



深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.50 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人陈玉刚先生、主管会计工作负责人王航军先生及财务总监龚四新先生、会计机构负责人(会计主管人员)沈雪英女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目 录

2013 年度报告	2
一、重要提示、目录和释义	6
二、公司简介.....	8
三、会计数据和财务指标摘要	11
四、董事会报告	23
五、重要事项.....	29
六、股份变动及股东情况	35
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	39
八、公司治理.....	43
九、内部控制.....	45
十、财务报告.....	160
十一、备查文件目录	错误！未定义书签。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司		深圳市物业发展（集团）股份有限公司
深圳市国资委		深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
深投控		深圳市投资控股有限公司
深建投		深圳市建设投资控股公司
深投管		深圳市投资管理公司

重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅第四节董事会报告中“公司未来发展的展望”的有关内容。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	深物业 A 深物业 B	股票代码	000011 200011
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市物业发展(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	深物业集团		
公司的外文名称(如有)	ShenZhen Properties & Resources Development (Group) Ltd.		
公司的外文名称缩写(如有)	SZPRD		
公司的法定代表人	陈玉刚		
注册地址	深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层		
注册地址的邮政编码	518014		
办公地址	深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层		
办公地址的邮政编码	518014		
公司网址	www.szwuye.com.cn		
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	范维平	钱忠 黄逢春
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电话	0755-82211020	0755-82211020
传真	0755-82210610 82212043	0755-82210610 82212043
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn	000011touzizhe@szwuye.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	A 股:《证券时报》 B 股:《大公报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	深圳市罗湖区国贸大厦 42 层董事会办公室

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1983 年 01 月 17 日	深圳市工商行政管理局	440301103570124	440301192174135	19217413-5
报告期末注册	2013 年 05 月 10 日	深圳市市场监督管理局	440301103570124	440301192174135	19217413-5
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更				

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	众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号众环海华大厦 2-9 层
签字会计师姓名	王郁 范桂铭

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	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入(元)	1,619,227,227.60	1,861,298,830.99	1,861,298,830.99	-13.01%	1,430,211,933.75	1,430,211,933.75
归属于上市公司股东的净利润(元)	300,840,563.81	375,422,129.64	375,422,129.64	-19.87%	261,108,340.62	261,108,340.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	300,239,183.47	337,545,206.86	337,545,206.86	-11.05%	257,538,768.66	257,538,768.66
经营活动产生的现金流量净额(元)	110,424,330.10	805,714,197.38	805,714,197.38	-86.29%	-354,083,921.13	-354,083,921.13
基本每股收益(元/股)	0.5048	0.6299	0.6299	-19.86%	0.4381	0.4381
稀释每股收益(元/股)	0.5048	0.6299	0.6299	-19.86%	0.4381	0.4381
加权平均净资产收益率(%)	18.19%	28.43%	28.42%	-10.23%	25.79%	25.79%
	2013 年末	2012 年末		本年末比上年末增减(%)	2011 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产(元)	3,873,252,714.32	4,006,705,938.73	3,950,705,938.73	-1.96%	3,552,025,374.73	3,496,025,374.73
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,802,781,292.68	1,502,852,915.53	1,503,156,542.93	19.93%	1,141,460,658.78	1,141,764,286.18

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	300,840,563.81	375,422,129.64	1,802,781,292.68	1,503,156,542.93
按国际会计准则调整的项目及金额				
按国际会计准则	300,840,563.81	375,422,129.64	1,802,781,292.68	1,503,156,542.93

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	300,840,563.81	375,422,129.64	1,802,781,292.68	1,503,156,542.93
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	300,840,563.81	375,422,129.64	1,802,781,292.68	1,503,156,542.93

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

无差异

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）	72,626.95	534,657.73	-26,955.97	
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）		1,720,000.00		
非货币性资产交换损益		47,444,108.36		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		-3,152,560.00		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		1,312,539.70	2,936,782.09	
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			240,074.81	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转	833,813.78	623,086.75	842,092.26	

回				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-724,421.19	778,062.12	-1,458,137.35	
减：所得税影响额	-419,360.80	11,982,949.11	26,727.37	
少数股东权益影响额（税后）		-599,977.23	-1,062,443.49	
合计	601,380.34	37,876,922.78	3,569,571.96	--

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,随着世界经济艰难复苏、国内经济增速放缓,一系列经济指标显示我国宏观经济运行面临较大压力。中央政府的房地产调控政策已在“市场化为主导”的思路下趋于平缓,在相关政策和宏观经济共同作用下,本年房地产市场呈现的关键词是“分化”:一、二线城市商品房成交依然量价齐升,而部分三、四线城市成交量价明显放缓,个别城市甚至出现价格松动;与商品房成交情况相对应,发展商为规避风险,更加专注回归一二线城市;一二线城市土地市场成交活跃,三四线城市成交乏力;大型房企拥有充足的资金、土地储备及开发经验,更具竞争优势,“千亿俱乐部”成员数量继续增加。“分化”既是挑战也是机遇,提示行业企业重视发展风险,重新审视经营方式,但在城镇化、居民生活水平提升、人口因素等支撑房地产行业发展的基本力量仍存在潜力的情况下,我们有理由对房地产行业未来的发展抱有信心。

公司深入研判房地产市场发展趋势的变化,根据市场形势及时调整经营策略,持续加强企业品牌宣传。利用《房地产手册》进行有效的目标管理,有序推进房地产项目各工程节点的落实,不断改进、完善管理手段,提高项目运营效率。大力发展房地产主业的同时,深挖潜力,稳步发展物业管理、汽车出租运营等辅业。

二、主营业务分析

1、概述

本报告期公司实现营业收入161,922.73万元,实现营业利润42,358.63万元,实现利润总额为42,293.45万元,实现净利润为30,084.06万元,完成了年度经营计划。

本公司以房地产开发为主业,出租车运营、物业管理与房屋租赁等为辅业。全年主营业务收入为158,339.69万元,主营业务成本为73,808.76万元,主营业务毛利为84,530.93万元。

2、收入

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	184,851,646.72
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	11.42%

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	自然人	76,060,000.00	4.7%
2	华为技术有限公司	47,924,975.84	2.96%
3	自然人	42,325,800.00	2.61%
4	天虹商场股份有限公司	9,616,787.88	0.59%
5	自然人	8,924,083.00	0.55%
合计	--	184,851,646.72	11.42%

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(%)	
房地产开发		429,705,982.89	58.22%	529,936,876.93	63.55%	-18.91%
房屋租赁与物业管理		249,763,782.57	33.84%	240,220,196.84	28.81%	3.97%
出租车客运		27,119,490.19	3.67%	36,881,838.97	4.42%	-26.47%
餐饮服务		24,408,368.58	3.31%	21,782,438.16	2.61%	12.06%
其他		7,089,966.81	0.96%	5,070,407.54	0.61%	39.83%
合计		738,087,591.04	100%	833,891,758.44	100%	-11.49%

4、费用

报告期内公司营业费用、管理费用、财务费用、所得税费用同比变化情况如下：

项目	2013年1-12月(元)	2012年1-12月(元)	同比增减
营业费用	40,219,755.20	43,951,174.60	-8.49%
管理费用	109,662,479.90	109,680,547.70	-0.02%
财务费用	-6,334,701.69	-1,504,589.66	321.03%
所得税费用	122,093,910.62	112,225,990.61	8.79%

注：公司报告期及上年同期财务费用均为负数即为收益，报告期收益同比增加，主要是：上年同期部分银行借款利息不符合资本化条件而计入财务费用所致。

5、研发支出

不适用。

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	1,094,310,185.61	2,164,869,117.40	-49.45%
经营活动现金流出小计	983,885,855.51	1,359,154,920.02	-27.61%
经营活动产生的现金流量净额	110,424,330.10	805,714,197.38	-86.29%
投资活动现金流入小计	18,659,065.60	10,486,382.45	77.94%
投资活动现金流出小计	12,696,883.02	4,327,597.65	193.39%
投资活动产生的现金流量净额	5,962,182.58	6,158,784.80	-3.19%
筹资活动现金流入小计	461,243,352.00	186,000,000.00	147.98%
筹资活动现金流出小计	397,380,895.98	669,463,515.74	-40.64%
筹资活动产生的现金流量净额	63,862,456.02	-483,463,515.74	-113.21%
现金及现金等价物净增加额	179,447,502.83	328,410,569.80	-45.36%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- ① 经营活动现金流入小计比上年同期减少的主要原因是：报告期公司项目销售回笼资金减少所致。
- ② 经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少的主要原因是：报告期公司项目销售回笼资金减少所致。
- ③ 投资活动现金流入小计比上年同期增加的主要原因是：报告期公司处置资产收回的现金增加所致。
- ④ 投资活动现金流出小计比上年同期增加的主要原因是：子公司车辆更新比上年同期增加所致。
- ⑤ 筹资活动现金流入小计比上年同期增加的主要原因是：报告期公司取得借款收到的现金增加所致。
- ⑥ 筹资活动现金流出小计比上年同期减少的主要原因是：报告期公司偿还债务支付的现金减少所致。
- ⑦ 筹资活动产生的现金流量净额比上年同期增加的主要原因是：报告期公司取得借款增加以及归还借款减少所致。
- ⑧ 现金及现金等价物净增加额比上年同期减少的主要原因是：报告期公司项目销售回笼资金减少所致。

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

报告期公司经营活动产生的现金流量净额是110,424,330.10元,与报告期净利润300,840,563.81元存在较大差异,主要原因是:公司现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”比与之对应的利润表中的“营业收入”的数额小,原因为报告期结算的部分项目是以前年度实现的销售在报告期达到结算条件所

致。

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						
房地产开发	1,175,698,776.00	429,705,982.89	63.45%	-17.77%	-18.91%	0.51%
物业管理及租赁	314,335,156.29	249,763,782.57	20.54%	6.78%	3.97%	2.15%
出租车客运	58,366,214.95	27,119,490.19	53.54%	-18.18%	-26.47%	5.24%
餐饮服务	28,424,750.75	24,408,368.58	14.13%	9.71%	12.06%	-1.8%
其他行业	6,571,956.46	7,089,966.81	-7.88%	12.64%	39.83%	-20.98%
分产品						
房地产开发	1,175,698,776.00	429,705,982.89	63.45%	-17.77%	-18.91%	0.51%
物业管理及租赁	314,335,156.29	249,763,782.57	20.54%	6.78%	3.97%	2.15%
出租车客运	58,366,214.95	27,119,490.19	53.54%	-18.18%	-26.47%	5.24%
餐饮服务	28,424,750.75	24,408,368.58	14.13%	9.71%	12.06%	-1.8%
其他行业	6,571,956.46	7,089,966.81	-7.88%	12.64%	39.83%	-20.98%
分地区						
深圳地区收入	1,426,001,069.12	605,546,055.42	57.54%	-16.8%	-17.43%	0.32%
其他地区收入	157,395,785.33	132,541,535.62	15.79%	39.02%	31.85%	4.58%

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	977,171,814.20	25.23%	797,724,311.37	20.19%	5.04%	主要是借款资金增加及偿还借款减少所致
应收账款	22,208,022.21	0.57%	20,584,008.68	0.52%	0.05%	主要是物业管理公司应收业主款项增加所致

存货	2,101,399,879.93	54.25%	2,300,674,551.14	58.23%	-3.98%	主要是项目结算而减少所致
投资性房地产	273,314,623.03	7.06%	285,258,604.17	7.22%	-0.16%	主要是计提折旧所致
长期股权投资	78,414,131.22	2.02%	84,249,349.70	2.13%	-0.11%	主要是权益法核算企业在报告期取得现金分红所致
固定资产	75,301,015.72	1.94%	78,821,168.21	2%	-0.06%	主要是计提折旧所致
在建工程		0%	57,000.00	0%	0%	主要是达到结算条件而转出所致
预付款项	35,904,799.33	0.93%	64,714,990.11	1.64%	-0.71%	主要是项目结算将原预缴税费转出所致
无形资产	106,945,090.07	2.76%	114,098,153.11	2.89%	-0.13%	主要是摊销所致
递延所得税资产	191,592,588.80	4.95%	194,507,824.50	4.92%	0.02%	主要是项目预收款达到结算条件而使得其预计利润确认的递延所得税资产减少所致

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	300,000,000.00	7.75%	360,000,000.00	9.11%	-1.36%	主要是到期归还所致
长期借款	116,243,352.00	3%	19,316,666.64	0.49%	2.51%	主要是子公司取得项目借款增加所致
应付账款	265,697,047.64	6.86%	298,525,752.32	7.56%	-0.7%	主要是按规定支付所致
预收款项	141,082,677.48	3.64%	678,075,291.01	17.16%	-13.52%	主要是项目结算而减少所致
应交税费	865,513,058.59	22.35%	733,659,679.71	18.57%	3.78%	主要是项目结转收入计提的土地增值税增加所致
其他应付款	123,967,110.64	3.2%	138,742,022.58	3.51%	-0.31%	主要是按规定支付所致
一年内到期的非流动负债	67,009,888.28	1.73%	14,909,888.32	0.38%	1.35%	主要是按规定从长期借款转入核算所致
其他非流动负债	139,138,400.76	3.59%	145,997,301.31	3.7%	-0.1%	主要是按规定支付所致

五、核心竞争力分析

近年来，公司不断提升房地产开发规模和管理水平，加强成本控制，始终坚持以品质为核心的理念，2013年度内公司获评“2013中国房地产开发企业500强”、“2013中国房地产上市公司百强”、“深圳房地产开发二十强企业”等。公司经营业绩屡创新高，企业不断发展壮大，公司在核心一线城市深圳拥有两个地理位置较佳、土地成本较低的在开发项目，产品价值高，同时在长三角、珠三角重点城市徐州市、扬州市及东莞市均有在开发项目，发展潜力较大。

另一方面，公司辅业发展水平迈上新台阶，2013年下属国贸物管公司获得“阿里巴巴淘宝城”项目，新增管理面积约30万平方米，物业管理业务在继续拓展写字楼、工业园区等高价值新项目的基础上，逐步优化已有项目。汽车营运业务积极强化管理，提升单车盈利水平，寻求合适的扩大规模机会。

公司将在复杂多变的行业环境下，及时准确把握机遇，利用推行《房地产手册》等手段提高精细化管理水平，大力发展房地产主业，稳健经营辅业，不断提高企业业绩和综合实力。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 持有金融企业股权情况

无。

(2) 证券投资情况

持有其他上市公司股权情况的说明

√ 适用 □ 不适用

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司 股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有 者权益变动	会计核算科 目	股份 来源
000509	S*ST华塑	2,962,500.00	0.33%	802,199.55	0.00	0.00	长期股权投 资	定向购买 法人股
合计		2,962,500.00	-	802,199.55	0.00	0.00		

2、报告期内，公司未发生委托理财、衍生品投资和委托贷款情况。

3、公司未有在报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市皇城地产有限公司	子公司	房地产	房屋销售	30,000,000.00	1,657,661,262.76	532,994,758.41	621,799,190.17	191,432,701.49	142,531,687.11
深圳市物业房地产开发有限公司	子公司	房地产	房屋销售	30,950,000.00	130,854,324.16	55,407,692.33	76,851,494.00	20,987,684.58	15,988,735.10
深圳市国贸汽车实业有限公司	子公司	房地产与汽车客运	房屋销售与汽车客运	29,850,000.00	657,892,737.07	201,857,102.75	523,791,521.47	185,170,461.75	138,758,893.86

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
深物业·廊桥国际	51,417	2,358.17	47,638.26	已竣工	----
深物业·半山御景一、二期	79,300	8,106.92	42,009.92	在建	----
深物业·松湖朗苑	68,711	4,770.68	28,116.93	在建	----
深物业·金领假日 (原皇岗口岸土地)		132.02	6,681.28	前期筹备	----
深物业·湖畔御景一、二期	116,372	5,560.31	67,734.21	在建	----
深物业·前海港湾花园 (月亮湾土地)		155.82	27,376.9	前期筹备	----
合计	315,800	21,083.92	219,557.5	--	--

临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	无。
---------------------	----

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:同向大幅下降

业绩预告填写数据类型:确数

	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）	3,000	23,636	下降	87.31%
基本每股收益（元/股）	0.0503	0.3966	下降	87.31%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的主要原因：上年同期“深物业·彩天怡色”项目达到结转收入条件，符合结转收入部分均在上年同期集中结算，使得公司 2014 年 1-3 月合计可结算面积比上年同期大幅减少。上述预测为公司根据房产项目的销售现状进行的初步估算，公司 2014 年 1-3 月实际盈利情况以公司 2014 年第一季度报告数据为准，敬请投资者注意。			

八、公司控制的特殊目的主体情况

公司控制的特殊目的主体情况详见本报告第十节财务报告六企业合并2事项。

九、公司未来发展的展望

1、公司对宏观经济的看法及风险对策

（1）市场风险

预计2014年建立市场化的长效机制将是宏观调控的核心内容，年初全国商品房、土地成交情况表明不同类型城市的房地产市场分化程度进一步加深，后续市场存在较大的不确定性。公司将持续深入研究市场走势，加强对市场形势的预判，特别是对项目所在地区的细化分析，根据市场变化及时调整项目开发、销售策略，最大限度避免市场风险给企业带来的不利影响。

（2）运营风险

2014年初全国房地产市场呈现“房冷地热”的状态，调控“长效机制”的具体政策待落地，对市场走势的影响还难以确定，给公司统筹安排项目开发计划尤其是外地项目的跨区域管理增加难度。公司将持续提高自身运营管理能力，完善运营管理体系，严格执行《房地产手册》，加强计划运营管理的规范性和有效性，及时根据实际情况督促落实，狠抓房地产项目开发进度达成率，提高项目运营效率。

（3）财务风险

2014年预计房贷政策将延续收紧趋势，一方面二套房贷首付比例提高至7成，多家银行取消贷款利率

优惠并在基准利率基础上有较大幅度上浮，甚至有部分银行暂停向房地产开发商发放贷款，直接影响项目销售及资金回笼；另一方面，银行对地产融资项目限制更为严格，房企融资成本高、融资渠道少、银行放款节奏慢等情况依旧。公司将一如既往地加强财务管理，严格控制财务风险，统筹销售回款及项目开发投资节奏，完善预警体系，及时发现并解决各类财务风险，保证资金链安全。同时，积极拓宽融资渠道，盘活现有资产，获取更多资金支持，发挥资金最大效益。

2、2014年计划

(1) 严格实施《房地产手册》，提高管理水平。公司《房地产手册》已落地，建立起较为完整的组织管理、运营管理、流程管理体系，今后开发项目将继续严格按照《房地产手册》执行，不断改进、完善管理手段，努力提高项目运营效率，加快房地产项目开发进度，确保项目进度按目标计划进行。

(2) 适时而动，增加土地储备。2014年，公司将继续盘活现有土地资源，并在2013年持续关注土地市场的基础上，跟踪珠三角、长三角等经济发达地区中心城市核心地段的合适地块，做好目标区域土地市场的信息收集、前期调研等，拓宽拿地渠道，储备优质土地资源，夯实未来发展基础。

(3) 积极推进品牌战略，提升企业形象。公司将对市场进行深入研究与分析，结合行业特点，借鉴万科、深振业等标杆企业的成熟经验，积极推进品牌战略，集中宣传精品楼盘形象，全面展示企业风貌，在市场打响“深物业”品牌。

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

公司在报告期内无会计政策、会计估计和核算方法发生变更事项。

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

公司在报告期内发生的重大会计差错更正情况详见本报告第十节财务报告四的公司主要会计政策、会计估计和会计差错第34事项。

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

公司报告期合并报表范围未发生变化。

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

年份	利润分配及资本公积金转增股本方案
2013年	每10股派现金2.50元（含税），不以资本公积金转增股本。
2012年	不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。
2011年	不进行利润分配，也不以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	148,994,773.00	300,840,563.81	49.53%
2012年	0.00	375,422,129.64	0%
2011年	0.00	261,108,340.62	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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	2.50
分配预案的股本基数（股）	595,979,092
现金分红总额（元）（含税）	148,994,773.00
可分配利润（元）	972,271,884.95
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
根据《公司章程》的相关规定，并结合公司发展及经营实际情况，公司拟定的 2013 年度利润分配预案为：以公司 2013 年年末总股本 595,979,092 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.50 元（含税），共计派发现金红利 148,994,773.00 元，剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2013 年度拟不进行资本公积金转增股本。	

十六、社会责任情况

公司积极履行社会责任，向社会奉献爱心，公司连续参加六届市属国企困难职工帮扶活动，并积极帮

扶贫困、重大疾病员工，支持和发展社会慈善事业，下属汽车公司爱心车队先后看望慰问脑瘫患儿，为其送去慰问金及慰问品，在高考期间，180多台出租车免费接送高考学生及家属达1500多人次，一系列善举赢得了社会的广泛好评；集团公司党委组织党员志愿者和青年志愿者开展社区环保清洁活动和环保知识进社区宣讲活动，参加志愿者达50多人次，志愿小时数300多小时，服务社区民众200多人；集团公司党委还组织广大党员参加集体献血活动，得到了广大员工的积极响应。

