.58
电子及其他设备	55,377,204.07	--	2,846,606.43	3,510,064.69	54,713,745.81
固定资产装修	270,262,642.56	--	10,412,228.63	79,403.40	280,595,467.79
三、账面净值合计	70,777,263.39	34,197,570.37		19,677,338.23	85,297,495.53
其中：房屋及建筑物	25,887,643.64	--		1,968,982.08	23,918,661.56
机器设备	2,983,843.68	833,176.70		1,447,972.92	2,369,047.46
运输工具	8,217,665.64	2,925,240.00		2,608,864.50	8,534,041.14
电子及其他设备	7,479,645.53	4,608,781.38		2,942,960.37	9,145,466.54
固定资产装修	26,208,464.90	25,830,372.29		10,708,558.36	41,330,278.83
四、减值准备合计	--	--		--	--
其中：房屋及建筑物	--	--		--	--

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
机器设备	--	--	--	--
运输工具	--	--	--	--
电子及其他设备	--	--	--	--
固定资产装修	--	--	--	--
五、账面价值合计	70,777,263.39	34,197,570.37	19,677,338.23	85,297,495.53
其中：房屋及建筑物	25,887,643.64	--	1,968,982.08	23,918,661.56
机器设备	2,983,843.68	833,176.70	1,447,972.92	2,369,047.46
运输工具	8,217,665.64	2,925,240.00	2,608,864.50	8,534,041.14
电子及其他设备	7,479,645.53	4,608,781.38	2,942,960.37	9,145,466.54
固定资产装修	26,208,464.90	25,830,372.29	10,708,558.36	41,330,278.83

注：本年折旧额为 19,281,107.95 元。本年由在建工程转入固定资产原值为 25,830,372.29 元。

(2) 所有权受到限制的固定资产情况

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无所有权受到限制的固定资产。

(3) 暂时闲置的固定资产

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无重大固定资产闲置的情况。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司账面价值 16,227,842.11 元的固定资产尚未办妥产权证明。

13、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
千人宴会厅改造工程	800,000.00	--	800,000.00	800,000.00	--	800,000.00
酒店 A 座 6-29 层给排水管道改造工程	1,090,740.00	--	1,090,740.00	--	--	--
酒店主楼改造工程	--	--	--	1,730,000.00	-	1,730,000.00
酒店 B 座电梯厅走廊改造工程	--	--	--	537,800.00	--	537,800.00
合 计	1,890,740.00	--	1,890,740.00	3,067,800.00	--	3,067,800.00

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	预算数(万元)	年初数	本年增加数	本年转入固定资产数	其他减少数	年末数
千人宴会厅改造工程	2,335.67	800,000.00	--	--	--	800,000.00
酒店 A 座 6-29 层给水管道改造工程	270.77	--	1,090,740.00	--	--	1,090,740.00
酒店 B 座电梯厅走廊改造工程	153.66	537,800.00	998,774.00	1,536,574.00	--	--
酒店主楼改造工程	2,366.75	1,730,000.00	21,513,903.53	23,243,903.53	--	--
酒店世纪楼四楼棋牌室室内装修工程	61.75	--	617,505.96	617,505.96	--	--
酒店世纪楼茶艺吧空调改造安装工程	12.68	--	126,874.00	126,874.00	--	--
酒店小型装饰装修工程	30.55	--	305,514.80	305,514.80	--	--
合计		3,067,800.00	24,653,312.29	25,830,372.29	--	1,890,740.00

(续)

工程名称	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	工程投入占预算的比例(%)	工程进度	资金来源
千人宴会厅改造工程	--	--	--	3.43	--	自有资金
酒店 A 座 6-29 层给水管道改造工程	--	--	--	40.28	50.00	自有资金
酒店 B 座电梯厅走廊改造工程	--	--	--	100.00	100.00	自有资金
酒店主楼改造工程	--	--	--	100.00	100.00	自有资金
酒店世纪楼四楼棋牌室室内装修工程	--	--	--	100.00	100.00	自有资金
酒店世纪楼茶艺吧空调改造安装工程	--	--	--	100.00	100.00	自有资金
酒店小型装饰装修工程	--	--	--	100.00	100.00	自有资金
合计	--	--	--			

(3) 在建工程减值准备

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司在建工程不存在减值迹象。

(4) 重大在建工程的工程进度情况

项 目	工程进度	备注
千人宴会厅改造工程		项目处于前期准备阶段
酒店 A 座 6-29 层给排水管道改造工程	完工 50%	

14、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	13,064,975.00	744,850.00	--	13,809,825.00
其中：土地使用权	6,997,400.00	--	--	6,997,400.00
计算机软件	6,067,575.00	744,850.00	--	6,812,425.00
二、累计摊销合计	6,598,787.75	602,210.51	--	7,200,998.26
其中：土地使用权	886,337.29	221,584.32	--	1,107,921.61
计算机软件	5,712,450.46	380,626.19	--	6,093,076.65
三、减值准备累计金额合计	--	--	--	--
其中：土地使用权	--	--	--	--
计算机软件	--	--	--	--
四、账面价值合计	6,466,187.25	744,850.00	602,210.51	6,608,826.74
其中：土地使用权	6,111,062.71	--	221,584.32	5,889,478.39
计算机软件	355,124.54	744,850.00	380,626.19	719,348.35

注：本年摊销金额为 602,210.51 元。

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日，无因担保或其他原因造成所有权或使用权受到限制的无形资产。

(3) 截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

15、长期待摊费用

项 目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少的原因
办公室装修	1,161,100.70	190,000.00	844,926.79	--	506,173.91	--

融资顾问费	3,668,366.73	2,050,000.00	2,263,517.67	--	3,454,849.06	--
合 计	4,829,467.43	2,240,000.00	3,108,444.46	--	3,961,022.97	--

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

① 已确认的递延所得税资产

项 目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
减值准备	4,107,913.05	16,431,652.20	4,298,441.60	17,193,766.40
长期资产	24,572,270.27	98,289,081.08	63,307,507.22	253,230,028.88
可弥补亏损或费用	78,321,257.75	313,285,031.00	47,801,191.86	191,204,767.44
预计土地增值税	141,766,185.22	567,064,740.88	105,903,654.76	423,614,619.04
预收楼款	15,193,445.77	60,773,783.08	14,809,766.24	59,239,064.96
合 计	263,961,072.06	1,055,844,288.24	236,120,561.68	944,482,246.72

② 已确认递延所得税负债

项 目	年末数		年初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	--	--	41,834,507.00	167,338,028.00
合 计	--	--	41,834,507.00	167,338,028.00

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	12,656,490.78	12,654,427.81
可抵扣亏损	10,249,522.18	14,743,644.19
合 计	22,906,012.96	27,398,072.00

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末数	年初数	备注
2013 年	--	112,930.55	--
2014 年	49,504.35	104,040.85	--

2015 年	744,703.76	705,682.65	--
2016 年	5,974,701.53	5,900,998.96	--
2017 年	1,268,459.92	7,919,991.18	--
2018 年	2,212,152.62	--	--
合 计	10,249,522.18	14,743,644.19	

17、资产减值准备明细

项 目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	51,651,074.22	1,599,695.02	2,103,766.12	284,369.30	50,862,633.82
二、长期股权投资减值准备	20,617,554.73	--	--	--	20,617,554.73
合 计	72,268,628.95	1,599,695.02	2,103,766.12	284,369.30	71,480,188.55

18、所有权或使用权受限制的资产

项 目	项目名称	年末数
用于担保的资产小计:		3,247,469,343.24
在建开发产品	深圳南山文化中心*1	1,630,945,029.31
在建开发产品	成都攀成钢 3#地项目*2	766,831,049.35
已完工开发产品	成都半岛城邦 3 期*3	500,618,951.00
已完工开发产品	成都 E2#二期商业项目*4	130,085,742.93
投资性房地产	成都 E2#二期商业项目*4	25,159,863.31
投资性房地产	长兴大厦*5	133,360,144.38
投资性房地产	长盛大厦*6	60,468,562.96
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计:		215,533,414.90
拟开发土地	深圳龙华黄金台项目*7	215,533,414.90
合 计		3,463,002,758.14

*1 本公司于 2011 年 8 月 18 日以该项目之深圳市南山区 T106-0028 号宗地土地使用权[产权证号:深房地字第 4000304281 号]及该项目在建工程作为抵押物向中国建设银行股份有限公司深圳市分行借款人民币 600,000,000.00 元; 本公司于 2013 年 1 月 10 日以该项目之深圳市南山区 T106-0028 号宗地土地使用权[产权证号:深房地字第 4000304281 号] 作为抵押物向中国建设银行

股份有限公司深圳市分行借款人民币 400,000,000.00 元。截止 2013 年 12 月 31 日借款余额人民币 1,000,000,000.00 元,借款到期日为 2016 年 2 月 18 日。

*2 本公司于 2013 年 6 月 24 日以该项目之成都市锦江区攀成钢片区、沙河以西、双桂路以南 3 号地块[产权证号：成国用（2013）第 109 号]土地使用权作为抵押物，向中国农业银行深圳国贸支行借款人民币 4 亿元。截止 2013 年 12 月 31 日实际借款人民币 83,450,000.00 元，借款到期日 2016 年 6 月 27 日。

