



深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2013 年度报告

2014-007

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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司董事长周建国、总经理陈茂政、主管会计工作负责人唐小平及会计机构负责人(会计主管人员)乔彦军声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略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.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 监事会报告.....	27
第六节 重要事项.....	29
第七节 股份变动及股东情况.....	39
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	44
第九节 公司治理.....	49
第十节 内部控制.....	55
第十一节 财务报告.....	57
第十二节 备查文件目录.....	148

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、集团	指	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
控股公司	指	深圳市投资控股有限公司
圳通公司	指	深圳圳通工程有限公司

重大风险提示

《中国证券报》、《大公报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 为本公司 2013 年度选定的信息披露媒体，本公司所有信息均以在上述选定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	深深房 A (B)	股票代码	000029 (200029)
变更后的股票简称 (如有)	---		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	深房集团		
公司的外文名称 (如有)	ShenZhen Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co., Ltd.		
公司的外文名称缩写 (如有)	SPG		
公司的法定代表人	周建国		
注册地址	深圳市人民南路深房广场 45-48 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市人民南路深房广场 47 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	http://www.sfjt.com.cn		
电子信箱	spg@163.net		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	境内：《中国证券报》；境外：《大公报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网： http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	深圳市人民南路深房广场 47 楼

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1980 年 01 月 08 日	深圳市	4403011002426	440300192179585	19217958-5
报告期末注册	2013 年 12 月 31 日	深圳市	440301103225878	440300192179585	19217958-5
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无				
历次控股股东的变更情况（如有）	1999 年 3 月 24 日由深圳市投资管理公司变更为深圳市建设投资控股公司；2006 年 2 月 14 日变更为深圳市投资控股有限公司。				

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 9 层
签字会计师姓名	田景亮、李花

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	2,116,482,684.93	1,030,148,729.47	105.45%	1,026,396,104.51
归属于上市公司股东的净利润(元)	228,268,271.23	106,814,543.53	113.71%	101,200,060.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	222,844,093.95	101,232,143.75	120.13%	99,430,051.40
经营活动产生的现金流量净额(元)	194,953,683.40	27,409,819.53	611.25%	115,154,790.41
基本每股收益(元/股)	0.2256	0.1056	113.64%	0.1
稀释每股收益(元/股)	0.2256	0.1056	113.64%	0.1
加权平均净资产收益率(%)	13.05%	6.75%	6.3%	6.85%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	4,215,099,296.67	3,712,770,828.30	13.53%	3,250,580,479.74
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,863,347,135.33	1,635,376,098.73	13.94%	1,528,596,536.13

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	228,268,271.23	106,814,543.53	1,863,347,135.33	1,635,376,098.73
按国际会计准则调整的项目及金额				
按国际会计准则	228,268,271.23	106,814,543.53	1,863,347,135.33	1,635,376,098.73

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	228,268,271.23	106,814,543.53	1,863,347,135.33	1,635,376,098.73
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	228,268,271.23	106,814,543.53	1,863,347,135.33	1,635,376,098.73

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

无。

三、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）	5,778,882.64	-588,399.46	173,176.00	主要是处置自有物业实现的收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		0.00	0.00	
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			-14,023.62	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		6,140,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	812,505.76	-130,400.83	2,200,366.50	
减：所得税影响额	1,167,211.12	-161,200.07	589,509.63	
合计	5,424,177.28	5,582,399.78	1,770,009.25	--

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

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2013年是中共十八大后的开局之年，同时也是房地产市场宏观调控引向深入的新阶段，全年工作充满各种困难和挑战。年初董事会确定了积极推进有质量的稳定增长和可持续的全面发展的发展战略、营业收入和利润水平双倍增的经营目标。本报告期，公司深房传麒山项目销售按计划实现结转，深房尚林花园北区和汕头悦景东方项目进入市场销售，主要经营指标超额完成了董事会确定的目标任务，公司在连续四年持续增长的基础上实现了跨越式提升，主业经营从全面复苏走向了全面振兴，企业文化建设也取得了显著成绩，企业发展跨上了新的台阶。

二、主营业务分析

1、概述

2013年度,公司把握市场机遇，深房传麒山项目开发进展顺利，实现销售结转，公司经营业绩呈现大幅度增长。报告期内公司实现营业收入211,648.27万元，同比增长105.45%；营业利润29,728.36万元，同比增长115.46%；利润总额30,387.50万元，同比增长121.39%；归属于上市公司股东的净利润22,826.83万元，同比增长113.71%。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

不适用。

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

适用 不适用

2、收入

说明

营业收入、营业成本2013年度发生数为211,648.27万元和154,717.01万元，比上年数分别增长105.45%和120.61%，其主要原因是本期深房传麒山项目结转收入成本所致。

房地产结转销售收入140,688.56万元，同比增长270.60%，主要是本部深房传麒山项目实现销售结转所致。

建筑施工收入52,174.93万元，同比增长11.39%，主要是所属圳通公司工程收入增加所致。

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 (%)
房地产开发 (万元)	销售量	92,336.14	14,304.19	545.52%
	生产量	113,888.35	94,417.79	20.62%
	库存量	261,605.57	240,053.36	8.98%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

主要为报告期内本公司深房传麒山项目实现了销售结转。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	112,920,363.17
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	5.33%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
1	法人一	41,353,108.34	1.95%
2	法人二	28,920,000.00	1.37%
3	法人三	18,700,000.00	0.88%
4	法人四	13,618,979.81	0.64%
5	法人五	10,328,275.02	0.49%
合计	--	112,920,363.17	5.33%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减 (%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产		925,436,497.61	60.37%	146,516,172.48	21.26%	531.63%
工程施工		495,387,515.85	32.32%	445,160,754.08	64.6%	11.28%
租赁		31,939,508.32	2.08%	30,961,456.12	4.49%	3.16%
物业管理		89,941,397.44	5.87%	86,840,214.99	12.6%	3.57%

小计		1,542,704,919.22	100.64%	709,478,597.67	102.96%	117.44%
减：内部抵销数		9,788,534.77	0.64%	20,389,951.83	2.96%	-51.99%
合计		1,532,916,384.45	100.00%	689,088,645.84	100%	122.46%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	

说明

营业成本2013年度发生数为154,717.01万元，比上年同期增加120.61%，其主要原因是本期深房传麒山项目开始结转收入成本所致。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	946,732,857.50
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	91.57%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	法人一	411,082,434.00	39.76%
2	法人二	287,570,532.50	27.81%
3	法人三	204,930,822.11	19.82%
4	法人四	39,418,348.89	3.81%
5	法人五	3,730,720.00	0.36%
合计	--	946,732,857.50	91.57%

4、费用

销售费用2013年度发生数为4,513.92万元，比上年数增加63.90%，其主要原因是本期增加营销推广费及中介代理佣金所致。

管理费用2013年度发生数为6,384.33万元，比上年数减少6.27%，其主要原因是本期非生产性管理费用减少所致。

财务费用2013年度发生数为-156.76万元，比上年数减少158.42%，其主要原因是本期利息收入增加所致。

5、研发支出

无

6、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	2,082,643,982.89	1,190,424,578.41	74.95%
经营活动现金流出小计	1,887,690,299.49	1,163,014,758.88	62.31%
经营活动产生的现金流量净额	194,953,683.40	27,409,819.53	611.25%
投资活动现金流入小计	7,704,117.81	688,282.91	1,019.32%
投资活动现金流出小计	6,079,076.26	18,682,841.12	-67.46%
投资活动产生的现金流量净额	1,625,041.55	-17,994,558.21	109.03%
筹资活动现金流入小计	470,989,352.23	1,036,000,000.00	-54.54%
筹资活动现金流出小计	605,751,337.59	906,909,123.76	-32.55%
筹资活动产生的现金流量净额	-134,761,985.36	129,090,876.24	-209.04%
现金及现金等价物净增加额	61,570,669.67	138,746,516.91	-59.95%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流入额2013年度发生数为2,082,643,982.89元，比上年数增长了74.95%，其主要原因是本期销售商品提供劳务中收到的售房及工程款增加所致。

经营活动现金流出额2013年度发生数为1,887,690,299.49元，比上年数增长了62.31%，其主要原因是本期购买商品接受劳务中支付的工程款增加所致。

经营活动产生的现金流量净额2013年度发生数为194,953,683.40元，比上年数增长了611.25%，其主要原因是本期销售商品提供劳务收到的现金与购买商品接受劳务支付的现金流入净额同比增加所致。

投资活动现金流入2013年度发生数为7,704,117.81元，比上年数增长了1,019.32%，其主要原因是本期处置固定资产同比增加所致。

投资活动现金流出2013年度发生数为6,079,076.26元，比上年数减少了67.46%，其主要原因是上期新增投资汕头市中小企业融资担保有限公司而本期无新增投资所致。

投资活动产生的现金流量净额2013年度发生数为1,625,041.55，比上年数增长了109.03%，其主要原因是本期处置固定收回的现金净额同比增加及本期无新增投资导致投资所支付的现金同比减少所致。

筹资活动现金流入2013年度发生数为470,989,352.23元，比上年数减少了54.54%，其主要原因是本期银行借款减少所致。

筹资活动现金流出2013年度发生数为611,751,337.59元，比上年数减少了32.55%，其主

要系本期偿还的银行借款减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额2013年度发生数为-140,761,985.36元,比上年数减少了209.04%,其主要原因是本期向银行借款同比大幅减少所致。

现金及现金等价物的净增加额2013年度发生数为55,570,669.67元,比上年数减少了59.95%,其主要原因是本期向银行借款大幅减少导致的筹资活动产生的现金流量净额同比大幅减少所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	1,406,885,587.82	925,436,497.61	34.22%	270.6%	531.63%	-27.18%
工程施工	521,749,290.73	495,387,515.85	5.05%	11.39%	11.28%	0.09%
租赁	82,280,047.28	31,939,508.32	61.18%	-3.32%	3.16%	-2.44%
物业管理	100,150,419.76	89,941,397.44	10.19%	-1.33%	3.57%	-1.79%
小计	2,111,065,345.59	1,542,704,919.22	26.92%	104.04%	117.54%	-4.25%
减：内部抵销数	13,423,978.97	9,788,534.77	27.08%	-40.74%	-51.99%	17.09%
合计	2,097,641,366.62	1,532,916,384.45	26.92%	107.28%	122.46%	-4.98%
分产品						
住宅	1,397,946,247.82	922,389,610.38	34.02%	306.87%	586.43%	-26.87%
商铺	8,939,340.00	3,046,887.23	65.92%	-75.19%	-74.9%	-0.39%
其他各行业产品合计	704,179,757.77	617,268,421.61	12.34%	7.51%	9.65%	-1.71%
减：内部抵销数	-13,423,978.97	-9,788,534.77	27.08%	-40.74%	-51.99%	17.09%
合计	2,097,641,366.62	1,532,916,384.45	26.92%	107.28%	122.46%	-4.98%
分地区						
境内：						
广东省	2,044,677,358.30	1,481,628,032.64	27.54%	110.15%	127.43%	-5.51%
其他	65,791,782.57	61,076,886.58	7.17%	7.77%	5.27%	2.21%
境外：	596,204.72		100%	-3.34%		
小计	2,111,065,345.59	1,542,704,919.22	26.92%	104.04%	117.44%	-4.5%
减：内部抵销数	13,423,978.97	9,788,534.77	27.08%	-40.74%	-51.99%	17.09%
合计	2,097,641,366.62	1,532,916,384.45	26.92%	107.28%	122.46%	-4.98%

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

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	525,374,372.44	12.46%	496,805,905.01	13.38%	-0.92%	
应收账款	14,102,124.06	0.33%	24,413,187.02	0.66%	-0.33%	应收账款年末数为 14,102,124.06 元，比年初数减少了 42.24%，其主要原因是本期收回所欠房款及租金所致。
存货	2,967,935,589.04	70.41%	2,431,754,464.54	65.5%	4.91%	存货年末数为 2,967,935,589.04 元，比年初数增加了 22.05%，其主要原因是本期新增土地储备及支付工程款所致。
投资性房地产	466,314,091.90	11.06%	487,373,443.43	13.13%	-2.07%	
长期股权投资	75,200,652.59	1.78%	75,225,969.30	2.03%	-0.25%	
固定资产	60,715,687.71	1.44%	63,204,808.66	1.7%	-0.26%	
在建工程	0.00		0.00			
预付款项	12,206,598.30	0.29%	39,677,550.07	1.07%	-0.78%	预付款项年末数为 12,206,598.30 元，比年初数减少了 69.24%，其主要原因是本期预付的材料款满足结转条件至存货所致。
其他流动资产	3,451,107.04	0.08%	7,780,460.78	0.21%	-0.13%	其他流动资产年末数为 3,451,107.04 元，比年初数减少了 55.64%，其主要原因是本期结转流转税金所致。
递延所得税资产	26,792,460.02	0.64%	19,881,649.62	0.54%	0.1%	递延所得税资产年末数为 26,792,460.02 元，比年初数增加了 34.76%，其主要原因是本期确认房地产企业预收房款预计利润对应的递延所得税资产所致。

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	23,000,000.00	0.55%	96,000,000.00	2.59%	-2.04%	短期借款年末数为 23,000,000.00 元,比年初数减少了 76.04%,其主要原因是本期偿还上期的委托借款 70,000,000.00 元所致。
长期借款	814,213,536.85	19.32%	849,636,078.25	22.88%	-3.56%	
应付账款	389,345,271.46	9.24%	72,660,833.60	1.96%	7.28%	应付账款年末数为 389,345,271.46 元,比年初数增加了 435.84%,其主要原因是本期增加尚未结算的工程款所致。
应交税费	148,006,651.37	3.51%	19,958,153.14	0.54%	2.97%	应交税费年末数为 148,006,651.37 元,比年初数增加了 641.58%,其主要原因是本期营业收入和利润总额大幅增加相应增加流转税费及企业所得税所致。

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 (不含衍生金融资产)					0.00	0.00	
2.衍生金融资产					0.00	0.00	
3.可供出售金融资产					0.00	0.00	
金融资产小计					0.00	0.00	
投资性房地产	0.00				0.00	0.00	0.00
生产性生物资产					0.00	0.00	

其他					0.00	0.00	
上述合计	0.00				0.00	0.00	0.00
金融负债	0.00				0.00	0.00	0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

作为深圳市最早的房地产上市公司之一，本公司在深圳具备30多年房地产开发的历史，主业开发经验丰富。近年来，经过光明深房传麒山和龙岗深房尚林花园项目的锻造和洗礼，公司本部在策划、建设、成本管控、销售能力和品牌形象得到了大幅度的提升；经过汕头地区项目多年的打造和积累，异地开发管控模式逐步走向成熟；公司加快建设现代企业人力资源管理体系，努力打造专业化、高素质开发团队；不断完善项目开发管理制度和管控流程，专业水平和管控能力显著提高，公司主业开发的核心竞争力正在不断提升。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
30,000,000.00	12,000,000.00	250%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
汕头市华峰房地产开发有限公司	房地产开发	100%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
合计		0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

(3) 证券投资情况

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

证券投资审批董事会公告披露	
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)	

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

单位：万元

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

(2) 衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例(%)	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	0	0	0	0%	0
衍生品投资资金来源				0							
衍生品投资审批董事会公告披露日期											
衍生品投资审批股东会公告披露日期(如有)											

(3) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途

合计	--	0	--	--	--
委托贷款审批董事会公告披露日期(如有)					
委托贷款审批股东会公告披露日期(如有)					

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

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

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
超募资金投向										
合计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先	不适用									

期投入及置换情况	
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用

(3) 募集资金变更项目情况

单位：万元

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

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳海燕大酒店有限公司	子公司	服务业	酒店服务	3,000 万元	39,463,675.85	35,110,471.86	25,183,988.60	624,798.54	378,855.15
深圳市物业管理有限公司	子公司	服务业	物业管理	725 万元	78,330,970.95	14,974,567.08	108,484,008.06	460,088.09	673,020.35
深圳圳通工程有限公司	子公司	服务业	安装维修	1,000 万元	98,145,642.56	15,465,254.87	523,890,316.52	2,483,701.64	2,047,841.16
深圳市华展建设监理有限公司	子公司	服务业	监理	800 万元	8,491,163.92	7,773,600.56	5,079,770.40	246,544.56	184,908.42
深圳市深房小汽车出租有限公司	子公司	服务业	小汽车出租	1,029 万元	19,964,620.48	16,313,586.91	4,445,157.79	881,480.36	656,190.95
汕头市华林房产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发	US\$1500 万元	599,677,791.33	337,376,425.20	133,413,634.00	35,563,222.20	21,568,905.52
美国长城地产有限公司	子公司	房地产	房地产开发	USD50 万元	17,689,758.50	-76,760,627.22	596,204.72	121,238.94	121,238.94
新峰企业有限公司	子公司	投资管理	投资、管理	HKD100 万元	200,902,848.68	-388,688,954.59	145,500.00	1,875,121.81	7,746,117.91

深圳市深房集团 龙岗开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发	3,000 万元	645,081,251.90	-33,433,658.41	0.00	-10,154,786.03	-7,949,742.98
---------------------	-----	-----	-------	----------	----------------	----------------	------	----------------	---------------

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

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
深房传麒山	254,545	48,548	216,864	100%	已结转销售收入127333 万元
深房尚林花园	140,000	26,121	60,730		
汕头悦景东方	15,000	5,014	12,893		
汕头井仔湾项目	119,400	29,863	29,863		
合计	528,945	109,546	320,350	--	--

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

业绩预告情况:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动 (%)				
累计净利润的预计数(万元)	2,000	--	2,300	350.87	增长	470.01%	--	555.51%
基本每股收益(元/股)	0.0198	--	0.0227	0.0035	增长	465.71%	--	548.57%
业绩预告的说明	公司深房传麒山项目销售正常结转。							

八、公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

九、公司未来发展的展望

2014年是中国改革之年，中央经济工作会议出台了“稳中求进、改革创新、保持宏观经济政策连续性和稳定性，防控债务风险”等重大政策措施。从房地产行业来看，可以说是风险与挑战并存，房地产市场在一线城市还将保持一定的发展态势，但全行业的困难和挑战仍

很大，对此，要有清醒的认识，要顺势而为，深化改革，稳中求快，谋划和布局全年工作。

2014年工作的指导思想：精耕细作抓好主业经营，精心谋划增加土地储备，精打细算强化成本管控，精益求精提升管控水平，把握用好全面深化改革历史机遇，顺势而为，加快发展，力促盈利水平再上新台阶。

2014年的工作安排：

（一）以改革为动力推动企业创新发展

一是切实增强改革意识。以改革为动力加快企业发展，不断提升专业能力、管控水平，增强企业的软实力，抓住机遇，实现企业创新发展；

二是要继续完善劳动、人事、薪酬制度改革。不断完善绩效考核管理办法，形成奖勤罚懒、优胜劣汰的良好机制。

（二）持续提升企业核心竞争力

一是持续提升企业管控能力。比照标杆企业的标准，强化公司治理和内控建设，提高决策水平和风险防控能力。加强财务管理，管好用活资金，防控财务风险。按照价值创造的标准强化目标成本控制体系建设，把精打细算强化成本控制落到实处。加强项目开发计划管理，在做好现有在建项目管理的同时，做好新项目的策划、设计、预算、招标、报建等前期工作。加强协调督办工作，对各项目年度开发计划执行情况进行评估考核。继续完善招投标工作，落实安全生产责任制，杜绝各类重大安全生产事故的发生。规范合同管理，加强对工程开发类合同执行情况的检查监督。继续加强团队建设，完善绩效考核制度。继续整合监督力量，做好专项审计和执行力检查工作。完善对标管理体系，加强过程对标和专业对标工作，继续实施全面风险管理体系建设规划。要加大力量解决历史遗留问题，加大力度推进胜诉案件的执行。