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08日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司在前海的土地情况？
2013年01月23日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司能否受益于深圳的土地改革？
2013年01月24日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司的土地储备情况？
2013年03月20日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司项目开展情况？
2013年04月02日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司的市场开拓计划及进展情况？
2013年04月24日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司B股相关情况。
2013年04月26日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司年报中的财务费用问题。
2013年04月26日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司一季度项目结转项目情况。
2013年05月07日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司廊桥公馆项目情况。
2013年05月30日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司分红情况。

2013年07月09日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司在前海的土地及中期分红计划。
2013年07月17日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司基本情况。
2013年08月03日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司业绩预告情况。
2013年08月09日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司目前已有项目的销售情况及在建项目的建设进度。
2013年09月05日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司徐州、东莞项目情况。
2013年09月13日	深圳证监局统一安排地点的网上集体接待日	其他	个人	投资者	公司日常经营的各方面。
2013年09月23日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司能否受益于前海政策？
2013年09月25日	公司董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	公司未来的市场开拓计划及重点。
2013年10月11日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司在前海的土地情况。
2013年11月18日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司在售项目及土地储备情况。
2013年11月18日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司在香港汀九土地情况以及公司出租车牌情况。
2013年11月20日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司金领假日和廊桥国际项目情况。
2013年11月22日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	公司四季度项目结算。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

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、破产重整相关事项

不适用。

四、资产交易事项

1、收购资产情况

不适用。

2、出售资产情况

不适用。

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

报告期内未发生。

2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期内未发生。

3、共同对外投资的重大关联交易

报告期内未发生。

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)
安徽南鹏造纸有限公司	持有其 30% 股权	应收关联方债权	经营周转金	否	765	-36	729
深圳国贸实业发展有限公司	持有其 38.33% 股权	应收关联方债权	经营周转金	否	235	0	235
深圳物方陶瓷工业有限公司	持有其 26% 股权	应收关联方债权	经营周转金	否	175	0	175
深圳迎宾馆有限公司	同受本公司母公司控制	应收关联方债权	往来款	否	91	0	91
深圳市深投物业发展有限公司	同受本公司母公司控制	应收关联方债权	往来款	否	42	272	314
深圳物业吉发仓储有限公司	合营公司	应付关联方债务	往来款	否	1,955	400	2,355
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营公司	应付关联方债务	往来款	否	150	261	411
深圳国贸天安物业有限公司	合营公司	应付关联方债务	往来款	否	1,350	-1,350	0
深圳市投资控股有限公司	公司控股股东	应付关联方债务	委托借款及往来款	否	24,000	0	24,000
深圳市深投物业发展有限公司	同受本公司母公司控制	应付关联方债务	往来款	否	0	52	52

5、其他重大关联交易

本报告期未发生。

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

本报告期未发生。

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

本报告期未发生。

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

本报告期未发生。

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）
深圳市国贸汽车实 业有限公司	2011 年 05 月 23 日	2,600	2012 年 01 月 11 日	1,565	质押	3 年	否	否
深圳市国贸小汽车 出租有限公司	2012 年 04 月 21 日	4,000	2013 年 04 月 17 日	4,000	连带责任保 证;质押	1 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				4,000
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			6,600	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				5,565
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	担保额度	实际发生日期 （协议签署	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

	披露日期		日)					(是或否)
深圳市国贸汽车实业有限公司	2012年04月21日	2,000	2013年04月08日	2,000	抵押	1年	否	否
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	2012年04月21日	44,000	2013年01月11日	6,124	连带责任保证;抵押	3年	否	否
深物业扬州房地产开发有限公司	2012年04月21日	15,000	2013年06月27日	10,000	连带责任保证	2年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			75,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				18,124
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			179,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				18,124
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)			75,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				22,124
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			185,600	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				23,689
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				13.14%				
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)				23,689				
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)				23,689				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				公司对外担保 23689 万元,其中: 公司对子公司担保为 18124 万元、子公司对子公司担保为 5565 万元,公司及子公司没有为合并报表外的任何公司提供担保,截止报告期末,子公司经营正常,且贷款处于正常状态,其风险在可控制范围内。				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

(1) 违规对外担保情况

报告期内未发生。

3、其他重大合同

报告期内未发生。

4、其他重大交易

不适用。

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

报告期内未发生公司或持股 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。

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

不适用。

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	众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	52
境内会计师事务所审计服务的连续年限	12
境内会计师事务所注册会计师姓名	王郁 范桂铭

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司因内控审计需要，聘请众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，期间共支付内控审计费用23万元。

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

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

不适用。

十五、公司子公司重要事项

不适用。

十六、公司发行公司债券的情况

不适用。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	382,438,579	64.17%				-29,877,541	-29,877,541	352,561,038	59.16%
2、国有法人持股	380,365,944	63.82%				-29,786,001	-29,786,001	350,579,943	58.82%
3、其他内资持股	2,072,635	0.35%				-91,540	-91,540	1,981,095	0.33%
其中：境内法人持股	2,072,635	0.35%				-141,355	-141,355	1,931,280	0.32%
境内自然人持股	0	0%				49,815	49,815	49,815	0.01%
二、无限售条件股份	213,540,513	35.83%				29,877,541	29,877,541	243,418,054	40.84%
1、人民币普通股	145,935,270	24.49%				29,877,541	29,877,541	175,812,811	29.5%
2、境内上市的外资股	67,605,243	11.34%				0		67,605,243	11.34%
三、股份总数	595,979,092	100%						595,979,092	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

（一）关于“一、有限售条件股份”本次变动增减中的变动情况说明如下：

（1）国有法人持股减少29,786,001股，原因如下：

根据公司控股股东深圳市投资控股有限公司（深投控）关于限售股的解禁承诺，深圳市建设投资控股公司所持本公司股份总数5%的股票，即29,798,954股股份，已于2013年1月24日上市流通，详见本公司2013年1月22日刊登的《限售股解除禁售提示性公告》，即国有法人持股减少29,798,954股；在2013年，原限售股持有人深圳市南粤投资发展有限公司和自然人杨福泽偿还了深投控在股改期间所垫付的股份，分别为7,928股和5,025股，合计12,953股，这部分股份未办理解禁手续（详见本公司2013年9月12日和2014年1月6日刊登的《限售股解除禁售提示性公告》），因此，国有法人持股数合计减少了29,786,001股。截至本报告期末，本公司有限售条件流通股份总数为352,561,038股，无限售条件流通股份总数为243,418,054股。

（2）其他内资持股减少91,540股，原因如下：

原限售股份持有人深圳市南粤投资发展有限公司在2013年7月2日完成了偿还股改期间垫付股份的义务，所持股份原为86,515股，累积偿还垫付股份7,928股，其所持股份已于2013年9月16日解除禁售并上市流通（详见本公司2013年9月12日刊登的《限售股份解除限售提示性公告》），此次可上市流通股份总数

为78,587股；原限售股持有人深圳市龙岗区昌盛实业有限公司因司法程序，所持深物业合计51,840股被司法冻结并拍卖，自然人杨福泽通过竞拍获得此部分深物业股份，并于2013年7月完成过户，后杨福泽为此部分股份办理解除禁售手续，于2013年11月完成了对深投控的偿还垫付义务（详见本公司2014年1月6日刊登的《限售股份解除限售提示性公告》），累积偿还5,025股，截至2013年12月31日，杨福泽所持的49,815股股份尚未解除禁售，因此，境内法人股减少141,355股，境内自然人持股增加49,815股，其他内资持股合计减少91,540股。

（二）关于“二、无限售条件股份”本次变动增减中的变动情况说明如下：

本公司控股股东深圳市投资控股有限公司（深投控）根据限售股的解禁承诺，深圳市建设投资控股公司所持本公司股份总数5%的股票，即29,798,954股股份，于2013年1月24日上市流通（详见本公司2013年1月22日刊登的《限售股解除禁售提示性公告》），原限售股份持有人深圳市南粤投资发展有限公司所持限售股份79,587股于2013年9月16日上市流通（详见本公司2013年9月12日刊登的《限售股解除禁售提示性公告》），因此无限售流通股合计增加29,877,541股。

（三）期后事项

本公司原限售股持有人深圳市龙岗区昌盛实业有限公司因司法程序，所持深物业合计51,840股被司法冻结并拍卖，自然人杨福泽通过竞拍获得此部分深物业股份，并于2013年7月完成过户，后杨福泽为此部分股份解除禁售，于2013年11月完成了对深投控的偿还垫付义务，2014年1月8日，杨福泽所持49,815股深物业股份获得上市流通权并上市流通（详见本公司2014年1月6日刊登的《限售股份解除限售提示性公告》）。

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

本公司原限售股持有人深圳市龙岗区昌盛实业有限公司因司法程序，所持深物业合计51,840股被司法冻结并拍卖，自然人杨福泽通过竞拍获得此部分深物业股份，并于2013年7月完成过户，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司为其出具了《证券过户登记确认书》。

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

截至报告期末的前3年，本公司未对外发行股票、可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债券及其他衍生证券。

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

报告期内，公司股份总数和股本结构未发生变化，也没有因此引发的公司资产和负债结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

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		44,931		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		44,067		
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
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.33%	323,796,324		293,997,370	29,798,954		0
深圳市投资管理公司	国有法人	9.49%	56,582,573		56,582,573	0		0
深圳市国贸物业管理有限公司	国有法人	0.32%	1,881,841			1,881,841		0
深圳市免税商品企业有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300		1,730,300			0
龙科仪	境内自然人	0.19%	1,102,600			1,102,600		0
陈丽英	境内自然人	0.17%	1,036,051			1,036,051		0
刘云德	境内自然人	0.17%	1,001,300			1,001,300		0
张辉	境内自然人	0.17%	1,000,000			1,000,000		0
GUOTAI JUNAN	境外法人	0.16%	975,000			975,000		0

SECURITIES (HONGKONG)L IMITED								
洪耿东	境内自然人	0.14%	850,019			850,019		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	第一、第二股东归属本公司实际控股股东—深圳市投资控股有限公司管理，第三股东为本公司全资子公司。除此之外，未知其余七名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。							
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					
深圳市建设投资控股公司	29,798,954	人民币普通股	29,798,954					
深圳市国贸物业管理有限公司	1,881,841	人民币普通股	1,881,841					
龙科仪	1,102,600	人民币普通股	1,102,600					
陈丽英	1,036,051	境内上市外资股	1,036,051					
刘云德	1,001,300	人民币普通股	1,001,300					
张辉	1,000,000	人民币普通股	1,000,000					
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG)LIMITED	975,000	境内上市外资股	975,000					
洪耿东	850,019	人民币普通股	850,019					
钟来群	732,700	人民币普通股	732,700					
卢艳红	663,400	人民币普通股	663,400					
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	第一股东归属本公司实际控股股东-----深圳市投资控股有限公司管理，第二股东为本公司全资子公司。除此之外，未知其余七名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。							
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

截至报告期末，本公司控股股东仍登记为深圳市建设投资控股公司。深圳市投资控股有限公司是 2004 年 10 月在原深圳市三家国有资产经营公司的基础上组建的国有独资有限责任公司，是一家以产权管理、资本运作及投融资业务为主业的市属国有资产经营公司，注册资本 70 亿元人民币。公司的主要职能是根

据市国资委授权对部分市属国有企业行使出资人职责；作为深圳市国有企业和行政事业单位改革、调整所剥离资产的整合处置平台；承担对市属国有企业的贷款担保业务；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发业务；按照市国资委要求进行政策性和策略性投资等。

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为政府组成部门，代表深圳市政府对深圳市投资控股有限公司实施管理，因此本公司的最终控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。深圳市人民政府国有资产监督管理委员会的办公地址为深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码 518026。

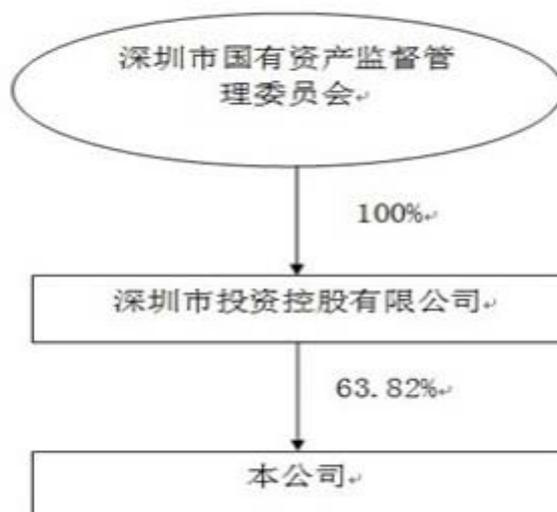
本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

3、公司实际控制人情况

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

报告期内公司没有其他持股在10%以上（含10%）的法人股东。

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

公司股东及其一致行动人在报告期未提出或实施股份增持计划。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未持有本公司股份。

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：

董事会成员：

陈玉刚先生，1957年9月出生，研究生学历，高级政工师。有二十余年丰富的政府行政管理、企业管理经验。曾担任政府多个部门的重要职务；曾任深圳市深华集团公司总经理、党委书记；深圳市先科企业集团总经理、党委副书记；深圳市投资控股有限公司副总经理；2006年5月起任本公司党委书记；2006年6月起任本公司董事长，现任本公司党委书记、董事长。

魏志先生，1957年11月出生，大学学历，翻译职称。有二十余年丰富的企业管理经验。曾任深圳市国际工程有限公司海外部副经理；深圳市中深海外发展公司劳务部经理、副总经理；中国深圳国际经济合作集团香港力源公司董事、总经理；深圳市建设投资控股公司海外部副经理；深圳市建设投资控股公司承包部副经理；深圳市天健（集团）股份有限公司总经理助理、副总经理；天健房地产开发公司董事长、总经理；2007年10月起担任本公司党委副书记、常务副总经理；2007年12月20日起担任本公司党委副书记、董事、常务副总经理；2008年7月15日起任本公司总经理，现任本公司董事、党委副书记、总经理。

刘光新先生，1958年5月出生，大专学历，高级政工师，经济师。有十余年丰富的企业管理经验。自1989年5月至今在本公司就职，曾任物业工程开发公司办公室主任；国贸实业发展公司总经理；国贸餐饮公司总经理；本公司总经理办公室副主任、主任；本公司经营管理部经理；2007年10月起担任本公司党委副书记、纪委书记；2007年11月起担任本公司工会主席；2007年12月起任本公司董事、党委副书记、纪委书记、工会主席。现任本公司董事、党委副书记、纪委书记、工会主席。

龚四新先生，1968年2月出生，经济学硕士，高级会计师。具有丰富的企业财务会计管理经验。曾任山东威高集团医用高分子制品股份有限公司财务总监；深圳市三诺电子有限公司财务总监；深圳市杰和科技发展有限公司财务总监；2010年9月起担任本公司财务总监。2011年6月起担任本公司董事、财务总监。

文利女士，1969年12月出生，研究生学历，硕士，经济师、工程师。有十余年企业管理经验，曾任花样年投资发展有限公司常务副总经理助理、项目部经理、市场策划部经理；2005年7月起在深圳市投资控股有限公司工作；曾任深圳市投资控股有限公司投资部副部长；现任深圳市投资控股有限公司企业一部部长、深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事、本公司董事。

郭立威先生，1973年4月出生，研究生学历，法学硕士。曾任中国平安保险集团公司总部法律顾问；深圳市投资管理公司法律事务部业务经理；2004年10月起在深圳市投资控股公司工作，曾任深圳市投资控股公司法律事务部副经理；现任深圳市投资控股有限公司产权管理与法律事务部副部长、本公司董事。

独立董事：

李建新先生，1954年9月出生，大学学历，中共党员，1978年毕业于中南财经大学；1979年在武汉市统计局工作，1980年在湖北省社会科学院经济研究所从事科研工作；1988年任湖北省社科院农经所副所长；1992年任湖北省社科院股份经济所常务副所长、副研究员、硕士研究生导师；1995年调入深圳新兰德证券投资咨询公司，任市场部经理；1996年调任深圳市社会科学院，历任经济研究所副所长、所长，副研究员。

2001年至2006年担任深圳市康达尔（集团）股份有限公司独立董事；2003年至2009年担任深圳天健集团股份有限公司独立董事；2009年至今担任深圳市康达尔（集团）股份有限公司独立董事。现任深圳市社会科学院开放经济中心主任、副研究员、本公司独立董事。

查振祥先生，1955年11月出生，博士研究生，教授职称，享受国务院政府特殊津贴。有深厚的企业管理理论基础，曾任中国农业大学经济管理学院副院长；中国宝安集团股份有限公司发展研究中心主任；南海市能兴发展集团有限公司总经济师；现任深圳职业技术学院经济管理学院院长兼经济与社会发展研究中心主任、本公司独立董事。

董志光先生，1957年2月生，大学学历，高级会计师，中国注册会计师。有二十余年的企业管理经验，曾任黑龙江省建设银行副处长、处长；南方证券股份有限公司计财部总经理、总会计师、董事；中国安泰集团有限公司总裁；现任深圳市澳圣佳特经贸有限公司董事长、本公司独立董事。

监事会成员：

戴先华先生，1962年4月出生，博士研究生，中共党员，有二十余年的丰富工作经验。1986年—1989年在中南财经政法大学商业经济系工作，任讲师；1992年—1997年在深圳商报社工作，曾任理论评论部编辑、主任助理、副主任；1997年—2011年在深圳市国资委工作，历任资产处、资产管理处副处长，办公室副主任、调研员，考核分配处调研员；现任本公司监事会主席。

张世磊先生，1978年2月出生，硕士研究生。2002年—2004年，在富士康企业集团CyberMart事业处工作，营销策划工程师；2004年—2008年，在深圳市信息管线有限公司工作，曾任办公室主任、董事会秘书；2008年起在深圳市投资控股有限公司工作，任办公室副主任，现任本公司监事。

王秀颜女士，1962年8月出生，MBA硕士，会计师。具有丰富的企业审计工作经验，曾任深圳市投资管理公司监事会办公室监事会秘书，审计部业务经理，女工委主任，审计部、监督部高级业务经理；2004年10月—2007年12月任深圳市投资控股有限公司审监部经理；2007年12月起任深圳市投资控股有限公司审计部（监事会办公室）经理，现任深圳市投资控股有限公司审计与风险管理部（监事会办公室）副部长，本公司监事。

王秋平女士，1970年1月出生，大学本科，高级经济师。1992年起在本公司工作，曾在总经理办公室、计财部、经营管理部从事综合经营管理和计划管理工作；现任本公司监事、发展管理部经理。

张戈坚先生，1975年9月出生，硕士研究生，会计师、审计师。1997年7月至今在本公司审计部从事内部审计工作；现任本公司监事、审计部经理。

高级管理人员：

王航军先生，1966年11月出生，中南财经大学研究生毕业，经济学硕士，高级审计师。有二十余年企业管理经验。曾任深圳市南山区审计局副科长；深圳市投资管理公司审计部副部长、部长；深圳市投资管理公司监督部副部长、部长；深圳市投资控股有限公司审计监察部部长；2007年10月起担任本公司副总经理。

李子鹏先生，1966年5月出生，毕业于华中科技大学,研究生学历。曾任本公司控股子公司深圳市皇城地产有限公司工程科长、房地产项目工程现场经理、售楼部部长、总经理助理、副总经理、总经理、董事长；2007年10月起担任本公司副总经理。

范维平先生，1965年4月出生，1988年毕业于西南政法学院，研究生学历。曾任深华集团公司监察审计部法律科科长，法律部副部长、部长，总经理助理，总法律顾问；2009年1月起担任本公司董事会秘书，兼任公司总法律顾问，2012年2月起担任本公司副总经理、董事会秘书、总法律顾问。

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	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	是
郭立威	深圳市投资控股有限公司	产权管理与法律事务部副部长	是
张世磊	深圳市投资控股有限公司	办公室副主任	是
王秀颜	深圳市投资控股有限公司	审计与风险管理部（监事会办公室）副部长	是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
李建新	深圳市社会科学院	研究员	是
查振祥	深圳职业技术学院经济管理学院	院长	是
董志光	深圳市澳圣佳特经贸有限公司	董事长	是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

报告期内，公司董事会与公司管理层签署2013年度经营目标责任书，采取经营指标、分类指标和管理目标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。公司高级管理人员的报酬依据《董事、监事和高级管理人员年薪制管理办法》实行年薪制，董事会完成年度考核后实施。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：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
陈玉刚	董事长	男	57	现任	875,750	0	875,750
魏志	董事、总经理	男	57	现任	844,300	0	844,300
刘光新	董事、工会主席	男	56	现任	826,125	0	826,125
龚四新	董事、财务总监	男	46	现任	447,800	0	447,800
文利	董事	女	45	现任	0	在控股股东领薪	在控股股东领薪
郭立威	董事	男	41	现任	0	在控股股东领薪	在控股股东领薪
李建新	独立董事	男	60	现任	60,000	0	60,000
查振祥	独立董事	男	59	现任	80,000	0	80,000
董志光	独立董事	男	57	现任	80,000	0	80,000
李晓帆	独立董事	男	61	离任	20,000	0	20,000
戴先华	监事会主席	男	52	现任	427,800	0	427,800