*3 本公司于 2011 年 6 月 17 日以该项目之成都市高新区桂溪乡永安村半岛城邦 3 期用地[产权证号：成高国用(2005)第 4383 号]作为抵押物向中国建设银行深圳市分行借款人民币 130,000,000.00 元，由中国建设银行四川分行作为本次银团贷款协办行结算代理行，借款到期日为 2014 年 7 月 20 日。截止 2013 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 126,000,000.00 元。

本公司于 2012 年 8 月 16 日以该项目之成都市高新区桂溪乡永安村半岛城邦 3 期用地[产权证号：成高国用(2005)第 4383 号]作为抵押物向中国建设银行深圳分行借款人民币 270,000,000.00 元（实际借款人民币 270,000,000.00 元）。由中国建设银行四川分行作为本次银团贷款协办行结算代理行，借款到期日为 2014 年 7 月 20 日。

*4 本公司于 2012 年 1 月 21 日以该项目之成都市高新区桂溪乡永安村 E2 商业街二期用地[产权证号：成高国用(2005)第 4385 号]地上建筑物向中国银行成都开发西区支行借款人民币 120,000,000.00 元。截止 2013 年 12 月 31 日借款余额 95,000,000 元，借款到期日 2015 年 6 月 30 日。

*5 本公司于 2009 年 6 月 22 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同，将持有的宗地号为 B215-0049，宗地面积为 31442.47 平米，建筑面积为 70931.64 平米，原值为 262,192,525.92 元（房产证号深房地字第 3000405398）的长兴大厦作为抵押物向中国农业银行国贸支行借款 800,000,000.00 元，分期还款，借款到期日为 2019 年 6 月 21 日。截止 2013 年 12 月 31 日，借款余额为 580,000,000.00 元。

*6 本公司于 2009 年 6 月 10 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同，将持有的宗地号为 B215-0049，宗地面积为 31442.47 平米，建筑面积为 37009.68 平米，原值为 143,699,684.90 元（房产证号深房地字第 3000427595）的长盛大厦作为抵押向中国农业银行国贸支行借款 300,000,000.00 元，分期还款，借款到期日为 2019 年 6 月 9 日。截止 2013 年 12 月 31 日，借款余额为 200,000,000.00 元。

*7 本公司子公司深圳市华电房地产有限公司所拥有的位于深圳市宝安区龙华镇民治村的黄金台山庄别墅用地（宗地号为 A806-0001）284,452.80 m²的土地使用权，因深圳市宝东地产开发有限公司为海口创世纪旅业发展有限公司提供借款担保逾期未还，于 2001 年 12 月 30 日被广州市中级人民法院查封，至今尚未解封。深圳市华电房地产有限公司享有的黄金台山庄别墅用地权益中有 65%的权益，因该公司被本公司收购前的历史遗留债务诉讼的原因被广州铁路运输中级人民法院所查封，目前该遗留债务已解除，但解封手续尚未办妥。另外，因政府规划调整，该地块于 2013 年 2 月 25 日被深圳市规划和国土资源委员会认定为闲置土地。目前，政府实际占用项目用地 17.69

万平方米，政府将按照等价值原则进行收地补偿，相关方案正在谈判中。

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末数	年初数
保证借款	5,000,000.00	95,000,000.00
合 计	5,000,000.00	95,000,000.00

(2) 本公司无已到期未偿还的短期借款。

20、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项 目	年末数	年初数
应付账款	504,877,705.10	428,022,245.40
合 计	504,877,705.10	428,022,245.40

(2) 报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 应付关联方款项详见附注八、6。

21、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年以内	505,145,159.47	549,274,847.53
1 至 2 年	76,635,816.88	80,333,345.85
2 至 3 年	6,365,497.00	1,887,526.75
3 年以上	128,902.00	--
合 计	588,275,375.35	631,495,720.13

(2) 报告期预收款项中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(4) 本公司期末预收款项主要明细项目列示如下：

项 目	年末数	年初数
成都天府长城售楼款	416,333,709.36	495,399,887.36

上海中环墅售楼款	10,154,787.30	13,983,379.10
东莞松山湖售楼款	23,207,188.00	16,370,875.00
大连都市阳光售楼款	14,334,584.00	22,732,355.00
上海珑湾项目	114,840,884.61	70,669,812.30
合 计	578,871,153.27	619,156,308.76

22、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	47,842,910.59	125,090,436.09	115,311,386.98	57,621,959.70
二、职工福利费	--	4,634,513.69	4,634,513.69	--
三、社会保险费	2,059,723.25	18,484,911.86	18,796,430.04	1,748,205.07
其中：1.医疗保险费	1,792.05	3,004,094.78	2,988,595.50	17,291.33
2.基本养老保险费	3,032.70	10,997,436.60	10,962,985.59	37,483.71
3.年金缴费	2,054,613.60	2,677,903.52	3,042,929.13	1,689,587.99
4.失业保险费	36.76	637,094.08	635,706.84	1,424.00
5.工伤保险	110.28	257,556.09	256,593.62	1,072.75
6.生育保险	137.86	213,196.44	211,989.01	1,345.29
7.其他保险	--	697,630.35	697,630.35	--
四、住房公积金	351,762.00	6,984,102.71	7,296,411.91	39,452.80
五、工会经费和职工教育经费	1,755,285.92	2,627,555.22	2,744,823.39	1,638,017.75
六、非货币性福利	--	696,011.20	696,011.20	--
七、辞退福利	--	32,998,914.64	21,753,899.14	11,245,015.50
合 计	52,009,681.76	191,516,445.41	171,233,476.35	72,292,650.82

注：① 应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

②应付职工薪酬预计 2014 年第 1 季度发放完毕。

23、应交税费

项 目	年末数	年初数
增值税	10,843.76	8,325.24
营业税	3,561,864.86	3,615,011.62

项 目	年末数	年初数
企业所得税	345,271,612.64	277,803,775.66
个人所得税	3,739,013.84	2,290,454.37
城市维护建设税	246,452.55	252,703.27
房产税	5,601,773.05	5,562,444.43
土地增值税	2,045,587.30	64,074,834.33
印花税	525,245.81	1,017,431.36
教育费附加	165,832.85	180,767.99
堤围防护费	143,552.43	139,711.15
价格调节基金	3,769,296.37	2,777,241.77
其他税费	1,360,003.49	1,511,641.84
合 计	366,441,078.95	359,234,343.03

24、应付利息

项 目	年末数	年初数
短期借款应付利息	--	112,900.07
长期借款应付利息	4,481,419.27	2,897,173.19
合 计	4,481,419.27	3,010,073.26

25、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项 目	年末数	年初数
土地增值税准备金	836,209,163.62	635,427,463.18
押金保证金等	199,182,615.19	178,553,190.80
合 计	1,035,391,778.81	813,980,653.98

(2) 本报告期末其他应付款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 本报告期末其他应付款中应付关联方款项详见附注八、6。

(4) 其他应付款期末余额人民币 1,035,391,778.81 元，其中：本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金计人民币 836,209,163.62 元（2012 年：人民币 635,427,463.18 元）。

(5) 账龄超过一年的其他应付款主要为土地增值税清算准备金、押金等。

26、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期负债明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年内到期的长期借款（附注七、27）	784,400,000.00	412,000,000.00
合 计	784,400,000.00	412,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款明细情况

项 目	年末数	年初数
抵押借款	784,400,000.00	412,000,000.00
合 计	784,400,000.00	412,000,000.00

注：一年内到期的长期借款中无逾期借款。

② 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	币种	年末数		年初数	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
建设银行深圳分行	2011.07.21	2014.08.18	6.25-7.38	人 民 币	--	596,000,000.00	--	300,000,000.00
农业银行深圳国贸支行	2009.06.22	2013.12.21	6.2225	人 民 币	--	128,400,000.00	--	112,000,000.00
中国银行成都开发西区支行	2013.01.09	2014.12.31	7.35	人 民 币	--	60,000,000.00	--	--
合 计						784,400,000.00		412,000,000.00

③ 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

27、长期借款

(1) 长期借款分类

① 长期借款的分类

项 目	年末数	年初数
抵押借款	2,354,450,000.00	2,188,000,000.00

减：一年内到期的长期借款（附注七、26）	784,400,000.00	412,000,000.00
合 计	1,570,050,000.00	1,776,000,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额,详见附注七、18。

②金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	币种	年末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
建行深圳市分行*	2011.8.18	2016.2.18	6.25-7.38	人民币	--	800,000,000.00		996,000,000.00
农业银行深圳国贸支行**	2009.1.20	2019.06.21	6.2225	人民币	--	735,050,000.00		780,000,000.00
中国银行成都开发西区支行***	2013.01.09	2015.06.30	7.38	人民币	--	35,000,000.00		--
合 计					--	1,570,050,000.00		1,776,000,000.00

* 2011年8月18日,本公司向中国建设银行深圳市分行贷款人民币6亿,2013年1月10日本公司向中国建设银行司深圳市分行贷款人民币4亿元,贷款期限至2016年2月18日,按月付息,2014年每季度至少归还5,000万元,至2013年12月31日实际贷款额10亿元。