二是加强资本市场政策研究，为恢复融资功能创造条件。加强战略管理和对资本市场融资、资本运作、国企改革方面的政策研究，推动企业创新发展；要加大力度增进效益，为恢复融资功能创造条件。

（三）稳中求快，实现主业经营再上新台阶

一是把营销工作作为全年各项工作的重中之重。明确营销工作时间表和路线图，责任到人，确保全年销售任务的完成。二是稳中求快抓好项目建设，在确保在建项目的进度、质量和安全的前提下尽量突出“快”字；力争深房尚林项目南区、井仔湾两大项目年内开工建设。三是增加土地储备。积极搜集和分析目标城市的土地信息与项目信息，开展项目考察和可行性研究，力争新增土地储备。四是加大力度抓好物业经营。要加强管理，提升服务，加大历史欠款催收力度，提高出租率和租金回收率。五是指导、支持和帮助所属企业抓好改革和发展工作，提高经济效益，各企业要千方百计完成集团下达的各项任务。

（四）加强企业文化建设，打造企业改革和发展的软实力

继续倡导“专业、敬业、团结、廉洁”的企业文化，弘扬主旋律，聚集正能量，树立企业良好形象。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用。

十三、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

本公司报告期内新增投资30,000,000.00元人民币设立汕头市华峰房地产开发有限公司，系本公司的全资子公司，纳入本公司合并范围。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司2012年度利润分配方案经2013年3月28日召开的第七届董事会第十二次会议及2013年4月23日召开的2012年度股东大会审议通过，确定以2012年度净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。弥补亏损后，公司未分配利润为-369,154,405.36元。

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：	本次公司制订公司股东回报规划、修订《公司章程》的条件和程序合规、透明，内容符合相关法律法规和中国证监会的要求。
分红标准和比例是否明确和清晰：	修订后的分红标准和比例明确、清晰。
相关的决策程序和机制是否完备：	相关决策程序和机制完备。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	独立董事尽职尽责，对公司现金分红政策发表了独立意见。
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

2011年，以2011年度净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。弥补亏损后，公司未分配利润为-475,968,948.89元；

2012年，以2012年度净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。弥补亏损后，公司未分配利润为-369,154,405.36元；

2013年，以2013年度净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，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	0.00	228,268,271.23	0%
2012年	0.00	106,814,543.53	0%
2011年	0.00	101,200,060.65	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

分配预案的股本基数（股）	0
现金分红总额（元）（含税）	0.00
可分配利润（元）	0.00
现金分红占利润分配总额的比例（%）	0%
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	
经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，本公司2013年度归属于母公司所有者的净利润为228,268,271.23元，根据有关法规和本公司章程规定，以2013年度净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。	

十六、社会责任情况

本公司注重履行社会责任，积极保护债权人、员工、消费者、供应商、社区等利益相关者的合法权益并履行社会责任。报告期内，公司积极组织参加第八届“市属国企手挽手，关爱帮扶心连心”捐助活动，向困难党员、员工和因病住院员工发放慰问金，向罗湖区湖景社区捐款等；公司还积极开展羽毛球、乒乓球、登山、篮球兴趣小组活动、举办健康知识讲座等活动，倡导员工健康生活、快乐工作的新风尚。

报告期内，本公司荣获广东省委宣传部等九部门联合颁发的“广东省诚信守法示范企业”荣誉称号和广东省企业联合会、企业家协会颁发的“广东省2012年度最佳诚信企业”等多项荣誉称号。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年01月25日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司年度经营情况, 未提供书面资料
2013年03月14日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2012年度经营情况及项目进展情况, 未提供书面资料
2013年04月05日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2013年经营形势及股东大会召开安排, 未提供书面资料
2013年05月20日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司光明、龙岗项目进展及销售情况, 未提供书面资料
2013年06月28日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2013年上半年经营情况, 未提供书面资料
2013年07月18日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	宏观经济政策对公司经营的影响及公司是否有资产重组计划, 未提供书面资料
2013年08月06日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	2013年上半年经营情况及半年报预约披露时间, 未提供书面资料
2013年09月18日	办公室	实地调研	机构	今时财经服务集团	探讨公司B股转H股问题, 相关信息已按要求向深圳证券交易所投资者关系平台报备
2013年10月24日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司季报公告中的相关信息, 未提供书面资料
2013年12月12日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2013年经营情况及股价异动原因, 未提供书面资料
2013年12月31日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司2013年度经营情况及项目开发进展情况, 未提供书面资料

第五节 监事会报告

2013 年，监事会遵照《公司法》和《公司章程》的规定，在公司董事会、经营班子和广大股东的大力支持下，积极维护股东的权益，忠实履行监督职责。

一、监事会工作情况

在公司决策会议上，有效行使监督权。把监督重点放在企业核心资产运作和重大资金使用及重大工程项目安排的合规运作上，加强和完善企业监督约束机制和内部控制制度，继续创新企业内部监督新模式，整合监督力量，实行监督联席会议制度，企业资金和资产风险得到有效控制。推进企务公开和决策民主化，监督决策的规则、程序的规范和有效，强化日常重大经营活动的监督。加强各类专项监督检查，开展工程签证的清理检查，加强对法律诉讼案件的督办，适时监督工程项目中的各项招标活动，开展了对企业各项决议执行的效能检查。督导内部审计监督，进行绩效考核、经营管理、资金管理、财务收支的审计。加强信息披露的监督，对公司和董事会的报告披露，按程序进行了审核，保证信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。

二、监事会召开会议情况

(一) 2013 年 3 月 28 日召开第七届监事会第四次会议，会议审议并通过了《2012 年度报告及摘要》、《2012 年利润分配预案》、《2012 年监事会报告》、《2012 年内部控制自我评价报告》，参会监事 5 人，会议表决情况：5 票同意、0 票反对、0 票弃权。

(二) 2013 年 4 月 23 日召开第七届监事会第五次会议，会议审议并通过了《2013 年一季度报告及摘要》的议案，参会监事 5 人，会议表决情况：5 票同意、0 票反对、0 票弃权。

(三) 2013 年 8 月 20 日召开第七届监事会第六次会议，会议审议并通过了《2012 年半年报告及摘要》。参会监事 4 人，会议表决情况：4 票同意、0 票反对、0 票弃权。

(四) 2013 年 10 月 22 日召开第七届监事会第七次会议，会议审议并通过了《2012 年第三季度报告及摘要》。参会监事 4 人，会议表决情况：4 票同意、0 票反对、0 票弃权。

三、监事会对公司有关事项的独立意见

(一) 公司依法运行情况：2013 年，监事会成员列席了各次董事会会议，监事会主席庄泉代表监事会列席了公司管理层议事会、总经理办公会及其它重要会议。对照各项规定，监事会认为：报告期内公司决策能够按照国家各项法律法规和《公司章程》运作，无损害股东权益的行为，内部管理机制和公司管控制度进一步健全完善。公司董事、高级管理人员执行公司职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为，在履职中做到了勤勉尽责、合规运作。

(二) 公司财务情况：报告期内，监事会认真履行监督公司财务状况的职责，对公司经营和风险情况进行了监控，并对各定期报告出具了审核意见。监事会认为：瑞华会计师事务

所(特殊普通合伙)审计后出具的标准无保留意见财务报告,真实客观地反映了 2013 年公司财务状况和经营成果。

(三) 报告期内,公司无募集资金。

(四) 报告期内,公司关联交易及担保情况:

1、报告期内,不存在控股股东、实际控制人及其他关联方非经营性占用公司资金的情况;也不存在我司为控股股东及其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保的情形。

2、报告期内,公司因传麒山东区项目施工承包,支付关联方深圳市建安集团(股份)有限公司工程款人民币 41,108.24 万元。

3、报告期内,公司全资所属圳通公司承接关联方深圳市建安集团(股份)有限公司(本公司深房传麒山项目总包方)工程施工,收到工程款 2,892.00 万元。

4、2012年07月26日,因工程建设需要,向关联方深圳市建筑设计研究总院有限公司拆借人民币7,000万元;本报告期内,公司向深圳市建筑设计研究总院有限公司支付利息 1,220,916.68元,并于2013年3月22日提前偿还上述借款。

5、报告期内,公司为全资所属汕头市华林公司在交通银行汕头国新支行贷款提供最高额 1.3 亿元的连带责任信用担保。

(五) 报告期内,公司关联交易公平、合规,没有任何损害部分股东权益和公司利益的现象。

(六) 对内部控制自我评价的意见:2013 年度,公司继续加强风险管理和内部控制规范建设,公司内部控制覆盖了公司运营的各层面和各环节,公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行,不存在重大缺陷;报告期内,公司根据内部控制规范的要求,采取了必要的整改措施;对各项管理制度和业务流程进行了修订和完善。公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

第六节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲裁)判决 执行情况	披露日期	披露索引
西安项目诉讼案 (详见"附注七 "--"或有事项"之 "1、未决诉讼仲裁 形成的或有负债 及其财务影响")	2,100	否	执行中	①商贸公司应在判决生效 后 1 个月内支付投资 补偿金 3,662 万元及利 息(利息自 1998 年 9 月 14 日计至履行之日);逾 期履行时,加倍支付迟 延履行期间的债务利 息; ②商贸委对利息承 担连带责任; ③商贸公 司承担受理费、保全费 22.75 万元。	申请人分得 1,520 万元成交 款;现商贸公司 已无可供执行 财产,商贸局一 直拒不履行判 决,继续追索难 度较大。	2013 年 08 月 21 日	巨潮资讯网 (www.cninf o.com.cn)《半 年度报告全文》
罗浮山项目诉讼 案(详见"附注七 "--"或有事项"之 "1、未决诉讼仲裁 形成的或有负债 及其财务影响")	980	否	执行中	①罗浮山旅游公司已偿 还 960 万元; ②罗浮山 管委会对罗浮山旅游公 司不能清偿的债务承担 三分之一赔偿责任。③ 罗浮山旅游公司承担案 件受理费及保全费共 16.77 万元。	因国土部门未 能制定查封土 地的规划要点, 拍卖未能进行。	2013 年 08 月 21 日	巨潮资讯网 (www.cninf o.com.cn)《半 年度报告全文》

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、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位: 万元

股东或关 联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增 占用金额	报告期偿还 总金额	期末数	预计偿还方 式	预计偿还金 额	预计偿还时 间(月份)
			0	0	0	0		0	--
合计			0	0	0	0	--	0	--

期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)	0%
相关决策程序	不适用。
当期新增大股东及其附属企业非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明	不适用。
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明	不适用。
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引	不适用。

四、破产重整相关事项

不适用。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

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

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引

3、企业合并情况

不适用。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

不适用。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市建安(集团)股份有限公司	受同一控股股东控制	关联方承包	工程施工	公开招标	合同金额55,333万元	41,108.24	93.17%	银行转账	-		
深圳市建安(集团)股份有限公司	受同一控股股东控制	关联方向全资子公司发包	工程施工	协议价格	合同金额4,051.94万元	2,892	6.55%	银行转账	-		
深圳市建筑设计研究总院有限公司	受同一控股股东控制	关联方借款	向关联方借款利息	竞争性谈判	同期银行贷款市场利率水平(基准利率上浮15%)	122.09	0.28%	银行转账	-	2012年07月13日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)之《关联交易公告》
合计				--	--	44,122.33	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无。							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因				上述关联交易有利于公司主营业务的开展,均属于公司正常的业务范围。关联交易参照同类市场价格确定交易价格,公平合理,对公司利益不构成损害。							
关联交易对上市公司独立性的影响				上述关联交易未对本公司独立性造成影响。							
公司对关联方的依赖程度,以及相关解决措施(如有)				公司不会因此类交易而对关联人形成依赖或者被其控制。							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				不适用。							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用。							

2、资产收购、出售发生的关联交易

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

3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		无。						

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
深圳市新峰地产顾问有限公司	子公司(已员工持股改制)	应收关联方债权	较早年度下属公司代理公司业务或对其投资、借款所形成	否	111.24	-2.76	108.48
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营企业	应收关联方债权	较早年度对下属公司投资、借款所形成	否	1,046.52		1,046.52
深圳润华汽车贸易公司	联营企业	应收关联方债权	较早年度对下属公司投资、借款所形成	否	307.28		307.28
加拿大长城(温哥华)有限公司	子公司	应收关联方债权	较早年度对下属公司投	否	8,903.57		8,903.57

			资、借款所形成				
澳洲柏克顿有限公司	子公司	应收关联方债权	较早年度对下属公司投资、借款所形成	否	1,255.93		1,255.93
百立有限公司	子公司	应收关联方债权	较早年度往来款	否	1,863.16	20.35	1,842.81
深圳市深房百货有限公司	子公司	应收关联方债权	较早年度往来款	否	23.76		23.76
深圳市房地产综合服务公司	子公司	应收关联方债权	较早年度往来款	否	108.65		108.65
深圳市深房建筑装饰材料公司	子公司	应收关联方债权	较早年度往来款	否	832.72		832.72
深圳市荣华机电工程有限公司	子公司(已员工持股改制)	应收关联方债权	较早年度往来款	否	47.52		47.52
西安新峰物业商贸有限公司	合营企业	应收关联方债权	较早年度往来款	否	841.92		841.92
深圳市特发房产建筑装修公司	子公司	应付关联方债务	较早年度往来款	否	59.8		59.8
深圳市深房实业发展有限公司	子公司	应付关联方债务	较早年度往来款	否	153.49		153.49
深圳中港海燕企业有限公司	子公司	应付关联方债务	较早年度往来款	否	13.59		13.59
深圳东方新世界百货有限公司	子公司	应付关联方债务	较早年度往来款	否	90.3		90.3
深圳市新东方百货有限公司	子公司	应付关联方债务	较早年度往来款	否	139.47		139.47
封开县联峰水泥制造有限公司	子公司	应付关联方债务	较早年度往来款	否	186.73		186.73
深圳市数码港投资有限公司	子公司	应付关联方债务	较早年度往来款	否	794.97	1.5	796.47
深圳市深房集团宝安开发有限公司	子公司	应付关联方债务	较早年度往来款	否	2,009.34		2,009.34
深圳市投资控股有限公司	控股股东	应付关联方债务	向控股股东借款本息	否	8,038.41	500	7,538.41
深圳市建筑设计研究总院有限公司	受同一控股股东控制的关联单位	应付关联方债务	向关联单位借款本息		7,013.42	7,013.42	0

关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	控股股东及其控制的关联企业没有占用本公司资金情况发生，公司对子公司、合营、联营企业间债权债务往来均为较早年度投资经营、往来所形成，未对公司正常经营造成不利影响。
-----------------------	--

5、其他重大关联交易

无。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

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

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

无。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

(2) 承包情况

承包情况说明

无。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

(3) 租赁情况

租赁情况说明

无。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或

								否)
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			0	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)				0
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			0	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
深圳市深房集团龙 岗开发有限公司	2012 年 03 月 31 日	8,840	2012 年 03 月 31 日	8,840	连带责任保 证	3 年	否	否
汕头市华林房产开 发有限公司		13,000	2013 年 04 月 17 日	13,000	连带责任保 证	3 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			0	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				13,000
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			21,840	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)				21,840
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			0	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)				13,000
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)			21,840	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				21,840
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				11.72%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保金额 (D)				8,840				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				8,840				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				本公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保, 截至 2013 年 12 月 31 日, 尚未结清的担保金额为 32,992.20 万元。				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无。				

采用复合方式担保的具体情况说明

本公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保, 截至 2013 年 12 月 31 日, 尚未结清的担保金额及期限列示如下:

项目	期限	未结算金额(万元)
深房传麒山项目	自发放贷款至办理完预售合同抵押登记	30,104.50
深房传麒山项目	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	2,019.70
龙岗尚林花园项目	自发放贷款至办理完预售合同抵押登记	868.00
合计		32,992.20

公司属于房地产行业，按中国人民银行的有关规定开发商必须为购房者提供抵押贷款担保，公司目前为购房者提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥房地产证之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的房产，因此该种担保不会给公司造成实际损失。

(1) 违规对外担保情况

单位：万元

担保对象名称	与上市公司的关系	违规担保金额	占最近一期经审计净资产的比例(%)	担保类型	担保期	截至报告期末违规担保余额	占最近一期经审计净资产的比例(%)	预计解除方式	预计解除金额	预计解除时间(月份)
合计		0	0%	--	--	0	0%	--	--	--

3、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值(万元)(如有)	合同涉及资产的评估价值(万元)(如有)	评估机构名称(如有)	评估基准日(如有)	定价原则	交易价格(万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况

4、其他重大交易

无。

九、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承					

资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
-------------	--------	--------	------------	------------	--------------	---------	---------

十、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）	58
境内会计师事务所审计服务的连续年限	0
境内会计师事务所注册会计师姓名	田景亮、李花
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无

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

公司原聘请中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）（下称中瑞岳华）作为2013年度公司年度财务审计及内控审计机构，现因中瑞岳华已与国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）（下称国富浩华）合并成立了民族品牌会计师事务所——瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（下称瑞华），原中瑞岳华的员工及业务将转移到瑞华并以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）的名义为客户提供服务。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券业从业资格，具备为上市公司提供审计服务的经验与能力，能够满足公司2013年度财务报表及内部控制审计工作的要求，能够独立对公司财务报表及内部控制进行审计。为保证公司年度审计业务的连续性和审计质量，同意将公

司2013年度财务审计及内控审计机构变更为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），审计费用及服务协议条款不变。

该事项已经公司2013年10月22日董事会及2013年11月17日临时股东大会审议通过并在公司指定信息披露媒体披露。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供内部控制审计服务，服务费用25万元。

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

十二、处罚及整改情况

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

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用。

十四、其他重大事项的说明

无。

十五、公司子公司重要事项

无。

十六、公司发行公司债券的情况

不适用。

第七节 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	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
1、国家持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
2、国有法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、其他内资持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
其中：境内法人持股	0	0%		0	0	0	0	0	0%
境内自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、外资持股	0	0%	0	0	0	0	0		0%
其中：境外法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境外自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
二、无限售条件股份	1,011,660,000	100%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100%
1、人民币普通股	891,660,000	88.14%	0	0	0	0	0	891,660,000	88.14%
2、境内上市的外资股	120,000,000	11.86%	0	0	0	0	0	120,000,000	11.86%
3、境外上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、其他	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
三、股份总数	1,011,660,000	100%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100%

股份变动的理由

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

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

 适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
未发行。						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
未发行。						
权证类						
未发行。						

前三年历次证券发行情况的说明

至报告期末为止的前三年，本公司未发行过股票及衍生证券。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

截至2009年3月26日，公司股份全部解除限售，进入全流通阶段；报告期内本公司股份总数及股东结构未发生变动。

3、现存的内部职工股情况

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量（股）
现存的内部职工股情况的说明	公司内部职工股已于 1994 年 8 月 26 日获准上市交易，目前本公司无内部职工股。	

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	78,539	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	77,585					
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
深圳市投资控股	国有法人	63.55%	642,884,200	0	0	0		
有限公司	境内自然人	0.18%	1,823,600	1,823,600	0	0		

GUOTAI	境外法人	0.15%	1,539,650	-45,900	0	0		
钟来群	境内自然人	0.14%	1,400,000	1,400,000	0	0		
彭琼惠	境内自然人	0.12%	1,173,517	1,173,517	0	0		
吴浩源	境外自然人	0.11%	1,109,300	17,200	0	0		
汪忠明	境内自然人	0.11%	1,095,808	0	0	0		
林丽平	境内自然人	0.1%	1,026,710	1,026,710	0	0		
薛皓元	境内自然人	0.09%	896,556	1,600	0	0		
谭莲霞	境内自然人	0.08%	826,856	0	0	0		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未发现上述股东之间存在关联关系，也未发现上述股东属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市投资控股有限公司	642,884,262	人民币普通股	642,884,262					
杨水莲	1,823,600	人民币普通股	1,823,600					
GUOTAI JUNAN	1,539,650	境内上市外资股	1,539,650					
钟来群	1,400,000	人民币普通股	1,400,000					
彭琼惠	1,173,517	人民币普通股	1,173,517					
吴浩源	1,109,300	境内上市外资股	1,109,300					
汪忠明	1,095,808	境内上市外资股	1,095,808					
林丽平	1,026,710	人民币普通股	1,026,710					
薛皓元	896,556	人民币普通股	896,556					
谭莲霞	822,856	境内上市外资股	822,856					
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	公司未发现上述股东之间存在关联关系，也未发现上述股东属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无。							