张世磊	监事	男	36	现任	0	在控股股东领薪	在控股股东领薪
王秀颜	监事	女	52	现任	0	在控股股东领薪	在控股股东领薪
王秋平	监事、发展管理部经理	女	44	现任	337,250	0	337,250
张戈坚	监事、审计部经理	男	39	现任	336,750	0	336,750
王航军	副总经理、财务负责人	男	48	现任	826,125	0	826,125
李子鹏	副总经理	男	48	现任	790,500	0	790,500
范维平	副总经理、董事会秘书	男	49	现任	826,125	0	826,125
合计	--	--	--	--	6,778,525	0	6,778,525

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
李晓帆	独立董事	任期满离任	2013年03月29日	任期届满
李建新	独立董事	被选举	2013年03月29日	李晓帆董事任期届满，李建新先生被提名为新任独立董事。

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）

无。

六、公司员工情况

本公司现有员工3110人，其中生产人员1956人，销售人员185人，技术人员670人，财务人员110人，行政人员189人。大中专以上文化程度的有1420人。目前需要承担费用的退休职工200人。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳市证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关规定的要求，不断规范和完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

截至报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范召开，各位董事、监事均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。公司法人治理结构完善，公司运作规范。

公司一贯以来非常重视规范内幕信息管理，公司制定了《内幕信息知情人管理制度》，明确了内幕信息内容、确定知情人范围以及利用内幕信息责任追究制度。在向控股股东报送未公开信息时，公司均按相关法律、法规及公司制度要求，整理登记知情人员相关信息向证券监管机关报备，严格控制内幕信息传递范围、加强内幕信息保密工作。经自查，在报告期内，公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份，以及受监管部门查处和整改的情况。今后公司将持续加强学习相关法律法规，认真贯彻执行内幕信息及知情人管理制度，规范公司治理行为，切实做好防范内幕交易行为的工作。

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

公司一贯以来非常重视规范内幕信息管理，公司制定了《内幕信息知情人管理制度》，明确了内幕信息内容、确定知情人范围以及利用内幕信息责任追究制度。在向控股股东报送未公开信息时，公司均按相关法律、法规及公司制度要求，整理登记知情人员相关信息向证券监管机关报备，严格控制内幕信息传递范围，加强内幕信息保密工作。

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 年年度股东大会	2013 年 04 月 23 日	2012 年度董事会工作报告	审议通过	2013 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		2012 年度监事会工作报告	审议通过	2013 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		2012 年度财务决算报告	审议通过	2013 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		2013 年度财务预算报告	审议通过	2013 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		2012 年年报	审议通过	2013 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		关于 2012 年度利润分配或资本公积金转增股本的议案	审议通过	2013 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		关于续聘会计师事务所的议案	审议通过	2013 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		关于贷款和为子公司贷款提供担保的议案	审议通过	2013 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		关于提名独立董事候选人的议案	审议通过	2013 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
		关于对公司董事会投资权限授权的议案	审议通过	2013 年 04 月 23 日	巨潮资讯网

2、本报告期临时股东大会情况

报告期内未召开临时股东大会。

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
李建新	5	1	4	0	0	否
查振祥	5	1	4	0	0	否
董志光	5	1	4	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

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

独立董事本着对公司和全体股东诚信和勤勉的态度，恪尽职守、勤勉尽责，对各项议案进行认真审议，并依据自己的专业知识和能力做出独立、客观、公正的判断，不受公司和公司主要股东的影响，对有关事项均发表了独立、客观、公正的意见，切实维护了公司和中小股东的利益。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会战略发展与投资委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会四个专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则赋予的职权和义务，认真履行职责。

1、战略发展与投资委员会履职情况

报告期内，战略发展与投资委员会关注董事会对项目开发进度和融资等授权情况，与管理层保持着顺畅的日常沟通，对授权范围内各项事务保持充分了解。

2、提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会召开工作会议1次，进行通讯表决1次，核实李建新先生担任公司独立董事的资格条件，并向董事会提出了关于推荐李建新先生担任公司独立董事的议案。

3、薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会认真履行职责，保持与管理层的顺畅沟通，就有关方面多次与管理层进行了沟通。

4、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开现场办公会议1次，听取众环海华会计师事务所汇报审计工作情况，并审议众环海华会计师事务所出具的初步审计意见，董事会审计委员会就公司2012度财务报表发表了意见。

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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面完全分开，做到了人员独立、财务独立、资产完整、机构独立、业务分开。1、业务方面：本公司业务独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力，不依赖于股东及任何其他关联方，亦不存在和控股股东相同或有竞争力的业务。2、人员方面：本公司在劳动人事、薪酬管理方面与控股股东完全独立，本公司高级管理人员均在本公司领薪，不存在在股东单位兼任职务的情况。公司人员独立，所有员工均和公司签订了劳动合同。公司在员工管理、社会保障、工薪报酬等方面独立于股东单位或其他关联方。3、资产方面：公司资产完整、独立、产权关系明确。不存在资产资金被控股股东占用的情况，公司资产完全独立于控股股东。4、机构方面：本公司机构独立，并制定了各部门的规章制度和职责，形成了责权分明，科学合理的内部控制体系，公司经营管理的独立性不受控股股东及其下属机构的任何影响，不存在控股股东干预公司机构设置的现象。5、财务方面：本公司财务独立，有独立的财务部门，有独立的财务核算体系和财务管理制度，有独立的财务帐户，独立纳税，独立进行财务决策。本公司控股股东行为规范，不存在超越公司股东大会直接或间接干预公司经营决策、经营活动或资金使用的情形，但控股股东可通过所持的股份对公司的重大决策产生一定影响。

七、同业竞争情况

不适用。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司董事会与公司管理层签署 2013 年度经营目标责任书，采取经营指标、分类指标和管理目标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。公司高级管理人员的报酬依据《董事、监事和高级管理人员年薪制管理办法》实行年薪制，董事会完成年度考核后实施。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

2013 年，公司已建立、健全了良好的治理结构、组织架构和相关内部控制制度，在业务管理、资金管理、会计系统管理、人力资源与薪酬管理、信息沟通与披露管理等方面形成了较完整的内部控制体系。公司董事会授权审计部负责内部控制评价的具体组织实施工作，对纳入评价范围的高风险领域和单位进行审计评价。年度内，公司聘请了众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内控制度建立健全及执行情况进行独立审计，并出具内部控制审计报告。截至报告期末，公司通过近三年的制度体系建设，已系统完善了《风险数据库》、《内部控制手册》以及《内部控制评价手册》，内控建设工作不断提升。

二、董事会关于内部控制责任的声明

本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，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。建立健全并有效实施内部控制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；管理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司内部控制的目的是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高企业经营管理水平和风险防范能力，保护公司、投资者及其他利益相关方的合法权益，为公司实现发展战略以及促进公司健康、可持续发展提供坚实保障。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。董事会已按照《企业内部控制基本规范》要求对财务报告相关内部控制进行了评价，并认为其在 2013 年 12 月 31 日（基准日）有效。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司实行统一的财务管理和会计核算制度。目前已制定完整的财务及核算制度体系，涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、会计核算、财务报告等方面。在资金管理方面，公司实行严格的付款审批程序，严格限制对外借款，各类款项支付均需履行相应的签字审批程序，重大款项的支付还需报董事会审批；在财务预算方面，公司实行严格的资金、费用、固定资产购置等预算制度，严控预算外支出，各项预算均需有详实的编制依据，财务预算及上年度预算执行情况均需董事会通过。在资产管理方面，公司定期对各项实物资产进行盘点，确保账实相符、各项资产得到有效利用；在会计核算及财务报告方面，公司使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行

核算，在统一会计核算制度和核算办法的基础上，通过下发各项具体业务核算指引，提高账务处理准确性和规范性，确保会计信息质量。

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 04 月 01 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮网（ http://www.cninfo.com.cn ）

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，深物业公司按照《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 04 月 01 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮网（ http://www.cninfo.com.cn ）

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

公司制定了年报信息披露重大差错责任追究制度，并深入开展规范财务会计基础工作专项活动。报告期内没有发生年度报告重大差错。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014年03月31日
审计机构名称	众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字（2014）010665号
注册会计师姓名	王郁、范桂铭

审计报告正文

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称深物业公司）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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物业公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，深物业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深物业公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	977,171,814.20	797,724,311.37
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	22,208,022.21	20,584,008.68
预付款项	35,904,799.33	64,714,990.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,919,365.82	6,371,689.34
买入返售金融资产		
存货	2,101,399,879.93	2,300,674,551.14
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,144,603,881.49	3,190,069,550.64
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	78,414,131.22	84,249,349.70
投资性房地产	273,314,623.03	285,258,604.17
固定资产	75,301,015.72	78,821,168.21
在建工程		57,000.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	106,945,090.07	114,098,153.11

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,081,383.99	3,644,288.40
递延所得税资产	191,592,588.80	194,507,824.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	728,648,832.83	760,636,388.09
资产总计	3,873,252,714.32	3,950,705,938.73
流动负债：		
短期借款	300,000,000.00	360,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	265,697,047.64	298,525,752.32
预收款项	141,082,677.48	678,075,291.01
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	50,023,230.98	54,721,616.91
应交税费	865,513,058.59	733,659,679.71
应付利息	934,568.21	
应付股利		
其他应付款	123,967,110.64	138,742,022.58
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	67,009,888.28	14,909,888.32
其他流动负债		
流动负债合计	1,814,227,581.82	2,278,634,250.85
非流动负债：		
长期借款	116,243,352.00	19,316,666.64
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		2,739,089.94
其他非流动负债	139,138,400.76	145,997,301.31
非流动负债合计	255,381,752.76	168,053,057.89
负债合计	2,069,609,334.58	2,446,687,308.74
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	595,979,092.00	595,979,092.00
资本公积	120,086,646.43	120,086,646.43
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	121,542,385.81	102,882,532.15
一般风险准备		
未分配利润	972,271,884.95	690,091,174.80
外币报表折算差额	-7,098,716.51	-5,882,902.45
归属于母公司所有者权益合计	1,802,781,292.68	1,503,156,542.93
少数股东权益	862,087.06	862,087.06
所有者权益（或股东权益）合计	1,803,643,379.74	1,504,018,629.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,873,252,714.32	3,950,705,938.73

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

2、母公司资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	420,568,966.65	399,641,751.92
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,158,087.49	779,588.68
预付款项	429,546.00	138,000.00
应收利息	631,400.00	
应收股利		

其他应收款	1,104,282,291.68	793,063,936.59
存货	326,684,862.09	324,442,304.42
一年内到期的非流动资产		475,000,000.00
其他流动资产	150,000,000.00	
流动资产合计	2,003,755,153.91	1,993,065,581.61
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	310,701,892.20	316,537,110.68
投资性房地产	181,492,088.46	193,719,444.41
固定资产	15,709,482.23	18,999,543.38
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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,643,273.97	1,816,250.25
递延所得税资产		
其他非流动资产	130,000,000.00	
非流动资产合计	639,546,736.86	531,072,348.72
资产总计	2,643,301,890.77	2,524,137,930.33
流动负债：		
短期借款	240,000,000.00	
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	28,121,986.86	33,664,931.14
预收款项	12,801,629.50	426,641.50
应付职工薪酬	8,230,148.81	10,017,975.02
应交税费	2,051,845.65	2,092,132.57
应付利息	433,972.60	

应付股利		
其他应付款	1,136,178,056.53	1,447,198,939.98
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,427,817,639.95	1,493,400,620.21
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		1,851,595.90
非流动负债合计		1,851,595.90
负债合计	1,427,817,639.95	1,495,252,216.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	595,979,092.00	595,979,092.00
资本公积	94,057,859.68	94,057,859.68
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	120,885,575.37	102,225,721.71
一般风险准备		
未分配利润	404,561,723.77	236,623,040.83
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,215,484,250.82	1,028,885,714.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,643,301,890.77	2,524,137,930.33

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

3、合并利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,619,227,227.60	1,861,298,830.99

其中：营业收入	1,619,227,227.60	1,861,298,830.99
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,200,805,740.45	1,379,046,423.21
其中：营业成本	744,847,455.76	841,932,253.07
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	312,773,207.11	398,859,737.67
销售费用	40,219,755.20	43,951,174.60
管理费用	109,662,479.90	109,680,547.70
财务费用	-6,334,701.69	-1,504,589.66
资产减值损失	-362,455.83	-13,872,700.17
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）	5,164,781.52	3,145,809.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,164,781.52	3,145,809.75
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	423,586,268.67	485,398,217.53
加：营业外收入	2,445,277.76	4,025,211.48
减：营业外支出	3,097,072.00	2,375,285.99
其中：非流动资产处置损失	88,561.24	58,269.77
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	422,934,474.43	487,048,143.02
减：所得税费用	122,093,910.62	112,225,990.61
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	300,840,563.81	374,822,152.41
其中：被合并方在合并前实现的		1,312,539.70

净利润		
归属于母公司所有者的净利润	300,840,563.81	375,422,129.64
少数股东损益		-599,977.23
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.5048	0.6299
（二）稀释每股收益	0.5048	0.6299
七、其他综合收益	-1,215,814.06	7,383.80
八、综合收益总额	299,624,749.75	374,829,536.21
归属于母公司所有者的综合收益总额	299,624,749.75	375,429,513.44
归属于少数股东的综合收益总额		-599,977.23

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

4、母公司利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	51,786,335.36	48,210,057.27
减：营业成本	14,620,872.04	20,151,948.72
营业税金及附加	7,700,375.63	9,028,751.88
销售费用		
管理费用	44,011,892.19	43,915,015.22
财务费用	7,797,249.44	-2,354,237.66
资产减值损失	-16,097,045.15	-15,500,366.74
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）	191,239,981.52	381,808,751.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,164,781.52	3,145,809.75
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	184,992,972.73	374,777,697.37
加：营业外收入	1,637,357.28	2,089,256.20
减：营业外支出	31,793.41	1,488,094.69
其中：非流动资产处置损失	1,793.41	1,470.30
三、利润总额（亏损总额以“—”号填	186,598,536.60	375,378,858.88

列)		
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	186,598,536.60	375,378,858.88
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.3131	0.6299
（二）稀释每股收益	0.3131	0.6299
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	186,598,536.60	375,378,858.88

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

5、合并现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,065,181,587.19	2,127,163,532.80
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	29,128,598.42	37,705,584.60
经营活动现金流入小计	1,094,310,185.61	2,164,869,117.40
购买商品、接受劳务支付的现金	368,302,207.22	613,923,266.79
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加		

额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	254,498,181.42	244,711,375.88
支付的各项税费	270,951,854.45	395,582,349.38
支付其他与经营活动有关的现金	90,133,612.42	104,937,927.97
经营活动现金流出小计	983,885,855.51	1,359,154,920.02
经营活动产生的现金流量净额	110,424,330.10	805,714,197.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		9,705,931.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,659,065.60	780,451.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	18,659,065.60	10,486,382.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,696,883.02	4,327,597.65
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	12,696,883.02	4,327,597.65
投资活动产生的现金流量净额	5,962,182.58	6,158,784.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	461,243,352.00	186,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	461,243,352.00	186,000,000.00

偿还债务支付的现金	372,330,333.35	618,961,878.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,373,070.63	48,917,137.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,677,492.00	1,584,500.00
筹资活动现金流出小计	397,380,895.98	669,463,515.74
筹资活动产生的现金流量净额	63,862,456.02	-483,463,515.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-801,465.87	1,103.36
五、现金及现金等价物净增加额	179,447,502.83	328,410,569.80
加：期初现金及现金等价物余额	797,724,311.37	469,313,741.57
六、期末现金及现金等价物余额	977,171,814.20	797,724,311.37

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

6、母公司现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	50,534,901.36	48,165,574.83
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	19,754,794.25	1,238,725,468.05
经营活动现金流入小计	70,289,695.61	1,286,891,042.88
购买商品、接受劳务支付的现金	8,723,060.88	7,593,201.26
支付给职工以及为职工支付的现金	22,284,922.53	17,689,894.18
支付的各项税费	11,664,415.35	12,331,745.43
支付其他与经营活动有关的现金	469,502,088.72	970,661,663.27
经营活动现金流出小计	512,174,487.48	1,008,276,504.14
经营活动产生的现金流量净额	-441,884,791.87	278,614,538.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	195,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金	25,443,800.00	46,868,931.45
处置固定资产、无形资产和其他	11,983,185.60	2,220.00

长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	232,426,985.60	46,871,151.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	551,487.00	9,689,947.61
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	551,487.00	9,689,947.61
投资活动产生的现金流量净额	231,875,498.60	37,181,203.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	240,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	240,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,720,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	343,492.00	
筹资活动现金流出小计	9,063,492.00	
筹资活动产生的现金流量净额	230,936,508.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	20,927,214.73	315,795,742.58
加：期初现金及现金等价物余额	399,641,751.92	83,846,009.34
六、期末现金及现金等价物余额	420,568,966.65	399,641,751.92

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

7、合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	595,979,092.00	63,783,019.03			102,882,532.15		746,091,174.80	-5,882,902.45	862,087.06	1,503,715,002.59
加：会计政策变更										
前期差错更正		56,303,627.40					-56,000,000.00			303,627.40
其他										
二、本年年初余额	595,979,092.00	120,086,646.43			102,882,532.15		690,091,174.80	-5,882,902.45	862,087.06	1,504,018,629.99
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					18,659,853.66		282,180,710.15	-1,215,814.06		299,624,749.75
(一) 净利润							300,840,563.81			300,840,563.81
(二) 其他综合收益								-1,215,814.06		-1,215,814.06
上述(一)和(二)小计							300,840,563.81	-1,215,814.06		299,624,749.75
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					18,659,853.66		-18,659,853.66			
1. 提取盈余公积					18,659,853.66		-18,659,853.66			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										

1. 资本公积转增资本 (或股本)										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	595,979,092.00	120,086,64 6.43			121,542,38 5.81		972,271,88 4.95	-7,098,7 16.51	862,087.0 6	1,803,643, 379.74

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东 权益	所有者权 益合计
	实收资本(或股 本)	资本公积	减： 库存 股	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他		
一、上年年末余额	595,979,092.00	64,020,275 .72			69,712, 050.51		406,422, 741.94	-5,890,2 86.25	862,087.0 6	1,131,105, 960.98
加：同一控制下企 业合并产生的追溯调 整		13,800,000 .00			656,810 .44		-3,240,0 25.58			11,216,784 .86
加：会计政策变更										
前期差错更 正		56,303,627 .40					-56,000, 000.00			303,627.40
其他										
二、本年年初余额	595,979,092.00	134,123,90 3.12			70,368, 860.95		347,182, 716.36	-5,890,2 86.25	862,087.0 6	1,142,626, 373.24
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		-14,037,25 6.69			32,513, 671.20		342,908, 458.44	7,383.80		361,392,25 6.75
(一) 净利润							375,422, 129.64			375,422,12 9.64
(二) 其他综合收益								7,383.80		7,383.80
上述(一)和(二)小 计							375,422, 129.64	7,383.80		375,429,51 3.44

(三)所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分配					32,513,671.20		-32,513,671.20			
1. 提取盈余公积					32,513,671.20		-32,513,671.20			
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		-14,037,256.69								-14,037,256.69
四、本期期末余额	595,979,092.00	120,086,646.43			102,882,532.15		690,091,174.80	-5,882,902.45	862,087.06	1,504,018,629.99

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额
----	------

	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	595,979,09 2.00	37,754,232 .28			102,225,72 1.71		292,623,04 0.83	1,028,582, 086.82
加: 会计政策变更								
前期差错更正		56,303,627 .40					-56,000,00 0.00	303,627.40
其他								
二、本年年初余额	595,979,09 2.00	94,057,859 .68			102,225,72 1.71		236,623,04 0.83	1,028,885, 714.22
三、本期增减变动金额(减少 以“-”号填列)					18,659,853 .66		167,938,68 2.94	186,598,53 6.60
(一) 净利润							186,598,53 6.60	186,598,53 6.60
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							186,598,53 6.60	186,598,53 6.60
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					18,659,853 .66		-18,659,85 3.66	
1. 提取盈余公积					18,659,853 .66		-18,659,85 3.66	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								

2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	595,979,092.00	94,057,859.68			120,885,575.37		404,561,723.77	1,215,484,250.82

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51		-50,242,146.85	654,363,223.65
加：会计政策变更								
前期差错更正		56,303,627.40					-56,000,000.00	303,627.40
其他								
二、本年初余额	595,979,092.00	95,217,855.39			69,712,050.51		-106,242,146.85	654,666,851.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-1,159,995.71			32,513,671.20		342,865,187.68	374,218,863.17
（一）净利润							375,378,858.88	375,378,858.88
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							375,378,858.88	375,378,858.88
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					32,513,671.20		-32,513,671.20	
1. 提取盈余公积					32,513,671.20		-32,513,671.20	
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		-1,159,995.71						-1,159,995.71
四、本期期末余额	595,979,092.00	94,057,859.68			102,225,721.71		236,623,040.83	1,028,885,714.22

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

三、公司基本情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831号文批准,在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司,持440301103570124号企业法人营业执照。

1. 公司注册资本

1996年公司以总股数为基数每10股送1股后注册资本为541,799,175元。2009年公司以总股数541,799,175股为基数每10股送1股后注册资本变为595,979,092元。

2. 公司注册地、组织形式和总部地址

公司注册地：中国广东省深圳市。

组织形式：股份有限公司。

总部地址：深圳市人民南路国贸大厦39层、42层。

3. 公司的业务性质和主要经营活动

公司及附属公司经营范围为：房地产开发及商品房销售，商品楼宇的建筑、管理，房屋租赁，建设监理，国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)。