**2009年6月10日,本公司向中国农业银行深圳国贸支行抵押贷款人民币3亿元,贷款期限至2019年6月9日,贷款利率以人行公布的贷款利率为准,按月付息,第1年不还款,第2年每季度还本500万元,第3-5年每季度还本800万元,第6-10年每季度还本920万元;

2009年6月22日,本公司向中国农业银行深圳国贸支行抵押贷款人民币8亿元,贷款期限至2019年6月21日,贷款利率以人行公布的贷款利率为准,按月付息,第1年不还款,第2年每季度还本500万元,第3-5年每季度还本2,000万元,第6-10年每季度还本2,700万元。

2013年6月24日,本公司向中国农业银行深圳国贸支行签订抵押贷款人民币4亿元,贷款期限至2016年6月27日,贷款利率以人行公布的贷款利率上浮5%,按月付息,截止2013年12月31日实际借款人民币8,345.00万元。

***2013年1月9日,本公司向中国银行成都开发西区支行贷款人民币1.2亿元,,借款到期日2015年6月30日,贷款利率以人行公布的贷款利率上浮20%,按季付息,借款第1年还本2,500万元,第2年还本6,000万元,第3年还本3,500万元。

28、预计负债

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
-----	-----	------	------	-----

诉讼赔偿	2,037,409.89	--	2,037,409.89	--
合 计	2,037,409.89	--	2,037,409.89	--

29、股本

项目	年初数		本年增减变动 (+ -)					年末数	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1.国家持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.国有法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3.其他内资持股	67,712	0.03	--	--	--	--	--	67,712	0.03
其中：境内法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
境内自然人持股	67,712	0.03						67,712	0.03
4.外资持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其中：境外法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
境外自然人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
有限售条件股份合计	67,712	0.03	--	--	--	--	--	67,712	0.03
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	239,395,328	99.97	--	--	--	--	--	239,395,328	99.97
2.境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3.境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	239,395,328	99.97	--	--	--	--	--	239,395,328	99.97
三、股份总数	239,463,040	100.00	--	--	--	--	--	239,463,040	100.00

(1) 南昌联泰投资有限公司和深圳市联泰房地产开发有限公司于 2012 年 11 月 28 日将其各自所持有的本公司股份 19,391,300 股和 22,253,700 股质押给中国银行股份有限公司深圳南头支行，用于深圳鼎航投资有限公司向中国银行股份有限公司深圳南头支行融资提供质押担保，质押到期日为至质押人申请解除质押登记为止。上述股份质押已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完质押登记手续。

(2) 南昌联泰投资有限公司 2013 年 3 月 15 日将持有的本公司股份 12,000,000 股质押给华

泰证券股份有限公司，用于向该公司融资提供质押担保，质押到期日为至质押人申请解除质押登记为止。上述股份质押已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完质押登记手续。

(3) 中洲地产于 2013 年 1 月 30 日将持有的本公司股份 9,676,553 股质押给广东华兴银行股份有限公司深圳分行，用于深圳市中洲宝城置业有限公司向该行融资提供质押担保，质押到期日为至质押人申请解除质押登记为止。

中洲地产于 2013 年 10 月 29 将持有的本公司股份 34,722,300 股质押给中国工商银行股份有限公司深圳华强支行用于向该行融资提供质押担保，质押到期日为至质押人申请解除质押登记为止。

中洲地产于 2013 年 10 月 30 日将持有的本公司股份 2,571,650 股质押给向西藏山南硅谷天堂元昌创业投资合伙企业（有限合伙），用于向该企业融资提供质押担保，质押到期日为至质押人申请解除质押登记为止。

中洲地产于 2013 年 11 月 20 日将持有的本公司股份 11,212,000 股质押给西藏山南硅谷天堂元昌创业投资合伙企业（有限合伙），用于向该企业融资提供质押担保，质押到期日为至质押人申请解除质押登记为止。上述股份质押已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完质押登记手续。

30、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	574,903,097.20	21,000,000.00	11,602,125.22	584,300,971.98
其中：资本溢价	574,903,097.20	--	11,602,125.22	563,300,971.98
其他资本公积	126,031,354.50	--	125,503,521.00	527,833.50
其中：可供出售金融资产公允价值变动	125,503,521.00	--	125,503,521.00	--
合 计	700,934,451.70	21,000,000.00	137,105,646.22	584,828,805.48

其他资本公积本期减少 125,503,521.00 元，系本公司本年度出售持有的可供出售金融资产公允价值扣除所得税影响后的净额。

资本公积本期增加 21,000,000.00 元系中洲地产为获取本公司股权向本公司支付的员工稳定费用。

31、盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	224,328,946.88	--	--	224,328,946.88
任意盈余公积	199,759,537.73	--	--	199,759,537.73

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
合 计	424,088,484.61	--	--	424,088,484.61

32、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况

项 目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	1,536,525,690.19	1,220,430,641.76	
年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）			--
调整后年初未分配利润	1,536,525,690.19	1,220,430,641.76	
加：本年归属于母公司股东的净利润	405,502,224.15	411,880,264.43	
盈余公积弥补亏损	--	--	
其他转入	--	--	
减：提取法定盈余公积	--	--	
提取任意盈余公积	--	--	
应付普通股股利	124,520,780.80	95,785,216.00	
转作股本的普通股股利	--	--	
年末未分配利润	1,817,507,133.54	1,536,525,690.19	

(2) 利润分配情况的说明

根据 2013 年 5 月 7 日经本公司 2012 年度股东大会批准的《公司 2012 年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 5.20 元（含税），按照已发行股份数 239,463,040 股计算，共计 124,520,780.80 元。

(3) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

本公司子公司 2013 年度提取盈余公积共计 2,579,119.73 元，其中归属于母公司的金额 2,579,119.73 元。

33、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	2,212,981,216.76	2,697,598,570.69
其他业务收入	2,623.58	664,565.06
营业收入合计	2,212,983,840.34	2,698,263,135.75

项 目	本年发生数	上年发生数
主营业务成本	1,139,560,211.56	1,362,796,402.38
其他业务成本	--	695,641.19
营业成本合计	1,139,560,211.56	1,363,492,043.57

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售收入	1,982,071,896.23	1,025,022,680.61	2,379,837,745.63	1,206,515,781.59
租赁及服务收入	166,162,676.08	76,937,867.13	143,860,567.02	50,014,264.03
酒店餐饮收入	181,309,633.56	118,948,702.33	200,734,499.55	131,141,903.14
工程施工收入	32,038,101.31	24,135,986.39	31,449,747.45	27,610,501.67
小 计	2,361,582,307.18	1,245,045,236.46	2,755,882,559.65	1,415,282,450.43
减：内部抵销数	148,601,090.42	105,485,024.90	58,283,988.96	52,486,048.05
合 计	2,212,981,216.76	1,139,560,211.56	2,697,598,570.69	1,362,796,402.38

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
四川地区	1,414,746,769.84	685,306,965.11	1,343,515,680.03	491,928,672.02
上海地区	229,288,854.42	116,536,936.11	885,763,598.11	625,892,781.41
辽宁地区	150,366,483.00	97,615,444.12	369,736,932.51	214,406,875.79
广东地区	567,180,199.92	345,585,891.12	156,866,349.00	83,054,121.21
小 计	2,361,582,307.18	1,245,045,236.46	2,755,882,559.65	1,415,282,450.43
减：内部抵销数	148,601,090.42	105,485,024.90	58,283,988.96	52,486,048.05
合 计	2,212,981,216.76	1,139,560,211.56	2,697,598,570.69	1,362,796,402.38

(5) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2013 年	26,968,854.20	1.22
2012 年	28,274,363.96	1.05

34、营业税金及附加

项 目	本年发生数	上年发生数
营业税	117,276,653.97	136,997,118.00
城市维护建设税	7,788,717.04	9,201,455.93
教育费附加	5,891,643.37	5,442,870.74
土地增值税	216,976,738.15	317,846,424.54
房产税、土地使用税	7,577,098.34	8,371,001.34
其他	8,842,936.25	9,808,272.91
合 计	364,353,787.12	487,667,143.46

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

35、销售费用

项 目	本年发生数	上年发生数
广告宣传推广费	22,671,104.95	24,097,445.22
销售佣金	20,552,461.57	15,082,202.40
职工薪酬	10,792,569.27	5,093,815.57
行政办公费	5,899,380.55	3,287,806.59
其他销售费用	16,203,215.06	21,534,490.28
合 计	76,118,731.40	69,095,760.06

36、管理费用

项 目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	107,711,707.27	78,582,480.14
行政办公费	15,226,395.22	16,483,196.37
业务招待、企业文化费	9,309,633.02	13,168,102.06
折旧、摊销费	4,818,876.74	10,489,607.04
中介机构费用	7,852,412.00	5,454,655.90
物业租赁、管理费	4,945,666.04	5,201,080.89
会议费	1,877,207.91	2,689,323.54
财产保险、税费	1,871,181.59	2,713,323.22

其他管理费用	11,810,213.19	3,748,798.88
合 计	165,423,292.98	138,530,568.04

37、财务费用

项 目	本年发生数	上年发生数
利息支出	171,152,607.23	157,036,277.18
减：利息收入	14,063,422.36	9,277,213.68
减：利息资本化金额	101,518,317.21	61,897,993.09
汇兑损益	154,114.78	-2,392.78
其他	3,382,065.76	3,468,851.90
合 计	59,107,048.20	89,327,529.53