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
深圳市投资控股有限公司	范鸣春	2004年10月13日	76756642-1	109 亿元	国有股权投资与管理，政府配置土地开发与经营，战略性新兴产业投资与服务。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 1985.91 亿元，净资产 832.32 亿元。2013 年 1-12 月实现营业收入 286.27 亿元，利润总额 85.59 亿元（以上数据未经审计）。未来公司将围绕转型发展、创新发展的总目标，加大全面深化改革力度，完善企业法人治理结构，创新管理体制机制，进一步加强班子队伍及企业文化建设，增强国有资本的控制力和影响力。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	深物业（000011），持股数量 38036.6（万股），持股比例：63.81%；深纺织（000045），持股数量 2340.69（万股），持股比例：46.21%；深深宝（000019），持股数量 4014.36（万股），持股比例：16%；深天地（000023），持股数量 1813.49（万股），持股比例：13.07%；中国平安（601318），持股数量 48135.96（万股），持股比例：6.08%；深圳国际（香港主板，00152），持股数量 795521.68（万股），持股比例：48.59%。				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

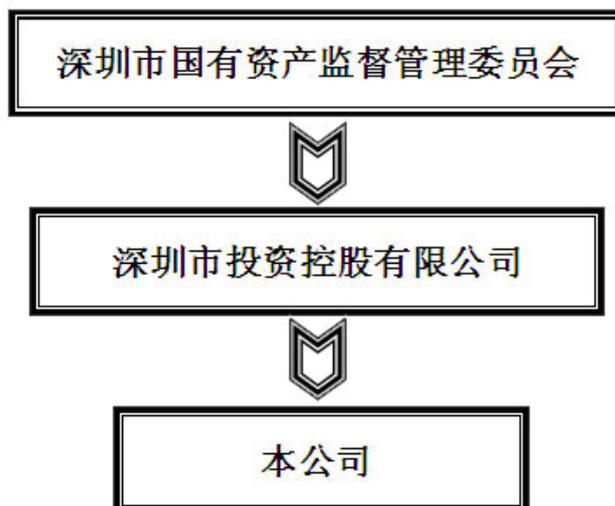
法人

实际控制人名称	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
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	张晓莉	2004年08月01日	K3172806-7		代表国家履行出资人职责，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	圳市国资委于 2004 年 7 月 31 日挂牌成立，2009 年更名为"深圳市人民政府国有资产监督管理委员会"，并于 2011 年重新更名为"深圳市人民政府国有资产监督管理委员会"。作为深圳市政府的直属特设机构，深圳市国资委代表国家履行出资人职责，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理。				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	除本公司控股股东-深圳市投资控股有限公司以外，实际控制人持有股权的其他境内外上市公司未进入本公司之前十大股东之列。				

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

四、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
------------------	--------------	------------------	--------------	------------------	------------------	--------------------

其他情况说明

不适用。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
周建国	董事长	现任	男	59	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
陈茂政	总经理、董事	现任	男	50	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
庄泉	监事	现任	男	59	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
邓康诚	董事	现任	男	48	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
文利	董事	现任	女	45	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
姜丽花	董事	现任	女	50	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
张磊	财务总监、董事	现任	男	46	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
周含军	独立董事	现任	男	45	2012年04月17日	2014年02月25日	0	0	0	0
刘全民	独立董事	现任	男	50	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
宋博通	独立董事	现任	男	46	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
王秀颜	监事	现任	女	52	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
李雨霏	监事	现任	女	36	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
熊兴农	监事	现任	男	58	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
石春荣	监事	现任	男	59	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0
滕显友	副总经理	现任	男	57	2012年05月17日	2015年05月16日	0	0	0	0

魏捍平	副总经理	现任	女	48	2012年09月28日	2015年05月16日	0	0	0	0
唐小平	副总经理	现任	男	44	2013年10月22日	2015年05月16日	0	0	0	0
陈继	董事会秘书	现任	男	43	2012年05月17日	2015年05月16日	0	0	0	0
杨家勇	副总经理	离任	男	42	2012年05月17日	2013年08月20日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

- 1、周建国：曾任深圳市投资控股有限公司副总经理。2009年2月起任本公司党委书记、董事长。
- 2、陈茂政：曾任深圳市城市建设开发（集团）公司副总经理、党委副书记、董事总经理。2009年10月起任本公司党委副书记、董事总经理。
- 3、庄泉：曾任深圳市深福保（集团）有限公司监事会主席。2012年4月起任本公司监事会主席。
- 4、邓康诚：曾任深圳市投资控股有限公司任办公室副主任、主任，本公司监事。2009年2月起任本公司董事、党委副书记、纪委书记。
- 5、张磊：曾任国投中鲁果汁股份有限公司财务总监、董事会秘书。2010年10月起任本公司董事、财务总监。
- 6、周含军：曾任深圳东海会计师事务所审计师；深圳广信会计师事务所合伙人；现任亚太集团会计师事务所合伙人会计师。2008年2月起任本公司独立董事。
- 7、刘全民：曾任陕西恒达律师事务所专职律师，广东深亚太律师事务所合伙人、执业律师，现任北京市盈科（深圳）律师事务所不动产与能源投融资中心主任、执业律师。2010年10月起任本公司独立董事。
- 8、宋博通：曾任深圳大学建筑与土木工程学院土木系副院长、工会主席、党委书记，现任深圳大学房地产研究中心常务副主任、基建部主任。2010年10月起任本公司独立董事。
- 9、文利：曾任深圳市投资控股有限公司投资发展部副部长、建设项目管理中心副主任、企业一部部长。2006年9月起任本公司董事。
- 10、姜丽花：曾任深圳市投资控股有限公司计划财务部副经理、经理、副部长。2009年2月起任本公司董事。
- 11、王秀颜：曾任深圳市投资控股有限公司审计部审计项目经理、审计与风险管理部副部长。2009年2月起任本公司监事。
- 12、熊兴农：曾任本公司监事会秘书、审计监事部副经理。2004年6月起任本公司监事。

13、石春荣：曾任本公司纪检监察室主任、物业经营部经理、党委纪委工作部主任，现任公司党委委员、党群工作部经理、工会副主席。2009年2月起任本公司监事。

14、李雨霏：曾任深圳市投资控股有限公司投资部经理助理、资产管理中心经理助理、副经理、企业一部高级主管。2012年4月起任本公司监事。

15、滕显友：曾任深圳市天健（集团）股份有限公司副总经理（兼任深圳市市政工程总公司总经理）。2009年12月起任本公司副总经理。

16、魏捍平：曾任深圳市城市建设开发（集团）公司租赁经营部经理，本公司成本控制部经理。2012年9月起任本公司副总经理。

17、唐小平：曾任深圳市长城润达资产管理有限公司财务总监，深圳市对外劳动服务有限公司财务运营管理部部长，深圳市外事服务中心法人代表、执行董事，本公司计划财务部经理。2013年10月22日起任本公司副总经理。

18、陈继：曾任深圳市城市建设投资发展公司党委办公室主任。2002年12月起任本公司董事会秘书、董事会秘书处主任。

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
文利	深圳市投资控股有限公司	企业一部部长	2013年04月01日		是
姜丽花	深圳市投资控股有限公司	财务部副部长	2007年12月01日		是
王秀颜	深圳市投资控股有限公司	审计与风险管理部副部长	2013年05月01日		是
李雨霏	深圳市投资控股有限公司	企业一部高级主管	2010年01月01日		是
在股东单位任职情况的说明	无。				

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
周含军	亚太集团会计师事务所	合伙人会计师	2012年03月01日		是
刘全民	北京市盈科（深圳）律师事务所不动产与能源投融资中心	主任、执业律师	2013年06月01日		是
宋博通	深圳大学基建部	主任	2013年03月01日		是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司《人力资源管理暂行办法》规定的程序执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据《深圳市国有企业经营者年薪制暂行规定》和公司《人力资源管理暂行办法》确定报酬。 董事姜丽花、文利和监事王秀颜、李雨霏在股东单位任职，不在本公司领薪。 经公司2011年6月29日2010年度股东大会审议通过，自2011年6月起，独立董事津贴调整为5,000元（含税）/人·月，此外未在本公司领取其他报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据公司薪酬管理相关制度按时支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
周建国	董事长	男	59	现任	72		72
陈茂政	总经理、董事	男	50	现任	69.6		69.6
庄泉	监事	男	59	现任	42.5		42.5
邓康诚	董事	男	48	现任	54		54
文利	董事	女	44	现任	0		0
姜丽花	董事	女	50	现任	0		0
张磊	财务总监、董事	男	46	现任	43		43
周含军	独立董事	男	44	现任	6		6
刘全民	独立董事	男	50	现任	6		6
宋博通	独立董事	男	46	现任	6		6
王秀颜	监事	女	52	现任	0		0
李雨霏	监事	女	36	现任	0		0
熊兴农	监事	男	56	现任	28.99		28.99
石春荣	监事	男	58	现任	38.5		38.5
滕显友	副总经理	男	57	现任	54		54
魏捍平	副总经理	女	48	现任	51.78		51.78
唐小平	副总经理	男	44	现任	39.82		39.82
陈继	董事会秘书	男	43	现任	38.5		38.5
杨家勇	副总经理	男	42	离任	40.48		40.48
合计	--	--	--	--	591.17	0	591.17

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
杨家勇	副总经理	离任	2013年08月20日	因工作变动辞职
唐小平	副总经理	被选举	2013年10月22日	内部竞聘并经董事会聘任

五、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，本公司通过内部考核竞聘，有6人职务晋升，3人续聘，6人平级调整岗位，1人免职。引进建筑设计、会计、土建、法律等专业技术人员10名，其中本科以上学历9名，中级职称以上6人。

六、公司员工情况

截至2013年末，公司员工总数 1,736人，其中生产人员 1,107人，技术人员421人，销售人员65人，财务人员55人，行政人员64人。本科以上学历170人，大专233人，中专 190人，高中及以下1143人，离退休职工417人。

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》及其他法律法规的相关规定，不断完善治理结构，坚持规范运作，公司法人治理的实际状况符合相关规范性文件的要求，形成了公司董事会决策、经营班子执行、监事会监督的运作机制。

(一) 公司股东大会的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定进行，所有股东均处于平等地位，可充分行使合法权利。

(二) 董事与董事会：公司董事会决策权力正常行使，董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定进行；董事会所属战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会能积极、高效地开展工作；董事诚信忠诚、勤勉尽责。

(三) 监事和监事会：公司监事会严格按照《监事会议事规则》规定，对公司重要事项进行监督检查，有效行使了监督权，充分发挥了监督职能。

(四) 经理层：公司经理层全面负责公司的生产经营管理工作，其他高管人员均能勤勉尽责履行职务。经理层能够有效执行董事会的决策，并得到有效的监督和制约。鉴于公司公司副总经理杨家勇先生因工作变动原因向公司提出辞职，经公司2013年8月20日第七届董事会第十六次会议审议，同意杨家勇先生辞去公司副总经理职务；经公司内部公开竞聘、总经理提名，公司于2013年10月22日召开第七届董事会第十七次会议审议，聘任唐小平先生为公司副总经理。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

(一) 公司治理专项活动开展情况

1、为贯彻实施《企业内部控制基本规范》及相关配套指引工作，根据深圳证监局《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》（深证局公司字〔2011〕31号）要求，公司于2011年4月正式启动企业内部控制相关工作。本报告期内，在原有的内控单位基础上，本公司将全资所属深圳圳通工程有限公司纳入实施范围，纳入实施范围的单位总资产、净利润和营业收入占公司合并报表总额的比例均超过内部控制规范和实施指引要求。公司内部控制建设工作按照深圳证监局相关通知要求顺利推进。本年度公司已聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制进行独立审计。报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。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对评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。

2、报告期内，公司参加了深圳证监局于 2013年 2月 16 日组织的“深圳上市公司内幕交易防控工作会议”，学习了内幕交易的法律规则和相关案例，明确了内幕交易防控工作的具体要求；会后公司通过电子邮件向董监高及公司关键岗位人员进行了传达，并于4月23日第七届董事会第十三次会议在进行了专题通报；公司参加了深圳证监局于 2013 年5月31日组织的深圳上市公司财务会计基础培训会，明确了财务负责人在规范公司财务会计基础工作和保障财务信息质量真实、完整、准确方面的职责。在2013年9月13日深圳证监局举办的深圳上市公司投资者关系互动平台暨网上集体接待日活动中，公司积极响应，细致准备，及时更新了投资者互动平台上的基础数据，认真回应活动过程中的投资者提问，网上集团接待日活动取得了较好的效果。公司监事会主席、控股股东监事会主席及本公司报告期内聘任的副总经理（1名）共计3人参加了2013年12月5日深圳证监局举办的董事监事培训，并顺利通过培训考试。

（二）内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

为进一步规范公司内幕信息管理及其知情人买卖公司股票的行为，根据《公司法》、《证券法》、中国证监会《上市公司内幕信息知情人登记管理规定》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规，本公司已于 2009 年 10 月28 日经公司董事会审议通过了《内幕信息及知情人管理制度》，报告期内公司严格按照有关法律、法规及《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时、公平地开展信息披露工作。报告期内相关工作均严格按照该制度及深圳证监局、深圳证券交易所的相关要求执行。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 04 月 23 日	《2012 年度董事会工作报告》、《2012 年度监事会工作报告》、《2012 年度利润分配方案》、《2012 年度报告》、《独立董事述职报告》、《2013 年财务预算方案》、《关于续聘财务及内控审计机构的议案》	审议通过	2013 年 04 月 24 日	2012 年年度股东大会决议公告(巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 11 月 12 日	《关于变更公司年度财务审计及内控审计会计师事务所的议案》	审议通过	2013 年 11 月 13 日	2013 年第一次临时股东大会决议公告 (巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
周含军	7	5	1	1	0	否
刘全民	7	6	1	0	0	否
宋博通	7	5	1	1	0	否
独立董事列席股东大会次数						2

连续两次未亲自出席董事会的说明

无。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

不适用。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

(一) 董事会审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会对公司年度财务审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、会计师事务所管理意见书、内部控制审计、关联方资金往来及担保等事项进行审议，与年审注册会计师保持了充分和必要的沟通。

2013年度报告审计工作开展以来，审计委员会积极推进审计工作的开展与会计师事务所确定有关审计工作的安排。报告期内，审计委员会召开三次会议；两次审阅公司2013年度财务报表，审阅年审注册会计师出具的初步审计结果，并发表审阅意见。审计委员会对2013年度审计工作总结如下：

1、对公司2013年度财务报告发表审阅意见

审计委员会成员以其专业知识与经验，对公司编制的年度财务会计报告进行审阅。报告

期内，按照证监会有关规定要求，审计委员会对年度财务会计报告发表了两次审阅意见。

在公司年度财务报告编制完成后，董事会审计委员会对进行了细致地审阅。审计委员会认为：公司根据新企业会计准则的规定，选择和运用了恰当的会计政策，做出了合理的会计估计。公司对会计政策、会计估计的变更一贯持谨慎态度，不存在利用、滥用会计政策、会计估计变更调节利润的情况，公司编制的财务报告真实可靠、内容完整。

在年审注册会计师对公司2013年度财务报告出具初步审计结果后，审计委员会审阅了该财务报告，并与注册会计师会谈沟通，一致认为：中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)编制的公司2013年度财务报告符合企业会计准则的各项规定，在所有重大事项方面真实、完整地反映了公司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。

2、对会计师事务所审计工作的督促情况

审计委员会提前对年度财务及内控审计进行全面部署，与现任会计师事务所商定需要出具审计报告的范围和时间进度。在审计团队进场以后，与主要项目负责人员进行了沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，并及时反馈给公司有关部门，以保证年度审计和信息披露工作按照预定的进度推进。

3、对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2013年度审计工作的总结报告

按照中国证券监督管理委员会以及深圳证券交易所对2013年年度报告相关工作的规定，本公司审计委员会对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称瑞华）为本公司提供的2013年度审计工作总结如下：

鉴于公司聘任瑞华为公司年度财务审计及内控审计机构，年度财务审计及内部控制审计工作合并同步进行。

（1）审计前的准备工作

①审计计划的确定

2013年的审计工作计划时间为：2013年11月5日-2014年3月28日。

其中预审及内控测试时间为2013年11月5日-2014年1月5日；实质性测试时间为2014年1月6日-2014年2月24日；撰写财务及内控审计报告，所内复核，形成初稿时间2014年2月25日-2014年3月10日。

②对财务报表的审阅

公司编制的财务报表完成后，审计委员会进行了认真的审阅，并形成书面意见。

（2）审计过程

2013年11月5日开始，瑞华工作小组对公司本部和各子公司全面开展审计。审计过程中，审计委员会根据审计进度多次督促瑞华严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。2014年3月10日，中瑞岳华向审计委员会提交了2013年审计报告初稿，出具了财务会计报表及内控评价的初步审计意见，审计委员会再次审阅了经初步审计后的公司财务会计报表及内控评价报告，认为：该报表真实、准确、完整地反映了公司截至 2013 年12 月 31 日的财务状况和经营成果，并同意以此报表为基础制作 2013 年年度报告及摘要；该内控评价报告真实、准确、完整地反映了公司截至 2013年 12月 31 日的内控建设成果，并同意

以此为基础完成内控评价报告及内控审计报告；2014年3月28日出具了2013年度审计报告定稿。至此，瑞华对本公司2013年度财务报告的现场审计工作结束。

（3）审计结果

瑞华为本公司出具了标准无保留意见的2013年度财务审计报告及内部控制审计报告。审计委员会认为，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2013年度财务报告审计工作完成良好。

4、报告期内，因公司原聘请的中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）（下称中瑞岳华）与国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）（下称国富浩华）合并成立瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），审计委员会对公司变更瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司年度财务审计及内控审计会计师事务所事项进行了研究并形成了决议，同意提请公司董事会审议后提交股东大会批准。

（二）董事会提名委员会履职情况

报告期内，因公司杨家勇先生因工作变动辞去公司副总经理职务，董事会提名委员会就公司《副总经理选聘工作方案》进行了认真审核并形成决议，还全过程参与了新任副总经理的公开竞聘、资格审查，经广泛征集意见，就公司副总经理聘任形成了决议，同意提交公司董事会审议。