4. 公司以及集团最终母公司的名称

截至报告期末，本公司控股股东仍登记为深圳市建设投资控股公司。2004年，深圳市政府将深圳市建设投资控股公司与另外两家市属资产经营公司深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司合并，组建成立深圳市投资控股有限公司，本公司的实际控股股东为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，成立于2004年10月13日，法定代表人范鸣春，注册资本56亿元，主要经营范围是：为市属国有企业提供担保、国有股权管理、所属企业资产重组、改制和资本运作、股权投资等。深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为政府组成部门，代表深圳市政府对深圳市投资控股有限公司实施管理，因此本公司的最终控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

5. 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2014年3月31日经公司第七届董事会第十七次会议批准报出。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

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

本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，应当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，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

B、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，应当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。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

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

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则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；经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。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，应当以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

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，表明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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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，表明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。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

(3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

7、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围；母公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围：

- A、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；
- B、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
- C、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- D、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以纳入合并范围的各子公司的个别财务报表为基础，根据其他相关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，抵消母公司与子公司、子公司与子公司之间发生内部交易对合并报表的影响编制。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。

(4) 超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

(5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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

资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

不适用

8、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、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

本公司外币交易采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。本公司以上年末中国人民银行公布的外币中间汇率作为当期外币交易的记账汇率（折算汇率）。

汇兑差额的处理：在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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记账汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的记账汇率折算，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；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

(2) 外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以报告期初汇率、报告期末汇率为基础计算的平均汇率）折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

10、金融工具

(1) 金融工具的分类

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产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、可供出售金融资产。本公司将持有的金融负债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

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。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。

金融资产的后续计量

A、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，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，计入当期损益。

B、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发行减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。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。

金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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，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，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

(4) 金融负债终止确认条件

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

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

①如果该金融工具存在活跃市场，则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。

②如果该金融工具不存在活跃市场，则在谨慎性原则的基础上采用适当的估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。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的当前公允价值、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

A、本公司在年末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司于资产负债表日对应收款项进行减值测试，计提坏账准备。对于单项金额重大及单项金额非重大的应收款项，均单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的50%，或者持续下跌时间达12个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，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可供出售权益工具投资，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发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，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发生的减值损失，不予转回。

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

- A、没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产持有至到期；
- B、受法律、行政法规的限制，本公司难以将金融资产投资持有到期；
- C、其他表明本公司没有能力将具有固定期限的金融资产投资持有至到期的情况。

11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法**(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备**

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在 200 万元以上（包含 200 万元）的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	在资产负债表日，单独进行减值测试，经测试发生了减值

	的,按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确定减值损失,计提坏账准备。
--	---------------------------------------

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
组合 1	其他方法	单独测试后未减值的合并报表范围内各母、子公司相互之间的应收款项。
组合 2	账龄分析法	单独测试后未减值的除组合 1 以外的应收款项,公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况分析确定坏账准备计提的比率。

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	3%	3%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	方法说明
组合 1	单独测试后未减值的合并报表范围内各母、子公司相互之间的应收款项。该组合不计提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大,但信用风险明显较高,很可能发生了减值的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确定减值损失,计提坏账准备。

12、存货

(1) 存货的分类

存货分类：原材料、库存商品、低值易耗品、拟开发产品、在建开发产品、已完工开发产品。

存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；②该存货的成本能够可靠地计量。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：个别认定法

房地产类存货按实际成本归集，包括开发产品完工前用于房地产开发的借款利息支出，已完工销售房地产类存货按平均单位面积成本法结转成本。其他各类存货的取得按实际成本计价，发出按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

本公司采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

低值易耗品采用“一次摊销法”摊销。

包装物

摊销方法:

不适用

13、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量: ①企业合并形成的长期股权投资, 按照下列规定确定其初始投资成本: A、同一控制下的企业合并中, 合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用, 包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等, 于发生时计入当期损益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本, 长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用, 抵减权益性证券溢价收入, 溢价收入不足冲减的, 冲减留存收益。B、非同一控制下的企业合并中, 购买方区别下列情况确定合并成本: a) 一次交换交易实现的企业合并, 合并成本为购买方在购买日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; b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并, 以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和, 作为该项投资的初始投资成本; c) 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; d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的, 购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的, 将其计入合并成本。②除企业合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下列规定确定其初始投资成本: A、以支付现金取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。B、以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。支付给有关证券承销机构的手续费、佣金等与权益性证券发行直接相关的费用, 自权益性证券的溢价发行收入中扣除, 溢价发行收入不足冲减的, 冲减盈余公积和未分配利润。C、投资者投入的长期股权投资, 按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本, 但合同或协议约定价值不公允的除外。D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》确定。E、通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号--债务重组》确定。③企业无论是以何种方式取得长期股权投资, 取得投资时, 对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算, 不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认

本公司在长期股权投资持有期间, 根据对被投资单位的影响程度及是否存在活跃市场、公允价值能否可靠取得等进行划分, 并分别采用成本法及权益法进行核算。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; 对被投资单位能够实施控制以及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。①采用成本法核算的长期股权投资, 除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益, 不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后, 应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时, 应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产(包括相关商誉)账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时, 应当按照《企业会计准则第 8

号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。②采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。采用权益法核算的长期投资，本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其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。③按照公司会计政策规定采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照公司“金融工具的确认和计量”相关会计政策处理；其他按照公司会计政策核算的长期股权投资，其减值按照公司制定的“资产减值”会计政策处理。④本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。本公司对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

按照成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值应当按照本公司“金融工具确认和计量”会计政策处理；其他长期股权投资，其减值按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

14、投资性房地产

(1) 本公司的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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

(2) 本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

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

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本公司的投资性房地产采用成本模式计量。

采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本公司年末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成

本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司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。(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。本公司融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。本公司融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(3) 各类固定资产的折旧方法

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率
房屋及建筑物	25	10%	4.5%
机器设备	10	5%	9.5%
电子设备	5	5%	19%
运输设备	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%
固定资产装修	5		20

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司在每个会计年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的,调整固定资产使用寿命;预计净残值预计数与原先估计数有差异的,调整预计净残值;与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的,改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

公司房屋及建筑物的折旧年限为20-25年、残值率为5%-10%、年折旧率为3.8%-4.5%。

16、在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司的在建工程包括建筑工程、安装工程、在安装设备、待摊支出以及单项工程等。在建工程的计价:按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

本公司在在建工程达到预定可使用状态时,将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产,按照估计价值确认为固定资产,并计提折旧;待办理了竣工决算手续后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

在建工程的减值,按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的,在同时满足下列条件时予以资本化,计入相关资产成本:

- ① 资产支出已经发生;
- ② 借款费用已经发生;
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期的损益。

(2) 借款费用资本化期间

借款费用资本化期间,是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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活

动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、生物资产

不适用

19、油气资产

不适用

20、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产的确权

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；②该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产的计量

①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量：对于使用寿命有限的无形资产本公司在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

无形资产的取得源自合同性质权利或其他法定权利，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利

的权限。若无形资产预期的使用期限短于合同性权利或其他法定权利规定的期限的，应当按照预期使用的期限确定无形资产使用寿命。

项目	预计使用寿命	依据
出租车营运车牌	50 年、12 年	合同性权利规定的期限

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

无法预见无形资产带来未来经济利益期限的，应当视为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

(4) 无形资产减值准备的计提

无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

(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

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。

开发是指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。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；
- 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。

21、长期待摊费用

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

22、附回购条件的资产转让

售后回购：即在销售商品时采用销售方同意日后再将同样或类似的商品购回的销售方式。在这种方式下，销售方应根据合同或协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。通常情况下，售后回购交易属于融资交易，商品所有权上的主要风险和报酬没有转移，企业不应确认收入；回购价格大于原售价的差额，企业应在回购期间按期计提利息费用，计入财务费用。

如有附回购条件的资产转让，考虑交易的经济实质，披露其会计处理方法。

23、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数应当按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数应当分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

企业清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不应当超过预计负债的账面价值。

公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

24、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按企业股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。如果企业未公开交易，则应按估计的市场价格计量，

并考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。

对于授予职工的股票期权，如果不存在条款和条件相似的交易期权，应通过期权定价模型来估计所授予的期权的公允价值。

企业在确定权益工具授予日的公允价值时，应当考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），企业应当确认已得到服务相对应的成本费用。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

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

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

25、回购本公司股份

本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积(股本溢价)；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

因实行股权激励回购本公司股份的，在回购时，按照回购股份的全部支出作为库存股处理，同时进行备查登记。

26、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

商品销售收入确认原则：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转给购货方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入实现。 房地产销售收入确认原则：公司以收清商品房全部售楼款（按揭购楼方式为收清首期及银行按揭款）且商品房竣工验收并移交买方时确认收入的实现。 物业出租收入确认原则：与物业出租相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量时，确认收入实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

他人使用公司资产在与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量时，确认收入实现。利息收入按他人使用公司现金的时间和适用利率计算确定，使用费收入按有关合同或协议规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

在交易的结果能够可靠地估计（即劳务总收入及总成本能够可靠地计量，劳务的完成程度能够可靠地确定，相关的价款能够流入）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。当交易的结果不能可靠地确定估计时，于决算日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已经发生的成本计入当期损益。

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

劳务收入确认原则（不包括长期合同）：在交易的结果能够可靠地估计（即劳务总收入及总成本能够可靠地计量，劳务的完成程度能够可靠地确定，相关的价款能够流入）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。当交易的结果不能可靠地确定估计时，于决算日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已经发生的成本计入当期损益。

建造合同收入确认原则：

A、在建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定，相关的经济利益可以收到）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。合同完工进度按累计发生的成本占预计总成本的比例确定。

B、当建造合同的结果不能可靠地估计时，于决算日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入，并将已经发生的成本计入当期损益。

C、如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失计入当期损益。

27、政府补助

(1) 类型

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：① 企业能够满足政府补助所附条件；② 企业能够收到政府补助。

(2) 会计政策

① 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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2) 确认递延所得税负债的依据

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

29、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁中承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

经营租赁中出租人按资产的性质，将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经

营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁会计处理

融资租赁中承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；承租人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手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，应当计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

承租人在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，应当采用租赁内含利率作为折现率；否则，应当采用租赁合同规定的利率作为折现率。承租人无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，应当采用同期银行贷款利率作为折现率。

承租人采用与自有固定资产相一致的折旧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时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。

融资租赁中出租人在租赁期开始日，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；未实现融资收益应当在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

(3) 售后租回的会计处理

不适用。

30、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

本公司对同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

- ①企业已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ③该项转让很可能在一年内完成。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

31、资产证券化业务

不适用。

32、套期会计

不适用。

33、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

本报告期未发生。

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

本报告期无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

本报告期无会计估计变更事项。

34、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

详见下述追溯重述法事项。

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(1) 核销转让金利华商业广场发展权益预提土地增值费56,303,627.40元事项

1993年，本公司与深圳市海滨物业发展有限公司（现更名为：深圳市基永物业发展有限公司，以下简称基永公司）签订了《“嘉宾大厦”发展权益有偿转让合同书》（嘉宾大厦现更名为：金利华商业广场），2001年之前公司根据上述转让合同确认收入后，同时预提了土地增值费56,303,627.40元。根据深圳市人民政府发布的《关于加强土地市场化进一步搞活和规范房地产市场的决定》（深府[2001]94号文）第15条“免征房地产二、三级市场土地增值费”、深圳市规划国土局2001年8月7日发布的《关于执行加强土地市场化进一步搞活和规范房地产市场决定的通知》（深规土[2001]314号文）第14条“《决定》第十五条关于房地产二、三级市场土地增值费，已交的不退，未交或欠交的免交；第16条，本通知自发布之日起实施。”报告期内公司将转让金利华商业广场预提的土地增值费56,303,627.40元作为前期差错进行追溯调整，调增2001年末资本公积56,303,627.40元，调减2001年末预提费用（后列报至其他应付款）56,303,627.40元。

（2）补提应收基永公司转让金利华商业广场发展权益坏账准备事项

2005年9月，广东省高院向深圳市国土房产登记部门送达解封裁定，因附注（七）1（1）所述案件公司查封基永公司约1万平方米房产被正式解封，且2006年1月广东省高院作出（2002）粤高法执字第1号《民事裁定书》，查明基永公司无其他财产可供执行、公司也未能提供可执行的财产等两种情形，裁定中止执行2001年7月广东省高院出具（1999）粤高法民初3号《民事判决书》中要求基永公司偿还转让金利华商业广场发展权益款项，因此报告期内公司补充计提了应收基永公司转让金利华商业广场发展权益款项坏账准备56,000,000.00元并作为前期差错进行追溯调整，调增2005年度管理费用56,000,000.00元，调减2005年末应收账款56,000,000.00元，补提后已对应收基永公司转让款全额计提了坏账准备。

追溯重述后，对本期比较财务报表的影响情况如下：

受影响的报表项目	2012年12月31日		
	重述前	重述额	重述后
应收账款	76,584,008.68	-56,000,000.00	20,584,008.68
其他应付款	195,045,649.98	-56,303,627.40	138,742,022.58
资本公积	63,783,019.03	56,303,627.40	120,086,646.43
未分配利润	746,091,174.80	-56,000,000.00	690,091,174.80
所有者权益合计	1,503,715,002.59	303,627.40	1,504,018,629.99
归属于母公司所有者权益合计	1,502,852,915.53	303,627.40	1,503,156,542.93

详细说明

单位：元

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
核销转让金利华商业广场发展权益预提土地增值费事项		其他应付款	-56,303,627.40
		资本公积	56,303,627.40
补提应收基永公司转让金利华商业广场发展权益坏账准备事项		应收账款	-56,000,000.00
		未分配利润	-56,000,000.00

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

35、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

公司资产减值会计政策：

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2) 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。
- (3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- (6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	营业收入	3%、6%、17%
营业税	营业收入	3%、5%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、7%
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%

教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
堤围费	营业收入	0.01%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	30-60 四级超率累进税率

各分公司、分厂执行的所得税税率

注册于境内子公司企业所得税税率为25%；注册于香港地区的子公司企业所得税税率为16.5%。

2、税收优惠及批文

本报告期无。

3、其他说明

无。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市	全资子公司	深圳市	房地产	300000	从事为	30,000,		100%	100%	是			

皇城地 产有限 公司	公司		开发	00.00	皇岗口 岸配套 的商业 服务设 施的开 发、建 设、经 营、管 理	000.00							
深圳市 物业房 地产开 发有限 公司	全资子 公司	深圳市	房地产 开发	309500 00.00	土地开 发、房 地产经 营、工 程监 理、物 业管理	30,950, 000.00		100%	100%	否			
深物业 集团徐 州大彭 房地产 开发有 限公司	全资子 公司	徐州市	房地产 开发	500000 00.00	房地产 开发及 销售、 工程管 理、房 屋租 赁、物 资购销	50,000, 000.00		100%	100%	是			
东莞市 国贸长 盛房地 产开发 有限公 司	全资子 公司	东莞市	房地产 开发	200000 00.00	房地产 开发及 销售、 房屋租 赁	20,000, 000.00		100%	100%	是			
深物业 扬州房 地产开 发有限 公司	全资子 公司	扬州市	房地产 开发	500000 00.00	房地产 开发及 销售、 工程管 理、物 资购销	50,000, 000.00		100%	100%	是			
海南新 达开发 总公司	全资子 公司	海口市	房地产 开发	200000 00.00	房地产 开发、 装饰工 程、种 养、进 出口业 务	20,000, 000.00		100%	100%	是			

深圳市 国贸物 业管理 有限公 司	全资子 公司	深圳市	物业管 理	200000 00.00	房屋租 赁、楼 宇管理	20,000, 000.00		100%	100%	是			
深圳市 皇城物 业管理 有限公 司	全资子 公司	深圳市	物业管 理	500000 0.00	物业管 理、庭 院绿化 及清洁 服务	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
山东深 国贸物 业管理 有限公 司	全资子 公司	济南市	物业管 理	500000 0.00	物业管 理、家 政服 务、房 屋销售 与中 介、餐 饮服务 等	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
重庆深 国贸物 业管理 有限公 司	全资子 公司	重庆市	物业管 理	500000 0.00	物业管 理、房 地产经 纪	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
重庆奥 博电梯 有限公 司	全资子 公司	重庆市	服务业	350000 0.00	安装、 改造、 维修电 梯, 电 梯及零 配件销 售	3,500,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市 天阙电 梯技术 有限公 司	全资子 公司	深圳市	服务业	500000 0.00	电梯、 空调制 冷设备 的维修 服务	5,000,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市 国管机 电设备 有限公 司	全资子 公司	深圳市	服务业	120000 0.00	国内商 业、物 资供销 业、机 电设备 维修、	1,200,0 00.00		100%	100%	是			

					保养								
深圳市国贸餐饮有限公司	全资子公司	深圳市	餐饮服务	200000 0.00	中餐、西餐、酒的零售	2,000,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市物业工程建设监理有限公司	全资子公司	深圳市	工程监理	300000 0.00	一般工业与民用建筑工程建设监理业务	3,000,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市国贸房地产交易中心	全资子公司	深圳市	服务业	138000 0.00	提供房产信息及房地产代理、代租、代评、评估业务	1,380,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市国贸汽车实业有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	298500 00.00	汽车客运、汽车租赁	29,850, 000.00		100%	100%	是			
深圳市国贸小汽车租赁有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	160000 00.00	汽车客运、汽车租赁	16,000, 000.00		100%	100%	是			
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	200000 0.00	驾驶员培训	2,000,0 00.00		100%	100%	是			
深圳市国贸商场有限公司	全资子公司	深圳市	商品销售	120000 00.00	投资商贸企业、物资、供应业	12,000, 000.00		100%	100%	是			
四川天和实业有限公司	全资子公司	成都市	商品销售	800000 0.00	国内商品批发	8,000,0 00.00		100%	100%	是			

司													
湛江深圳物业发展有限公司	全资子公司	湛江市	房地产开发	2530000.00	房地产开发及商品房销售	2,530,000.00		100%	100%	是			
深业地产发展有限公司	全资子公司	香港	房地产开发	HKD2000000.00	物业代理及投资	20,000,000.00	96,860,513.83	100%	100%	是			
汇恒发展有限公司	全资子公司	香港	房地产开发	HKD2	物业发展	2.00		100%	100%	是			
置茂置业有限公司	控股子公司	香港	房地产开发	HKD100	物业代理及投资	100.00		70%	70%	是	862,087.06		
胜达时投资有限公司	控股子公司	香港	房地产开发	HKD4	物业投资	4.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

胜达时投资有限公司系置茂置业有限公司持股100%的子公司。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额

深圳市深新出租汽车有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	13800000.00	出租汽车运营、物业管理	33,195,948.77		100%	100%	是			
---------------	-------	-----	-----	-------------	-------------	---------------	--	------	------	---	--	--	--

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

公司无非同一控制下企业合并取得的子公司。

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

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的其他说明

2010年9月，本公司与控股股东深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）签订了《资产置换协议书》，约定本公司以本公司及全资子公司深圳市皇城地产有限公司持有的部分房产与深投控拥有的月亮湾T102-0237地块和深圳市深新出租汽车有限公司（以下简称“深新公司”）100%股权进行置换。为优化置换资产的结构，深投控同意将深投控函【2010】103号文所列示的深新公司所拥有的非市场商品房及不良债权、债务等不宜置入上市公司的资产和负债（以下简称“深新公司剥离资产”或“剥离资产”）不纳入置换范围，并进行剥离处理。剥离资产原则上应办理过户登记及债权债务转移等手续。

2012年6月，深投控、深圳市对外经济贸易投资有限公司（以下简称“对外经贸公司”）、深新公司签订了《剥离资产移交合同》。根据合同约定，深投控要求深新公司将剥离资产移交给对外经贸公司进行经营管理。

由于部分剥离资产过户存在法律障碍，2012年11月对外经贸公司和深新公司签订了《剥离资产及负债委托经营管理合同》，约定将剥离资产转委托深新公司进行接受清理、经营管理和处置。委托期限至2014年12月31日止。2012年6月1日至2012年12月31日深新公司向对外经贸公司支付资产经营所取得的收益31.3万元，以后每年支付62.6万元，剩余的资产经营所取得的收益由深新公司享有。

截止2013年12月31日剥离资产在合并报表内的余额情况如下：

项目	金额	项目	金额
其他应收款	100,973.73	其他应付款	784,501.81
投资性房地产	10,315,762.93	其他非流动负债	21,289,629.66
固定资产	11,175,714.91		
长期待摊费用	481,679.90		
资产合计	22,074,131.47	负债及权益合计	22,074,131.47

注：其他非流动负债系应归属于深投控的剥离资产权益。

通过上述《剥离资产及负债委托经营管理合同》，本公司已经实际控制深新公司剥离资产，系通过受托经营方式形成控制权的经营实体。

3、合并范围发生变更的说明

本报告期无。

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

本报告期无。

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

本报告期无。

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

非同一控制下企业合并的其他说明

本报告期无。

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在本报告期取得控制权的情形

适用 不适用

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

本报告期无。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

适用 不适用

8、报告期内发生的反向购买

本报告期无。

9、本报告期发生的吸收合并

本报告期无。

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

纳入合并财务报表范围的子公司深业地产发展有限公司、汇恒发展有限公司、置茂置业有限公司、胜达时投资有限公司系在香港注册并经营的子公司，报告期对上述子公司主要报表项目的折算汇率如下：