38、资产减值损失

项 目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	-504,071.09	2,373,443.55
存货跌价损失	--	-1,392,055.73
合 计	-504,071.09	981,387.82

39、投资收益**(1) 投资收益项目明细**

项 目	本年发生数	上年发生数
成本法核算的长期股权投资收益	10,191,613.20	12,561,989.25
权益法核算的长期股权投资收益	9,837,562.01	4,944,796.96
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	--	1,310,926.96
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	157,112,797.76	--
合 计	177,141,972.97	18,817,713.17

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数
深圳市建工集团股份有限公司	9,102,779.40	11,378,474.25
深圳市特皓股份有限公司	1,088,833.80	1,183,515.00
合 计	10,191,613.20	12,561,989.25

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
长城物业集团股份有限公司	9,837,562.01	4,944,796.96	--
合 计	9,837,562.01	4,944,796.96	

(4) 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
深圳市振业(集团)股份有限公司	--	1,310,926.96	本期出售该公司股票
合 计	--	1,310,926.96	

(5) 处置可供出售金融资产等取得的投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数
深圳市振业(集团)股份有限公司	157,112,797.76	--
合 计	157,112,797.76	--

40、营业外收入

项 目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	134,880.00	323,488.00	134,880.00
其中：固定资产处置利得	134,880.00	323,488.00	134,880.00
罚款及违约金收入	2,140,032.38	1,139,413.59	2,140,032.38
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	18,049.64	21,739.22	18,049.64
其他	269,311.76	750,434.37	269,311.76
合 计	2,562,273.78	2,235,075.18	2,562,273.78

其中，政府补助明细：

项 目	本年发生数	上年发生数	说明
安置困难职工补贴	--	9,948.99	深圳市南山区就业管理服务中心
就业困难奖励社保补贴	7,312.00	6,340.55	深圳市福田区国库支付中心（园岭办）
残疾人就业补贴	10,737.64	5,449.68	深圳市福田区残疾人劳动就业服务所
合 计	18,049.64	21,739.22	

41、营业外支出

项 目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	95,500.08	77,412.93	95,500.08
其中：固定资产处置损失	95,500.08	77,412.93	95,500.08
罚没支出	1,022,167.19	243,983.81	1,022,167.19
违约金支出	--	139,184.97	--
捐赠支出	100,000.00	--	100,000.00
诉讼损失	304,986.96	1,638,315.12	304,986.96
其它	1,718,184.27	878,913.50	2,023,171.23
合 计	3,240,838.50	2,977,810.33	3,240,838.50

42、所得税费用

项 目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	219,328,659.87	205,749,218.80
递延所得税调整	-39,442,635.60	-50,385,801.94
合 计	179,886,024.27	155,363,416.86

43、基本每股收益和稀释每股收益

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

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

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

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

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	1.6934	1.6934	1.7200	1.7200
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.3128	1.3128	1.7183	1.7183

(2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项 目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	405,502,224.15	411,880,264.43
其中：归属于持续经营的净利润	405,502,224.15	411,880,264.43
归属于终止经营的净利润	--	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	314,368,894.28	411,476,960.82
其中：归属于持续经营的净利润	314,368,894.28	411,476,960.82
归属于终止经营的净利润	--	--

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项 目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	239,463,040	239,463,040
加：本年发行的普通股加权数	--	--
减：本年回购的普通股加权数	--	--
年末发行在外的普通股加权数	239,463,040	239,463,040

44、其他综合收益

项 目	本年发生数	上年发生数
①可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-10,225,230.24	76,525,360.31
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-2,556,307.56	19,131,340.08
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	117,834,598.32	--
小 计	-125,503,521.00	57,394,020.23
②按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	--	--
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	--	--

前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小 计	--	--
合 计	-125,503,521.00	57,394,020.23

45、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
企业间往来	10,475,496.54	14,782,842.24
存款利息收入	14,063,422.36	9,042,568.13
罚款收入	2,140,032.38	354,724.66
其他营业外收入	269,311.76	750,434.37
政府补助	18,049.64	21,739.22
合 计	26,966,312.68	24,952,308.62

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
企业间往来	68,025,625.36	36,073,132.53
费用性支出	110,855,985.55	110,887,437.11
罚没及违约金支出	1,022,167.19	243,983.81
银行手续费支出	3,143,687.23	3,468,851.90
捐赠支出	100,000.00	--
合 计	183,147,465.33	150,673,405.35

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
银行借款保证金	180,000,000.00	--
合 计	180,000,000.00	--

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
银行借款保证金	--	180,000,000.00
融资顾问费	2,050,000.00	--

项 目	本年发生数	上年发生数
合 计	2,050,000.00	180,000,000.00

46、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

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	405,502,224.15	411,880,264.43
加：资产减值准备	-504,071.09	981,387.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,272,543.43	29,303,144.12
投资性房地产折旧	30,167,966.80	28,686,910.95
无形资产摊销	602,210.51	591,107.88
长期待摊费用摊销	844,926.79	948,047.72
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）	-59,507.00	-250,196.57
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	20,127.08	1,121.50
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--
财务费用（收益以“-”号填列）	70,027,156.96	95,136,019.56
投资损失（收益以“-”号填列）	-177,141,972.97	-18,817,713.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-39,442,635.60	-50,385,801.94
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		--
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,103,290,242.49	-347,191,967.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	672,546,523.31	325,128,668.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	287,209,190.74	-112,650,658.63
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	165,754,440.62	363,360,335.02
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	--	--

项 目	本年金额	上年金额
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	1,375,317,707.64	1,022,097,574.13
减：现金的年初余额	1,022,097,574.13	926,812,628.92
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	353,220,133.51	95,284,945.21

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末数	年初数
①现金	1,375,317,707.64	1,022,097,574.13
其中：库存现金	681,090.32	1,298,739.58
可随时用于支付的银行存款	1,351,508,335.50	1,009,788,334.81
可随时用于支付的其他货币资金	23,128,281.82	11,010,499.74
②现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
③年末现金及现金等价物余额	1,375,317,707.64	1,022,097,574.13

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
深圳市中洲房地产有限公司	本公司控股股东	有限责任公司	深圳	尹彦华	房地产开发

(续)

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市中洲房地产有限公司	人民币 2 亿元	28.49	28.49	黄光苗	

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注七、10、长期股权投资。

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
长城物业集团股份有限公司	联营企业	192219786

5、关联方交易情况

(1) 采购商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
长城物业集团股份有限公司	物业管理	市场公允价格	11,886,300.48	4.78	11,519,017.89	5.55

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租人

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	租赁收益确定依据	年度确认的租赁收益
深圳市中洲投资控股股份有限公司	长城物业集团股份有限公司	办公楼租金	2013.1.1	2013.12.31	市场公允价格	708,705.07
深圳市中洲投资控股股份有限公司	长城物业集团股份有限公司	停车场租金	2013.1.1	2013.12.31	市场公允价格	4,399,300.00
深圳市中洲投资控股股份有限公司	长城物业集团股份有限公司	游泳池租金	2013.1.1	2013.12.31	市场公允价格	172,000.00

(3) 资金占用费

关联方	关联交易内容	本年发生额		上年发生额	
		金额	占同类交易金额比例 (%)	金额	占同类交易金额比例 (%)
长城物业集团股份有限公司	资金占用费	1,254,059.80	2.12	1,054,225.53	1.18

公司				
----	--	--	--	--

(4) 关键管理人员报酬

年度报酬区间	本年数	上年数
总额	633.76	675.51
其中：(各金额区间人数)		
20 万元以上	9	11
15~20 万元	--	--
10~15 万元	4	1
10 万元以下	5	6

6、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收、预付款项

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
长城物业集团股份有限公司	910.00	9.10	71,033.02	21,766.12
合计	910.00	9.10	71,033.02	21,766.12
其他应收款				
长城物业集团股份有限公司	19,995,971.06	5,009,019.96	20,222,706.22	3,565,266.56
合计	19,995,971.06	5,009,019.96	20,222,706.22	3,565,266.56
长期应收款：				
长城物业集团股份有限公司	7,394,929.52	3,697,464.76	7,394,929.52	3,697,464.76
合计	7,394,929.52	3,697,464.76	7,394,929.52	3,697,464.76

(2) 关联方应付、预收款项

项目名称	年末数	年初数
应付账款：		
长城物业集团股份有限公司	4,898,650.41	1,215,642.17
合计	4,898,650.41	1,215,642.17
其他应付款：		

长城物业集团股份有限公司	4,326,748.81	1,480,377.76
合 计	4,326,748.81	1,480,377.76

九、分部报告（本公司将分部报告分为业务分部和地区分部）

（1）业务分部

2013 年度

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	1,982,071,896.23	166,162,676.08	181,309,633.56	35,972,034.56	-152,532,400.09	2,212,983,840.34
其中：对外交易收入	1,929,509,311.23	102,162,271.97	181,309,633.56	2,623.58	--	2,212,983,840.34
分部间交易收入	52,562,585.00	64,000,404.11	--	35,969,410.98	-152,532,400.09	--
二、营业费用	1,582,087,580.38	127,692,742.19	179,490,831.14	26,147,844.60	-111,359,998.14	1,804,059,000.17
三、营业利润（亏损）	399,984,315.85	38,469,933.89	1,818,802.42	9,824,189.96	-41,172,401.95	408,924,840.17
四、资产总额	13,470,599,401.21	1,331,790,803.72	193,391,034.63	167,493,728.66	-7,165,101,576.29	7,998,173,391.93
五、负债总额	9,626,415,004.27	678,456,573.70	69,343,380.64	97,850,650.92	-5,540,855,601.23	4,931,210,008.30