（三）董事会薪酬与考核委员会履职情况

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

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

（一）业务方面，公司具有独立的产、供、销系统。

（二）人员方面，公司劳动、人事、工资管理完全独立，公司高级管理人员不在控股股东单位担任职务并领取报酬。

（三）资产方面，控股股东投入公司的资产独立完整、权属清晰。

（四）机构方面，公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门间无上下级关系。

（五）财务方面，公司独立核算，具有独立的财务部门，依法独立纳税，建立独立的财务核算体系、财务会计制度和财务管理制度，开设独立的银行帐户。

七、同业竞争情况

本公司与控股股东所属企业——深圳市物业发展（集团）股份有限公司（简称物业集团）客观存在同业经营情况，但未形成实质竞争。物业集团与我公司均属因深圳特区建设需要，在政府主导下成立。本公司控股股东——深圳市投资控股有限公司为深圳市国有资产监督管理委员会独资所属独立法人企业，对上市公司依法行使股东权利，能够保证所属上市公司在决策、执行、监督等公司治理方面的独立性，没有存在占用上市公司资金等侵害我司和中小股东利益的情况。2010年10月11日，深圳市投资控股有限公司根据已深圳证券交易所的要求，正式上报了《声明与承诺书》，明确承诺确保上市公司依法经营和独立运作的十项内容。且本公司也已严格按照上市公司规范治理的要求，制订完善了《公司章程》及财务、审计、人事、开发、销售等一系列制度，规范公司治理，依法独立运作，基本上避免了与控股股东、实际控制人及其所属企业同业竞争的情况。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司由董事会考核、评价和选聘经营班子。报告期内，公司通过公开竞聘方式，由董事会组织实施在公司内部选聘一名副总经理。公司董事长、总经理实行年薪制，年薪组成为基本薪酬和绩效薪酬，由股东单位制订考核办法进行考核，其他高级管理人员薪酬根据个人工作绩效参照企业领导人员薪酬总额确定；本公司未实施股权激励计划。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司根据中国证监会上市部函[2011]031号《关于做好上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》、深圳证监局[2011]31号文《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》要求,结合公司《内控规范实施工作方案》,公司建立了内部控制组织体系。董事会是内部控制评价的最高决策机构和最终责任者,监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况,协调内部控制审计等工作;董事会下设内控领导小组,负责公司内部控制建设及评价工作,内控建设办公室在内控领导小组的指导下具体组织实施内控评价工作,内控评价小组负责具体实施内控评价工作,内控领导小组是内控评价工作的决策机构,内控建设办公室是内控评价工作的管理机构。内控评价工作的汇报途径:内控评价小组→内控建设办公室→内控领导小组→董事会。2013年度公司聘请了瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司内部控制进行独立审计。

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,建立健全并有效实施内部控制,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与实施内部控制进行监督;经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是:重点关注公司的关键业务领域,完善核心业务流程,合理保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整;同时,不断提高公司内控设计和运行的有效性,全面提升公司内控管理水平,为公司发展战略的实现奠定良好的基础。由于内部控制存在固有局限性,故仅能对达到上述目标提供合理保证。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或对控制政策和程序遵循的程度降低,根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据企业内部控制规范体系的要求,结合企业内部控制制度和评价方法,组织开展内部控制评价工作。

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷、一般缺陷的认定要求,结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受程度等因素,区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制,研究确定了适合于本公司的内部控制缺陷具体认定标准,并与以前年度保

持一致。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 29 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《内部控制自我评价报告》

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	
我们认为，深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司于 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。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《内部控制审计报告》

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

为进一步完善公司治理与规范公司管理，本公司于2010年4月19日第六届董事会第五次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》并严格执行。报告期内，本公司未出现年报信息披露重大差错。

第十一节 财务报告

审计报告

瑞华审字[2014]48270005 号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深房集团”）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深房集团管理层的责任。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，公允反映了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 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）

中国注册会计师：田景亮

中国·北京

中国注册会计师：李花

二〇一四年三月二十八日

合并资产负债表

2013年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	五、1	525,374,372.44	496,805,905.01
交易性金融资产		--	--
应收票据		--	--
应收账款	五、2	14,102,124.06	24,413,187.02
预付款项	五、3	12,206,598.30	39,677,550.07
应收利息		--	--
应收股利	五、4	1,052,192.76	1,052,192.76
其他应收款	五、5	54,672,501.81	56,894,335.01
存 货	五、6	2,967,935,589.04	2,431,754,464.54
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产	五、7	3,451,107.04	7,780,460.78
流动资产合计		3,578,794,485.45	3,058,378,095.19
非流动资产：			
可供出售金融资产		--	--
持有至到期投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资	五、8	75,200,652.59	75,225,969.30
投资性房地产	五、9	466,314,091.90	487,373,443.43
固定资产	五、10	60,715,687.71	63,204,808.66
在建工程		--	--
工程物资		--	--
固定资产清理		--	--
生产性生物资产		--	--
油气资产		--	--
无形资产	五、11	6,753,566.79	5,866,106.75
开发支出		--	--
商誉		--	--
长期待摊费用	五、12	528,352.21	427,321.35
递延所得税资产	五、13	26,792,460.02	19,881,649.62
其他非流动资产	五、14	--	2,413,434.00
非流动资产合计		636,304,811.22	654,392,733.11
资产总计		4,215,099,296.67	3,712,770,828.30

合并资产负债表（续）

2013 年 12 月 31 日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	五、17	23,000,000.00	96,000,000.00
交易性金融负债		--	--
应付票据		--	--
应付账款	五、18	389,345,271.46	72,660,833.60
预收款项	五、19	312,967,028.85	407,194,198.80
应付职工薪酬	五、20	37,159,445.41	36,675,028.18
应交税费	五、21	148,006,651.37	19,958,153.14
应付利息	五、22	18,482,515.18	18,395,916.84
应付股利		--	--
其他应付款	五、23	394,687,837.29	394,741,726.29
一年内到期的非流动负债	五、24	331,482,489.72	299,261,270.80
其他流动负债		--	--
流动负债合计		1,655,131,239.28	1,344,887,127.65
非流动负债：			
长期借款	五、25	814,213,536.85	849,636,078.25
应付债券		--	--
长期应付款	五、26	10,749,885.53	11,136,124.62
专项应付款		--	--
预计负债		--	--
递延所得税负债		--	--
其他非流动负债		--	--
非流动负债合计		824,963,422.38	860,772,202.87
负债合计		2,480,094,661.66	2,205,659,330.52
所有者权益：			
股本	五、27	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	五、28	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		--	--
专项储备		--	--
盈余公积	五、29	4,974,391.15	4,974,391.15
一般风险准备		--	--
未分配利润	五、30	-140,886,134.13	-369,154,405.36
外币报表折算差额		9,354,020.21	9,651,254.84
归属于母公司股东的所有者权益合计		1,863,347,135.33	1,635,376,098.73
少数股东权益		-128,342,500.32	-128,264,600.95
所有者权益合计		1,735,004,635.01	1,507,111,497.78
负债及所有者权益总计		4,215,099,296.67	3,712,770,828.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2013 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入	五、31	2,116,482,684.93	1,030,148,729.47
其中：营业收入	五、31	2,116,482,684.93	1,030,148,729.47
二、营业总成本		1,819,173,771.32	893,705,121.28
其中：营业成本	五、31	1,547,170,059.64	701,303,623.08
营业税金及附加	五、32	163,921,565.69	100,203,153.09
销售费用	五、33	45,139,220.41	27,540,513.15
管理费用	五、34	63,843,291.44	68,115,069.18
财务费用	五、35	-1,567,205.86	2,682,762.78
资产减值损失	五、36	666,840.00	-6,140,000.00
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）	五、37	-25,316.71	1,533,086.71
其中：对联营企业和合营企业投资收益	五、37	-25,316.71	-120,218.96
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		297,283,596.90	137,976,694.90
加：营业外收入	五、38	7,242,022.95	80,194.63
减：营业外支出	五、39	650,634.55	798,994.92
其中：非流动资产处置损失	五、39	110,923.29	616,113.66
四、利润总额（净亏损以“-”号填列）		303,874,985.30	137,257,894.61
减：所得税费用	五、40	75,557,227.17	30,403,044.98
五、净利润（亏损以“-”号填列）		228,317,758.13	106,854,849.63
归属母公司所有者净利润		228,268,271.23	106,814,543.53
少数股东损益		49,486.90	40,306.10
六、每股收益		--	--
（一）基本每股收益	五、41	0.2256	0.1056
（二）稀释每股收益	五、41	0.2256	0.1056
七、其他综合收益	五、42	-424,620.90	-49,972.76
八、综合收益总额		227,893,137.23	106,804,876.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		227,971,036.60	106,779,562.60
归属于少数股东的综合收益总额		-77,899.37	25,314.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2013 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币

元

项目	注释	本年数	上年数
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		2,031,850,194.26	1,151,245,849.81
收到的税费返还		697,514.50	--
收到的其他与经营活动有关的现金	五、43	50,096,274.13	39,178,728.60
经营活动现金流入小计		2,082,643,982.89	1,190,424,578.41
购买商品、接受劳务支付的现金		1,556,632,034.88	856,071,436.09
支付给职工以及为职工支付的现金		127,334,091.75	115,682,666.59
支付的各项税费		125,782,642.55	110,848,103.90
支付的其他与经营活动有关的现金	五、43	77,941,530.31	80,412,552.30
经营活动现金流出小计		1,887,690,299.49	1,163,014,758.88
经营活动产生的现金流量净额		194,953,683.40	27,409,819.53
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		131,473.86	--
取得投资收益所收到的现金		--	601,112.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		7,572,643.95	87,170.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		--	--
收到的其他与投资活动有关的现金		--	--
投资活动现金流入小计		7,704,117.81	688,282.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		6,079,076.26	6,682,841.12
投资所支付的现金		--	12,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	--
支付的其他与投资活动有关的现金		--	--
投资活动现金流出小计		6,079,076.26	18,682,841.12
投资活动产生的现金流量净额		1,625,041.55	-17,994,558.21
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		--	--
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		--	--
取得借款收到的现金		445,989,352.23	1,036,000,000.00
发行债券收到的现金		--	--
收到的其他与筹资活动有关的现金	五、43	25,000,000.00	--
筹资活动现金流入小计		470,989,352.23	1,036,000,000.00
偿还债务所支付的现金		527,190,674.71	808,292,761.31
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		78,560,662.88	73,616,362.45
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		--	--
支付的其他与筹资活动有关的现金	五、43	6,000,000.00	25,000,000.00
筹资活动现金流出小计		611,751,337.59	906,909,123.76
筹资活动产生的现金流量净额		-140,761,985.36	129,090,876.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-246,069.92	240,379.35
五、现金及现金等价物净增加额	五、44	55,570,669.67	138,746,516.91
加：期初现金及现金等价物余额	五、44	463,713,702.77	324,967,185.86
六、期末现金及现金等价物余额	五、44	519,284,372.44	463,713,702.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表
2013 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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	外币报表折算差额		
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	--	-369,154,405.36	9,651,254.84	-128,264,600.95	1,507,111,497.78
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	--	-369,154,405.36	9,651,254.84	-128,264,600.95	1,507,111,497.78
三、本年增减变动金额(减少)	--	--	--	--	--	--	228,268,271.23	-297,234.63	-77,899.37	227,893,137.23
(一)净利润	--	--	--	--	--	--	228,268,271.23	--	49,486.90	228,317,758.13
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	--	-297,234.63	-127,386.27	-424,620.90
上述(一)和(二)小计	--	--	--	--	--	--	228,268,271.23	-297,234.63	-77,899.37	227,893,137.23
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、所有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、股份支付计入所有者权益	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(四)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、提取一般风险准备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	--	-140,886,134.13	9,354,020.21	-128,342,500.32	1,735,004,635.01

载于第 15 页至第 93 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2012年度

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	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			外币报表折算差额
一、上年年末余额:	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	--	-475,968,948.89	9,686,235.77	-128,289,915.22	1,400,306,620.91
加:会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	--	-475,968,948.89	9,686,235.77	-128,289,915.22	1,400,306,620.91
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	--	--	--	--	--	--	106,814,543.53	-34,980.93	25,314.27	106,804,876.87
(一)净利润	--	--	--	--	--	--	106,814,543.53	--	40,306.10	106,854,849.63
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	--	-34,980.93	-14,991.83	-49,972.76
上述(一)和(二)小计	--	--	--	--	--	--	106,814,543.53	-34,980.93	25,314.27	106,804,876.87
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、所有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(四)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、提取一般风险准备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	--	-369,154,405.36	9,651,254.84	-128,264,600.95	1,507,111,497.78

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表

2013年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		362,953,152.47	223,827,179.97
交易性金融资产		--	--
应收票据		--	--
应收账款	十、1	4,359,289.23	13,663,339.96
预付款项		--	55,500.00
应收利息		--	--
应收股利		--	--
其他应收款	十、2	669,806,773.71	343,568,799.28
存 货		1,830,603,734.72	1,844,523,622.50
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产		--	--
流动资产合计		2,867,722,950.13	2,425,638,441.71
非流动资产：			
可供出售金融资产		--	--
持有至到期投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资	十、3	328,371,367.19	298,396,683.90
投资性房地产		407,900,089.95	426,426,812.91
固定资产		34,263,366.14	33,944,334.56
在建工程		--	--
工程物资		--	--
固定资产清理		--	--
生产性生物资产		--	--
油气资产		--	--
无形资产		1,406,066.79	327,266.75
开发支出		--	--
商誉		--	--
长期待摊费用		132,925.95	189,456.15
递延所得税资产		3,230,636.28	6,814.20
其他非流动资产		--	1,376,400.00
非流动资产合计		775,304,452.30	760,667,768.47
资产总计		3,643,027,402.43	3,186,306,210.18

资产负债表（续）

2013年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款		--	70,000,000.00
交易性金融负债		--	--
应付票据		--	--
应付账款		393,715,301.47	24,195,725.69
预收款项		82,398,193.00	280,272,668.00
应付职工薪酬		11,614,479.62	10,848,111.62
应交税费		149,643,182.39	6,204,121.44
应付利息		18,094,154.07	18,020,083.50
应付股利		--	--
其他应付款		648,978,988.66	608,165,106.86
一年内到期的非流动负债		331,482,489.72	299,261,270.80
其他流动负债		--	--
流动负债合计		1,635,926,788.93	1,316,967,087.91
非流动负债：			
长期借款		581,224,184.62	649,636,078.25
应付债券		--	--
长期应付款		--	--
专项应付款		--	--
预计负债		--	--
递延所得税负债		--	--
其他非流动负债		--	--
非流动负债合计		581,224,184.62	649,636,078.25
负债合计		2,217,150,973.55	1,966,603,166.16
所有者权益：			
股本		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积		978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		--	--
专项储备		--	--
盈余公积		--	--
一般风险准备		--	--
未分配利润		-564,028,429.22	-770,201,814.08
所有者权益合计		1,425,876,428.88	1,219,703,044.02
负债及所有者权益总计		3,643,027,402.43	3,186,306,210.18

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表
2013 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十、4	1,334,203,505.49	113,046,014.33
减：营业成本	十、4	898,116,935.10	41,545,002.74
营业税金及附加		107,352,413.53	17,665,684.67
销售费用		26,298,856.99	18,313,339.83
管理费用		31,312,746.27	31,242,272.24
财务费用		1,952,132.73	-1,532,671.49
资产减值损失		666,840.00	--
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）	十、5	-25,316.71	-120,218.96
其中：对联营企业和合营企业投资收益	十、5	-25,316.71	-120,218.96
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		268,478,264.16	5,692,167.38
加：营业外收入		603,003.89	30,233.29
减：营业外支出		48,607.28	15,092.50
其中：非流动资产处置损失		7,607.28	92.50
三、利润总额（净亏损以“-”号填列）		269,032,660.77	5,707,308.17
减：所得税费用		62,859,275.91	87,586.24
四、净利润（亏损以“-”号填列）		206,173,384.86	5,619,721.93
五、其他综合收益		--	--
六、综合收益总额		206,173,384.86	5,619,721.93

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2013 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,144,966,241.22	376,638,380.51
收到的税费返还		697,514.50	--
收到的其他与经营活动有关的现金		76,214,774.35	16,840,440.53
经营活动现金流入小计		1,221,878,530.07	393,478,821.04
购买商品、接受劳务支付的现金		453,758,678.80	293,631,860.90
支付给职工以及为职工支付的现金		27,614,061.43	27,387,097.91
支付的各项税费		41,219,939.77	12,569,257.99
支付的其他与经营活动有关的现金		302,321,288.97	50,269,427.73
经营活动现金流出小计		824,913,968.97	383,857,644.53
经营活动产生的现金流量净额		396,964,561.10	9,621,176.51
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		131,473.86	14,212,390.33
取得投资收益所收到的现金		--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		3,000.00	--
收到的其他与投资活动有关的现金		15,962,247.98	14,290,900.43
投资活动现金流入小计		16,096,721.84	28,503,290.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,342,950.46	572,801.00
投资所支付的现金		90,000,000.00	63,518,370.00
支付的其他与投资活动有关的现金		--	--
投资活动现金流出小计		92,342,950.46	64,091,171.00
投资活动产生的现金流量净额		-76,246,228.62	-35,587,880.24
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		--	--
取得借款收到的现金		390,000,000.00	810,000,000.00
发行债券收到的现金		--	--
收到的其他与筹资活动有关的现金		25,000,000.00	--
筹资活动现金流入小计		415,000,000.00	810,000,000.00
偿还债务所支付的现金		501,190,674.71	648,292,761.31
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		62,399,178.33	64,694,167.89
支付的其他与筹资活动有关的现金		6,000,000.00	25,000,000.00
筹资活动现金流出小计		569,589,853.04	737,986,929.20
筹资活动产生的现金流量净额		-154,589,853.04	72,013,070.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-577.80	-216.89
五、现金及现金等价物净增加额			
		166,127,901.64	46,046,150.18
加：期初现金及现金等价物余额		190,825,250.83	144,779,100.65
六、期末现金及现金等价物余额			
		356,953,152.47	190,825,250.83

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表
2013 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	股本	资本公积	减：库存股	专项准备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益
一、上年年末余额：	1 011 660 000.00	978 244 858.10	--	--	--	--	-770 201 814.08	1 219 703 044.02
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1 011 660 000.00	978 244 858.10	--	--	--	--	-770 201 814.08	1 219 703 044.02
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	--	--	--	--	--	--	206 173 384.86	206 173 384.86
(一)净利润	--	--	--	--	--	--	206 173 384.86	206 173 384.86
(二) 其它综合收益	--	--	--	--	--	--	--	--
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	--	--	206 173 384.86	206 173 384.86
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	--
1、所有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--	--
2、股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--
(四)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--
2、提取一般风险准备	--	--	--	--	--	--	--	--
3、对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1 011 660 000.00	978 244 858.10	--	--	--	--	-564 028 429.22	1 425 876 428.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2012 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	股本	资本公积	减：库存股	专项准备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益
一、上年年末余额：	1 011 660 000.00	978 244 858.10	--	--	--	--	-775 821 536.01	1 214 083 322.09
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1 011 660 000.00	978 244 858.10	--	--	--	--	-775 821 536.01	1 214 083 322.09
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	--	--	--	--	--	--	5 619 721.93	5 619 721.93
(一)净利润	--	--	--	--	--	--	5 619 721.93	5 619 721.93
(二) 其它综合收益	--	--	--	--	--	--	--	--
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	--	--	5 619 721.93	5 619 721.93
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	--
1、所有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--	--
2、股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--
(四)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--
2、提取一般风险准备	--	--	--	--	--	--	--	--
3、对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增资本(或股本)	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1 011 660 000.00	978 244 858.10	--	--	--	--	-770 201 814.08	1 219 703 044.02

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳经济特区房地产（集团）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

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

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

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

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

本公司的母公司为深圳市投资控股有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2014年3月28日批准报出。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司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，本公司核算以权责发生制为基础。除某些金融工

具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、遵循企业会计准则的声明

本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及本公司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。

3、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。

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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。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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》(财会〔2012〕19号)关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注二、6(1))，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注二、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

6、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

(1) “一揽子交易”的判断原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) “一揽子交易”的会计处理方法

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。

(3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

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”(详见本附注二、13、(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”(详见本附注二、7)适用的原则进行会计处理。

7、合并财务报表的编制方法

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

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本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所有者权益中所享有的份额,冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资

相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注二、13“长期股权投资”或本附注二、10“金融工具”。

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

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。

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

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

（2）外币财务报表的折算

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

10、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的分类

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

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

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。

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

期损益。

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同及贷款承诺

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，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。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（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。

（5）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。

（6）金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本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。

① 持有至到期投资减值

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

② 可供出售金融资产减值

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

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

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

11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

本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。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将金额为人民币500万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

（2）单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

12、存货

（1）存货的分类

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

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

（2）发出存货的计价方法

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

（3）存货可变现净值的确定依据和存货跌价准备的计提方法

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

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

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

金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(6) 开发用土地核算的方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(7) 公共配套设施费用的核算