(1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日港币对人民币的即期汇率1: 0.7862折算。

(2) 所有者权益项目中的实收资本采用发生时的港币对人民币的即期汇率1: 0.7917折算。

(3) 利润表中的各项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率即本报告期港币对人民币的平均汇率1: 0.7986折算。

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	263,857.71	--	--	197,165.38
人民币	--	--	260,719.04	--	--	196,113.48
港币	3,992.20	0.7862	3,138.67	1,297.20	0.8109	1,051.90
银行存款：	--	--	974,606,475.15	--	--	793,456,036.83
人民币	--	--	928,389,282.62	--	--	788,676,797.01
港币	58,785,541.24	0.7862	46,217,192.53	5,893,747.47	0.8109	4,779,239.82
其他货币资金：	--	--	2,301,481.34	--	--	4,071,109.16
人民币	--	--	2,301,481.34	--	--	4,071,109.16
合计	--	--	977,171,814.20	--	--	797,724,311.37

注：公司报告期无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

无。

(2) 变现有限制的交易性金融资产

无。

(3) 套期工具及对相关套期交易的说明

不适用。

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

不适用。

(2) 期末已质押的应收票据情况

不适用。

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

不适用。

4、应收股利

不适用。

5、应收利息

不适用。

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	107,016,173.89	79.74%	107,016,173.89	100%	107,016,173.89	80.31%	107,016,173.89	100%
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 2	24,700,058.09	18.4%	2,492,035.88	10.09%	22,907,922.62	17.19%	2,323,913.94	10.14%
组合小计	24,700,058.09	18.4%	2,492,035.88	10.09%	22,907,922.62	17.19%	2,323,913.94	10.14%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,495,166.27	1.86%	2,495,166.27	100%	3,328,980.05	2.5%	3,328,980.05	100%
合计	134,211,397.25	--	112,003,377.04	--	133,253,075.56	--	112,669,067.88	--

	8.25		6.04		76.56		88
--	------	--	------	--	-------	--	----

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	98,611,328.05	100%	涉及诉讼,无可执行财产,详见本报告第十节财务报告十一.1
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100%	长期未能收回
深圳市鲁南实业有限公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100%	经营状况欠佳、长期未能收回
周谭进(系归属于深投控的深新公司剥离资产)	2,750,000.00	2,750,000.00	100%	长期未能收回
合计	107,016,173.89	107,016,173.89	--	--

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1年以内(含1年)	21,347,415.50	86.43%	640,422.47	18,822,782.16	82.17%	564,683.46
1年以内小计	21,347,415.50	86.43%	640,422.47	18,822,782.16	82.17%	564,683.46
1至2年	1,230,175.21	4.98%	123,017.52	1,626,810.61	7.1%	162,681.06
2至3年	140,084.33	0.57%	42,025.30	70,733.43	0.31%	21,220.03
3年以上	1,982,383.05	8.02%	1,686,570.59	2,387,596.42	10.42%	1,575,329.39
3至4年	65,917.15	0.27%	32,958.57	1,314,269.42	5.74%	657,134.71
4至5年	1,314,269.42	5.32%	1,051,415.54	775,661.60	3.38%	620,529.28
5年以上	602,196.48	2.43%	602,196.48	297,665.40	1.3%	297,665.40
合计	24,700,058.09	--	2,492,035.88	22,907,922.62	--	2,323,913.94

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
湛江海湖房地产	700,000.00	700,000.00	100%	账龄长, 无法收回
深圳市皇太子酒楼	414,825.74	414,825.74	100%	业主失踪无法收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	498,681.65	498,681.65	100%	账龄长, 无法收回
惠东县小汽车公司(系归属于深投控的深新公司剥离资产)	250,000.00	250,000.00	100%	账龄长, 无法收回
湛江特种水泥厂	135,972.00	135,972.00	100%	账龄长, 无法收回
海南美佳茶艺馆	126,318.15	126,318.15	100%	账龄长, 无法收回
其他	369,368.73	369,368.73	100%	账龄长, 无法收回
合计	2,495,166.27	2,495,166.27	--	--

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
深圳市皇太子酒楼	收回	预计无法收回	1,248,639.52	833,813.78
合计	--	--	1,248,639.52	--

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无核销应收账款情况。

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

本报告期无应收账款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	5 年以上	73.47%

华为技术有限公司	非关联方	9,814,973.95	1 年以内	7.31%
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	5 年以上	2.11%
深圳市鲁南实业发展公司	非关联方	2,818,284.84	5 年以上	2.1%
周谭进(系归属于深投控制的深新公司剥离资产)	非关联方	2,750,000.00	5 年以上	2.05%
合计	--	116,831,147.84	--	87.04%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
深圳市深投物业发展有限公司	同受本公司母公司控制	3,140,299.50	2.34%
合计	--	3,140,299.50	2.34%

(7) 终止确认的应收款项情况

不适用。

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

不适用。

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	92,308,727.68	75.57%	92,308,727.68	100%	92,670,839.68	76.86%	92,670,839.68	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 2	19,924,299.66	16.31%	12,004,933.84	60.25%	17,971,840.96	14.91%	11,600,151.62	64.55%
组合小计	19,924,299.66	16.31%	12,004,933.84	60.25%	17,971,840.96	14.91%	11,600,151.62	64.55%

	6		4		6			
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	9,925,245.51	8.12%	9,925,245.51	100%	9,925,245.51	8.23%	9,925,245.51	100%
合计	122,158,272.85	--	114,238,907.03	--	120,567,926.15	--	114,196,236.81	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	100%	履行担保款项，难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	7,286,048.00	7,286,048.00	100%	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,481,353.60	6,481,353.60	100%	无可执行财产难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100%	诉讼判决难以收回
五粮液酒家	5,523,057.70	5,523,057.70	100%	长期未能收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100%	长期未能收回
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100%	项目停建
深圳国贸实业发展有限公司	2,351,652.48	2,351,652.48	100%	公司资不抵债
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100%	项目停建
合计	92,308,727.68	92,308,727.68	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内 (含 1 年)	3,525,128.34	17.69%	105,753.86	5,907,685.35	32.87%	177,230.56
1 年以内小计	3,525,128.34	17.69%	105,753.86	5,907,685.35	32.87%	177,230.56
1 至 2 年	4,838,702.38	24.29%	483,870.24	528,158.03	2.94%	52,815.80

2至3年	184,851.23	0.93%	55,455.37	33,129.44	0.18%	9,938.83
3年以上	11,375,617.71	57.09%	11,359,854.37	11,502,868.14	64.01%	11,360,166.43
3至4年	30,088.09	0.15%	15,044.05	3,596.51	0.02%	1,798.26
4至5年	3,596.51	0.02%	2,877.21	704,517.32	3.92%	563,613.86
5年以上	11,341,933.11	56.92%	11,341,933.11	10,794,754.31	60.07%	10,794,754.31
合计	19,924,299.66	--	12,004,933.84	17,971,840.96	--	11,600,151.62

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	100%	经营状况不佳
梁伟民	1,357,137.11	1,357,137.11	100%	人员已退休款项难以收回
深圳迎宾馆有限公司 (系归属于深投控的深新公司剥离资产)	909,960.40	909,960.40	100%	长期未能收回
重庆华尔装饰品有限公司	799,163.50	799,163.50	100%	难以收回
时代新居农行按揭担保赔偿款	601,762.21	601,762.21	100%	业主无力偿还
陈良芳	500,000.00	500,000.00	100%	失踪无法收回
晏坤平	496,307.77	496,307.77	100%	长期未能收回
方碧佳	344,134.00	344,134.00	100%	长期未能收回
深圳市物业建筑设计公司	335,828.92	335,828.92	100%	难以收回
其他	2,833,687.35	2,833,687.35	100%	难以收回
合计	9,925,245.51	9,925,245.51	--	--

（2）本报告期转回或收回的其他应收款情况

不适用。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无核销的其他应收款情况。

(4) 本报告期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

不适用。

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	担保执行款	46.33%
安徽南鹏造纸有限公司	7,286,048.00	经营周转资金	5.96%
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,481,353.60	往来款	5.31%
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	往来款	4.65%
五粮液酒家	5,523,057.70	往来款	4.52%
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	往来款	2.68%
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	往来款	2.11%
深圳国贸实业发展有限公司	2,351,652.48	往来款	1.93%
高架列车项目	2,542,332.43	往来款	2.08%
合计	92,308,727.68	--	75.57%

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
金田实业(集团)股份有限公司	非关联方	56,600,000.00	5 年以上	46.33%
安徽南鹏造纸有限公司	合营企业	7,286,048.00	5 年以上	5.96%
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	非关联方	6,481,353.60	5 年以上	5.31%
上海裕通房地产开发有限公司	非关联方	5,676,000.00	5 年以上	4.65%
五粮液酒家	非关联方	5,523,057.70	5 年以上	4.52%

合计	--	81,566,459.30	--	66.77%
----	----	---------------	----	--------

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
安徽南鹏造纸有限公司	联营公司	7,286,048.00	5.96%
深圳国贸实业发展有限公司	联营公司	2,351,652.48	1.93%
深圳物方陶瓷工业有限公司	联营公司	1,747,264.25	1.43%
深圳迎宾馆有限公司	同受本公司母公司控制	909,960.40	0.74%
合计	--	12,294,925.13	10.06%

(8) 终止确认的其他应收款项情况

不适用。

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

不适用。

(10) 报告期末按应收金额确认的政府补助

不适用。

8、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	30,389,540.42	84.64%	55,422,464.21	85.64%
1至2年	978,600.00	2.73%	8,839,702.60	13.66%
2至3年	4,535,619.60	12.63%	72,805.50	0.11%
3年以上	1,039.31	0%	380,017.80	0.59%
合计	35,904,799.33	--	64,714,990.11	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
预缴税金	非关联方	6,264,370.14	1 年以内	根据《营业税暂行条例实施细则》的规定，转让土地使用权或者销售不动产，采用预收款（包括预收定金）方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。本公司结余的预缴税金系为尚未达到确认收入条件的房地产项目预收款项而已经预缴的营业税、城建税、教育费附加等各项税费。
预缴建筑业社会保障费	非关联方	26,662,579.90	1 年至 3 年	建筑业社会保障费是指建筑企业为职工缴纳养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保障方面的费用（包括个人缴纳部分）。以工程项目为单位，实行统一计取标准，统一向建设单位收取，统一向建筑施工企业结算。
深圳爱利特机电设备有限公司	非关联方	1,504,000.00	1 年至 3 年	工程未完工
深圳市凯龙建筑加固技术有限公司	非关联方	268,241.05	1 年以内	工程未完工
重庆西永微电子产业园区开发有限公司	非关联方	154,798.00	1 年以内	工程未完工
合计	--	34,853,989.09	--	--

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

不适用。

（4）预付款项的说明

预付账款期末较期初下降44.52%，主要系报告期内达到收入确认条件的房地产项目预收款结转营业收入而相应税金转入营业税金及附加所致。

本报告期预付账款中无持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位或其他关联方欠款情况。

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,798,069.73	459,762.21	1,338,307.52	1,902,535.57	506,522.30	1,396,013.27
库存商品	41,414.10		41,414.10	43,286.70		43,286.70
周转材料	472,708.60		472,708.60	515,562.10		515,562.10
拟开发产品	389,667,048.37	12,544,031.24	377,123,017.13	1,054,626,950.28	32,647,460.45	1,021,979,489.83
在建开发发品	1,378,610,580.99		1,378,610,580.99	736,298,555.66		736,298,555.66
已完工开发产品	343,813,851.59		343,813,851.59	540,441,643.58		540,441,643.58
合计	2,114,403,673.38	13,003,793.45	2,101,399,879.93	2,333,828,533.89	33,153,982.75	2,300,674,551.14

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	506,522.30	-46,760.09			459,762.21
拟开发产品	32,647,460.45			20,103,429.21	12,544,031.24
合计	33,153,982.75	-46,760.09		20,103,429.21	13,003,793.45

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
原材料	预计可变现净值低于账面价值		
拟开发土地	预计可变现净值低于账面价值		

存货的说明

存货期末余额中借款费用资本化金额情况

存货类别	项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
在建开发产品	半山御景	7,367,181.38	16,913,826.07		24,281,007.45

在建开发产品	湖畔御景		2,438,051.09		2,438,051.09
在建开发产品	松湖朗苑	1,520,319.93	6,196,707.27		7,717,027.20
已完工开发产品	新华城	2,873,505.96		2,574,509.26	298,996.70
已完工开发产品	深港1号	7,268,867.94		5,157,819.87	2,111,048.07
已完工开发产品	廊桥国际	58,429,445.84		16,666,074.18	41,763,371.66
已完工开发产品	彩天怡色	12,288,408.45	749,529.78	12,383,460.60	654,477.63
合计		89,747,729.50	26,298,114.21	36,781,863.90	79,263,979.81

10、其他流动资产

不适用。

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

不适用。

(2) 可供出售金融资产中的长期股权投资

不适用。

(3) 可供出售金融资产的减值情况

不适用。

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

不适用。

(5) 可供出售权益工具期末公允价值大幅下跌或持续下跌相关说明

不适用。

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

不适用。

(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

不适用。

13、长期应收款

不适用。

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	50%	60,782,597.82	2,694,442.79	58,088,155.03	7,049,153.14	1,752,013.07
深圳国贸天安物业有限公司	50%	50%	81,715,772.83	18,535,963.22	63,179,809.61	29,822,890.68	7,912,727.32
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	50%	50%	33,488,264.16	28,532,365.51	4,955,898.65	15,639,100.00	664,822.60
二、联营企业							
深圳国贸实业发展有限公司	38.33%	38.33%					
安徽南鹏造纸有限公司	30%	30%					
深圳物方陶瓷工业有限公司	26%	26%					

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳物业吉发仓储有限公司	权益法	30,645,056.04	28,168,070.98	876,006.54	29,044,077.52	50%	50%				
深圳国贸	权益法	23,186,12	37,247,88	-5,657,98	31,589,90	50%	50%				9,614,345

天安物业 有限公司		4.00	7.05	2.23	4.82							.90
深圳天安 国际大厦 物业管理 有限公司	权益法	1,500,000 .00	3,531,192 .12	-1,053,24 2.79	2,477,949 .33	50%	50%					1,385,654 .10
深圳物方 陶瓷工业 有限公司	成本法	18,983,61 4.14	18,983,61 4.14		18,983,61 4.14	26%	26%			18,983,61 4.14		
深圳国贸 实业发展 有限公司	成本法	20,154,84 0.79	3,682,972 .55		3,682,972 .55	38.33%	38.33%			3,682,972 .55		
安徽南鹏 造纸有限 公司	成本法	13,824,00 0.00	13,824,00 0.00		13,824,00 0.00	30%	30%			13,824,00 0.00		
华塑控股 股份有限 公司	成本法	2,962,500 .00	2,962,500 .00		2,962,500 .00	0.33%	0.33%			2,160,300 .45		
北方机械 (集团) 股份有限 公司	成本法	3,465,000 .00	3,465,000 .00		3,465,000 .00	12.66%	12.66%			3,465,000 .00		
广东省华 粤房地产 股份有限 公司	成本法	8,780,645 .20	8,780,645 .20		8,780,645 .20	8.47%	8.47%			8,780,645 .20		
深圳国贸 石油有限 公司	成本法	8,500,000 .00	8,500,000 .00		8,500,000 .00	100%	100%					
广州利士 风汽车有 限公司	成本法	6,000,000 .00	6,000,000 .00		6,000,000 .00	30%	30%					
三亚东方 旅业股份 有限公司	成本法	1,350,000 .00	1,350,000 .00		1,350,000 .00	0.28%	0.28%			1,350,000 .00		
深衫公司	成本法	17,695.09	17,695.09		17,695.09					17,695.09		
澳门华深 企业有限 公司	成本法	85,621.36	78,728.16	-2,398.06	76,330.10	10%	10%			76,330.10	-2,398.06	
重庆广发	成本法	2,598,061	2,388,896	-72,765.7	2,316,131	27.25%	27.25%			2,316,131	-72,765.7	

房屋开发有限公司		.52	.80	6	.04				.04	6	
塞班岛项目	成本法	1,935,184.04	1,779,386.25	-54,200.07	1,725,186.18	30%	30%		1,725,186.18	-54,200.07	
合计	--	143,988,342.18	140,760,588.34	-5,964,582.37	134,796,005.97	--	--	--	56,381,874.75	-129,363.89	11,000,000.00

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

长期股权投资的说明

A: 2008年1月,深圳市国贸汽车实业有限公司与深圳市广虹投资有限公司签订《加油站租赁经营合同》,约定深圳市广虹投资有限公司租赁深圳市国贸石油有限公司(深圳市国贸汽车实业有限公司持有其100%股权)的加油站用地、加油棚、营业房、宿舍、加油站设施设备等资产及权益和加油站经营管理权并经营管理,租赁期限15年。自经营租赁开始日,本公司不再对深圳市国贸石油有限公司实施控制,因此,按照企业会计准则的规定,不将该公司财务报表纳入合并财务报表范围。

B: 对澳门华深企业有限公司、塞班岛项目、重庆广发房屋开发有限公司长期股权投资以及减值准备本期变动的的原因系外币报表折算产生。

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位: 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	470,775,352.19	6,676,687.78	338,236.82	477,113,803.15
1.房屋、建筑物	462,805,397.79	6,676,687.78	338,236.82	469,143,848.75
2.土地使用权	7,969,954.40			7,969,954.40
二、累计折旧和累计摊销合计	185,516,748.02	18,282,432.10		203,799,180.12
1.房屋、建筑物	181,674,920.71	17,773,286.98		199,448,207.69
2.土地使用权	3,841,827.31	509,145.12		4,350,972.43
三、投资性房地产账面净值合计	285,258,604.17	-11,605,744.32	338,236.82	273,314,623.03
1.房屋、建筑物	281,130,477.08	-11,096,599.20	338,236.82	269,695,641.06
2.土地使用权	4,128,127.09	-509,145.12		3,618,981.97
五、投资性房地产账面价值合计	285,258,604.17	-11,605,744.32	338,236.82	273,314,623.03
1.房屋、建筑物	281,130,477.08	-11,096,599.20	338,236.82	269,695,641.06
2.土地使用权	4,128,127.09	-509,145.12		3,618,981.97

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	18,145,915.99
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

不适用。

17、固定资产**(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	207,889,230.04	13,904,860.72		14,394,822.78	207,399,267.98
其中：房屋及建筑物	116,853,547.15			1,389,533.11	115,464,014.04
运输工具	53,453,807.69	10,839,882.00		12,348,623.83	51,945,065.86
电子及其他设备	32,850,696.23	1,650,457.72		618,897.46	33,882,256.49
固定资产装修	4,731,178.97	1,414,521.00		37,768.38	6,107,931.59
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	128,992,344.67		15,394,331.40	12,364,140.97	132,022,535.10
其中：房屋及建筑物	68,910,180.45		4,103,661.84	136,516.12	72,877,326.17
运输工具	30,037,072.51		9,410,117.84	11,683,936.34	27,763,254.01
电子及其他设备	25,804,178.95		1,599,019.72	541,170.63	26,862,028.04
固定资产装修	4,240,912.76		281,532.00	2,517.88	4,519,926.88
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	78,896,885.37	--			75,376,732.88
其中：房屋及建筑物	47,943,366.70	--			42,586,687.87
运输工具	23,416,735.18	--			24,181,811.85
电子及其他设备	7,046,517.28	--			7,020,228.45
固定资产装修	490,266.21	--			1,588,004.71
四、减值准备合计	75,717.16	--			75,717.16
电子及其他设备	75,717.16	--			75,717.16
固定资产装修		--			
五、固定资产账面价值合计	78,821,168.21	--			75,301,015.72
其中：房屋及建筑物	78,821,168.21	--			75,301,015.72

机器设备	47,943,366.70	--	42,586,687.87
运输工具	23,416,735.18	--	24,181,811.85
电子及其他设备	6,970,800.12	--	6,944,511.29
固定资产装修	490,266.21	--	1,588,004.71

本期折旧额 15,394,331.40 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
房屋及建筑物	7,326,436.37	3,197,450.69		4,128,985.68	

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

不适用。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

不适用。

(5) 期末持有待售的固定资产情况

不适用。

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

固定资产说明

房屋及建筑物减少主要系报告期内出租房产由固定资产转入投资性房地产所致。

运输设备变动主要系报告期内出租车类子公司更新营运车辆所致。。

18、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
深新大厦相关排烟改造				57,000.00		57,000.00
合计				57,000.00		57,000.00