2012 年度

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	2,379,837,745.63	144,057,167.02	200,734,499.55	31,917,712.51	-58,283,988.96	2,698,263,135.75
其中：对外交易收入	2,379,837,745.63	117,222,925.51	200,734,499.55	467,965.06	--	2,698,263,135.75
分部间交易收入	--	26,834,241.51	--	31,449,747.45	-58,283,988.96	--
二、营业费用	1,897,263,749.52	80,659,134.35	196,202,293.20	29,769,895.05	-54,800,639.64	2,149,094,432.48
三、营业利润（亏损）	482,573,996.11	63,398,032.67	4,532,206.35	2,147,817.46	-3,483,349.32	549,168,703.27
四、资产总额	12,813,358,829.30	1,326,209,062.98	272,417,180.27	173,229,850.55	-7,068,502,702.15	7,516,712,220.95
五、负债总额	9,229,237,175.28	634,294,855.54	161,693,047.86	112,007,692.33	-5,522,608,136.56	4,614,624,634.45

（2）地区分部

地区	营业收入		资产总额	
	本年数	上年数	本年数	上年数
四川地区	1,414,746,769.84	1,343,515,680.03	3,612,595,842.85	3,083,746,538.72

地区	营业收入		资产总额	
	本年数	上年数	本年数	上年数
广东地区	571,114,133.17	886,288,463.17	9,617,670,193.98	9,564,912,156.57
上海地区	229,288,854.42	369,736,932.51	1,004,463,588.17	970,477,417.97
辽宁地区	150,366,483.00	157,006,049.00	287,759,893.32	330,742,154.08
抵消	-152,532,400.09	-58,283,988.96	-6,524,316,126.39	-6,433,166,046.39
合计	2,212,983,840.34	2,698,263,135.75	7,998,173,391.93	7,516,712,220.95

十、或有事项

1、本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止 2013 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 5.77 亿元。

2、截止 2013 年 12 月 31 日，本公司对下列子公司出具借款担保，明细列示如下：

被保证人	受益人	担保类型	担保金额 (万元)	担保期限
深圳圣廷苑酒店有限公司	平安银行深圳市长城支行	借款担保	500.00	2013.7.26-2014.7.25
合计			500.00	

3、合作开发“黄金台山庄”合同纠纷案

本公司控股子公司深圳市华电房地产有限公司（以下简称“华电公司”，本公司于 2001 年收购该公司）和深圳市宝安龙华经济发展有限公司（以下简称“龙华公司”）于 1991 年 12 月 19 日签订了《联合开发经营合同书》，约定龙华公司提供土地、华电公司提供资金，利润按华电公司 65%，龙华公司 35% 的比例分配等。但囿于当时宝安县政府的房地产开发必须挂靠县属房地产公司的相关规定，龙华公司和华电公司被迫与深圳市宝东地产开发有限公司（以下简称“宝东公司”）签订《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》及其补充协议，约定由龙华公司提供土地、华电公司提供资金、宝东公司提供当时在宝安县内开发经营房地产的合法手续，利润按龙华公司 25%、华电公司 65%、宝东公司 10% 的比例分配等。嗣后，上述三方与深圳市国土局宝安分局签订土地使用权出让合同及其补充合同，华电公司付清了土地出让金、市政建设配套金等地价款，并收购了龙华公司在黄金台项目享有的所有收益权。

随市场经济发展，宝安撤县改区，其后，原宝安县政府关于强制挂靠的相关规定也随之废止，华电公司和龙华公司多次向宝东公司提出解除《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》未果，遂于 2003 年 8 月诉至深圳市中级人民法院。

2004 年 3 月 8 日，深圳市中级人民法院以（2003）深中法民五初字第 196 号《民事判决书》

判决：1、原告与被告签订的《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》无效；2、被告宝东公司对黄金台山庄别墅用地不享有土地使用权；3、被告宝东公司对黄金台山庄别墅项目不享有收益权。

判决生效后，宝东公司不服一审判决，于 2004 年 4 月上诉至广东省高级人民法院。广东省高级人民法院于 2007 年 11 月 19 日作出（2004）粤高法民一终字第 236 号民事判决书，判决如下：1、撤销广东省深圳市中级人民法院（2003）深中法民五初字第 196 号民事判决；2、驳回深圳市华电房地产有限公司、深圳市宝安龙华经济发展有限公司的诉讼请求。

华电公司和龙华公司以二审判决认定事实不清、证据不足、适用法律错误等为由不服上述判决，已向中华人民共和国最高人民法院申请再审。最高人民法院已于 2009 年 12 月 17 日作出受理申请再审案件通知书。最高人民法院于 2010 年 3 月 31 日作出的（2009）民申字第 1827 号民事裁定书，裁定驳回深圳市华电房地产有限公司、深圳市宝安龙华经济发展有限公司的再审申请。

2012 年 4 月 16 日，深圳市中级法院向华电公司送达了宝东公司诉华电公司、龙华公司及深圳市规划与国土资源委员会宝安管理局合作开发“黄金台山庄”合同纠纷案的传票及民事起诉状。宝东公司诉状请求：1、解除与龙华公司、华电公司签订的《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》；2、解除与龙华公司、华电公司签订的《联合开发经营“黄金台山庄”补充合同》；3、解除与龙华公司、华电公司、深圳市规划与国土资源委员会宝安管理局签订的《深圳市土地使用权出让补充合同书》（合同金额：74,326,746 元）；4、确认 A806-1 号宗地的土地使用权及收益权归宝东公司独家享有；5、确认华电公司投入的资金属于债权，由宝东公司返还；6、判令龙华公司、华电公司担本案全部诉讼费用。

2013 年 5 月 31 日，广东省深圳市中级人民法院（2012）深中法房初字第 8 号《民事判决书》判决：驳回原告宝东公司全部诉讼请求；本案受理费 413,433.73 元，由原告宝东公司负担。

宝东公司不服上诉判决并上诉至广东省高级人民法院。

2013 年 12 月 16 日，广东省高级人民法院（2013）粤高法民一终字第 96 号《民事判决书》判决：驳回宝东公司上诉，维持原判；本案受理费 413,433.73 元，由原告宝东公司负担；判决为终审判决。

4、合作开发“长城畔山花园”合同纠纷案

1997 年 11 月 25 日，深圳市岗厦实业股份有限公司（以下称“岗厦实业”）与本公司及星河地产签订了《合作开发“长城畔山花园”合同书》，约定三方合作开发宗地号为 B306-18 和 B306-23 两地块的建设项目。涉案项目建成后，截至 2003 年 9 月 18 日，岗厦实业收到售房款 89,100,000.00 元。2013 年 8 月，岗厦实业向深圳市福田区人民法院诉本公司及星河地产尚欠其售房款 56,555,343.00 元未付。

2013 年 11 月 14 日，深圳市福田区人民法院出具（2013）深福法民三初字第 1708 号《民事判决书》，判决如下：驳回原告岗厦实业的诉讼请求。本案受理费 324,577.00 元，由原告岗厦实业负担。

岗厦实业不服该民事判决书，现提出上诉。上诉请求：1、撤销深福法民三初字第 1708 号民事判决书，改判本公司及星河地产支付其售房款 56,055,343.00 元。 2、本公司及星河地产共同负担一、二审案件受理费。

本公司正在收集相关案件资料，积极应诉。因以上诉讼尚未审理、尚无判决，暂无法判断对公司利润的影响。

十一、承诺事项

本公司本期内无需要披露的承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况说明

2014 年 3 月 26 日，本公司第七届董事会第六次会议通过 2013 年度利润分配预案，以公司年末总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股送红股 10 股、派发现金股利 2.00 元（含税），共派送 239,463,040 股，派发现金股利 47,892,608.00 元，共分配利润 287,355,648.00 元。送股后总股本 478,926,080 股，剩余未分配利润结转下年度。该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

2、本公司于 2014 年 2 月 19 日与深圳市中洲房地产有限公司（以下简称“中洲地产”）、惠州中洲投资有限公司（以下简称“惠州中洲投资”）、惠州市中际实业投资有限公司（以下简称“惠州中际实业”）就公司拟直接或间接收购惠州中洲置业有限公司（以下简称“惠州中洲置业”）、惠州市康威投资发展有限公司（以下简称“康威投资”），以及惠州市昊恒房地产开发有限公司（以下简称“昊恒地产”）全部股权事宜签署了股权收购《意向书》。