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

(8) 维修基金的核算方法

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

(9) 质量保证金的核算方法

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

13、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

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，按本附注二、7、“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。

14、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。

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

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

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

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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。

(3) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。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	30	5	3.17
机器设备	7	5	13.57
运输设备	6	5	15.83
电子设备及其他	5	5	19.00

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。

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按

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

(5) 其他说明

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

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

本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。

16、在建工程

(1) 在建工程的类别

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

(2) 借款费用资本化期间

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

18、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

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) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
出租车牌照	38年	出租车牌照记录年限
软件	5年	固定资产电子及其他设备年限

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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

(4) 无形资产减值准备的计提

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

(6) 内部研究开发项目支出的核算

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

19、长期待摊费用

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

20、预计负债

预计负债属于负债的范畴，符合负债的确认条件应给予确认，或有事项的确认和计量通常是指预计负债的确认和计量。

(1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1) 该义务是本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。

(2) 预计负债的计量方法

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

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

① 亏损合同

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

② 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本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。

21、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

根据上述确认原则，本公司确定房地产销售收入的确认还必须满足以下条件：已经签订销售合同并在国土部门备案；房地产已经完工并验收合格；一次性付款的，已收讫全部房款，分期付款方式的，如果延期收取的货款具有融资性质，按照应收合同价款的现值计算确定，按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时。

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

(3) 确认提供劳务收入的依据

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

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

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

完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

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

22、政府补助

(1) 类型

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。

(2) 会计政策

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。

23、递延所得税资产和递延所得税负债

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。

(1) 确认递延所得税资产的依据

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

(2) 确认递延所得税负债的依据

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本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。

24、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

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。

(2) 融资租赁会计处理

① 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。

② 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。

25、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认条件

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。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

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

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本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。

26、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）。

27、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

28、前期会计差错更正

(1) 本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

(2) 本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、税项

主要税种及税率

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

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

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：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	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
深圳海燕大酒店有限公司	全资子公司	深圳	服务业	3,000	酒店服务	3,000	--
深圳市物业管理有限公司	全资子公司	深圳	服务业	725	物业管理	725	--
深圳圳通工程有限公司	全资子公司	深圳	服务业	1,000	安装维修	1,000	--
深圳市华展建设监理有限公司	全资子公司	深圳	服务业	800	监理	800	--
深圳市深房小汽车出租有限公司	全资子公司	深圳	服务业	1,029	小汽车出租	1,029	--
深圳深房停车场有限公司	全资子公司	深圳	服务业	4,250	建设经营停车场	4,250	--
深圳市深房投资有限公司	全资子公司	深圳	投资	1,000	投资	1,000	--
深圳市深房保税贸易有限公司	全资子公司	深圳	贸易	500	进出口贸易	500	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产	3,000	房地产开发	3,000	--
深圳经济特区房地产（集团） 广州房地产有限公司	全资子公司	广州	房地产	2,000	房地产开发	2,000	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	全资子公司	北京	房地产	US\$1,000	房地产经营	7,671	--
北京深房物业管理有限责任公司	全资子公司	北京	服务业	50	物业管理	50	--

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际 出资额	实质上构成对子公司净投资的其 他项目余额
深圳市深物电梯有限公司	全资子公司	深圳	服务业	350	电梯销售与维修服务	350	--
深圳市联华企业有限公司	全资子公司	深圳	服务业	1,000	机械机电设备安装	1,000	--
新峰置业有限公司	全资子公司	香港	投资管理	HKD100	投资、管理	100.47	3,202
华林有限公司	全资子公司	香港	投资控股	HKD1	投资控股	1	--
汕头市华林房产开发有限公司	全资子公司	汕头	房地产	US\$1500	房地产开发	9,122.61	--
汕头市华峰房地产开发有限公司	全资子公司	汕头	房地产	3,000	房地产开发	3,000	--
美国长城地产有限公司	控股子公司	美国	房地产	USD50	房地产开发	205.11	10,138
新峰企业有限公司	全资子公司	香港	投资管理	HKD100	投资、管理	50.23	56,498
新峰投资有限公司	控股子公司	香港	投资	HKD100	物业投资	100.47	--
启禄有限公司	全资子公司	香港	投资管理	HKD100	投资、管理	100.47	--
柏伟置业有限公司	控股子公司	香港	投资	HKD1	物业投资	1	--
启怡发展有限公司	全资子公司	香港	投资	HKD100	投资兴办实业	100.47	--
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	全资子公司	广州	房地产	HKD3,980	房地产开发	2,845.70	--
新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司*1	控股子公司	武汉	房地产	US\$400	房地产开发	2,292	--
深圳市深房百货有限公司*2	全资子公司	深圳	商贸	1,000	国内商业物资供销	1,000	--
深圳市数码港投资有限公司*3	控股子公司	深圳	咨询	2,000	信息技术咨询	1,400	--

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际 出资额	实质上构成对子公司净投资的其 他项目余额
深圳市深房集团宝安开发有限公司*4	全资子公司	深圳	房地产	2,000	房地产开发	2,000	--
深圳市房地产综合服务公司*5	全资子公司	深圳	综合	1,371	日用百货、家用电器、五金 等	596	--
深圳市深房实业发展公司*6	全资子公司	深圳	投资	300	投资兴办实业	450	--
深圳市特发房产建筑装修公司*7	全资子公司	深圳	服务类	221	建筑、装修	818	--
澳洲柏克顿有限公司*8	控股子公司	澳大利亚	房地产	US\$20	房地产开发	91	1,256
加拿大长城（温哥华）有限公司*8	控股子公司	加拿大	房地产	CAD 0.1	房地产开发	0.45	8,904
百立有限公司*8	全资子公司	香港	商贸	HKD50	分包承建及买卖建材	20	1,107
深圳市深房建筑装饰材料公司*9	全资子公司	深圳	商业	268	建筑材料	268	--
深圳中港海燕企业有限公司*10	控股子公司	深圳	综合	1,900	旅业酒楼餐饮	1,294	--
深圳市新东方百货有限公司*11	全资子公司	深圳	商贸	2,000	国内商业物资供销	1,850	--
广东省封开县联峰水泥制造有限公司*12	控股子公司	广东封开	制造业	US\$800	生产经营水泥	12,126	--

(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	注释
深圳海燕大酒店有限公司	100	100	是			
深圳市物业管理有限公司	100	100	是			
深圳圳通工程有限公司	100	100	是			
深圳市华展建设监理有限公司	100	100	是			
深圳市深房小汽车出租有限公司	100	100	是			
深圳深房停车场有限公司	100	100	是			
深圳市深房投资有限公司	100	100	是			
深圳市深房保税贸易有限公司	100	100	是			
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	100	100	是			
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	100	100	是			
北京新峰房地产开发经营有限公司	100	100	是			
北京深房物业管理有限责任公司	100	100	是			
深圳市深物电梯有限公司	100	100	是			
深圳市联华企业有限公司	100	100	是			
新峰置业有限公司	100	100	是			

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	注释
华林有限公司	100	100	是	-	-	
汕头市华林房产开发有限公司	100	100	是	-	-	
汕头市华峰房地产开发有限公司	100	100	是	-	-	
美国长城地产有限公司	70	70	是	-2,176.77	3.64	
新峰企业有限公司	100	100	是	-	-	
新峰投资有限公司	55	55	是	-10,455.26	-0.22	
启禄有限公司	100	100	是	-	-	
柏伟置业有限公司	80	80	是	-202.23	1.54	
启怡发展有限公司	100	100	是	-	-	
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	100	100	是	-	-	
新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司	55	55	是	-	-	
深圳市深房百货有限公司	100	100	否	-	-	
深圳市数码港投资有限公司	70	70	否	-	-	
深圳市深房集团宝安开发有限公司	100	100	否	-	-	
深圳市房地产综合服务公司	100	100	否	-	-	
深圳市深房实业发展公司	100	100	否	-	-	

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	注释
深圳市特发房产建筑装修公司	100	100	否		--	
澳洲柏克顿有限公司	60	60	否		--	
加拿大长城（温哥华）有限公司	75	75	否		--	
百立有限公司	100	100	否		--	
深圳市深房建筑装饰材料公司	100	100	否		--	
深圳中港海燕企业有限公司	68	68	否		--	
深圳市新东方百货有限公司	100	100	否		--	
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	90	90	否		--	

***1 新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司**

本公司通过本公司之 55%控制子公司新峰投资有限公司持有该公司 100%股权。

***2 深圳市深房百货有限公司**

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

***3 深圳市数码港投资有限公司**

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

***4 深圳市深房集团宝安开发有限公司**

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

***5 深圳市房地产综合服务公司**

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

***6 深圳市深房实业发展公司**

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

***7 深圳市特发房产建筑装修公司**

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

***8 澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城（温哥华）有限公司、百立有限公司**

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

***9 深圳市深房建筑装饰材料公司**

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

***10 深圳中港海燕企业有限公司**

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

***11 深圳市新东方百货有限公司**

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

***12 广东省封开县联峰水泥制造有限公司**

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

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

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)
汕头经济特区松山房产开发有限公司	全资子公司	汕头	房地产开发	HKD3000	房产及配套设施的开发建设、出租物业	2108	--

(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	注释
汕头经济特区松山房产开发有限公司	100.00	100.00	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

本公司本年度新增投资30,000,000.00元人民币设立汕头市华峰房地产开发有限公司,系本公司的全资子公司,纳入本公司合并范围。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成

控制权的经营实体

名称	年末净资产	本年净利润
汕头市华峰房地产开发有限公司	30,000,000.00	--

汕头市华峰房地产开发有限公司为本公司本年度新投资设立的子公司(附注四、1)。

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

本公司本年度未发生同一控制下的企业合并。

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

本公司本报告期内未发生非同一控制下的企业合并。

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

本公司本报告期内未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司事项。

8、报告期内发生的反向购买

本公司本报告期未发生反向购买事项。

9、本报告期发生的吸收合并

本公司本报告期未发生吸收合并事项。

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

项目	资产和负债项目	
	2013年12月31日	2012年12月31日
美国长城地产有限公司	1美元=6.0969人民币	1美元=6.2855人民币
项目	收入、费用现金流量项目	
	2013年度	2012年度
美国长城地产有限公司	1美元=6.1912人民币	1美元=6.3099人民币

五、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,上年指2012年度,本年指2013年度。

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:			185,502.41			336,552.84
-人民币			172,180.27			298,819.57
-美元	100.09	6.0969	610.24	1,435.33	6.2855	9,021.75
-港币	16,168.79	0.7862	12,711.90	35,406.98	0.8109	28,711.52
银行存款:			519,098,870.03			488,243,117.58
-人民币			509,911,429.21			482,281,853.10
-美元	137,953.58	6.0969	841,089.20	116,396.17	6.2855	731,608.14

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
-港币	10,616,066.68	0.7862	8,346,351.62	6,449,200.07	0.8109	5,229,656.34
其他货币资金:			6,090,000.00			8,226,234.59
-人民币			6,090,000.00			8,092,202.24
-港币	--	--	--	165,288.38	0.8109	134,032.35
合计			525,374,372.44			496,805,905.01

注(1): 于2013年12月31日, 本公司的所有权受到限制的货币资金为人民币6,090,000.00元(2012年12月31日: 人民币33,092,202.24元), 其他货币资金中有人民币90,000.00元系支付的投标保函保证金, 有人民币6,000,000.00元系存放于本公司开立的租金监管账户, 用于本公司向银行借款的资金监管。

注(2): 于2013年12月31日, 本公司存放于境外的货币资金为人民币9,187,440.82元(2012年12月31日: 人民币6,002,371.76元)。

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	--	--	--	--
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	33,243,243.17	100.00	19,141,119.11	57.58
合计	33,243,243.17	100.00	19,141,119.11	57.58

(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	--	--	--	--
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	42,887,466.13	100.00	18,474,279.11	43.08
合计	42,887,466.13	100.00	18,474,279.11	43.08

(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	4,984,386.26	14.99	12,586,772.76	29.35
1至2年	2,898,070.94	8.72	2,915,703.10	6.80

2至3年	24,802.70	0.08	1,670,965.02	3.90
3年以上	25,335,983.27	76.21	25,714,025.25	59.95
合计	33,243,243.17	100.00	42,887,466.13	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

单项金额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	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
代理进出口业务应收货款	11,574,556.00	11,574,556.00	100.00	对账龄较长, 可回收性较小的应收账款, 根据每项可收回性单独计提坏账准备。
待收取房款	10,811,709.25	6,968,694.02	64.46	
工程施工款及其他	10,856,977.92	597,869.09	5.51	
合计	33,243,243.17	19,141,119.11	57.58	

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

(5) 本公司本报告期无实际核销的大额应收账款情况。

(6) 本公司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 (%)
法人一	非关联方	1,788,042.67	3年以上	5.38
自然人一	非关联方	1,200,000.00	3年以上	3.61
法人二	联营公司	1,084,758.36	3年以上	3.26
自然人二	非关联方	876,864.11	3年以上	2.64
自然人三	非关联方	793,529.98	3年以上	2.39
合计		5,743,195.12		17.28

(8) 应收关联方账款情况

详见注释六、6 关联方应收应付款项。

(9) 本公司本报告期无终止确认的应收账款情况。

(10) 本公司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	12,101,114.11	99.14	38,665,226.47	97.44
1至2年	100,002.35	0.82	38,762.35	0.10
2至3年	196.84	0.00	971,011.25	2.45

3年以上	5,285.00	0.04	2,550.00	0.01
合计	12,206,598.30	100.00	39,677,550.07	100.00

(2) 预付款项金额的前五名情况

项目名称	与本集团关系	金额	预付时间	未结算原因
项目一	非关联方	3,625,116.73	1年以内	未办理款项结算及材料入库手续
项目二	非关联方	1,071,034.33	1年以内	未办理款项结算及材料入库手续
项目三	非关联方	872,933.48	1年以内	未办理款项结算及材料入库手续
项目四	非关联方	679,250.00	1年以内	未办理款项结算及材料入库手续
项目五	非关联方	843,856.95	1年以内	未办理款项结算及材料入库手续
合计		7,092,191.49		

(3) 本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情况。

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
账龄一年以上的应收股利	1,052,192.76	--	--	1,052,192.76		
其中：应收云南鲲鹏航空服务有限公司	1,052,192.76	--	--	1,052,192.76		否
合计	1,052,192.76	--	--	1,052,192.76		

注：期末余额为应收云南鲲鹏航空服务有限公司的分红款。

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	162,299,084.48	69.70	148,744,256.33	91.65
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	70,540,348.70	30.30	29,422,675.04	41.71
合计	232,839,433.18	100.00	178,166,931.37	76.52

(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	162,502,551.42	69.07	148,947,821.36	91.66
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	72,762,279.99	30.93	29,422,675.04	40.44
合计	235,264,831.41	100.00	178,370,496.40	75.82

(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	6,594,259.31	2.83	17,424,406.66	7.41
1至2年	10,001,333.18	4.30	2,285,080.90	0.97
2至3年	1,594,693.57	0.68	1,788,417.79	0.76
3年以上	214,649,147.12	92.19	213,766,926.06	90.86
合计	232,839,433.18	100.00	235,264,831.41	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
未纳入合并范围 子公司往来款	128,350,317.89	128,347,388.92	99.99	对账龄较长,可回收性较小的 款项,根据每项可收回性单独 计提坏账准备。
其他往来款	33,948,766.59	20,396,867.41	60.08	
合计	162,299,084.48	148,744,256.33	91.65	

② 年末单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
未纳入合并范围 子公司往来款	1,324,136.04	1,116,316.04	84.31	对账龄较长,可回收性较小的款项,根 据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他往来款	69,216,212.66	28,306,359.00	40.90	
合计	70,540,348.70	29,422,675.04	41.71	

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

(5) 本公司本报告期无实际核销的大额其他应收款情况。

(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情况。

(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(%)
加拿大长城(温哥华)有限公司*	子公司	89,035,748.07	3年以上	38.24
百立有限公司*	子公司	18,428,098.53	3年以上	7.91
澳洲柏克顿有限公司*	子公司	12,559,290.58	3年以上	5.39
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营企业	10,465,168.81	3年以上	4.49
罗浮山旅游总公司	非关联方	9,600,000.00	3年以上	4.12
合计		140,088,305.99		60.15

注*: 上述子公司系未纳入合并范围的子公司,详见注释四、1。

(8) 应收关联方账款情况

详见注释六、6 关联方应收应付款项。

(9) 本公司本报告期无终止确认的其他应收款情况。

(10) 本公司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
房地产开发项目:			
在建开发产品	890,317,408.57	47,584,499.31	842,732,909.26
完工开发产品	1,773,322,833.86	--	1,773,322,833.86
拟开发产品	298,632,911.82	--	298,632,911.82
非房地产开发项目:			
原材料	515,963.06	--	515,963.06
库存商品	582,298.50	278,891.91	303,406.59
低值易耗品	41,821.30	--	41,821.30
工程施工	52,385,743.15	--	52,385,743.15
合计	3,015,798,980.26	47,863,391.22	2,967,935,589.04

(续)

项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目:			
在建开发产品	2,260,222,646.19	47,584,499.31	2,212,638,146.88
完工开发产品	187,895,424.67	--	187,895,424.67
拟开发产品	--	--	--
非房地产开发项目:			
原材料	474,030.36	--	474,030.36
库存商品	652,903.78	278,891.91	374,011.87
低值易耗品	41,821.30	--	41,821.30
工程施工	30,331,029.46	--	30,331,029.46
合计	2,479,617,855.76	47,863,391.22	2,431,754,464.54

(2) 在建开发产品明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
东湖帝景名苑				130,350,182.51	130,652,182.51
汕头悦景东方	2008年	2014年	150,000,000.00	78,795,485.51	128,934,749.12
深房尚林花园	2007年	2014年	1,400,000,000.00	346,095,674.23	607,303,194.82
汕头新峰大厦				22,812,403.36	23,427,282.12
深房传麒山东区	2011年	已竣工		1,075,701,021.51	--
深房传麒山西区	2012年	已竣工		606,467,879.07	--
合计				2,260,222,646.19	890,317,408.57

注：深房传麒山东西区本期减少系转入完工开发产品。

(3) 完工开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
金叶岛海天阁多层公寓	1997年	36,129,768.09	2,804,000.00	--	38,933,768.09
金叶岛六期别墅	2007年	2,961,996.22	--	--	2,961,996.22
金叶岛九期别墅	2009年	10,239,320.90	--	10,239,320.90	--
金叶岛十期	2010年	84,815,289.51	--	37,632,661.06	47,182,628.45
金叶岛十一期	2008年	22,545,126.68	--	4,653,589.78	17,891,536.90
黄埔新邨一期	1994年	121,283.88	--	--	121,283.88
黄埔新邨二期	2007年	269,946.14	--	40,984.33	228,961.81
华丰大厦	2000年	1,631,743.64	--	--	1,631,743.64
星湖花园多层	2003年	156,848.69	--	--	156,848.69
北京新峰大厦		671,820.67	--	--	671,820.67
文锦仓库 1-5 层		13,507,895.61	--	--	13,507,895.61
房地产大厦		11,025,444.77	--	--	11,025,444.77
文锦花园		3,818,939.87	--	--	3,818,939.87
深房传麒山	2013年	--	2,505,984,773.39	870,794,808.13	1,635,189,965.26
合计		187,895,424.67	2,508,788,773.39	923,361,364.20	1,773,322,833.86

(4) 拟开发产品

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
汕头井仔湾项目	--	298,632,911.82	--	298,632,911.82
合计	--	298,632,911.82	--	298,632,911.82

注：本公司于2013年7月以挂牌方式竞得位于汕头市朝阳区和平镇光明村井仔湾的一块土地使用权，总地价276,711,000.00元，地价款已全部付清，该土地实用面积56,248.00平方米，规划设计容积率5.0，截至本报告报出日，已经取得土地使用权证。