(2) 重大在建工程项目变动情况

不适用。

(3) 在建工程减值准备

不适用。

(4) 重大在建工程的工程进度情况

不适用。

(5) 在建工程的说明

不适用。

19、工程物资

不适用。

20、固定资产清理

不适用。

21、生产性生物资产

(1) 以成本计量

不适用。

(2) 以公允价值计量

不适用。

22、油气资产

不适用。

23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

一、账面原值合计	170,884,406.80			170,884,406.80
出租车营运车牌	170,866,146.80			170,866,146.80
办公软件	18,260.00			18,260.00
二、累计摊销合计	56,786,253.69	7,153,063.04		63,939,316.73
出租车营运车牌	56,768,253.69	7,152,803.04		63,921,056.73
办公软件	18,000.00	260.00		18,260.00
三、无形资产账面净值合计	114,098,153.11	-7,153,063.04		106,945,090.07
出租车营运车牌	114,097,893.11	-7,152,803.04		106,945,090.07
办公软件	260.00	-260.00		
出租车营运车牌				
办公软件				
无形资产账面价值合计	114,098,153.11	-7,153,063.04		106,945,090.07
出租车营运车牌	114,097,893.11	-7,152,803.04		106,945,090.07
办公软件	260.00	-260.00		

本期摊销额 7,153,063.04 元。

(2) 公司开发项目支出

不适用。

24、商誉

不适用。

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
天虹地铁三号出入口改造工程	1,816,250.25		172,976.28		1,643,273.97	
深新大厦相关消防等改造	1,007,116.20	31,410.00	556,846.30		481,679.90	
汽修厂工程改造	820,921.95	353,937.30	218,429.13		956,430.12	
合计	3,644,288.40	385,347.30	948,251.71		3,081,383.99	--

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	872,048.94	335,764.51
可抵扣亏损		11,495,872.46
已预提待抵扣的土地增值税	184,251,177.59	140,731,876.12
已预提未支付的辞退福利		788,140.00
结转以后年度抵扣的职工教育经费		1,140.51
结转以后年度抵扣的广告费		664,109.00
未实现的内部销售损益	763,588.63	7,828,210.75
房地产企业预售收入计算的预计利润	5,705,773.64	32,662,711.15
小计	191,592,588.80	194,507,824.50
递延所得税负债：		
预缴的土地增值税		2,739,089.94
小计		2,739,089.94

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
预缴的土地增值税		10,956,359.77
小计		10,956,359.77
可抵扣差异项目		
资产减值准备	3,488,195.78	1,343,057.99
已预提待抵扣的土地增值税	737,004,710.28	562,927,504.45
已预提未支付的辞退福利		3,152,560.00
可抵扣亏损		45,983,489.80
结转以后年度抵扣的职工教育经费		4,562.04
结转以后年度抵扣的广告费		2,656,436.00
未实现的内部销售损益	3,054,354.48	31,312,842.98
房地产企业预售收入计算的预计利润	22,823,094.60	130,650,844.60

小计	766,370,355.14	778,031,297.86
----	----------------	----------------

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	191,592,588.80	766,370,355.14	194,507,824.50	778,031,297.86
递延所得税负债			2,739,089.94	10,956,359.77

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	226,865,304.69	574,421.94	833,813.78	363,629.78	226,242,283.07
二、存货跌价准备	33,153,982.75	-46,760.09		20,103,429.21	13,003,793.45
五、长期股权投资减值准备	56,511,238.64	-129,363.89			56,381,874.75
七、固定资产减值准备	75,717.16				75,717.16
合计	316,606,243.24	398,297.96	833,813.78	20,467,058.99	295,703,668.43

资产减值明细情况的说明

坏账准备的核销及长期股权投资减值准备本期增加是外币折算影响所致。

存货跌价准备本期转销主要是町九物业存货出售而转出所致。

28、其他非流动资产

不适用。

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	260,000,000.00	220,000,000.00
保证借款		60,000,000.00
保证+质押借款	40,000,000.00	40,000,000.00

抵押+质押借款		40,000,000.00
合计	300,000,000.00	360,000,000.00

短期借款情况如下表:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	
					外币金额	本币金额
深圳市投资控股有限公司	2013年5月17日	2014年5月16日	人民币	6.00	—	240,000,000.00
北京银行股份有限公司深圳分行	2013年4月8日	2014年4月8日	人民币	6.60	—	20,000,000.00
兴业银行股份有限公司深圳分行	2013年4月17日	2014年4月17日	人民币	6.30	—	40,000,000.00
合 计				—	—	300,000,000.00

24,000万元短期借款系深圳市投资控股有限公司委托中国光大银行景田支行的委托借款,2013年3月28日到期后办理续贷并于2013年5月17日放款,借款利率由6.9554%调整为6%。

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

不适用。

30、交易性金融负债

不适用。

31、应付票据

不适用。

32、应付账款

(1) 应付账款情况

单位: 元

项目	期末数	期初数
应付账款	265,697,047.64	298,525,752.32
合计	265,697,047.64	298,525,752.32

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

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

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

本公司账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款、质保金等。

本报告期应付账款中无应付其他关联方的款项情况。

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收账款	141,082,677.48	678,075,291.01
合计	141,082,677.48	678,075,291.01

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

不适用。

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄超过一年的预收款项原因系已收到款项但未达到收入确认条件而没有结转收入。

预收账款期末较期初下降79.19%，主要系期初预收的房地产项目销售款项在本报告期内达到收入确认条件结转收入所致。

本报告期预收账款中无预收持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位和其他关联方的款项情况。

主要房地产项目销售预收款情况：

项 目	账龄	期末余额	预计竣工时间
深物业·深港1号	一年以内	23,300,085.00	已竣工
深物业·廊桥花园	一年以内	85,288,659.00	已竣工
深物业·彩天怡色	一年以内	2,197,022.00	已竣工
合 计		110,785,766.00	

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	44,958,460.02	191,000,761.00	190,662,373.95	45,296,847.07
二、职工福利费		11,723,182.04	11,723,182.04	
三、社会保险费	414,453.62	29,797,109.05	30,211,562.67	
其中：1. 医疗保险费	83,301.87	5,660,816.82	5,744,118.69	
2. 基本养老保险费	189,813.64	16,949,823.11	17,139,636.75	
3. 年金缴费	110,120.00	4,696,648.13	4,806,768.13	

4. 失业保险费	16,864.51	1,163,526.52	1,180,391.03	
5. 工伤保险费	7,459.74	542,409.97	549,869.71	
6. 生育保险费	6,893.86	552,913.83	559,807.69	
7. 其他社会保险		230,970.67	230,970.67	
四、住房公积金	1,556,014.25	7,732,402.39	7,817,604.45	1,470,812.19
五、辞退福利	3,986,211.80	3,685,083.12	7,042,504.12	628,790.80
六、其他	3,806,477.22	5,861,257.89	7,040,954.19	2,626,780.92
其中：工会经费和职工教育经费	3,806,477.22	5,861,257.89	7,040,954.19	2,626,780.92
合计	54,721,616.91	249,799,795.49	254,498,181.42	50,023,230.98

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 2,626,780.92 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 7,042,504.12 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	169,814.58	160,057.44
营业税	6,467,191.84	7,085,925.17
企业所得税	118,945,842.15	160,519,629.84
个人所得税	638,522.93	762,203.88
城市维护建设税	460,533.83	505,130.58
印花税	-8,763.57	-10,066.15
教育费附加	201,566.29	219,588.15
地方教育费附加	134,440.12	146,185.40
土地增值税	737,004,710.28	562,927,504.45
房产税	981,324.08	980,346.47
堤围费	5,177.08	6,945.79
其他	512,698.98	356,228.69
合计	865,513,058.59	733,659,679.71

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

短期借款应付利息	934,568.21	
合计	934,568.21	

37、应付股利

不适用。

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
其他应付款	123,967,110.64	138,742,022.58
合计	123,967,110.64	138,742,022.58

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
合计	0.00	0.00

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

公司账龄超过一年的大额其他应付款主要是各项押金及往来款项等。

本报告期其他应付款中无应付持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的款项情况。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

公司金额较大的其他应付款主要如下：

项目	金额	性质或内容
租赁等按金	30,775,659.32	押金及保证金
深圳物业吉发仓储有限公司	23,545,808.00	往来款
广州利世风汽车有限公司	15,344,017.08	往来款
深圳国贸天安物业有限公司	4,114,345.90	往来款
深圳市恒信奥特投资发展有限公司	3,000,000.00	诚意金
合计	76,779,830.30	

39、预计负债

不适用。

40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	64,316,666.64	12,216,666.68
1 年内到期的长期应付款	2,693,221.64	2,693,221.64
合计	67,009,888.28	14,909,888.32

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	14,316,666.64	12,216,666.68
保证+抵押借款	50,000,000.00	
合计	64,316,666.64	12,216,666.68

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
平安银行股份有限公司深圳分行	2012 年 01 月 11 日	2015 年 01 月 10 日	人民币元	6.77%	0.00	10,650,000.00	0.00	8,550,000.00
深圳发展银行股份有限公司深圳上步支行	2011 年 11 月 23 日	2014 年 11 月 23 日	人民币元	6.77%	0.00	3,666,666.64	0.00	3,666,666.68
交通银行股份有限公司扬州支行	2013 年 06 月 27 日	2014 年 09 月 06 日	人民币元	7.38%	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00
交通银行股份有限公司扬州支行	2013 年 06 月 27 日	2014 年 12 月 06 日	人民币元	7.38%	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
合计	--	--	--	--	--	64,316,666.64	--	12,216,666.68

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
	0.00					
合计	0.00	--	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还的金额 3,466,666.67 元。

(3) 一年内到期的应付债券

不适用。

(4) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
待结转营运车牌出租收益		1,293,221.64			1,293,221.64	
待结转国贸石油出租收益		1,400,000.00			1,400,000.00	

41、其他流动负债

不适用。

42、长期借款**(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	5,000,000.00	19,316,666.64
保证+质押借款	111,243,352.00	
合计	116,243,352.00	19,316,666.64

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
平安银行股份有限公司	2012年01月11日	2015年01月10日	人民币元	6.77%	0.00	5,000,000.00	0.00	15,650,000.00

深圳分行								
交通银行股份有限公司 东莞大朗支行	2013年11月 21日	2016年01月 11日	人民币元	6.15%	0.00	50,000,000.0 0	0.00	0.00
交通银行股 份有限公司 扬州支行	2013年11月 05日	2015年03月 06日	人民币元	7.38%	0.00	50,000,000.0 0	0.00	0.00
交通银行股 份有限公司 东莞大朗支 行	2013年01月 28日	2016年01月 11日	人民币元	6.95%	0.00	7,567,803.00	0.00	0.00
交通银行股 份有限公司 东莞大朗支 行	2013年01月 11日	2016年01月 11日	人民币元	6.95%	0.00	2,218,000.00	0.00	0.00
交通银行股 份有限公司 东莞大朗支 行	2013年04月 29日	2016年01月 11日	人民币元	6.95%	0.00	1,457,549.00	0.00	0.00
合计	--	--	--	--	--	116,243,352. 00	--	15,650,000.0 0

注：长期借款中无逾期借款情况。

43、应付债券

不适用。

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

不适用。

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

不适用。

45、专项应付款

不适用。

46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
公用设施专用基金	237,163.45	2,088,759.35
房屋本体基金	12,840,943.08	14,502,134.27
入伙保证金	7,687,512.66	7,729,980.31
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	28,583,685.95	28,128,684.34
出租车保证金	40,798,500.00	40,620,500.00
待结转营运车牌出租收益	10,095,846.69	11,389,068.33
待结转国贸石油出租收益	11,670,000.00	13,070,000.00
归属于深投控的剥离资产权益	21,289,629.66	23,101,930.71
其他	1,915,703.83	1,346,828.56
合计	139,138,400.76	145,997,301.31

其他非流动负债说明

其他主要系出租车类公司向司机收取的司机互助金。

涉及政府补助的负债项目

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入营业外 收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益 相关
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	595,979,092.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	595,979,092.00

48、库存股

不适用。

49、专项储备

不适用。

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	38,450,087.51	0.00	0.00	38,450,087.51
其他资本公积	81,636,558.92	0.00	0.00	81,636,558.92
合计	120,086,646.43	0.00	0.00	120,086,646.43

51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	102,882,532.15	18,659,853.66		121,542,385.81
合计	102,882,532.15	18,659,853.66		121,542,385.81

52、一般风险准备

不适用。

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	746,091,174.80	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-56,000,000.00	--
调整后年初未分配利润	690,091,174.80	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	300,840,563.81	--
减：提取法定盈余公积	18,659,853.66	10%
期末未分配利润	972,271,884.95	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润-56,000,000.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

54、营业收入、营业成本**(1) 营业收入、营业成本**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,583,396,854.45	1,827,263,066.87
其他业务收入	35,830,373.15	34,035,764.12
营业成本	744,847,455.76	841,932,253.07

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,175,698,776.00	429,705,982.89	1,429,818,416.04	529,936,876.93
房屋租赁和物业管理	314,335,156.29	249,763,782.57	294,368,019.69	240,220,196.84
交通运输	58,366,214.95	27,119,490.19	71,332,140.87	36,881,838.97
饮食服务	28,424,750.75	24,408,368.58	25,909,847.37	21,782,438.16
其他	6,571,956.46	7,089,966.81	5,834,642.90	5,070,407.54
合计	1,583,396,854.45	738,087,591.04	1,827,263,066.87	833,891,758.44

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,175,698,776.00	429,705,982.89	1,429,818,416.04	529,936,876.93
房屋租赁和物业管理	314,335,156.29	249,763,782.57	294,368,019.69	240,220,196.84
交通运输	58,366,214.95	27,119,490.19	71,332,140.87	36,881,838.97
饮食服务	28,424,750.75	24,408,368.58	25,909,847.37	21,782,438.16
其他	6,571,956.46	7,089,966.81	5,834,642.90	5,070,407.54
合计	1,583,396,854.45	738,087,591.04	1,827,263,066.87	833,891,758.44

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳地区收入	1,426,001,069.12	605,546,055.42	1,714,040,958.25	733,366,869.03
其他地区收入	157,395,785.33	132,541,535.62	113,222,108.62	100,524,889.41
合计	1,583,396,854.45	738,087,591.04	1,827,263,066.87	833,891,758.44

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人	76,060,000.00	4.7%
华为技术有限公司	47,924,975.84	2.96%
自然人	42,325,800.00	2.61%
天虹商场股份有限公司	9,616,787.88	0.59%
自然人	8,924,083.00	0.55%
合计	184,851,646.72	11.41%

营业收入的说明

其他系工程监理、电梯维护保养、汽车修理等收入。

55、合同项目收入

不适用。

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	79,013,757.74	95,453,743.31	营业收入的 3%、5%
城市维护建设税	5,669,510.66	6,621,819.90	应纳流转税额的 1%、7%
教育费附加	2,428,102.47	2,746,629.49	应纳流转税额的 3%
地方教育费附加	1,561,694.16	1,814,176.79	应纳流转税额的 2%
土地增值税	220,444,005.84	288,711,440.64	转让房地产所取得的增值额的 30%-60%四级超率累进税率
房产税	2,813,529.37	2,743,585.68	按照租金收入的 12%
堤围费	201,640.94	181,348.52	营业收入的 0.01%
其他	640,965.93	586,993.34	
合计	312,773,207.11	398,859,737.67	--

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,821,154.30	5,483,080.09
营业机构办公费用	7,651,100.56	7,210,378.11
销售代理费、广告费及宣传推广费用	25,890,176.93	29,022,570.25
其他	1,857,323.41	2,235,146.15
合计	40,219,755.20	43,951,174.60

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	64,369,961.54	64,668,597.75
行政办公费用	27,650,387.41	26,036,025.42
资产摊销及折旧费用	5,746,139.38	6,177,229.63
诉讼费用	715,795.60	1,891,251.70
税金	989,554.57	1,763,772.44
其他	10,190,641.40	9,143,670.76
合计	109,662,479.90	109,680,547.70

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		3,590,492.70
利息收入	-7,170,721.72	-6,735,176.98
汇兑净损失	55,533.95	1,432.52
其他	780,486.08	1,638,662.10
合计	-6,334,701.69	-1,504,589.66

60、公允价值变动收益

不适用。

61、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,164,781.52	3,145,809.75
合计	5,164,781.52	3,145,809.75

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
合计	0.00	0.00	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳物业吉发仓储有限公司	876,006.54	811,006.94	实现利润增加所致。
深圳国贸天安物业有限公司	3,956,363.67	1,844,080.22	实现利润增加所致。
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	332,411.31	490,722.59	实现利润减少所致。
合计	5,164,781.52	3,145,809.75	--

注：公司投资收益汇回不存在重大限制。

62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-315,695.74	-9,603,107.07
二、存货跌价损失	-46,760.09	-4,269,593.10
合计	-362,455.83	-13,872,700.17

63、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	161,188.19	592,927.50	161,188.19
其中：固定资产处置利得	161,188.19	592,927.50	161,188.19
政府补助		1,726,600.00	
其他	2,284,089.57	1,705,683.98	2,284,089.57
合计	2,445,277.76	4,025,211.48	

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
外墙改造补助	0.00	1,726,600.00	与收益相关	是
合计	0.00	1,726,600.00	--	--

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	88,561.24	58,269.77	
其中：固定资产处置损失	88,561.24	58,269.77	88,561.24
非货币性资产交换损失		1,382,794.36	
税收滞纳金及罚款	319,338.64		319,338.64
其他	2,689,172.12	934,221.86	2,689,172.12
合计	3,097,072.00	2,375,285.99	

注：其他主要是诉讼赔款。

65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	121,917,764.86	179,892,522.76
递延所得税调整	176,145.76	-67,666,532.15
合计	122,093,910.62	112,225,990.61

66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益和稀释每股收益的计算过程如下：

项 目	本期每股收益	上期每股收益
基本每股收益	0.50	0.63
稀释每股收益	0.50	0.63

本年每股收益计算过程如下：

基本每股收益 = $300,840,563.81 \div 595,979,092.00 = 0.50$

稀释每股收益 = $300,840,563.81 \div 595,979,092.00 = 0.50$

上年每股收益重新计算过程如下：

基本每股收益 = $375,422,129.64 \div 595,979,092.00 = 0.63$

稀释每股收益 = $375,422,129.64 \div 595,979,092.00 = 0.63$

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算方法

A. 基本每股收益 = $P_0 \div S$

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

其中： P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

B. 稀释每股收益 = $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

67、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
4.外币财务报表折算差额	-1,215,814.06	7,383.80
小计	-1,215,814.06	7,383.80
合计	-1,215,814.06	7,383.80

68、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收取的大额往来款项	14,000,000.00
收取的利息收入	7,327,583.63
收到的各类按金、押金、保证金、各种专项基金净额	5,019,428.30
收取其他零星款项	2,781,586.49
合计	29,128,598.42

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
其中：付现管理费用	31,355,053.79
付现销售费用	37,118,203.52
支付的大额往来款	13,414,160.10
支付的水电费、杂费、事故款等各类代收代付款项净额	5,987,385.57
付其他零星款项	2,258,809.44
合计	90,133,612.42

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

不适用。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

不适用。

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

不适用。

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
借款辅助费用	1,677,492.00
合计	1,677,492.00

69、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	300,840,563.81	374,822,152.41
加：资产减值准备	-362,455.83	-13,872,700.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,540,247.39	33,088,167.20
无形资产摊销	7,153,063.04	7,156,103.04
长期待摊费用摊销	548,620.41	593,793.54
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）	-72,626.95	-536,128.03
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		1,470.30
财务费用（收益以“-”号填列）	260,000.00	4,290,492.70
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,164,781.52	-3,145,809.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,915,235.70	-70,405,622.09
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,739,089.94	2,739,089.94
存货的减少（增加以“-”号填列）	220,504,457.29	-415,923,132.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	25,325,668.39	400,796,829.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-472,324,571.69	486,109,491.83
经营活动产生的现金流量净额	110,424,330.10	805,714,197.38
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	977,171,814.20	797,724,311.37
减：现金的期初余额	797,724,311.37	469,313,741.57
现金及现金等价物净增加额	179,447,502.83	328,410,569.80

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

不适用。

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数

一、现金	977,171,814.20	797,724,311.37
其中：库存现金	263,857.71	197,165.38
可随时用于支付的银行存款	974,606,475.15	793,456,036.83
可随时用于支付的其他货币资金	2,301,481.34	4,071,109.16
三、期末现金及现金等价物余额	977,171,814.20	797,724,311.37

70、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项所有者权益变动表中的其他系指“外币报表折算差额”。

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

不适用。

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

不适用。

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市投资控股有限公司	控股股东	有限责任公司(国有独资)	深圳市	范鸣春	国有资产管理	5600000000	63.82%	63.82%	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	767566421

本企业的母公司情况的说明

截至报告期末，本公司控股股东仍登记为深圳市建设投资控股公司。深圳市投资控股有限公司是2004年10月在原深圳市三家国有资产经营公司的基础上组建的国有独资有限责任公司，是一家以产权管理、资本运作及投融资业务为主业的市属国有资产经营公司，注册资本70亿元人民币。公司的主要职能是根据市国资委授权对部分市属国有企业行使出资人职责；作为深圳市国有企业和行政事业单位改革、调整所剥离资产的整合处置平台；承担对市属国有企业的贷款担保业务；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开