收购目标公司基本情况：

（1）中洲置业注册资本人民币 100 万元，中洲地产持有该公司 95%股权，惠州中洲投资持有该公司 5%股权。该公司持有昊恒地产 95%股权。

（2）康威投资注册资本人民币 1,000 万元，惠州中洲投资持有该公司 100%股权。该公司于 2010 年 11 月 25 日与惠州市国土资源局签订了编号为 441301-2010-000556 的《国有建设用地使用权出让合同》，支付了全部出让价款和其他一切应付款项。取得了编号为惠府国用（2011）第 13020900263 号的《国有土地使用权证》，取得了座落于金山湖（JSH-A02-08）的宗地编号为 0090110882 的地块的国有建设用地的土地使用权及《建设用地规划许可证》（上述地块的面积为 52,296.6 平方米）。

（3）昊恒地产注册资本人民币 10,200 万元，惠州中洲置业持有该公司 95%股权，惠州中洲投资持有该公司 5%股权。该公司于 2012 年 12 月 17 日与惠州市国土资源局签订了编号为 441301-2012-00042 的《国有建设用地使用权出让合同》并支付了全部出让价款和其他一切应付款项。取得了编号分别为惠府国用（2013）第 13020900016 号、惠府国用（2013）第 13020900015

号和惠府国用(2013)第3020900003号的《国有土地使用权证》。取得了座落于金山湖(JSH-A03-05)的宗地编号分别为0090110883和0090110884的地块及座落于金山湖(JSH-A03-04)的宗地编号为0090110043的地块的国有建设用地的土地使用权(上述地块的总面积为337824.3平方米)。并取得了上述宗地的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》，正在根据政府部门的批准在这些地块上建设商品房。其中金山湖(JSH-A03-05)地块已取得《商品房预售许可证》，正在进行该地块上的商品房的预售。

本次交易构成重大关联交易，根据初步测算，不构成重大资产重组，收购价格以独立审计及评估机构的审计评估结果作为定价依据，由相关方协商确定。有关股权转让的价款及生效条件等具体事宜，由相关方另行签署《股权转让协议》进行约定。如果各方在2014年8月18日以前(含该日)仍没有就目标股权的转让签订正式的股权转让合同，则本意向书自2014年8月19日终止。

3、2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报(2014年修订)》、《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》、《企业会计准则第33号——合并财务报表(2014年修订)》及《企业会计准则第40号——合营安排》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。

本公司将自2014年7月1日起开始执行上述各项准则，并将依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更。以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

①《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》完整地规范了离职后福利的会计处理，将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；对于设定受益计划，企业应当采用预期累计福利单位法并依据适当的精算假设，计量设定受益计划所产生的义务，并根据设定受益计划确定的公式将产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益，重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。此外，该修订后准则还充实了关于短期薪酬会计处理规范，充实了关于辞退福利的会计处理规定，并引入了其他长期职工福利，完整地规范职工薪酬的会计处理。

②《企业会计准则第30号——财务报表列报(2014年修订)》进一步规范了财务报表的列报，在持续经营评价、正常经营周期、充实附注披露内容等方面进行了修订完善，并将“费用按照性质分类的利润表补充资料”作为强制性披露内容。该准则要求在利润表其他综合收益部分的列报，应将其他综合收益项目划分为两类：(1)后续不会重分类至损益的项目；(2)在满足特定条件的情况下，后续可能重分类至损益的项目。

③根据《企业会计准则第33号——合并财务报表(2014年修订)》，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。该准则建立了判断控制存在与否的单一模型，规定对被投资方形成控

制需要具备的三个要素为：（1）拥有对被投资方的权力；（2）通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；（3）有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在此基础上，该准则对控制权的判断给出了较原准则更多的指引。根据该准则的规定，本公司管理层在确定对被投资单位是否具有控制权时需运用重大判断。

④《企业会计准则第 40 号——合营安排》规范了对一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排的认定、分类及核算。合营安排根据合营方在其中享有的权利和承担的义务，分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。该准则要求合营方对合营企业的投资采用权益法核算，对共同经营则确认其资产（包括其对任何共同持有资产应享有的份额）、其负债（包括其对任何共同产生负债应承担的份额）、其收入（包括其对共同经营因出售产出所产生的收入应享有的份额）及其费用（包括其对共同经营发生的费用应承担的份额）。

⑤《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规范了公允价值定义，明确了公允价值计量的方法，根据公允价值计量所使用的输入值将公允价值计量划分为三个层次，并对公允价值计量相关信息的披露作出了具体要求。但该准则并未改变其他会计准则对于哪些场合下应运用公允价值计量的规定。

十三、其他重要事项说明

1、非货币性资产交换

本公司报告期内无需要披露的非货币性资产交换。

2、债务重组

本公司报告期内无需要披露的债务重组事项。

3、以公允价值计量的资产和负债

本公司报告期末无需要披露的以公允价值计量的资产和负债。

4、2006 年 11 月 9 日，盈灿公司向长城物业提供借款 44,030,000.00 元用于其收购深圳市龙岗区兴宝实业有限公司（以下简称“兴宝实业”）100%股权，借款利率按银行一年期贷款利率计算，借款起始时间为二〇〇六年十一月十三日，借款到期时间按本公司在转让兴宝公司股权或处置相关资产并收到股权转让款或相关资产处置款后 10 个工作日内，以实际收到的股权转让款或相关资产处置的金额有限偿还借款本金。

2006 年 11 月 9 日，长城物业与兴宝实业 32 名自然人股东签署股权转让《协议书》，长城物业以 4,403 万元经资产负债剥离后的兴宝实业 100%股权；剥离后的兴宝实业的资产仅包括位于深圳市宝安区宝城 22 区建筑面积 2.82 万 m² 的物业。本协议由中洲集团作为担保方为长城物业本协议项下价款支付、涉税事项等提供担保。2006 年 11 月 13 日，长城物业将上述股权转让款 4,403 万元支付到协议约定监管账户，工商变更登记手续已于 2006 年 12 月 8 日办理完成。

2007年4月30日，兴宝实业与深圳市宝安外贸股份有限公司（以下简称“宝安外贸公司”）、中洲集团签署《物业委托管理合同》，将上述物业委托给宝安外贸公司招租和管理，月租金不低于12元/m²，中洲集团对此予以保证，即保证兴宝实业每月收取租金不低于338,400.00元，如低于则由中洲集团补足，管理服务费按照当月实收租金的70%计并由中洲集团承担。委托期限为2007.6.1-2012.5.31，其中首2个月免计租金和管理服务费，若中洲集团就宝安外贸公司位于宝安区宝城26区物业与被拆迁人达成《拆迁补偿协议》时，本合同即告终止。同日，兴宝实业与中洲集团签署补充协议，中洲集团若2008年5月31日前与被拆迁人未达成前述《拆迁补偿协议》，则此后1年租金递增10%，第二年至第四年每年递增5%。

2008年5月28日，中洲集团、长城物业和广东省宝安轻工业品进出口公司（现更名为深圳市宝晟源商贸有限公司，以下统一简称“宝晟源公司”）签署《拆迁补偿协议》，原宝安外贸公司名下的宝城26区A009-0343宗地上的工业房产（占地面积7,048.50 m²，5栋工业区建筑面积14,379.40 m²），经企业改制后上述工业房产已全部划归宝晟源公司所有；三方同意对以上被拆迁房屋采取股权置换的方式补偿，即以中洲集团出资购买由长城物业持有的兴宝实业70%股权（也即上述工业房产70%的产权份额）置换给宝晟源公司作为以上被拆迁房屋的全部补偿；兴宝实业70%股权作价3,082.10万元，由中洲集团代为支付给长城物业，股权转让有关法律手续应在本协议生效之日起7个工作日内办理完毕；自本协议书签订之日起，三方原达成的《物业委托管理合同》、中洲集团与宝晟源公司达成《物业委托管理合同》约定的权利义务同时终止，原物业委托管理时的物业移交手续视同本协议项下的物业移交；本协议自三方签名盖章并在宝晟源公司企业改制工作取得上级政府主管部门正式批准之日起生效。

2008年5月28日，长城物业和宝晟源公司同时签署《股权转让协议书》，长城物业将其所持兴宝实业70%的股权作价3,082.10万元转让给宝晟源公司，转让价款于本协议书生效之日起10天内以银行转账方式一次性支付；本协议生效前兴宝实业的盈亏（含债权债务）由长城物业享有和承担，本协议生效后兴宝实业的盈亏（含债权债务）由双方按照各自股权比例享有和承担。本协议书经双方签字盖章并经深圳市公证处公证后生效。该协议签署后，长城物业于2009年收到上述股权转让价款，惟未办理公证等相关法律手续。

2010年11月25日，长城物业与深圳市瑞恒投资发展有限公司、深圳市中洲房地产有限公司重新签署股权转让协议书和其他相关协议，长城物业以人民币3,082.10万元转让兴宝实业70%的股份给深圳市瑞恒投资发展有限公司；以人民币1,320.90万元转让兴宝实业30%的股份给深圳市中洲房地产有限公司。有关兴宝实业的权益和债权债务处理各方也已结算完毕，本次股权转让的工商变更登记手续于2010年12月15日完成。至此，长城物业与兴宝实业相关事宜已处理完毕，长城物业也已于2009年9月向盈灿公司偿还上述借款本金44,030,000.00元，惟利息7,394,929.52元尚未收到。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
组合（按账龄）	--	--	--	--
组合小计	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	609,108.91	100.00	609,108.91	100.00
合 计	609,108.91	100.00	609,108.91	100.00