(5) 存货跌价准备变动情况

项目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
深房尚林花园	47,584,499.31	--	--	--	47,584,499.31
库存商品	278,891.91	--	--	--	278,891.91
合计	47,863,391.22	--	--	--	47,863,391.22

(6) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为131,372,204.30元。

7、其他流动资产

项目	性质(或内容)	年末数	年初数
增值税	待抵扣进项税额	3,451,107.04	5,686,855.14
营业税	预售楼款及预收工程款已交税金	--	1,680,349.06
城市维护建设税	预售楼款及预收工程款已交税金	--	324,324.07

教育费附加	预售楼款及预收工程款已交税金	--	28,718.20
地方教育费附加	预售楼款及预收工程款已交税金	--	19,227.31
堤围防护费	预售楼款及预收工程款已交税金	--	40,987.00
合计		3,451,107.04	7,780,460.78

8、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	91,678,556.86	--	--	91,678,556.86
对联营企业投资	2,849,274.53	--	25,316.71	2,823,957.82
其他股权投资	224,100,247.16	--	--	224,100,247.16
减：长期股权投资减值准备	243,402,109.25	--	--	243,402,109.25
合计	75,225,969.30	--	25,316.71	75,200,652.59

(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
深圳市荣华机电工程有限公司	权益法	1,250,000.00	1,403,848.97	-25,316.71	1,378,532.26
深圳润华汽车贸易公司	权益法	1,445,425.56	1,445,425.56	--	1,445,425.56
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	权益法	9,969,206.09	9,969,206.09	--	9,969,206.09
封开杏花宾馆	权益法	9,455,465.38	9,455,465.38	--	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	权益法	9,037,070.89	9,037,070.89	--	9,037,070.89
西安新峰物业商贸有限公司	权益法	32,840,729.61	32,840,729.61	--	32,840,729.61
东益地产有限公司	权益法	30,376,084.89	30,376,084.89	--	30,376,084.89
深圳市深房实业发展公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	成本法	12,940,900.00	12,940,900.00	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	成本法	5,958,305.26	5,958,305.26	--	5,958,305.26
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00
深圳市特发房产建筑装修公司	成本法	8,180,003.63	8,180,003.63	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	成本法	18,500,000.00	18,500,000.00	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	成本法	2,680,000.00	2,680,000.00	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	--	10,000,000.00
深圳市数码港投资有限公司	成本法	14,000,000.00	7,613,507.96	--	7,613,507.96
云南鲲鹏航空服务有限公司	成本法	5,464,240.74	5,464,240.74	--	5,464,240.74
深圳市深房集团宝安开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,379,525.68	--	20,379,525.68
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	成本法	121,265,000.00	56,228,381.64	--	56,228,381.64
汕头市中小企业融资担保有限公司	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00	--	12,000,000.00
合计		399,701,722.48	318,628,078.55	-25,316.71	318,602,761.84

(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
深圳市荣华机电工程有限公司	25	25		1,076,954.64	--	--
深圳润华汽车贸易公司	50	50		1,445,425.56	--	--
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合作	合作		9,969,206.09	--	--
封开杏花宾馆	合作	合作		9,455,465.38	--	--
江门新江房地产有限公司	合作	合作		912,537.16	--	--
西安新峰物业商贸有限公司	合作	合作		20,673,831.77	--	--
东益地产有限公司	合作	合作		21,225,715.87	--	--
深圳市深房实业发展公司	100	100		4,500,000.00	--	--
深圳中港海燕企业有限公司	68	68		12,940,900.00	--	--
深圳市房地产综合服务公司	100	100		5,958,305.26	--	--
百立有限公司	100	100		201,100.00	--	--
澳洲柏克顿公司	60	60		906,630.00	--	--
深圳市特发房产建筑装修公司	100	100		8,180,003.63	--	--
深圳市新东方百货有限公司	100	100		18,500,000.00	--	--
深圳市深房建筑装饰材料公司	100	100		2,680,000.00	--	--
深圳市深房百货有限公司	100	100		10,000,000.00	--	--
深圳市数码港投资有限公司	70	70		--	--	--
云南鲲鹏航空服务有限公司	25	25		--	--	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	100	100		--	--	--
汕头新峰大厦	100	100		58,547,652.25	--	--
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	90	90		56,228,381.64	--	--
汕头市中小企业融资担保有限公司	10	10		--	--	--
合计				243,402,109.25	--	--

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

(3) 未确认的投资损失的详细情况

被投资单位	本年数		上年数	
	本年未确认投资损失	累计未确认投资损失	上年未确认投资损失	累计未确认投资损失
深圳市新峰地产顾问有限公司	-27,619.29	741,966.91	-227,348.83	769,586.20

合计	-27,619.29	741,966.91	-227,348.83	769,586.20
----	------------	------------	-------------	------------

(4) 对合营企业投资和联营企业投资

①合营企业情况

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 (万元)	本企业持 股比例 (%)	本企业在被投 资单位表决权 比例 (%)
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司*1	中外合作经营	广东博罗	杨怀玉	生产矿泉水及其系列产品	602	合作	合作
封开杏花宾馆*2	中外合作经营	广东封开		旅业、餐饮		合作	合作
江门新江房地产有限公司*3	中外合作经营	广东江门	骆锦星	房地产开发建造、销售	USD660	合作	合作
西安新峰物业商贸有限公司*3	中外合作经营	西安	梁伟国	建造、经营“西安商贸大厦”房地产开发	HKD3,000	合作	合作
东益地产有限公司*3	私人公司	香港		房地产开发、销售	HKD100	合作	合作

(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
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司						合营企业	
封开杏花宾馆						合营企业	
江门新江房地产有限公司						合营企业	
西安新峰物业商贸有限公司						合营企业	62390802-3
东益地产有限公司						合营企业	

*1 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司

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

*2 封开杏花宾馆

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

损失的义务。

*3 江门新江房地产有限公司、西安新峰物业商贸有限公司、东益地产有限公司

上述三公司系本公司早年与当地合作方为开发房地产项目而设立的合营企业，因合作开发项目停滞，合营企业也实际停止经营活动多年。该等公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，本公司已对上述三家合营企业的投资计提了相应的减值准备，减值准备计提情况详见注释五、8、(5)。

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(万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)
深圳市荣华机电工程有限公司	有限责任公司	深圳	郑中青	电梯、空调、水电安装及购销	500	25	25
深圳市新峰地产顾问有限公司	有限责任公司	深圳	钟新发	代理房产的买卖、租赁	300	20	20
深圳润华汽车贸易公司*1	有限责任公司	深圳	李学敏	销售国产汽车(不含小轿车)、摩托车	500	50	50
深圳东方新世界百货有限公司*2	有限责任公司	深圳	彭乃店	国内商业、物资供销业	3000	50	50

(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
深圳市荣华机电工程有限公司	14,674,214.89	9,572,143.84	5,102,071.05	18,936,536.42	-82,507.38	联营企业	19219691-6
深圳市新峰地产顾问有限公司	2,853,091.27	6,544,412.78	-3,691,321.51	4,609,834.90	138,096.47	联营企业	19221684-1
深圳润华汽车贸易公司						联营企业	19220483-2
深圳东方新世界百货有限公司						联营企业	19222948-2

*1 深圳润华汽车贸易公司

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

*2 深圳东方新世界百货有限公司

深圳东方新世界百货有限公司经营期限为1993年6月7日至1998年6月7日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，于2001年1月10日被依法吊销营业执照，该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表。截止本

年末，本公司对深圳东方新世界百货有限公司投资的账面价值已减记为零，根据联营协议，本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

（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
深圳市荣华机电工程有限公司	1,076,954.64	--	--	1,076,954.64
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	12,940,900.00	--	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	5,958,305.26
百立有限公司	201,100.00	--	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	906,630.00
深圳市特发房产建筑装修公司	8,180,003.63	--	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	18,500,000.00	--	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	56,228,381.64	--	--	56,228,381.64
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	1,445,425.56
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	9,969,206.09
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	912,537.16	--	--	912,537.16
西安新峰物业商贸有限公司	20,673,831.77	--	--	20,673,831.77
东益地产有限公司	21,225,715.87	--	--	21,225,715.87
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25
合计	243,402,109.25	--	--	243,402,109.25

9、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	581,129,408.65	--	23,487,024.50	557,642,384.15
减：投资性房地产减值准备	93,755,965.22	--	2,427,672.97	91,328,292.25
合计	487,373,443.43	--	21,059,351.53	466,314,091.90

（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	845,909,375.80	--	2,957,883.47	842,951,492.33
房屋、建筑物	748,891,106.42	--	--	748,891,106.42
土地使用权	97,018,269.38	--	2,957,883.47	94,060,385.91
二、累计折旧和摊销合计	264,779,967.15	20,529,141.03	--	285,309,108.18

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋、建筑物	264,779,967.15	20,529,141.03	--	285,309,108.18
土地使用权	--	--	--	--
三、账面净值合计	581,129,408.65			557,642,384.15
房屋、建筑物	484,111,139.27			463,581,998.24
土地使用权	97,018,269.38			94,060,385.91
四、减值准备合计	93,755,965.22	--	2,427,672.97	91,328,292.25
房屋、建筑物	14,128,544.62	--	--	14,128,544.62
土地使用权	79,627,420.60	--	2,427,672.97	77,199,747.63
五、账面价值合计	487,373,443.43			466,314,091.90
房屋、建筑物	469,982,594.65			449,453,453.62
土地使用权	17,390,848.78			16,860,638.28

注：①本年折旧和摊销额 20,529,141.03 元。

②土地使用权原值及减值准备本年减少，系外币报表折算时由于汇率变动形成。

③投资性房地产中，有账面价值为 392,996,646.21 元的房屋建筑物已用于本公司长期借款（包含一年内到期的长期借款）抵押，详见注释五、16。

10、固定资产

项目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
一、账面原值合计	141,652,164.76	7,708,578.63		9,771,755.49	139,588,987.90
其中：房屋及建筑物	107,162,510.48	5,588,512.83		6,682,333.72	106,068,689.59
运输工具	18,869,315.60	1,203,766.00		2,484,812.00	17,588,269.60
电子及其他设备	15,620,338.68	916,299.80		604,609.77	15,932,028.71
二、累计折旧		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	78,447,356.10	--	7,792,426.84	7,366,482.75	78,873,300.19
其中：房屋及建筑物	54,959,841.74	--	4,678,314.54	4,431,548.09	55,206,608.19
运输工具	13,151,303.89	--	1,671,975.22	2,371,196.38	12,452,082.73
电子及其他设备	10,336,210.47	--	1,442,137.08	563,738.28	11,214,609.27
三、账面净值合计	63,204,808.66				60,715,687.71
其中：房屋及建筑物	52,202,668.74				50,862,081.40
运输工具	5,718,011.71				5,136,186.87
电子及其他设备	5,284,128.21				4,717,419.44
四、减值准备合计	--	--	--	--	--
其中：房屋及建筑物	--	--	--	--	--
运输工具	--	--	--	--	--
电子及其他设备	--	--	--	--	--

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
五、账面价值合计	63,204,808.66			60,715,687.71
其中：房屋及建筑物	52,202,668.74			50,862,081.40
运输工具	5,718,011.71			5,136,186.87
电子及其他设备	5,284,128.21			4,717,419.44

注：(1) 本年折旧额为 7,792,426.84 元，本年无由在建工程转入的固定资产。

(2) 所有权受到限制的固定资产情况

在 2013 年 12 月 31 日，有账面价值为 25,171,333.23（原值 49,696,185.15 元）的房屋及建筑物（2012 年 12 月 31 日：账面价值 26,745,111.99 元、原值 49,696,185.15 元）作为长期借款（包含一年内到期的长期借款）的抵押物，详见注释五、16。

11、无形资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	7,180,000.00	1,429,800.00		8,609,800.00
软件	812,000.00	1,429,800.00	--	2,241,800.00
出租车牌照	6,368,000.00	--	--	6,368,000.00
二、累计摊销合计	1,313,893.25	542,339.96	--	1,856,233.21
软件	421,133.25	374,759.96	--	795,893.21
出租车牌照	892,760.00	167,580.00	--	1,060,340.00
三、减值准备累计金额合计	--	--	--	--
软件	--	--	--	--
出租车牌照	--	--	--	--
四、账面价值合计	5,866,106.75			6,753,566.79
软件	390,866.75			1,445,906.79
出租车牌照	5,475,240.00			5,307,660.00

注：本年摊销金额为 542,339.96 元。

12、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
装修费	427,321.35	96,307.00	143,192.88	--	380,435.47	
其他	--	213,000.00	65,083.26	--	147,916.74	
合计	427,321.35	309,307.00	208,276.14	--	528,352.21	

13、递延所得税资产

(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
资产减值准备	11,896,124.83	47,584,499.31	11,896,124.83	47,584,499.31
辞退福利	764,437.76	3,057,751.04	816,350.26	3,265,401.05
可税前弥补的经营亏损	6,539,335.08	26,157,340.32	6,916,174.53	27,664,698.12
广告费	--		253,000.00	1,012,000.00
销售代理费	1,291,717.89	5,166,871.56	--	--
预收账款预计利润	6,300,844.46	25,203,377.84	--	--
合计	26,792,460.02	107,169,840.07	19,881,649.62	79,526,598.48

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末数	年初数
可抵扣亏损		
可税前弥补的经营亏损	10,768,552.19	17,168,115.83
坏账准备	49,327,012.62	49,211,193.88
存货跌价准备	69,722.98	69,722.98
长期股权投资减值准备	60,850,527.31	60,850,527.31
投资性房地产减值准备	22,832,073.06	23,438,991.31
合计	143,847,888.16	150,738,551.31

(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	--	28,540,572.21	
2014年	36,309,943.43	36,309,943.43	
2015年	2,662,914.18	2,662,914.18	
2016年	1,008,640.93	1,008,640.93	
2017年	150,392.58	150,392.58	
2018年	2,942,317.62	--	
合计	43,074,208.74	68,672,463.33	

14、其他非流动资产

项目	内容	年末数	年初数
软件费	预付金蝶 EAS 软件费	--	1,214,400.00
装修费	预付酒店客房装修费	--	1,037,034.00
其他	其他	--	162,000.00
合计		--	2,413,434.00

15、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	196,844,775.51	666,840.00	203,565.03	--	197,308,050.48
二、存货跌价准备	47,863,391.22	--	--	--	47,863,391.22
三、长期股权投资减值准备	243,402,109.25	--	--	--	243,402,109.25
四、投资性房地产减值准备	93,755,965.22	--	2,427,672.97	--	91,328,292.25
合计	581,866,241.20	666,840.00	2,631,238.00	--	579,901,843.20

注：本年转回主要系外币报表折算汇率变动所致。

16、所有权或使用权受限制的资产

资产类别	项目名称	年末数	受限制的原因
用于抵押或质押的资产小计：		464,593,922.71	
存货（完工开发产品）	金叶岛海天阁多层公寓	38,933,768.09	抵押
存货（完工开发产品）	房地产大厦 5-6 层	7,492,175.18	抵押
投资性房地产	深房广场	255,754,094.02	抵押
投资性房地产	海燕大厦	73,828,663.63	抵押
投资性房地产	国商北座二层	63,413,888.56	抵押
固定资产	深房广场 46-48 楼	25,171,333.23	抵押
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计：		6,090,000.00	
货币资金	其他货币资金	90,000.00	详见注释五、1
货币资金	其他货币资金	6,000,000.00	详见注释五、1
合计		470,683,922.71	

17、短期借款

项目	年末数	年初数
委托借款	--	70,000,000.00
信用借款	23,000,000.00	26,000,000.00
合计	23,000,000.00	96,000,000.00

18、应付账款

（1）应付账款明细情况

项目	年末数	年初数
1 年以内	347,527,527.67	6,552,137.26
1 年以上	41,817,743.79	66,108,696.34
合计	389,345,271.46	72,660,833.60

（2）本公司无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

（3）账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

应付账款期末余额中账龄超过 1 年的大额应付账款主要系未到结算期的应付工程款。

19、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项目	年末数	年初数
1 年以内	289,325,916.04	384,299,219.83
1 年以上	23,641,112.81	22,894,978.97
合计	312,967,028.85	407,194,198.80

(2) 本公司无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

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

(4) 预收房款明细情况

项目名称	年末数	年初数	预计竣工时间
金叶岛六期别墅	6,500,000.00	5,500,000.00	已竣工
金叶岛九期别墅	--	25,180,000.00	已竣工
金叶岛十期	32,853,668.00	28,744,765.00	已竣工
金叶岛十一期	12,535,317.00	8,489,464.00	已竣工
深房传麒山	82,398,193.00	280,179,233.00	已竣工
深房尚林花园	123,407,161.00	--	2014 年
悦景东方	12,172,080.00	--	2014 年
合计	269,866,419.00	348,093,462.00	

20、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	29,557,777.44	98,845,074.71	97,592,916.54	30,809,935.61
二、职工福利费	--	4,811,119.16	4,811,119.16	--
三、社会保险费	2,485,089.68	14,453,245.82	14,566,010.82	2,372,324.68
其中:1.医疗保险费	1,104,655.50	3,364,177.04	3,375,027.78	1,093,804.76
2.基本养老保险费	1,257,988.54	7,330,175.89	7,337,365.62	1,250,798.81
3.年金缴费	121,397.33	2,808,910.45	2,903,576.14	26,731.64
4.失业保险费	136.54	442,138.83	442,160.45	114.92
5.工伤保险费	612.66	229,457.19	229,397.73	672.12
6.生育保险费	299.11	278,386.42	278,483.10	202.43
四、住房公积金	10,064.55	5,120,033.26	5,125,957.71	4,140.10
五、工会经费和职工教育经费	1,345,350.85	2,029,423.92	2,459,648.51	915,126.26
六、辞退福利	3,265,401.05	650,012.70	857,662.71	3,057,751.04

七、其他	11,344.61	1,809,397.23	1,820,574.12	167.72
合计	36,675,028.18	127,718,306.80	127,233,889.57	37,159,445.41

注：①应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额为 0 元。

②工会经费和职工教育经费金额 2,029,423.92 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 650,012.70 元。

③应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排的说明：年末应付职工薪酬大多为计提的工资及奖金，预计在 2014 年发放。

21、应交税费

项目	年末数	年初数
企业所得税	67,471,436.36	12,295,090.93
个人所得税	777,703.15	387,577.98
房产税	1,763,706.34	1,723,069.64
土地增值税	28,852,426.99	5,552,414.59
营业税	43,433,203.80	--
城建税	2,930,393.52	--
教育费附加	1,373,204.96	--
地方教育费附加	913,809.35	--
其他	490,766.90	--
合计	148,006,651.37	19,958,153.14

22、应付利息

项目	年末数	年初数
分期付息的长期借款利息	1,947,237.24	1,726,472.23
短期借款应付利息	--	134,166.67
其他	16,535,277.94	16,535,277.94
合计	18,482,515.18	18,395,916.84

注：其他系应付深圳市投资控股有限公司的借款利息，详见注释六、6、(2)。

23、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	年末数	年初数
预提的土地增值税	109,138,661.21	118,306,623.12
应付关联方往来款项	93,340,761.01	98,325,761.01
应付各项押金款	46,711,864.34	41,157,683.11
其他	145,496,550.73	136,951,659.05
合计	394,687,837.29	394,741,726.29

(2) 报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位和关联方的款项情况详见注释六、6、关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

项目	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
预提税金—土地增值税	88,890,020.66	未到清算期	否
深圳市投资控股有限公司	58,848,819.24	未结算	否
合计	147,738,839.90		

(4) 对于金额较大的其他应付款的说明

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》基于清算口径计提了土地增值税，2013 年 12 月 31 日余额为人民币 109,138,661.21 元。

24、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（注释五、25）	331,482,489.72	299,261,270.80
合计	331,482,489.72	299,261,270.80

(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	331,482,489.72	299,261,270.80
合计	331,482,489.72	299,261,270.80