发业务；按照市国资委要求进行政策性和策略性投资等。深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为政府组成部门，代表深圳市政府对深圳市投资控股有限公司实施管理，因此本公司的最终控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
深圳市皇城地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	李子鹏	房地产开发	30000000	100%	100%	192184835
深圳市物业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	李子鹏	房地产开发	30950000	100%	100%	192174565
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	徐州市	李子鹏	房地产开发	50000000	100%	100%	552525454
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞市	鲁霞	房地产开发	20000000	100%	100%	562562654
深物业扬州房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	扬州市	王秋平	房地产开发	50000000	100%	100%	573842934
海南新达开发总公司	控股子公司	有限责任公司	海口市	刘胤华	房地产开发	20000000	100%	100%	201264619
深圳市国贸物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	王航军	物业管理	20000000	100%	100%	192174549
深圳市皇城物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	王航军	物业管理	5000000	100%	100%	757601334
山东深国贸物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	济南市	王智勇	物业管理	5000000	100%	100%	684815947
重庆深国贸物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市	曾祥荣	物业管理	5000000	100%	100%	202853028
重庆奥博电梯有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市	曾祥荣	服务业	3500000	100%	100%	66085719X

深圳市天阙电梯技术有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	王智勇	服务业	5000000	100%	100%	192277759
深圳市国管机电设备有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	包刚	服务业	1200000	100%	100%	192332519
深圳市国贸餐饮有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	范维平	餐饮服务	2000000	100%	100%	738842749
深圳市物业工程建设监理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	李子鹏	工程监理	3000000	100%	100%	279383351
深圳市国贸房地产交易中心	控股子公司	有限责任公司	深圳市	姚成新	服务业	1380000	100%	100%	192177790
深圳市国贸汽车实业有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	范维平	服务业	29850000	100%	100%	19217731X
深圳市国贸小汽车出租有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	范维平	服务业	16000000	100%	100%	192267331
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	肖德军	服务业	2000000	100%	100%	192325669
深圳市国贸商场有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳市	罗俊德	商品销售	12000000	100%	100%	19218224X
四川天和实业有限公司	控股子公司	有限责任公司	成都市	李骏	商品销售	8000000	100%	100%	754748621
湛江深圳物业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	湛江市	段佐平	房地产开发	2530000	100%	100%	194351406
深业地产发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	不适用	房地产开发	HKD2000000	100%	100%	不适用
汇恒发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	不适用	房地产开发	HKD2	100%	100%	不适用
置茂置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	不适用	房地产开发	HKD100	70%	70%	不适用
胜达时投资	控股子公司	有限责任公	香港	不适用	房地产开发	HKD4	100%	100%	不适用

有限公司		司							
------	--	---	--	--	--	--	--	--	--

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
深圳物业吉发仓储有限公司	有限责任公司	深圳市	王航军	服务业	HKD54150000	50%	50%	合营企业	618847828
深圳国贸天安物业有限公司	有限责任公司	深圳市	王航军	服务业	USD8880000	50%	50%	合营企业	618845152
深圳天安国际大厦物业管理服务有限公司	有限责任公司	深圳市	张长胜	物业管理	3000000	50%	50%	合营企业	618930517
二、联营企业									
深圳国贸实业发展有限公司	有限责任公司	深圳市	查生明	服务业	HKD32800000	38.33%	38.33%	联营企业	
安徽南鹏造纸有限公司	有限责任公司	淮南市	王益重	工业生产	USD8000000	30%	30%	联营企业	
深圳物方陶瓷工业有限公司	有限责任公司	深圳市	颜文波	工业生产	USD16720000	26%	26%	联营企业	

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
深圳迎宾馆有限公司	同受本公司母公司控制	192197353
深圳市对外经济贸易投资有限公司	同受本公司母公司控制	192210765
深圳市深投物业发展有限公司	同受本公司母公司控制	279371676

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
深圳市深投物业发展有限公司	支付租金	参照市场价格协议定价	331,431.51	100%	189,544.18	100%

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
深圳市投资控股有限公司	收取物业管理费	市场价格定价	2,659,727.12	100%	5,540,191.45	100%

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益
深圳市对外经济贸易投资有限公司	深圳市深新出租汽车有限公司	其他资产托管	2012年06月01日	2014年12月31日	详见以下说明	314,388.98

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	----------------

关联托管/承包情况说明

2012年11月，对外经贸公司与公司子公司深新公司签订了《剥离资产及负债委托经营管理合同》，约定将剥离资产转委托深新公司接受清理、经营管理和处置，详见报告第十节财务报告六中的企业合并2事项。根据委托经营管理合同，报告期内深新公司向对外经贸公司支付了资产经营所取得的收益62.6万元。

2013年度受托经营期间，剥离资产经营情况如下：

项目	金额
----	----

营业收入	3,991,674.01
营业成本	2,491,543.48
营业税金及附加	223,533.74
管理费用	857,411.48
利润总额	419,185.31
所得税费用	104,796.33
净利润	314,388.98

注：管理费用中包含向对外经贸公司支付的资产经营所取得的收益62.6万元。

(3) 关联租赁情况

不适用。

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	深圳市国贸汽车实业有限公司	20,000,000.00	2013年04月08日	2014年04月08日	否
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	61,243,352.00	2013年01月11日	2016年01月11日	否
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	深物业扬州房地产开发有限公司	20,000,000.00	2013年06月27日	2014年09月06日	否
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	深物业扬州房地产开发有限公司	30,000,000.00	2013年06月27日	2014年12月06日	否
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00	2013年11月05日	2015年03月06日	否
深圳市国贸汽车实业有限公司	深圳市国贸小汽车出租有限公司	40,000,000.00	2013年04月17日	2014年04月17日	否
圳市国贸小汽车出租有限公司	深圳市国贸汽车实业有限公司	15,650,000.00	2012年01月11日	2015年01月10日	否

关联担保情况说明

本公司及子公司没有为合并财务报表范围外的其他公司提供担保，上述均是母、子公司之间相互提供担保。

(5) 关联方资金拆借

不适用。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

不适用。

(7) 其他关联交易

关联方委托借款情况如下：

金额单位：人民币万元

委托方名称	受托方名称	借款方	年利率 (%)	期初借款	本期借款	本期还款	期末借款	本期支付利息
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行深圳景田支行	深圳市国贸汽车实业有限公司	6.9544	4,000.00		4,000.00		74.95
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行深圳景田支行	深圳市皇城地产有限公司	6.9544	20,000.00		20,000.00		374.76
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行深圳景田支行	本公司	6.0000		24,000.00		24,000.00	915.40
合计			—	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	1,365.11

注：深圳市国贸汽车实业有限公司委托借款4,000万元、深圳市皇城地产有限公司委托借款20,000万元均于2013年3月28日归还，公司并于2013年5月17日办理了续贷，于2014年5月16日到期，利率为6%，由本公司所拥有的位于深圳市罗湖区南湖路国贸广场（二期）5套房产、深圳市罗湖区南湖路国贸商业大厦74套房产、深圳市罗湖区人民南路天安国际大厦19层整层、深圳市罗湖和平路船步街和平新居小商品市场7套房及深圳市罗湖区和平路和平酒店1-7层物业作抵押。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	安徽南鹏造纸有限公司	7,286,048.00	7,286,048.00	7,648,160.00	7,648,160.00
其他应收款	深圳国贸实业发展有限公司	2,351,652.48	2,351,652.48	2,351,652.48	2,351,652.48
其他应收款	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25
其他应收款	深圳迎宾馆有限公司	909,960.40	909,960.40	909,960.40	909,960.40

	司				
应收账款	深圳市深投物业发展有限公司	3,140,299.50	145,146.64	415,302.14	12,459.06

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深圳物业吉发仓储有限公司	23,545,808.00	19,545,808.00
其他应付款	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	4,114,345.90	1,500,000.00
其他应付款	深圳国贸天安物业有限公司		13,500,000.00
应付账款	深圳市深投物业发展有限公司	520,975.68	
短期借款	深圳市投资控股有限公司	240,000,000.00	240,000,000.00

十、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00

股份支付情况的说明

不适用。

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	0.00
以权益结算的股份支付确认的费用总额	0.00

以权益结算的股份支付的说明

不适用。

3、以现金结算的股份支付情况

单位：元

负债中因以现金结算的股份支付产生的累计负债金额	0.00
-------------------------	------

以现金结算的股份支付而确认的费用总额	0.00
--------------------	------

以现金结算的股份支付的说明

不适用。

4、以股份支付服务情况

单位：元

以股份支付换取的职工服务总额	0.00
以股份支付换取的其他服务总额	0.00

5、股份支付的修改、终止情况

不适用。

十一、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) 关于转让金利华商业广场诉讼事项

1993年公司与深圳市海滨物业发展有限公司（现名：深圳市基永物业发展有限公司，以下简称“基永公司”）签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》（嘉宾大厦现名“金利华商业广场”），1999年1月，基永公司以房产面积与合同不符等理由向广东省高级人民法院（以下简称“广东省高院”）起诉公司，要求解除转让合同，返还其已付的转让款及建设款。对此，公司反诉对方要求支付剩余转让款，并申请法院查封了对方2.8万平方米的房产。

2001年7月29日，广东省高院出具（1999）粤高法民初3号《民事判决书》（以下简称“3号判决书”），判定：①公司应在判决生效后30日内将土地使用权中所属份额过户至基永公司名下；②基永公司应当在公司办理土地使用权过户手续后60日内支付14,386万元转让款。2001年11月27日，公司向广东省高院申请强制执行，由于中国工商银行浙江省工行对公司查封财产提出异议，经广东省高院裁定，解除了对基永公司约1万平方米房产的查封，公司认为该裁定适用法律错误，向广东省高院提出异议。

2005年9月，广东省高院向深圳市国土房产登记部门送达了解封裁定，上述约1万平方米房产被正式解封。

2006年1月，广东省高院出具（2002）粤高法执字第1号《民事裁定书》，裁定：因出现①公司尚未将土地使用权中所属份额过户至基永公司名下；②查明被执行人基永公司目前无其他财产可供执行、公司也未能提供执行的财产等两种情形，故3号判决书第二判项“基永公司应当在公司办理土地使用权过户手续后60日内支付14,386万元转让款”中止执行，中止执行的情形消失后恢复执行。

2006年3月，根据最高人民法院的规定，公司在本案中申请查封的嘉宾大厦的其他房产已被自动解封。2009年9月，公司收到广东省高院送达的（2002）粤高法执字第1-1号《恢复执行通知书》，称决定恢复执行公司申请执行基永公司拖欠本公司嘉宾大厦项目转让款的案件。

2009年10月，公司收到广东省高院送达的（2002）粤高法执字第1-2号《执行裁定书》。该裁定称：恢复本案执行是根据“最高人民法院关于开展全国集中清理执行积案活动的要求”而进行的，经广东省高院向深圳市车管所、深圳市证券结算机构、深圳市国土资源和房产管理局及被执行人的开户银行等单位调查，

被执行人——基永公司没有可供执行的财产。为此，广东省高院裁定：①终结（2002）粤高法执字第1 号案的本次执行程序；②本案具备执行条件时，申请执行人可以申请恢复执行。

根据附注（七）3所述，深圳市龙园凯利恒丰房地产股份有限公司和深圳市华能金地置业有限公司（以下简称“华能金地公司”）依据2011年签订的深地合字（1992）0228号《深圳市土地使用权出让合同书第二补充协议书》和深圳市政府《关于研究问题楼盘处理工作有关问题的会议纪要》（481号）已于2011年11月17日将金利华大厦土地登记至其名下。

2012年4月，公司向深圳市罗湖区人民法院提起代位权诉讼，以（1999）粤高法民初字第3号《民事判决书》确定的对基永公司的债权为依据，起诉基永公司的债务人深圳总利投资有限公司（以下简称“总利公司”），要求其在对基永公司所负的债务范围内向本公司清偿。同时，华能金地公司与总利公司的管理层高度混同，公司认为华能金地公司与总利公司存在重大关联关系，故本公司同时起诉华能金地公司，要求对总利公司应当承担的债务承担连带责任。2013年9月11日，深圳市罗湖区人民法院作出（2012）深罗法民二初字第1150号民事判决书，判决驳回公司诉讼请求。公司不服该判决，已向深圳市中级人民法院提起上诉，目前等待二审法院判决。

鉴于本案暂未发现可执行财产，本公司已对应收深圳市基永物业发展有限公司转让金利华商业广场款项全额计提了坏账准备。

（2）关于美丝土地确权诉讼事项

2004年6月，深圳市美丝实业有限公司（以下简称“美丝公司”）向深圳市中级人民法院（以下简称“深圳中院”）提起诉讼，诉称1991年6月深圳市罗湖经济发展公司与本公司非法使用其合法取得的土地，为此请求法院排除妨碍、停止侵害并索赔800万元。2005年3月，深圳中院作出（2004）深中法民初字第108号《民事判决书》，判令公司在3个月内返还4,782平方米土地给美丝公司，驳回美丝公司的其他诉讼请求。公司不服，向广东省高院提起上诉。广东省高院于2005年11月25日判决撤销深圳中院作出的（2004）深中法民初字第108号民事判决，驳回美丝公司的起诉。

在二审审理期间，美丝公司又向深圳市房地产产权登记中心申请撤销公司持有的深房地字第3000320987、300119899号《房地产证》。深圳市房地产产权登记中心于2005年7月7日向美丝公司作出深房登函（2005）84号《复函》，认为上述两证均合法有效，不应予以撤销。美丝公司不服，向深圳市人民政府提出行政复议，深圳市人民政府于2005年10月8日作出深府复决（2005）294号《行政复议决定书》，认为上述两证核准登记不当，应予以撤销，并撤销了深房登函（2005）84号《复函》。

公司对深府复决（2005）294号《行政复议决定书》不服，于2005年10月20日向深圳中院提起行政诉讼。2006年6月26日，深圳中院出具（2005）深中法行初字第23号《行政判决书》，判决：维持深圳市人民政府深府复决（2005）294号行政复议决定。公司不服该项判决，于2006年8月2日向广东省高院提起上诉，广东省高院作出（2006）粤高法行终字第154号《行政判决书》，维持了深圳中院的（2005）深中法行初字第23号行政判决，驳回公司的上诉。根据该判决，深圳市国土资源和房产管理局将重新审查美丝公司于2005年要求撤销公司深房地字第3000320987、300119899号《房地产证》的请求。

2007年5月15日，深圳市房地产产权登记中心作出深房登（2007）27号《关于撤销深房地字第3000320987和300119899号<房地产证>的决定》。深圳市房地产产权登记中心决定撤销公司原持有的载明美林厂房和综合楼产权及所占地11,500平方米土地使用权的深房地字第3000320987和300119899号《房地产证》。将上述房产及土地使用权的登记回复到原深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》的登记状态。根据原《房地产证》的登记，美林厂房和综合楼建筑物产权及所占地11,500平方米土地权属公司所有。

2007年7月9日，公司向深圳市人民政府行政复议办公室提起行政复议，认为深圳市房地产产权登记中心撤销公司持有的深房地字第3000320987和300119899号《房地产证》，将美林厂房、综合楼及所占土地使用权的登记回复至原深房地字号的登记状态，违反了深圳市人民政府深府（2001）94号《关于加强土地市场化进一步搞活和规范房地产市场的决定》的规定，请求撤销深房登（2007）27号《关于撤销深房地字第3000320987和300119899号<房地产证>的决定》。2007年9月6日，深圳市人民政府作出深府复决（2007）255号《行政复议决定书》，维持了国土局的行政行为。

2007年11月，深圳市国土资源和房产管理局再次驳回美丝公司要求撤销公司深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》的申请，美丝公司向深圳市福田区人民法院（以下简称“福田法院”）提起行政诉讼，要求撤销深圳市国土资源和房产管理局的该行政行为，公司作为第三人参加诉讼。该诉讼案号为（2008）深福法行初字第10号（以下简称“10号案”），该诉讼已于2008年1月8日开庭。2008年1月，美丝公司又向福田法院提起行政诉讼，要求撤销国土局的上述行政行为，撤销公司的深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》，将该土地恢复登记在美丝公司名下，该诉讼号为（2008）深福法行初字第70号（以下简称“70号案”）。2008年5月，福田法院对70号案作出一审判决，判决撤销公司的深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》，要求国土局重新审查美丝公司的申请，公司、国土局及美丝公司均不服该判决提起上诉。2008年7月，公司收到福田法院的《行政裁定书》，裁定中止10号案的审理。

2008年12月，深圳中院作出（2008）深中法行终字第223号《行政判决书》，对70号案作出终审判决，判决维持了原审法院的判决，并明确指出，公司与美丝公司之间就涉案土地使用权的争议，应通过民事程序解决，国土部门应待争议解决后，根据结果办理相关的登记手续。

2009年2月11日，公司收到福田法院送达的《民事起诉状》，美丝公司向公司和深圳市罗湖经济发展有限公司提起民事诉讼，要求确认原深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》登记的土地使用权及上盖建筑物归美丝公司所有，将其交付美丝公司，并赔偿人民币750万元。公司依法提出管辖权异议，2009年3月4日，福田法院向公司送达《通知书》，通知公司已依法将本案移送深圳中院审理。2009年7月2日，深圳中院开庭审理本案。

公司于2009年12月22日收到广东省高院送达的《行政裁定书》。广东省高院经审查，认为公司对深圳中院作出的（2008）深中法行终字第223号行政判决的再审申请符合法律规定，并裁定：①本案由广东省高院提审；②再审期间，中止原判决的执行。

公司于2011年8月15日收到广东省高级人民法院送达的（2010）粤高法审监再字第8号《行政判决书》，维持了（2008）深中法行终字第223号行政判决书，并且认为，双方当事人就诉争土地的权属争议，属于民事确权关系，各方当事人应另循法律途径解决。

公司于2012年10月收到深圳中院送达的裁定，美丝公司向法院申请撤销对公司的诉讼，法院依法准许。公司收到该裁定后，因（2008）深中法行终字第223号行政判决书已明确认定公司与美丝公司之间就梅林土地的争议需通过民事法律程序解决纠纷，因此公司向美丝公司、罗经发公司提起了民事诉讼，请求确认涉诉土地归公司所有，法院已经受理。美丝公司随后向公司提起反诉，要求确认涉诉土地归其所有。两案合并审理，于2013年3月1日公开审理，现等待判决。

公司认为：公司应当被依法确认为上述土地及建筑物的合法权利人，公司将通过法律途径维护公司的合法权益，预计上述事项不会对公司的财务状况产生重大影响。

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. 本公司以拥有的位于深圳市罗湖区南湖路国贸商业大厦74套房产、深圳市罗湖区南湖路国贸广场（二期）5套房产、深圳市罗湖和平路船步街和平新居小商品市场7套房、深圳市罗湖区人民南路天安国际大厦19层整层和罗湖区和平路和平酒店整栋共计88套物业作抵押为向深圳市投资控股有限公司（委托行：中国光大银行深圳景田支行）取得24,000万元委托借款，该借款期末余额为24,000万元。
2. 本公司下属子公司深物业扬州房地产开发有限公司以其拥有的面积为66,559平方米的土地使用权（扬国用2012第0455号）作抵押并由本公司提供连带责任保证向交通银行股份有限公司扬州分行借款15,000万元，累计放款10,000万元，该借款期末余额为10,000万元，其中5,000万元将于一年内到期。
3. 本公司下属子公司东莞市国贸长盛房地产开发有限公司以其拥有的面积为66,881.10平方米的土地使用权（东府国用（2010）第特316号）抵押向交通银行股份有限公司东莞分行借款44,000万元，已累计放款6,124.34万元，该借款同时由本公司以深圳市罗湖区人民南路国际贸易中心大厦A区101-104、A区二

层、A区五层、B区1-02、B区1-03共8套房产抵押并由本公司提供连带责任保证。该借款期末余额为6,124.34万元。

4. 本公司以拥有的位于深圳市罗湖区人民南路国际贸易中心大厦B区2-07、39层及42层物业抵押为下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向北京银行股份有限公司深圳分行取得2,000万元短期借款，该借款期末余额为2,000万元。
5. 本公司下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以深圳市国贸小汽车出租有限公司100张出租汽车营运牌照作质押，向平安银行股份有限公司深圳分行取得2,600万元长期借款，该借款期末余额为1,565万元，其中1,065万元将于一年内到期。
6. 本公司下属子公司深圳市国贸小汽车出租有限公司以其拥有的33张出租汽车营运牌照和深圳市国贸汽车实业有限公司93张出租汽车营运牌照质押，并由深圳市国贸汽车实业有限公司提供连带责任保证向兴业银行深圳分行取得4,000万元短期借款，该借款期末余额为4,000万元。
7. 本公司下属子公司深圳市国贸小汽车出租有限公司以35张50年期红色出租汽车营运牌照质押向深圳发展银行股份有限公司深圳上步支行（现已更名为：平安银行股份有限公司深圳福虹支行）取得长期借款1,500万元，累计放款1,100万元，期末余额366.67万元，该借款将于一年内到期。
8. 为业主担保：本公司及下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止2013年12月31日尚未结清的担保金额共计人民币645万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

其他或有负债及其财务影响

湖北省对外贸易经济合作厅驻深圳办事处（以下简称“湖北外贸驻深办”）以公司逾期交楼为由，于2000年7月向深圳中院起诉公司，要求解除与公司签订的购买嘉宾大厦（现名“金利华商业广场”）4,000平方米办公用房的《协议书》，返还其购房款1,080万元人民币，并要求赔偿损失1,867.56万元人民币。经广东省高级人民法院作出（2002）粤高法民一终字第90号判决书（以下简称“90号判决”）判决：公司需退回湖北外贸驻深办建房款1,080万元及相应的银行利息。