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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				
组合（按账龄）	--	--	--	--
组合小计	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	614,601.91	100.00	614,601.91	100.00
合 计	614,601.91	100.00	614,601.91	100.00

(2) 应收账款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	--	--	--	--

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 至 2 年	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--
3 年以上	609,108.91	100.00	614,601.91	100.00
合 计	609,108.91	100.00	614,601.91	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
自然人唐 xx	173,152.91	100.00	173,152.91	已起诉, 无可执行财产
自然人黄 xx	73,096.00	100.00	73,096.00	已起诉, 无可执行财产
自然人吴 xx、曾 xx	72,000.00	100.00	72,000.00	已起诉, 无可执行财产
自然人张 xx	65,700.00	100.00	65,700.00	已起诉, 无可执行财产
自然人刘 xx	57,360.00	100.00	57,360.00	已起诉, 无可执行财产
自然人赵 xx	51,040.00	100.00	51,040.00	已起诉, 无可执行财产
自然人王 xx、唐 xx	43,000.00	100.00	43,000.00	已起诉, 无可执行财产
自然人刘 xx	35,521.00	100.00	35,521.00	已起诉, 无可执行财产
自然人董 xx	18,239.00	100.00	18,239.00	已起诉, 无可执行财产
自然人黎 xx、周 xx	12,000.00	100.00	12,000.00	已起诉, 无可执行财产
自然人李 xx、章 xx (房款)	8,000.00	100.00	8,000.00	预计无法收回
合 计	609,108.91	100.00	609,108.91	

本公司对于上述客户的应收账款, 单项金额均未超过人民币 100 万元, 但由于应收该等客户款项已挂账多年, 本公司认为该等客户应收款的风险较大, 按 100% 计提坏账准备

(4) 本年转回或收回情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
自然人邓 xx (房款)	房款已收回	预计无法收回	5,493.00	5,493.00
合 计			5,493.00	5,493.00

(5) 报告期实际核销的大额应收账款情况

本报告期无核销的应收账款。

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

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
自然人唐 xx	非关联方	173,152.91	3 年以上	28.43
自然人黄 xx	非关联方	73,096.00	3 年以上	12.00
自然人吴 xx、曾 xx	非关联方	72,000.00	3 年以上	11.82
自然人张 xx	非关联方	65,700.00	3 年以上	10.79
自然人刘 xx	非关联方	57,360.00	3 年以上	9.42
合 计		441,308.91		72.46

(8) 本报告期无应收关联方账款情况

(9) 根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》终止确认的应收账款情况
本报告期无终止确认的应收账款。

(10) 以应收账款为标的进行资产证券化的，继续涉入形成的资产、负债金额
本报告期无以应收账款为标的进行资产证券化的情况。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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	18,025,669.40	0.70	18,025,669.40	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合（按账龄）	27,260,063.26	1.07	8,525,110.26	31.27
内部往来	2,506,290,958.08	98.13	--	--
组合小计	2,533,551,021.34	99.20	8,525,110.26	0.34

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,469,947.89	0.10	2,469,947.89	100.00
合 计	2,554,046,638.63	100.00	29,020,727.55	1.14

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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	18,025,669.40	0.63	18,025,669.40	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 (按账龄)	28,469,624.88	1.01	7,944,259.13	27.90
内部往来	2,778,390,227.64	98.27	--	--
组合小计	2,806,859,852.52	99.28	7,944,259.13	0.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,469,947.89	0.09	2,469,947.89	100.00
合 计	2,827,355,469.81	100.00	28,439,876.42	1.01

(2) 其他应收款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,509,435,332.19	98.25	2,784,630,261.26	98.49
1 至 2 年	6,093,630.12	0.24	5,633,630.01	0.20
2 至 3 年	5,633,630.01	0.22	4,897,424.22	0.17
3 年以上	32,884,046.31	1.29	32,194,154.32	1.14
合 计	2,554,046,638.63	100.00	2,827,355,469.81	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100.00	合作终止, 预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100.00	该公司已吊销, 预计无法收回
合计	18,025,669.40	18,025,669.40	100.00	

② 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	3,144,374.11	11.53	31,443.74	6,240,033.62	21.92	6,240,033.62
1 至 2 年	6,093,630.12	22.35	609,363.01	5,633,630.01	19.79	5,633,630.01
2 至 3 年	5,633,630.01	20.67	1,690,089.00	4,897,424.22	17.20	4,897,424.22
3 年以上	12,388,429.02	45.45	6,194,214.51	11,698,537.03	41.09	11,698,537.03
合计	27,260,063.26	100.00	8,525,110.26	28,469,624.88	100.00	28,469,624.88

③ 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
深圳常发绣品实业有限公司	655,818.42	100.00	655,818.42	该公司已吊销, 预计无法收回
广东国际经济技术合作公司	600,000.00	100.00	600,000.00	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市实验学校	550,000.00	100.00	550,000.00	挂账多年, 预计无法收回
深圳市中洲投资控股股份有限公司工会委员会	400,000.00	100.00	400,000.00	挂账多年, 预计无法收回
邓明房款	253,614.18	100.00	253,614.18	本人已出国, 无法联系
广进商场	10,515.29	100.00	10,515.29	该公司已吊销, 预计无法收回

合计	2,469,947.89	100.00	2,469,947.89
----	--------------	--------	--------------

本公司对于上述客户的其他应收款，单项金额均未超过人民币 100 万元，但由于应收该等客户款项挂账太长，本公司认为该等客户应收款的风险较大，按 100% 计提坏账准备。

(4) 本年转回或收回情况

本报告期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的应收账款。

(5) 报告期实际核销的大额其他应收款情况

本报告期无核销的应收账款。

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

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例（%）
深圳市长城物流有限公司	子公司	569,533,801.67	4 年以内	22.30
深圳市香江置业有限公司	子公司	547,225,912.82	7 年以内	21.43
成都深长城地产有限公司	子公司	396,000,000.00	3 年以内	15.50
惠州方联房地产有限公司	子公司	254,612,825.43	3 年以内	9.97
上海深长城地产有限公司	子公司	240,160,870.40	6 年以内	9.40
合 计		2,007,533,410.32		78.60

(8) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例
深圳市长城物流有限公司	子公司	569,533,801.67	22.30
深圳市香江置业有限公司	子公司	547,225,912.82	21.43
成都深长城地产有限公司	子公司	396,000,000.00	15.50
惠州方联房地产有限公司	子公司	254,612,825.43	9.97
上海深长城地产有限公司	子公司	240,160,870.40	9.40
成都深长城锦江地产有限公司	子公司	210,000,000.00	8.22
惠州大丰投资有限公司	子公司	147,034,149.30	5.76
大连深长城地产有限公司	子公司	83,565,141.09	3.27
长城物业集团股份有限公司	联营	19,406,012.26	0.76
深圳市长城置业有限公司	子公司	17,955,104.94	0.70
深圳市华电房地产有限公司	子公司	16,287,325.10	0.64
大连长源房地产有限公司	子公司	15,891,757.14	0.62

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	子公司	4,999,999.98	0.20
深圳市长城地产有限公司	子公司	3,024,070.21	0.12
合 计		2,525,696,970.34	98.89

(9) 根据《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》终止确认的其他应收款情况
本报告期无终止确认的其他应收款。

(10) 以其他应收款为标的进行资产证券化的，继续涉入形成的资产、负债金额
本报告期无以其他应收款为标的进行资产证券化的情况。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	1,497,458,778.58	--	--	1,497,458,778.58
对合营企业投资	--	--	--	--
对联营企业投资	37,614,759.23	9,565,402.01	8,491,392.00	38,688,769.24
其他股权投资	67,308,512.40	--	--	67,308,512.40
减：长期股权投资减值准备	20,669,554.73	--	--	20,669,554.73
合 计	1,581,712,495.48	9,565,402.01	8,491,392.00	1,582,786,505.49

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
深圳市长城物流有限公司	成本法	233,040,846.80	233,040,846.80	--	233,040,846.80
深圳市长盛实业发展有限公司	成本法	11,400,000.00	11,400,000.00	--	11,400,000.00
深圳市盈灿工程有限公司	成本法	57,000,000.00	57,000,000.00	--	57,000,000.00
深圳市长城置业有限公司	成本法	9,500,000.00	9,500,000.00	--	9,500,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	成本法	71,250,000.00	71,250,000.00	--	71,250,000.00
深圳市华电房地产有限公司	成本法	50,369,806.50	50,369,806.50	--	50,369,806.50
成都深长城地产有限公司	成本法	42,500,000.00	42,500,000.00	--	42,500,000.00
成都长华置业有限公司	成本法	1,560,000.00	1,560,000.00	--	1,560,000.00
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	成本法	1,120,000.00	1,120,000.00	--	1,120,000.00
大连深长城地产有限公司	成本法	47,500,000.00	47,500,000.00	--	47,500,000.00