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	币种	年末数	年初数
深圳农村商业银行	2010.11.26	2013.11.26	人民币	--	97,000,000.00
深圳农村商业银行	2010.8.23	2013.8.23	人民币	--	86,000,000.00
深圳农村商业银行	2012.6.14	2014.12.21	人民币	98,181,818.16	--
华商银行深圳分行	2012.12.6	2014.12.6	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00
华夏银行布吉支行	2012.9.29	2014.12.29	人民币	20,000,000.00	25,000,000.00
华夏银行布吉支行	2012.10.24	2014.12.24	人民币	20,000,000.00	25,000,000.00
工行光明支行	2012.8.24	2014.10.17	人民币	61,428,572.00	--
上海银行深圳分行	2013.12.27	2014.12.27	人民币	48,000,000.00	--
合计				297,610,390.16	283,000,000.00

注：①资产负债表日后已偿还的金额为 6,697.39 万元。

②上述借款利率按照中国人民银行同期基准利率浮动一定比例。

25、长期借款

(1) 长期借款的分类

项目	年末数	年初数
抵押借款	1,145,696,026.57	1,148,897,349.05
减：一年内到期的长期借款（注释五、24）	331,482,489.72	299,261,270.80
合计	814,213,536.85	849,636,078.25

抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见注释五、16。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末数	年初数
华商银行深圳分行	2012.12.6	2015.12.6	人民币	100,000,000.00	150,000,000.00
建设银行深圳分行	2012.8.28	2015.9.27	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00
建设银行深圳分行	2012.11.21	2015.11.20	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00
华夏银行布吉支行	2012.9.29	2017.9.29	人民币	--	75,000,000.00
华夏银行布吉支行	2012.10.24	2017.10.24	人民币	--	75,000,000.00
浙商银行深圳分行	2013.8.23	2018.8.22	人民币	113,000,000.00	--
上海银行深圳分行	2013.12.27	2016.12.27	人民币	102,000,000.00	--
合计				515,000,000.00	500,000,000.00

注：①上述借款利率按照中国人民银行同期基准利率浮动一定比例。

②本公司向浙商银行深圳分行的贷款业经本公司第七届董事会第十五次会议决议通过，截至2013年12月31日，借款余额为人民币127,000,000.00元。

26、长期应付款

项目	年末数	年初数
本体维修基金	10,749,885.53	11,136,124.62
合计	10,749,885.53	11,136,124.62

27、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	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	891,660,000.00	88.14	--	--	--	--	--	891,660,000.00	88.14
2.境内上市的外资股	120,000,000.00	11.86	--	--	--	--	--	120,000,000.00	11.86
3.境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	1,011,660,000.00	100.00	--	--	--	--	--	1,011,660,000.00	100.00

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(%)
三、股份总数	1,011,660,000.00	100.00	--	--	--	--	--	1,011,660,000.00	100.00

28、资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
其中：投资者投入的资本	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
其他资本公积	420,811,821.17	--	--	420,811,821.17
其中：原制度资本公积转入	420,811,821.17	--	--	420,811,821.17
合计	978,244,858.10	--	--	978,244,858.10

29、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	4,974,391.15	--	--	4,974,391.15
合计	4,974,391.15	--	--	4,974,391.15

30、未分配利润

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	-369,154,405.36	-475,968,948.89	--
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	-369,154,405.36	-475,968,948.89	--
加：本年归属于母公司所有者的净利润	228,268,271.23	106,814,543.53	--
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	--	--	--
转作股本的普通股股利	--	--	--
年末未分配利润	-140,886,134.13	-369,154,405.36	--

31、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	2,097,641,366.62	1,011,976,525.21
其他业务收入	18,841,318.31	18,172,204.26
营业收入合计	2,116,482,684.93	1,030,148,729.47

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务成本	1,532,916,384.45	689,088,645.84
其他业务成本	14,253,675.19	12,214,977.24
营业成本合计	1,547,170,059.64	701,303,623.08

(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
房地产	1,406,885,587.82	925,436,497.61	379,619,819.21	146,516,172.48
工程施工	521,749,290.73	495,387,515.85	468,407,774.16	445,160,754.08
租赁	82,280,047.28	31,939,508.32	85,107,142.96	30,961,456.12
物业管理	100,150,419.76	89,941,397.44	101,495,483.27	86,840,214.99
小计	2,111,065,345.59	1,542,704,919.22	1,034,630,219.60	709,478,597.67
减：内部抵销数	13,423,978.97	9,788,534.77	22,653,694.39	20,389,951.83
合计	2,097,641,366.62	1,532,916,384.45	1,011,976,525.21	689,088,645.84

(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
境内：				
广东省	2,044,677,358.30	1,481,628,032.64	972,965,703.54	651,456,584.54
其他	65,791,782.57	61,076,886.58	61,047,686.11	58,022,013.13
境外：	596,204.72	--	616,829.95	--
小计	2,111,065,345.59	1,542,704,919.22	1,034,630,219.60	709,478,597.67
减：内部抵销数	13,423,978.97	9,788,534.77	22,653,694.39	20,389,951.83
合计	2,097,641,366.62	1,532,916,384.45	1,011,976,525.21	689,088,645.84

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	本年发生数	
	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例（%）
法人一	41,353,108.34	1.95
法人二	28,920,000.00	1.37
法人三	18,700,000.00	0.88
法人四	13,618,979.81	0.64
法人五	10,328,275.02	0.49
合计	112,920,363.17	5.33

(续)

客户名称	上年发生数	
	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	15,078,357.88	1.46
法人二	14,737,984.00	1.43
法人三	13,972,242.87	1.36
法人四	13,500,000.13	1.31
法人五	12,499,076.59	1.21
合计	69,787,661.47	6.77

32、营业税金及附加

项目	本年发生数	上年发生数
营业税	96,963,676.15	42,953,955.93
城市维护建设税	6,788,981.24	2,951,319.14
教育费附加	3,037,183.43	1,448,500.23
房产税	6,295,071.12	6,295,071.12
土地增值税	48,358,322.07	44,966,121.27
地方教育费附加	1,746,934.77	542,477.07
堤围防护费等	731,396.91	1,045,708.33
合计	163,921,565.69	100,203,153.09

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见注释三、税项。

33、销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	3,878,801.45	3,517,118.13
广告费	23,111,772.32	18,034,936.16
业务费	728,647.50	481,883.00
销售代理费及佣金	12,095,665.26	701,378.03
其他	5,324,333.88	4,805,197.83
合计	45,139,220.41	27,540,513.15

34、管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	35,573,985.45	32,665,996.69
税金	2,972,356.58	7,135,517.60
折旧费	4,425,284.79	4,859,854.11
业务招待费	4,056,167.49	4,417,299.60
中介机构费	2,081,388.74	3,188,936.72
差旅费	853,911.15	1,281,259.97

办公费	1,308,248.38	1,583,890.19
修理费	1,140,378.95	1,148,482.14
水电费	1,230,536.76	1,105,247.92
其他摊销费用	723,520.85	607,349.93
其他	9,477,512.30	10,121,234.31
合计	63,843,291.44	68,115,069.18

35、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	80,512,861.53	73,616,362.45
减：利息收入	5,164,403.64	3,894,420.17
减：利息资本化金额	77,809,014.14	67,240,028.19
汇兑损益	370,385.54	-88,711.58
减：汇兑损益资本化金额	--	--
其他	522,964.85	289,560.27
合计	-1,567,205.86	2,682,762.78

36、资产减值损失

项目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	666,840.00	-6,140,000.00

37、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	--	1,653,305.67
权益法核算的长期股权投资收益	-25,316.71	-120,218.96
处置长期股权投资产生的投资收益	--	--
处置交易性金融资产取得的投资收益	--	--
合计	-25,316.71	1,533,086.71

(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
云南鲲鹏航空服务有限公司	--	1,653,305.67
合计	--	1,653,305.67

(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
深圳市荣华机电工程有限公司	-25,316.71	-120,218.96	被投资单位发生经营亏损
合计	-25,316.71	-120,218.96	

38、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	5,889,805.93	27,714.20	5,889,805.93
其中：固定资产处置利得	5,889,805.93	27,714.20	5,889,805.93
罚款收入	--	40,331.00	--
其他	1,352,217.02	12,149.43	1,352,217.02
合计	7,242,022.95	80,194.63	7,242,022.95

39、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	110,923.29	616,113.66	110,923.29
其中：固定资产处置损失	110,923.29	616,113.66	110,923.29
对外捐赠支出	79,000.00	74,000.00	79,000.00
罚款支出	10,309.08	39,765.48	10,309.08
赔偿支出	23,752.24	45,000.00	23,752.24
其他	426,649.94	24,115.78	426,649.94
合计	650,634.55	798,994.92	650,634.55

40、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	82,468,037.57	29,881,461.77
递延所得税调整	-6,910,810.40	521,583.21
合计	75,557,227.17	30,403,044.98

41、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	0.2256	0.2256	0.1056	0.1056
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2203	0.2203	0.1001	0.1001

(2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

于报告期内, 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	228,268,271.23	106,814,543.53
其中: 归属于持续经营的净利润	228,268,271.23	106,814,543.53
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	222,844,093.95	101,232,143.75
其中: 归属于持续经营的净利润	222,844,093.95	101,232,143.75
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	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
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	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00

42、其他综合收益

项目	本年发生数	上年发生数
外币财务报表折算差额	-424,620.90	-49,972.76
减: 处置境外经营当期转入损益的净额	--	--
合计	-424,620.90	-49,972.76

43、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
利息收入	5,164,403.64	2,771,676.50
各项押金、保证金	24,079,303.24	14,615,042.62
按揭保证金	8,001,929.14	--

项目	本年发生数	上年发生数
代收房产办证费、公证费	4,754,076.64	7,049,454.75
其他	8,096,561.47	14,742,554.73
合计	50,096,274.13	39,178,728.60

(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
管理费用支付的现金	17,393,479.01	20,137,108.63
销售费用支付的现金	34,759,632.48	19,557,354.35
各项押金、保证金	14,094,488.98	13,774,729.08
代付房产办证费、公证费	4,060,599.71	6,976,007.82
其他	7,633,330.13	19,967,352.42
合计	77,941,530.31	80,412,552.30

(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
用于质押的定期存款	25,000,000.00	--
合计	25,000,000.00	--

(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
银行借款监管资金	6,000,000.00	--
用于质押的定期存款	--	25,000,000.00
合计	6,000,000.00	25,000,000.00

44、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	228,317,758.13	106,854,849.63
加: 资产减值准备	666,840.00	--
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,321,567.87	26,841,796.67
无形资产摊销	542,339.96	329,979.96
长期待摊费用摊销	208,276.14	163,942.74
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)	-5,786,489.92	-12,598.93
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	7,607.28	600,998.39
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	2,949,917.31	6,133,019.38

项目	本年金额	上年金额
投资损失（收益以“-”号填列）	25,316.71	-1,533,086.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,910,810.40	521,583.21
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）	-461,228,656.63	-229,893,590.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	46,031,043.85	-15,117,502.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	361,808,973.10	132,520,428.14
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	194,953,683.40	27,409,819.53
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	519,284,372.44	463,713,702.77
减：现金的年初余额	463,713,702.77	324,967,185.86
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	55,570,669.67	138,746,516.91

（2）现金及现金等价物的构成

项目	年末数	年初数
①现金		
其中：库存现金	185,502.41	336,552.84
可随时用于支付的银行存款	519,098,870.03	463,243,117.58
可随时用于支付的其他货币资金	--	134,032.35
可用于支付的存放中央银行款项	--	--
存放同业款项	--	--
拆放同业款项	--	--
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	519,284,372.44	463,713,702.77

六、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
深圳市投资控股有限公司	控股股东	国有企业	广东深圳	范鸣春	投资、房地产开发、担保

(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
深圳市投资控股有限公司	人民币 109.26 亿元	63.55	63.55	国资委	76756642-1

2、本公司的子公司

详见注释四、1、子公司情况。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见注释五、8、长期股权投资（4）。

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
深圳市建安（集团）股份有限公司	同受母公司控制	19219737X
深圳市环境工程科学技术中心有限公司	同受母公司控制	668538441
深圳市建筑设计研究总院有限公司	同受母公司控制	192244260
深圳市建筑科学研究院有限公司	同受母公司控制	665899831
深圳市水务规划设计院	同受母公司控制	672999996
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	同受母公司控制	670019325

5、关联方交易情况

(1) 关联承包情况

①公司承包情况表

出包方名称	承包方名称	承包资产类型	承包起始日	承包终止日	承包收益定价依据	本报告期确认的承包收益
深圳市建安（集团）股份有限公司	深圳圳通工程有限公司	工程施工	2012-6-1		协议议价	28,920,000.00

②公司出包情况表

出包方名称	承包方名称	出包资产类型	出包起始日	出包终止日	出包费定价依据	本报告期确认的出包费
本公司	深圳市建安（集团）有限公司	工程施工	2012-2-1	2013-6-15	公开招标	411,082,434.00

(2) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	88,400,000.00	2012.3.31	2015.3.31	正在履行
本公司	汕头市华林房产开发有限公司	130,000,000.00	2013.4.17	2016.4.16	正在履行

注：①本公司为本公司之子公司深圳市深房集团龙岗开发有限公司工程款支付保函提供连带责任信用担保。

②本公司为本公司之子公司汕头市华林房产开发有限公司与交通银行股份有限公司汕头国新支行在2013年4月17日至2016年4月16日期间签订的全部主合同提供最高额保证担保，本公司担保的最高债权额为人民币130,000,000.00元。

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
深圳市建筑设计研究总院有限公司	70,000,000.00	2012.7.26	2013.7.26	

注：本公司本期向深圳市建筑设计研究总院有限公司支付利息1,220,916.68元，并于2013年3月22日提前偿还上述借款。

(4) 关键管理人员报酬

年度报酬区间	本年数	上年数
总额	561.49 万元	598.11 万元
其中：(各金额区间人数)		
20 万元以上	11	12
15~20 万元	--	--
10~15 万元	1	1
10 万元以下	3	3

6、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收款项

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：				
深圳市新峰地产顾问有限公司	1,084,758.36	--	1,112,375.80	--
合计	1,084,758.36	--	1,112,375.80	--
其他应收款：				
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81
深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42
加拿大长城(温哥华)有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07
澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58

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
百立有限公司	18,428,098.53	18,425,169.56	18,631,565.47	18,628,734.59
深圳市深房百货有限公司	237,648.82	189,179.82	237,648.82	189,179.82
深圳市房地产综合服务公司	1,086,487.22	927,136.22	1,086,487.22	927,136.22
深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	8,327,180.71	8,327,180.71	8,327,180.71
深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	--	475,223.46	--
西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	--	8,419,205.19	--
合计	152,106,815.81	143,001,638.19	152,310,282.75	143,205,203.22

(2) 关联方应付款项

项目名称	年末数	年初数
其他应付款：		
深圳市特发房产建筑装修公司	598,012.16	598,012.16
深圳市深房实业发展公司	1,534,854.91	1,534,854.91
深圳中港海燕企业有限公司	135,853.52	135,853.52
深圳东方新世界百货有限公司	902,974.64	902,974.64
深圳市新东方百货有限公司	1,394,704.21	1,394,704.21
封开县联峰水泥制造有限公司	1,867,348.00	1,867,348.00
深圳市数码港投资有限公司	7,964,749.26	7,949,749.26
深圳市深房集团宝安开发有限公司	20,093,445.07	20,093,445.07
深圳市投资控股有限公司	58,848,819.24	63,848,819.24
合计	93,340,761.01	98,325,761.01
应付利息：		
深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	16,535,277.94
深圳市建筑设计研究总院有限公司	--	134,166.67
合计	16,535,277.94	16,669,444.61

(3) 短期借款

项目名称	年末数	年初数
深圳市建筑设计研究总院有限公司	--	70,000,000.00
合计	--	70,000,000.00

七、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

①西安项目诉讼案

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称“西安新峰公司”）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股

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

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

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资账面价值 12,166,897.84 元（已计提长期投资减值准备 20,673,831.77 元）、债权余额为 8,419,205.19 元。

②罗浮山项目诉讼案

本公司早年与罗浮山旅游总公司合作经营罗浮山旅游项目，因罗浮山旅游总公司未履行合同，本公司向法院提起诉讼。经广东省高级人民法院 2007 年 12 月 21 日判决：1、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内向本公司偿还 960 万元；2、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内按中国人民银行同期同类贷款利率计付实际占用 960 万元期间的利息，其中，440 万元从 1986 年 5 月 1 日起计至付清之日止，410 万元从 1988 年 2 月 1 日起计至付清之日止，110 万元从 1989 年 6 月 15 日起计至付清之日止，罗浮山旅游总公司已偿还的利息 858 万元从应付利息总额中扣除；3、罗浮山管委会对罗浮山旅游总公司不能清偿的债务承担三分之一的赔偿责任；4、罗浮山旅游总公司和罗浮山管委会未按本判决指定期间履行给付金钱义务，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息；5、罗浮山旅游总公司负担 167,714 元一、二审案件费用在履行债务时支付给本公司。本案件在本公司胜诉后，因相关执行工作未得到实质性进展，本公司于 2009 年 5 月向广东省高级人民法院申请督促执行，广东省高级人民法院于 2009 年 12 月 17 日向惠州市中级人民法院发出（2009）粤高院执督字第 67 号督促执行令，责令惠州市中级人民法院在收到督促执行令后 3 个月内执行结案。2010 年 3 月 17 日，已经完成了对被执行方名下土地的评估工作，2010 年 10 月 13 日，惠州市中级人民法院裁定罗浮山旅游开发总公司证号为博府国用字（2003）第 1322150011 号土地使用权以评估价人民币 5120 万元为底价委托拍卖部门进行公开拍卖。

依据惠州当地有关规定，行政划拨的土地如进行拍卖，须经当地国土部门审批，且必须在当地的国土部门下设的土地房产交易中心进行拍卖。惠州中院已向博罗县国土局出具公函，告知其裁定内容，并通知其提供有关协助。博罗县国土局向惠州中院复函要求对拟拍卖土地进行测绘（此测绘与之前的土地评估非同一直续）、测绘后由博罗县国土局规划科重新制定该土地的规划要点，并将该要点作为拍卖时的条件。博罗县国土局测绘大队对在本案中查封

的罗浮山旅游广场用地进行了测绘,测绘工作已完成,宗地图和用地红线图已于2011年6月提交给惠州中院。国土局提出须以详规作为制定规划要点的依据,而详规的编制须依赖本案被执行人之一罗浮山风景名胜区管理委员会。目前法院因国土部门未制定该土地的规划要点,拍卖未能进行。

截至2013年12月31日,本公司账面对罗浮山旅游总公司的债权余额9,600,000.00元,已计提坏账准备4,800,000.00元。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

① 本公司为关联方提供的债务担保情况详见注释六、5、(2) 关联担保情况。

② 本公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,截至2013年12月31日,尚未结清的担保金额及期限列示如下:

项目	期限	未结算金额(万元)
深房传麒山项目	自发放贷款至办理完预售合同抵押登记	30,104.50
深房传麒山项目	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	2,019.70
龙岗尚林花园项目	自发放贷款至办理完预售合同抵押登记	868.00
合计		32,992.20

八、承诺事项

1、重大承诺事项

项目	年末数	年初数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-大额发包合同	349,491,097.84	1,349,084,786.45
合计	349,491,097.84	1,349,084,786.45

2、前期承诺履行情况

本期支付上期已签约但尚未于财务报表中确认的大额发包合同价款为675,698,558.12元。

九、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

本公司董事会于2014年3月28日表决通过了关于本公司2013年度利润分配预案,本公司以2013年度净利润弥补以前年度亏损,不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本。该预案尚需提交本公司股东大会审议表决。

2、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及对本公司的财务状况和经营成果的预计主要影响：

(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。该准则的采用预计不会对本公司财务报表产生重大影响。

(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。本公司将根据该项修订后的准则，对财务报表列报进行变更