湖北外贸驻深办向法院申请执行。2005年元月底，广州铁路运输中级法院（以下简称“广铁中院”）受广东省高院的指定，执行湖北外贸诉公司一案。广铁中院向罗湖大酒店清算组送达了查封裁定，查封了公司在罗湖大酒店2,300万元的分配债权。

公司不服广东省高院判决，向最高人民法院申请再审。2005年8月，最高人民法院下达了(2004)民二监字第146-1号《民事裁定书》，裁定广东省高院再审本案，再审期间原判决中止执行。2006年5月12日，广东省高院对90号判决再审审结，判决维持90号判决，本案恢复执行，湖北外贸驻深办向广铁中院请求付款并请求再执行再审期间的利息，公司同时请求暂缓执行。2006年6月30日，广铁中院出具（2004）广铁中法执字第225—4号《民事裁定书》，裁定：①公司请求暂缓执行没有事实和法律依据，不予采纳；②湖北外贸驻深办请求付款符合法律规定，广铁中院决定将划拨至该院账户的2,300万元扣除执行费后支付给湖北外贸驻深办；③对于湖北外贸驻深办所请求再执行再审期间利息不予支持；④90号判决所确定的公司还款义务已依法执行完毕；⑤90号判决终结执行。公司依据上述判决已确认了损失，并增加对基永公司的应收款项并提取坏账准备。公司认为广东省高院的再审判决存在认定事实和适用法律的错误，向最高人民法院申请再审，最高人民法院于2007年10月作出（2004）民二监字第146-3号《民事裁定书》，裁定由最高人民法院再审本案。后经综合考虑，本公司向最高院撤回再审申请，最高院准许本公司撤诉。

公司赔付房款及利息后，湖北外贸驻深办退回的嘉宾大厦14、15层依法应归公司所有。为解决该房产的权属问题，经公司调查发现，嘉宾大厦的14、15层被以备案登记的方式登记在珠海西部银珠实业开发公司（以下简称“珠海银珠公司”）名下，公司于2008年6月向罗湖法院提请民事诉讼，起诉珠海银珠公司，请求法院确认公司为嘉宾大厦14、15层的权利人，并判令将嘉宾大厦14、15层过户登记在公司名下。罗湖法院依法受理本案，案号为（2008）深罗法民三初字第1442号。2008年7月21日，法院经公开审理并主持调解，公司与珠海银珠公司达成和解，并由罗湖法院出具《民事调解书》，该调解书的主要内容为：①双方

一致同意嘉宾大厦的14、15层归原告（公司）所有；②被告在本调解书生效之日起三日内协助原告（公司）办理上述房产过户到原告名下的相关手续。本调解书已依法生效。截至报告年末，嘉宾大厦的14、15层已经以备案登记的方式由深圳市房地产权登记中心登记在本公司名下。

由于深圳市龙园凯利恒丰房地产股份有限公司（以下简称“龙园凯利”）和深圳市华能金地置业有限公司（以下简称“华能置业”）拟对金利华商业广场进行复工改造，2011年3月3日公司与深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局（以下简称“深圳国土局”）、龙园凯利以及华能置业签订了深地合字（1992）0228号《深圳市土地使用权出让合同书第二补充协议书》，达成协议如下：①深圳国土局同意宗地号H206-0002、面积6,892平方米的土地使用权受让方变更为龙园凯利和华能置业；②龙园凯利和华能置业承接该宗地的全部权利、责任和义务，并自行理顺已转让房产的关系及协助办理相关手续；③龙园凯利和华能置业承诺自行解决该项目存在的抵押和预查封，凡因该土地使用权受让方变更所引起的任何纠纷均由龙园凯利和华能置业负责处理并承担法律和经济责任；④该项目14层、15层产权归本公司所有，性质为商品房，由龙园凯利和华能置业负责按项目统一交楼标准建设装修；⑤宗地使用年期调整为50年，从2011年2月21日至2061年2月20日止。

上述协议签订后，确认了公司对金利华商业广场14层、15层商品房的权利，但由于该房产的交付使用及房地产证的取得尚存在一定风险，是否能给公司带来经济利益仍然存在重大不确定性，根据企业会计准则的相关规定，不符合资产确认条件。

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

不适用

2、前期承诺履行情况

不适用

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

无。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	148,994,773.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	148,994,773.00

3、其他资产负债表日后事项说明

不适用。

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

不适用。

2、债务重组

不适用。

3、企业合并

不适用。

4、租赁

不适用。

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

不适用。

6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	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	期末金额
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	0.00	0.00	0.00
2.衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
金融资产小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产		0.00	0.00	0.00	
生产性生物资产		0.00	0.00	0.00	
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	
上述合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7、外币金融资产和外币金融负债

单位：元

项目	期初金额	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	期末金额
金融资产					
金融资产小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8、年金计划主要内容及重大变化

不适用

9、其他

2011年11月25日，公司第七届董事会第四次会议审议通过了对海南新达开发总公司（以下简称海南公司）进行破产清算的议案。2014年2月27日，海南省海口市中级人民法院作出（2013）海中法破（预）字第7号《民事裁定书》，裁定受理海南公司破产清算的申请。海南公司成立于1988年，系公司全资子公司，目前无开发项目，无土地储备，多年经营亏损。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	101,447,889.05	97.64%	101,447,889.05	100%	101,447,889.05	98.1%	101,447,889.05	100%
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合2	2,395,632.21	2.31%	1,237,544.72	51.66%	1,908,314.21	1.85%	1,128,725.53	59.15%
组合小计	2,395,632.21	2.31%	1,237,544.72	51.66%	1,908,314.21	1.85%	1,128,725.53	59.15%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	54,380.35	0.05%	54,380.35	100%	54,380.35	0.05%	54,380.35	100%
合计	103,897,901.61	--	102,739,814.12	--	103,410,583.61	--	102,630,994.93	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	98,611,328.05	100%	涉及诉讼, 无可执行财产, 详见详见本报告第十节财务报告十一.1
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100%	长期未能收回
合计	101,447,889.05	101,447,889.05	--	--

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内 (含 1 年)	940,597.50	39.26%	28,217.93	38,135.00	2%	1,144.05
1 年以内小计	940,597.50	39.26%	28,217.93	38,135.00	2%	1,144.05
3 年以上	1,455,034.71	60.73%	1,209,326.79	1,870,179.21	98%	1,127,581.48
3 至 4 年				1,228,539.62	64.38%	614,269.81
4 至 5 年	1,228,539.62	51.28%	982,831.70	641,639.59	33.62%	513,311.67
5 年以上	226,495.09	9.45%	226,495.09			
合计	2,395,632.21	--	1,237,544.72	1,908,314.21	--	1,128,725.53

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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

罗湖区经济发展公司	54,380.35	54,380.35	100%	长期未能收回
合计	54,380.35	54,380.35	--	--

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
合计	0.00	0.00	--	--

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计	--	--	0.00	--	--

应收账款核销说明

本报告期无核销应收账款情况。

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

金额较大的其他应收账款主要是应收深圳市基永物业发展有限公司项目款项98,611,328.05元。

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
------	--------	----	----	------------

				(%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	5 年以上	94.91%
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	5 年以上	2.73%
天虹商场股份有限公司	非关联方	2,258,848.71	4 至 5 年	2.17%
合计	--	103,706,737.76	--	99.81%

(7) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
合计	--	0.00	0%

(8) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

不适用。

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	232,990,941.02	18.18 %	165,125,419.81	70.87 %	236,213,999.72	23.9%	182,918,860.23	77.44 %
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	1,036,276,191.73	80.85 %			739,478,916.64	74.82 %		
组合 2	10,019,165.31	0.78%	9,878,586.57	98.6%	10,179,715.93	1.03%	9,889,835.47	97.15 %
组合小计	1,046,295,357.04	81.63 %	9,878,586.57	0.94%	749,658,632.57	75.85 %	9,889,835.47	1.32%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收	2,421,326.23	0.19%	2,421,326.23	100%	2,421,326.23	0.25%	2,421,326.23	100%

款								
合计	1,281,707,624.29	--	177,425,332.61	--	988,293,958.52	--	195,230,021.93	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
深业地产发展有限公司	96,860,513.83	28,994,992.62	29.93%	长期未能收回
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	100%	履行担保款项，难以收回
海南新达开发总公司	49,344,757.21	49,344,757.21	100%	长期未能收回
安徽南鹏造纸有限公司	7,286,048.00	7,286,048.00	100%	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,481,353.60	6,481,353.60	100%	无可执行财产难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100%	诉讼判决难以收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100%	长期未能收回
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100%	项目停建
深圳国贸实业发展有限公司	2,351,652.48	2,351,652.48	100%	公司资不抵债
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100%	项目停建
合计	232,990,941.02	165,125,419.81	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内 (含 1 年)	123,050.47	1.23%	3,691.51	290,732.42	2.86%	8,721.97
1 年以内小计	123,050.47	1.23%	3,691.51	290,732.42	2.86%	8,721.97
1 至 2 年	22,888.01	0.23%	2,288.80	8,037.68	0.08%	803.77
2 至 3 年	470.68	0%	141.20	458.09	0%	137.43

3 年以上	9,872,756.15	98.54%	9,872,465.06	9,880,487.74	97.06%	9,880,172.30
3 至 4 年	458.09	0%	229.05	310.25	0%	155.13
4 至 5 年	310.25	0%	248.20	801.57	0.01%	641.25
5 年以上	9,871,987.81	98.54%	9,871,987.81	9,879,375.92	97.05%	9,879,375.92
合计	10,019,165.31	--	9,878,586.57	10,179,715.93	--	9,889,835.47

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
组合 1	1,036,276,191.73	0.00
合计	1,036,276,191.73	0.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	100%	经营状况不佳
时代新居农行按揭担保赔偿款	601,762.21	601,762.21	100%	业主无力偿还
湛江深圳物业发展有限公司	53,478.77	53,478.77	100%	资不抵债款项难以收回
美林合成纤维公司	11,000.00	11,000.00	100%	长期未能收回
其他	7,821.00	7,821.00	100%	长期未能收回
合计	2,421,326.23	2,421,326.23	--	--

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计	--	--	0.00	--	--

其他应收款核销说明

本报告期无核销其他应收账款情况。

(4) 本报告期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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

公司金额较大的其他应收款主要是应收子公司的往来款项。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深物业扬州房地产开发有限公司	子公司	588,861,310.60	2 年以内	45.94%
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	子公司	186,041,793.00	1 年以上	14.52%
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	子公司	156,023,762.84	2 年以内	12.17%
深圳市国贸汽车实业有限公司	子公司	98,100,000.00	1 年以内	7.65%
深业地产发展有限公司	子公司	96,860,513.83	5 年以上	7.56%
合计	--	1,125,887,380.27	--	87.84%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
深物业扬州房地产开发有限公司	子公司	588,861,310.60	45.94%
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	子公司	186,041,793.00	14.52%
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	子公司	156,023,762.84	12.17%
深圳市国贸汽车实业有限公司	子公司	98,100,000.00	7.65%
深业地产发展有限公司	子公司	96,860,513.83	7.56%
海南新达房地产开发有限公司	子公司	49,344,757.21	3.85%
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业	7,286,048.00	0.57%
深圳市国贸餐饮有限公司	子公司	4,213,053.40	0.33%
深圳国贸实业发展有限公司	联营企业	2,351,652.48	0.18%
深圳市物业工程建设监理有限公司	子公司	2,292,094.59	0.18%
深圳物方陶瓷工业有限公司	联营企业	1,747,264.25	0.14%
深圳市国贸商场有限公司	子公司	744,177.30	0.06%
湛江深物业发展有限公司	子公司	53,478.77	0%
合计	--	1,193,919,906.27	93.15%

(8) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

不适用。

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳物业吉发仓储	权益法	30,645,056.04	28,168,070.98	876,006.54	29,044,077.52	50%	50%				

有限公司											
深圳国贸 天安物业 有限公司	权益法	23,186,12 4.00	37,247,88 7.05	-5,657,98 2.23	31,589,90 4.82	50%	50%				9,614,345 .90
深圳天安 国际大厦 物业管理 有限公司	权益法	1,500,000 .00	3,531,192 .12	-1,053,24 2.79	2,477,949 .33	50%	50%				1,385,654 .10
深圳市国 贸汽车实 业有限公司	成本法	29,850,00 0.00	29,850,00 0.00		29,850,00 0.00	100%	100%				
海南新达 开发总公 司	成本法	20,000,00 0.00	20,000,00 0.00		20,000,00 0.00	100%	100%		20,000,00 0.00		
深圳市物 业房地产 开发有限 公司	成本法	30,950,00 0.00	30,950,00 0.00		30,950,00 0.00	100%	100%				60,000,00 0.00
深圳市皇 城地产有 限公司	成本法	28,500,00 0.00	28,500,00 0.00		28,500,00 0.00	95%	95%				100,000,0 00.00
深圳国贸 物业管理 有限公司	成本法	20,000,00 0.00	20,000,00 0.00		20,000,00 0.00	100%	100%				
深圳市深 新汽车出 租有限公 司	成本法	33,195,94 8.77	12,877,26 0.98		12,877,26 0.98	100%	100%				
深圳市国 贸餐饮有 限公司	成本法	1,600,000 .00	1,600,000 .00		1,600,000 .00	80%	80%		1,600,000 .00		
深圳物业 工程建设 监理有限 公司	成本法	3,000,000 .00	3,000,000 .00		3,000,000 .00	100%	100%				
深圳市国 贸商场有 限公司	成本法	12,000,00 0.00	12,000,00 0.00		12,000,00 0.00	100%	100%		12,000,00 0.00		
深圳市国 贸房产交	成本法	1,380,000 .00	1,380,000 .00		1,380,000 .00	100%	100%				

易中心											
深衫公司	成本法	17,695.09	17,695.09		17,695.09				17,695.09		
湛江深圳 物业有限 公司	成本法	2,530,000 .00	2,530,000 .00		2,530,000 .00	100%	100%		2,530,000 .00		
深业地产 发展有限 公司	成本法	15,834,00 0.00	15,834,00 0.00		15,834,00 0.00	100%	100%		15,834,00 0.00		
深圳物方 陶瓷工业 有限公司	成本法	18,983,61 4.14	18,983,61 4.14		18,983,61 4.14	26%	26%		18,983,61 4.14		
深圳国贸 实业发展 有限公司	成本法	20,154,84 0.79	3,682,972 .55		3,682,972 .55	38.33%	38.33%		3,682,972 .55		
安徽南鹏 造纸有限 公司	成本法	13,824,00 0.00	13,824,00 0.00		13,824,00 0.00	30%	30%		13,824,00 0.00		
华塑控股 股份有限 公司	成本法	2,962,500 .00	2,962,500 .00		2,962,500 .00	0.33%	0.33%		2,160,300 .45		
北方机械 (集团) 股份有限 公司	成本法	3,465,000 .00	3,465,000 .00		3,465,000 .00	12.66%	12.66%		3,465,000 .00		
广东省华 粤房地产 股份有限 公司	成本法	8,780,645 .20	8,780,645 .20		8,780,645 .20	8.47%	8.47%		8,780,645 .20		
深物业集 团徐州大 彭房地产 开发有限 公司	成本法	50,000,00 0.00	50,000,00 0.00		50,000,00 0.00	100%	100%				
东莞市国 贸长盛房 地产开发 有限公司	成本法	20,000,00 0.00	20,000,00 0.00		20,000,00 0.00	100%	100%				
深物业扬 州房地产 开发有限 公司	成本法	50,000,00 0.00	50,000,00 0.00		50,000,00 0.00	100%	100%				

三亚东方旅业股份有限公司	成本法	230,500.00	230,500.00		230,500.00	0.28%	0.28%				
合计	--	442,589,924.03	419,415,338.11	-5,835,218.48	413,580,119.63	--	--	--	102,878,227.43		171,000,000.00

长期股权投资的说明

对深圳国贸天安物业有限公司、深圳天安国际大厦物业管理有限公司长期股权投资本期减少主要系本期取得现金分红所致。

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	51,786,335.36	48,210,057.27
合计	51,786,335.36	48,210,057.27
营业成本	14,620,872.04	20,151,948.72

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁和物业管理	51,786,335.36	14,620,872.04	48,210,057.27	20,151,948.72
合计	51,786,335.36	14,620,872.04	48,210,057.27	20,151,948.72

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁和物业管理	51,786,335.36	14,620,872.04	48,210,057.27	20,151,948.72
合计	51,786,335.36	14,620,872.04	48,210,057.27	20,151,948.72

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额	上期发生额

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳地区收入	51,786,335.36	14,620,872.04	48,210,057.27	20,151,948.72
合计	51,786,335.36	14,620,872.04	48,210,057.27	20,151,948.72

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
天虹商场股份有限公司	9,616,787.88	18.57%
中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司	4,909,644.00	9.48%
深圳金都婚庆礼仪有限公司	3,163,356.00	6.11%
深圳市美歌厘子餐饮管理有限公司	2,013,825.00	3.89%
深圳市柒天阳光酒店管理有限公司	2,009,856.00	3.88%
合计	21,713,468.88	41.93%

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	160,000,000.00	341,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	5,164,781.52	3,145,809.75
其他	26,075,200.00	37,162,941.77
合计	191,239,981.52	381,808,751.52

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市物业房地产开发有限公司	60,000,000.00	0.00	上期未实施利润分配
深圳市皇城地产有限公司	100,000,000.00	341,500,000.00	本期实施利润分配减少
合计	160,000,000.00	341,500,000.00	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳物业吉发仓储有限公司	876,006.54	811,006.94	实现利润增加所致。
深圳国贸天安物业有限公司	3,956,363.67	1,844,080.22	实现利润增加所致。
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	332,411.31	490,722.59	实现利润减少所致。
合计	5,164,781.52	3,145,809.75	--

投资收益的说明

投资收益不存在汇回重大限制。

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	186,598,536.60	375,378,858.88
加：资产减值准备	-16,097,045.15	-15,500,366.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,144,579.09	15,995,267.74
长期待摊费用摊销	172,976.28	172,976.28
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）	1,793.41	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		1,470.30
财务费用（收益以“-”号填列）	9,497,464.60	
投资损失（收益以“-”号填列）	-191,239,981.52	-381,808,751.52
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,242,557.67	-1,056,345.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-293,800,783.77	-284,117,822.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-155,404,889.08	569,549,251.46
经营活动产生的现金流量净额	-441,884,791.87	278,614,538.74
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	420,568,966.65	399,641,751.92
减：现金的期初余额	399,641,751.92	83,846,009.34
现金及现金等价物净增加额	20,927,214.73	315,795,742.58

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

不适用。

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	72,626.95	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	833,813.78	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-724,421.19	
减：所得税影响额	-419,360.80	
合计	601,380.34	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	300,840,563.81	375,422,129.64	1,802,781,292.68	1,503,156,542.93
按国际会计准则调整的项目及金额				
按国际会计准则	300,840,563.81	375,422,129.64	1,802,781,292.68	1,503,156,542.93

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	300,840,563.81	375,422,129.64	1,802,781,292.68	1,503,156,542.93
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	300,840,563.81	375,422,129.64	1,802,781,292.68	1,503,156,542.93

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

无差异。

3、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.19%	0.5048	0.5048
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.16%	0.5048	0.5048

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

公司主要会计报表项目变化情况及原因说明如下：

项目	报告期末数	年初数	增减	原因
预付款项	35,904,799.33	64,714,990.11	-44.52%	主要是项目结算将原预缴税费转出所致
预收款项	141,082,677.48	678,075,291.01	-79.19%	项目报告期达到结算条件而结转收入所致
一年内到期的非流动负债	67,009,888.28	14,909,888.32	349.43%	从长期借款科目转入核算所致
长期借款	116,243,352.00	19,316,666.64	501.78%	子公司取得项目借款增加所致
递延所得税负债	0	2,739,089.94	-100.00%	项目报告期达到结算条件而结转收入所致
未分配利润	972,271,884.95	690,091,174.80	40.89%	报告期实现利润增加所致
项目	本报告期	上年同期	增减	原因
财务费用	-6,334,701.69	-1,504,589.66	321.03%	主要是利息支出减少所致
资产减值损失	-362,455.83	-13,872,700.17	-97.39%	上年同期应收款项收回增加使得转回的坏账准备增加所致
投资收益	5,164,781.52	3,145,809.75	64.18%	合营公司实现收益增加所致
对联营企业和合营企业的投资收益	5,164,781.52	3,145,809.75	64.18%	合营公司实现收益增加所致
营业外收入	2,445,277.76	4,025,211.48	-39.25%	主要是上年同期取得政府补助收入所致
营业外支出	3,097,072.00	2,375,285.99	30.39%	主要是报告期发生诉讼赔款所致
经营活动产生的现金流量净额	110,424,330.10	805,714,197.38	-86.29%	主要是报告期项目销售回笼资金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	63,862,456.02	-483,463,515.74	-113.21%	主要是报告期取得借款增加以及归还借款减少所致
现金及现金等价物净增加额	179,447,502.83	328,410,569.80	-45.36%	主要是报告期项目销售回笼资金减少所致

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人签字盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签字盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在指定媒体披露的公告文件正本及原稿。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

二〇一四年三月三十一日