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
上海振川物业有限公司	成本法	75,218,125.28	75,218,125.28	--	75,218,125.28
深圳市长城地产有限公司	成本法	198,000,000.00	198,000,000.00	--	198,000,000.00
深圳市香江置业有限公司	成本法	549,000,000.00	549,000,000.00	--	549,000,000.00
上海深长城地产有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00	--	150,000,000.00
深圳市特皓股份有限公司	成本法	2,601,200.00	2,601,200.00	--	2,601,200.00
深圳市建工（集团）股份有限公司	成本法	43,486,830.05	43,486,830.05	--	43,486,830.05
东方帆影（烟台）有限公司	成本法	4,800,000.00	4,800,000.00	--	4,800,000.00
深圳市粤银实业有限公司	成本法	2,794,900.00	2,794,900.00	--	2,794,900.00
深圳市骏宝实业股份有限公司	成本法	4,129,645.00	4,129,645.00	--	4,129,645.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	成本法	4,680,000.00	2,092,834.85	--	2,092,834.85
贵阳房地产公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	成本法	1,620,000.00	1,403,102.50	--	1,403,102.50
深圳市福田区实验盛世幼儿园	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00
长城物业集团股份有限公司	权益法	3,050,053.75	37,614,759.23	1,074,010.01	38,688,769.24
合 计		1,570,621,407.38	1,602,382,050.21	1,074,010.01	1,603,456,060.22

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	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
深圳市长城物流有限公司	99	99	--	--	--	--
深圳市长盛实业发展有限公司	95	95	--	--	--	--
深圳市盈灿工程有限公司	95	95	--	--	--	--
深圳市长城置业有限公司	95	95	--	--	--	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	95	95	--	--	--	--
深圳市华电房地产有限公司	48	48	--	--	--	--
成都深长城地产有限公司	85	85	--	--	--	--
成都长华置业有限公司	52	52	--	52,000.00	--	--

深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	100	100	--	--	--	--
大连深长城地产有限公司	95	95	--	--	--	--
上海振川物业有限公司	95	95	--	--	--	--
深圳市长城地产有限公司	99	99	--	--	--	--
深圳市香江置业有限公司	100	100	--	--	--	--
上海深长城地产有限公司	100	100	--	--	--	--
深圳市特皓股份有限公司	4.30	4.30	--	--	--	1,088,833.80
深圳市建工（集团）股份有限公司	15	15	--	--	--	9,102,779.40
东方帆影（烟台）有限公司	10	10	--	4,800,000.00	--	--
深圳市粤银实业有限公司	10	10	--	2,794,900.00	--	--
深圳市骏宝实业股份有限公司	12.50	12.50	--	4,129,645.00	--	--
湖北宜昌花城水泥有限公司	39	39	--	2,092,834.85	--	--
贵阳房地产公司	合作	合作	--	3,000,000.00	--	--
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	19.06	19.06	--	800,174.88	--	--
深圳市福田区实验盛世幼儿园	90	90	--	3,000,000.00	--	--
长城物业集团股份有限公司	21.52	21.52	--	--	--	8,491,392.00
合 计				20,669,554.73		18,683,005.20

(3) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本公司向投资企业转移资金的能力没有受到限制。

(4) 未确认的投资损失的详细情况

本公司无未确认的投资损失。

(5) 长期股权投资减值准备明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他长期股权投资				
成都长华置业有限公司	52,000.00	--	--	52,000.00
东方帆影（烟台）有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00
深圳市粤银实业有限公司	2,794,900.00	--	--	2,794,900.00
深圳市骏宝实业股份有限公司	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00

湖北宜昌花城水泥有限公司	2,092,834.85	--	--	2,092,834.85
贵阳房地产公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	800,174.88	--	--	800,174.88
深圳市福田区实验盛世幼儿园	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00
合 计	20,669,554.73	--	--	20,669,554.73

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	112,482,127.80	436,230,211.25
其他业务收入	--	--
营业收入合计	112,482,127.80	436,230,211.25
主营业务成本	68,580,677.51	361,886,675.35
其他业务成本	--	--
营业成本合计	68,580,677.51	361,886,675.35

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业务收入	112,482,127.80	68,580,677.51	436,230,211.25	361,886,675.35
合 计	112,482,127.80	68,580,677.51	436,230,211.25	361,886,675.35

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

期 间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2013 年	66,066,936.80	58.74
2012 年	36,934,960.91	8.47

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	10,191,613.20	400,503,864.55
权益法核算的长期股权投资收益	9,565,402.01	4,722,532.96

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	--	1,310,926.96
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	157,112,797.76	--
合 计	176,869,812.97	406,537,324.47

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成都深长城地产有限公司	--	191,332,539.47
上海振川物业有限公司	--	58,253,760.72
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	--	7,340,614.29
深圳圣廷苑酒店有限公司	--	98,757,092.97
深圳市长城置业有限公司	--	32,257,867.85
深圳市建工集团股份有限公司	9,102,779.40	11,378,474.25
深圳市特皓股份有限公司	1,088,833.80	1,183,515.00
合 计	10,191,613.20	400,503,864.55

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	增减变动原因
长城物业集团股份有限公司	9,565,402.01	4,722,532.96	业绩上升
合 计	9,565,402.01	4,722,532.96	

(4) 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
深圳市振业(集团)股份有限公司	--	1,310,926.96	
合 计	--	1,310,926.96	

(5) 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
深圳市振业(集团)股份有限公司	157,112,797.76	--	
合 计	157,112,797.76	--	

6、现金流量表补充资料

项 目	本年数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	112,916,488.75	390,562,519.51
加: 资产减值准备	406,039.37	1,454,248.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,854,625.57	2,209,392.38
投资性房地产折旧	22,564,712.16	22,564,712.16
无形资产摊销	482,738.84	349,586.08
长期待摊费用摊销	--	--
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)	--	--
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	1,472.50	--
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	--	--
财务费用(收益以“—”号填列)	-4,728,215.26	6,931,795.67
投资损失(收益以“—”号填列)	-176,869,812.97	-406,537,324.47
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	13,182,597.96	-3,519,658.29
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	--	--
存货的减少(增加以“—”号填列)	47,388,371.97	340,710,950.34
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	268,721,471.04	-23,205,722.78
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	360,257,596.10	144,994,525.55
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	646,178,086.03	476,515,024.68
(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	736,447,139.94	466,586,485.83
减: 现金的年初余额	466,586,485.83	414,503,543.67

项 目	本年数	上年数
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	269,860,654.11	52,082,942.16

十五、补充资料

1、非经常性损益明细表

项 目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	39,379.92	218,167.14
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	--	--
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	18,049.64	21,739.22
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,254,059.80	1,054,225.53
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	--	--
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	-35,321,290.66	--
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年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	-304,986.96	-1,638,315.12
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	157,112,797.76	--
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,493.00	289,361.92
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	--	--
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	-431,007.32	655,673.61
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
小 计	122,372,495.18	600,852.30

项 目	本年数	上年数
所得税影响额	-31,239,165.31	-197,548.69
少数股东权益影响额（税后）		--
合 计	91,133,329.87	403,303.61

2、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/股）	
		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	13.76%	1.6934	1.6934
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	10.67%	1.3128	1.3128

3、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

1、资产负债表项目：

（1）货币资金 2013 年 12 月 31 日年末数 1,375,317,707.64 元，比年初数增加 13.47%，主要原因是：本年出售持有的可供出售金融资产所致。

（2）预付账款 2013 年 12 月 31 日年末数 8,073,734.60 元，比年初数减少 98.84%，主要原因是：本年笋岗国际物流园项目土地出让金结转至存货所致。

（3）其他应收款 2013 年 12 月 31 日年末数 93,490,689.61 元，比年初数增加 203.48%，主要原因是：本年支付上海市规划和国土资源管理局土地竞拍保证金所致。

（4）存货 2013 年 12 月 31 日年末数 5,530,855,846.40 元，比年初数增加 24.83%，主要原因是：本年笋岗国际物流园项目土地出让金结转至存货所致。

（5）短期借款 2013 年 12 月 31 日年末数 5,000,000.00 元，比年初数减少 94.74%，主要原因是：本年偿还年初短期借款。

（6）应付职工薪酬 2013 年 12 月 31 日年末数 72,292,650.82 元，比年初数增加 39.00%，主要原因是：本年公司薪酬增加所致。

（7）其他应付款 2013 年 12 月 3 日年末数 1,035,391,778.81 元，比年初数增加 27.20%，主要原因是：本年根据土地增值税清算口径预估的土地增值税。

2、利润表项目：

（1）营业收入 2013 年度发生数为 2,212,983,840.34 元，比上年数减少 17.98%，主要原因是：本年度结算房地产收入减少所致。

（2）营业成本 2013 年度发生数为 1,139,560,211.56 元，比上年数减少 16.42%，主要原因是：本年结转房地产成本减少所致。

（3）营业税金及附加 2013 年度发生数为 364,353,787.12 元，比上年数减少 25.29%，主要原因是：

本年度结算房地产收入减少相应税金减少所致。

(4) 财务费用 2013 年度发生数为 59,107,048.20 元，比上年数减少 33.83%，主要原因：本年度资本化的银行借款利息较上年增加所致。

(5) 资产减值损失 2013 年度发生数为-504,071.09 元，比上年数减少 151.36%，主要原因是：本年度收回部分应收款而冲减原已计提的的减值准备。

(6) 投资收益 2013 年度发生数 177,260,570.96 元，比上年增加 841.99%，主要原因是：本年度出售可供出售金融资产--深振业 A 所致。

第十一节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、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。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊和网站上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2014 年 3 月 28 日