(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。本公司管理层认为，本公司以前年度纳入合并范围的子公司满足该修订后准则所规定的控制权判断标准，此项变更不会对本公司财务报表产生重大影响。

(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)。该准则的采用预计不会对本公司财务报表产生重大影响。

(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。本公司管理层认为,采用该准则将导致本公司修订与公允价值计量相关的政策和程序,并在财务报表中对公允价值信息进行更广泛的披露。除此以外,采用该准则预计不会对本公司财务报表项目的确认和计量产生重大影响。

十、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	--	--	--	--
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	11,327,983.25	100.00	6,968,694.02	61.52
合计	11,327,983.25	100.00	6,968,694.02	61.52

(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	--	--	--	--
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	19,965,193.98	100.00	6,301,854.02	31.56
合计	19,965,193.98	100.00	6,301,854.02	31.56

(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	--	--	9,279,924.00	46.48
1至2年	766,274.00	6.76	--	--
2至3年	--	--	--	--
3年以上	10,561,709.25	93.24	10,685,269.98	53.52
合计	11,327,983.25	100.00	19,965,193.98	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

年末单项金额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	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
待收取的房款	11,055,009.25	6,968,694.02	63.04	对账龄较长, 可回收性较小的应收账款, 根据每项可收回性单独计提坏账准备。
应收租金	272,974.00	--	--	
合计	11,327,983.25	6,968,694.02	61.52	

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

(5) 本公司本报告期无实际核销的大额应收账款情况。

(6) 本报告期应收账款中无应收持有公司 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 (%)
法人一	非关联方	1,788,042.67	3 年以上	15.78
自然人一	非关联方	1,200,000.00	3 年以上	10.59
法人二	联营公司	1,084,758.36	3 年以上	9.58
自然人二	非关联方	876,864.11	3 年以上	7.74
自然人三	非关联方	793,529.98	3 年以上	7.01
合计		5,743,195.12		50.70

(8) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市新峰地产顾问有限公司	联营公司	1,084,758.36	9.58
合计		1,084,758.36	9.58

(9) 本公司本报告期无终止确认的应收账款情况。

(10) 本公司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	1,474,220,614.49	98.22	818,545,417.98	55.52
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	26,760,143.14	1.78	12,628,565.94	47.19
合计	1,500,980,757.63	100.00	831,173,983.92	55.38

(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	1,153,502,426.18	98.19	818,545,417.98	70.96
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	21,240,357.02	1.81	12,628,565.94	59.46
合计	1,174,742,783.20	100.00	831,173,983.92	70.75

(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	332,019,493.89	22.12	76,759,697.54	6.53
1至2年	75,700,471.51	5.04	38,253,012.23	3.26
2至3年	36,006,151.76	2.40	6,693,182.07	0.57
3年以上	1,057,254,640.47	70.44	1,053,036,891.36	89.64
合计	1,500,980,757.63	100.00	1,174,742,783.20	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
纳入合并范围子公司往来款	1,327,696,733.54	677,154,231.02	51.00	对账龄较长,可回收性较小的款项,根据每项可收回性单独计提坏账准备。
未纳入合并范围子公司往来款	120,994,319.55	120,994,319.55	100.00	
其他往来款	25,529,561.40	20,396,867.41	79.90	
合计	1,474,220,614.49	818,545,417.98	55.52	

② 年末单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
纳入合并范围子公司往来款	7,468,639.72	--	--	对账龄较长,可回收性较小的款项,根据每项可收回性单独计提坏账准备。
未纳入合并范围子公司往来款	1,324,136.04	1,116,316.04	84.31	
其他往来款	17,967,367.38	11,512,249.90	64.07	
合计	26,760,143.14	12,628,565.94	47.19	

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

(5) 本报告期无实际核销的大额其他应收款情况。

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

(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 (%)
新峰企业有限公司	子公司	500,000.00	1年以内	37.48
		3,416,239.85	1-2年	
		67,650.00	2-3年	
		558,624,859.12	3年以上	
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	子公司	64,812,667.55	1年以内	23.27
		56,976,753.82	1-2年	
		35,574,778.95	2-3年	
		191,883,175.62	3年以上	
汕头市华峰房地产开发有限公司	子公司	260,000,000.00	1年以内	17.32
美国长城地产有限公司	子公司	101,379,954.81	3年以上	6.75
加拿大长城(温哥华)有限公司	子公司	89,035,748.07	3年以上	5.93
合计		1,362,271,827.79		90.75

(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(%) (%)
新峰企业有限公司	子公司	562,608,748.97	37.48
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	子公司	349,247,375.94	23.27
美国长城地产有限公司	子公司	101,379,954.81	6.75
加拿大长城(温哥华)有限公司	子公司	89,035,748.07	5.93
深圳市深房保税贸易有限公司	子公司	32,392,459.91	2.16
深圳市联华企业有限公司	子公司	16,170,762.46	1.08
澳洲柏克顿有限公司	子公司	12,559,290.58	0.84
百立有限公司	子公司	11,072,100.19	0.74
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营企业	10,465,168.81	0.70
深圳市深房建筑装饰材料公司	子公司	8,327,180.71	0.55
深圳市深房投资有限公司	子公司	5,897,431.45	0.39
深圳润华汽车贸易公司	联营企业	3,072,764.42	0.20
深圳市房地产综合服务公司	子公司	1,086,487.22	0.07
深圳市荣华机电工程有限公司	联营企业	475,223.46	0.03
深圳市深房百货有限公司	子公司	237,648.82	0.02
深圳圳通工程有限公司	子公司	4,198,603.99	0.28
汕头市华峰房地产开发有限公司	子公司	260,000,000.00	17.32

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例(%) (%)
汕头市华林房产开发有限公司	子公司	849,885.73	0.06
汕头市松山房产开发有限公司	子公司	2,420,150.00	0.16
合计		1,471,496,985.54	98.03

(9) 本报告期无终止确认的其他应收款情况。

(10) 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	254,668,771.15	30,000,000.00	--	284,668,771.15
对合营企业投资	19,424,671.47	--	--	19,424,671.47
对联营企业投资	2,849,274.53	--	25,316.71	2,823,957.82
其他股权投资	165,315,609.56	--	--	165,315,609.56
减：长期股权投资减值准备	143,861,642.81	--	--	143,861,642.81
合计	298,396,683.90	30,000,000.00	25,316.71	328,371,367.19

(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
深圳市物业管理有限公司	成本法	12,821,791.52	12,821,791.52	--	12,821,791.52
深圳海燕大酒店有限公司	成本法	20,605,047.50	20,605,047.50	--	20,605,047.50
深圳市深房投资有限公司	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00	--	9,000,000.00
新峰企业有限公司	成本法	556,500.00	556,500.00	--	556,500.00
新峰置业有限公司	成本法	20,824,545.77	22,717,697.73	--	22,717,697.73
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	--	20,000,000.00
深圳圳通工程有限公司	成本法	11,332,321.45	11,332,321.45	--	11,332,321.45
美国长城地产有限公司	成本法	1,435,802.00	1,435,802.00	--	1,435,802.00
深圳市深房保税贸易有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00	--	4,750,000.00
深圳市华展建设监理有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00	--	6,000,000.00
深圳市深房小汽车出租有限公司	成本法	11,809,500.00	6,495,225.00	--	6,495,225.00
启禄有限公司	成本法	212,280.00	212,280.00	--	212,280.00
北京深房物业管理有限责任公司	成本法	500,000.00	500,000.00	--	500,000.00
深圳市联华企业有限公司	成本法	13,458,217.05	13,458,217.05	--	13,458,217.05
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	成本法	30,850,000.00	30,850,000.00	--	30,850,000.00
北京新峰房地产开发经营有限公司	成本法	64,183,888.90	64,183,888.90	--	64,183,888.90
深圳深房停车场有限公司	成本法	29,750,000.00	29,750,000.00	--	29,750,000.00
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	权益法	9,969,206.09	9,969,206.09	--	9,969,206.09
封开杏花宾馆	权益法	9,455,465.38	9,455,465.38	--	9,455,465.38
深圳润华汽车贸易公司	权益法	1,445,425.56	1,445,425.56	--	1,445,425.56
深圳市荣华机电工程有限公司	权益法	1,250,000.00	1,403,848.97	-25,316.71	1,378,532.26

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
深圳市深房实业发展公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	成本法	12,940,900.00	12,940,900.00	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	成本法	5,958,305.26	5,958,305.26	--	5,958,305.26
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00
深圳市特发房产建筑装修公司	成本法	8,180,003.63	8,180,003.63	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	成本法	18,500,000.00	18,500,000.00	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	成本法	2,680,000.00	2,680,000.00	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	成本法	9,500,000.00	9,500,000.00	--	9,500,000.00
深圳市数码港投资有限公司	成本法	14,000,000.00	12,401,018.42	--	12,401,018.42
深圳市深房集团宝安开发有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00	--	19,000,000.00
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25
汕头市中小企业融资担保有限公司	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00	--	12,000,000.00
汕头市华峰房地产开发有限公司	成本法	30,000,000.00	--	30,000,000.00	30,000,000.00
合计		487,308,490.54	442,258,326.71	29,974,683.29	472,233,010.00

(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
深圳市物业管理有限公司	95	95		--	--	--
深圳海燕大酒店有限公司	68.10	68.10		--	--	--
深圳市深房投资有限公司	90	90		--	--	--
新峰企业有限公司	100	100		--	--	--
新峰置业有限公司	100	100		--	--	--
深圳经济特区房地产(集团)广州房地产有限公司	100	100		--	--	--
深圳圳通工程有限公司	73	73		--	--	--
美国长城地产有限公司	70	70		--	--	--
深圳市深房保税贸易有限公司	95	95		--	--	--
深圳市华展建设监理有限公司	75	75		--	--	--
深圳市深房小汽车租赁有限公司	55	55		--	--	--
启禄有限公司	20	20		--	--	--
北京深房物业管理有限责任公司	10	10		--	--	--
深圳市联华企业有限公司	95	95		--	--	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	95	95		--	--	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	75	75		--	--	--
深圳深房停车场有限公司	70	70		--	--	--

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
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合作	合作		9,969,206.09	--	--
封开杏花宾馆	合作	合作		9,455,465.38	--	--
深圳润华汽车贸易公司	50	50		1,445,425.56	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	25	25		1,076,954.64	--	--
深圳市深房实业发展公司	100	100		4,500,000.00	--	--
深圳中港海燕企业有限公司	68	68		12,940,900.00	--	--
深圳市房地产综合服务公司	100	100		5,958,305.26	--	--
百立有限公司	100	100		201,100.00	--	--
澳洲柏克顿公司	60	60		906,630.00	--	--
深圳市特发房产建筑装修公司	100	100		8,180,003.63	--	--
深圳市新东方百货有限公司	100	100		18,500,000.00	--	--
深圳市深房建筑装饰材料公司	100	100		2,680,000.00	--	--
深圳市深房百货有限公司	95	95		9,500,000.00	--	--
深圳市数码港投资有限公司	70	70		--	--	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	95	95		--	--	--
汕头新峰大厦	100	100		58,547,652.25	--	--
汕头市中小企业融资担保有限公司	10	10		--	--	--
汕头市华峰房地产开发有限公司	100	100		--	--	--
合计				143,861,642.81	--	--

(3) 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
深圳市荣华机电工程有限公司	1,076,954.64	--	--	1,076,954.64
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	12,940,900.00	--	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	5,958,305.26
百立有限公司	201,100.00	--	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	906,630.00
深圳市特发房产建筑装修公司	8,180,003.63	--	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	18,500,000.00	--	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	1,445,425.56

广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	9,969,206.09
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	9,455,465.38
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25
合计	143,861,642.81	--	--	143,861,642.81

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	1,333,553,618.35	113,046,014.33
其他业务收入	649,887.14	--
营业收入合计	1,334,203,505.49	113,046,014.33
主营业务成本	898,116,935.10	41,545,002.74
其他业务成本	--	--
营业成本合计	898,116,935.10	41,545,002.74

(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	1,273,471,953.82	875,844,405.12	50,119,629.72	18,462,245.54
租赁	60,081,664.53	22,272,529.98	62,926,384.61	23,082,757.20
合计	1,333,553,618.35	898,116,935.10	113,046,014.33	41,545,002.74

(3) 主营业务(分地区)

地区名称	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
深圳	1,333,553,618.35	898,116,935.10	113,046,014.33	41,545,002.74
合计	1,333,553,618.35	898,116,935.10	113,046,014.33	41,545,002.74

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	本年发生数	
	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人一	7,003,851.00	0.52
自然人二	6,607,234.00	0.50
自然人三	6,580,394.00	0.49
自然人四	6,256,239.00	0.47
自然人五	6,220,517.00	0.47
合计	32,668,235.00	2.45

(续)

客户名称	上年发生数	
	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	14,737,984.00	13.04
法人二	9,568,633.00	8.46
法人三	6,631,435.00	5.87
法人四	6,016,656.00	5.32
法人五	5,503,186.00	4.87
合计	42,457,894.00	37.56

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
权益法核算的长期股权投资收益	-25,316.71	-120,218.96
合计	-25,316.71	-120,218.96

(2) 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
深圳市荣华机电工程有限公司	-25,316.71	-120,218.96	
合计	-25,316.71	-120,218.96	

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	206,173,384.86	5,619,721.93
加: 资产减值准备	666,840.00	--
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,290,498.10	21,246,263.88
无形资产摊销	301,199.96	98,799.96
长期待摊费用摊销	56,530.20	56,530.20
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)	7,607.28	92.50
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	1,344,930.45	179,487.26
投资损失(收益以“-”号填列)	25,316.71	120,218.96
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-3,223,822.08	--
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)	67,118,991.33	-270,488,044.98

项目	本年数	上年数
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-257,412,103.70	-8,288,762.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	360,615,187.99	261,076,869.33
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	396,964,561.10	9,621,176.51
（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	356,953,152.47	190,825,250.83
减：现金的年初余额	190,825,250.83	144,779,100.65
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	166,127,901.64	46,046,150.18

十一、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	5,778,882.64	-588,399.46
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	--	--
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	--
非货币性资产交换损益	--	--
委托他人投资或管理资产的损益	--	--
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	--
债务重组损益	--	--
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	--
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	--
同一控制下企业合并产生的子公司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	--	--
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	--	--

项目	本年数	上年数
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	6,140,000.00
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	812,505.76	-130,400.83
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
小计	6,591,388.40	5,421,199.71
所得税影响额	-1,167,211.12	161,200.07
少数股东权益影响额（税后）	--	--
合计	5,424,177.28	5,582,399.78

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告（2008）43号）的规定执行。

2、境内外会计准则下会计数据差异

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

项目	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本年数	上年数	年末数	年初数
根据中国会计准则	228,268,271.23	106,814,543.53	1,863,347,135.33	1,635,376,098.73
按国际财务报告准则	228,268,271.23	106,814,543.53	1,863,347,135.33	1,635,376,098.73

3、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	13.05%	0.2256	0.2256
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	12.74%	0.2203	0.2203

注：（1）归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率=228,268,271.23/(1,635,376,098.73+ (228,268,271.23-297,234.63)/2)。

扣除非经常损益后归属于普通股股东的加权平均净资产收益率=222,844,093.95/(1,635,376,098.73+ (228,268,271.23-297,234.63)/2)。

（2）基本每股收益和稀释每股收益的计算见注释五、40。

4、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及其原因的说明

（1）资产负债表项目

应收账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 14,102,124.06 元，比年初数减少了 42.24%，其主要原因是本期收回所欠房款及租金所致。

预付款项 2013 年 12 月 31 日年末数为 12,206,598.30 元，比年初数减少了 69.24%，其主要原因是本期预付的材料款满足结转条件至存货所致。

存货 2013 年 12 月 31 日年末数为 2,967,935,589.04 元，比年初数增加了 22.05%，其主要原因是本期新增土地储备及支付工程款所致。

其他流动资产 2013 年 12 月 31 日年末数为 3,451,107.04 元，比年初数减少了 55.64%，其主要原因是本期结转流转税金所致。

递延所得税资产 2013 年 12 月 31 日年末数为 26,792,460.02 元，比年初数增加了 34.76%，其主要原因是本期确认房地产企业预收房款预计利润对应的递延所得税资产所致。

其他非流动资产 2013 年 12 月 31 日年末数为 0 元，比年初数减少了 100.00%，其主要原因是本期其他非流动资产结转至固定资产和无形资产所致。

短期借款 2013 年 12 月 31 日年末数为 23,000,000.00 元，比年初数减少了 76.04%，其主要原因是本期偿还上期的委托借款 70,000,000.00 元所致。

应付账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 389,345,271.46 元，比年初数增加了 435.84%，其主要原因是本期增加尚未结算的工程款所致。

应交税费 2013 年 12 月 31 日年末数为 148,006,651.37 元，比年初数增加了 641.58%，其主要原因是本期营业收入和利润总额大幅增加相应增加流转税费及企业所得税所致。

（2）利润表、现金流量表项目

营业收入、营业成本 2013 年度发生数为 2,116,482,684.93 元和 1,547,170,059.64，比上年数分别增加 105.45%和 120.61%，其主要原因是本期深房传麒山项目结转收入成本所致。

营业税金及附加 2013 年度发生数为 163,921,565.69 元，比上年数增加 63.59%，其主要原因是本期营业收入增加导致相应的流转税增加所致。

销售费用 2013 年度发生数为 45,139,220.41 元，比上年数增加 63.90%，其主要原因是本期增加营销推广费及中介代理佣金所致。

财务费用 2013 年度发生数为-1,567,205.86 元，比上年数减少 158.42%，其主要原因是本期利息收入增加所致。

营业外收入 2013 年度发生数为 7,242,022.95 元，比上年数增加 8,930.56%，其主要原因是本期处置固定资产所致。

所得税费用 2013 年度发生数为 75,557,227.17 元，比上年数增加 148.52%，其主要原因是本期利润总额大幅增加导致的当期所得税费用增加。

经营活动现金流入额 2013 年度发生数为 2,082,643,982.89 元，比上年数增加了 74.95%，

其主要原因是本期销售商品提供劳务中收到的售房及工程款增加所致。

经营活动现金流出额 2013 年度发生数为 1,887,690,299.49 元，比上年数增加了 62.31%，其主要原因是本期购买商品接受劳务中支付的工程款增加所致。

经营活动产生的现金流量净额 2013 年度发生数为 194,953,683.40 元，比上年数增加了 611.25%，其主要原因是本期销售商品提供劳务收到的现金与购买商品接受劳务支付的现金流入净额同比增加所致。

投资活动现金流入 2013 年度发生数为 7,704,117.81 元，比上年数增加了 1,019.32%，其主要原因是本期处置固定资产同比增加所致。

投资活动现金流出 2013 年度发生数为 6,079,076.26 元，比上年数减少了 67.46%，其主要原因是上期新增投资汕头市中小企业融资担保有限公司而本期无新增投资所致。

投资活动产生的现金流量净额 2013 年度发生数为 1,625,041.55，比上年数增加了 109.03%，其主要原因是本期处置固定资产收回的现金净额同比增加及本期无新增投资导致投资所支付的现金同比减少所致。

筹资活动现金流入 2013 年度发生数为 470,989,352.23 元，比上年数 减 少 了 54.54%，其主要原因是本期银行借款减少所致。

筹资活动现金流出 2013 年度发生数为 611,751,337.59 元，比上年数减少了 32.55%，其主要系本期偿还的银行借款减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额 2013 年度发生数为-140,761,985.36 元，比上年数减少了 209.04%，其主要原因是本期向银行借款同比大幅减少所致。

现金及现金等价物的净增加额 2013 年度发生数为 55,570,669.67 元，比上年数减少了 59.95%，其主要原因是本期向银行借款大幅减少导致的筹资活动产生的现金流量净额同比大幅减少所致。

第十二节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、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《中国证券报》、《大公报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。