

---

# 深圳市国际企业股份有限公司

## 2014 年半年度报告



### 2014 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人郑康豪、主管会计工作负责人陈小海及会计机构负责人(会计主管人员)许晓云声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

如本报告涉及未来计划等前瞻性陈述，同时附有相应的警示性陈述，该项陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	1
第二节 公司简介 .....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	6
第四节 董事会报告 .....	8
第五节 重要事项 .....	14
第六节 股份变动及股东情况 .....	23
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	26
第八节 财务报告 .....	27
第九节 备查文件目录 .....	119

## 释义

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

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	深国商 深国商 B	股票代码	000056 200056
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市国际企业股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	深国商		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN INTERNATIONAL ENTERPRISE CO.,LTD		
公司的法定代表人	郑康豪		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	37,352,116.65	12,309,017.45	203.45%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-96,950,792.59	-39,536,616.93	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-94,985,867.48	-34,413,991.67	
经营活动产生的现金流量净额（元）	-269,202,305.60	-201,466,027.05	
基本每股收益（元/股）	-0.440	-0.180	
稀释每股收益（元/股）	-0.440	-0.180	
加权平均净资产收益率	-4.34%		
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	7,916,698,557.76	7,803,283,696.00	1.45%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,139,858,061.47	2,236,808,854.06	-4.33%

#### 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

适用  不适用

公司报告期不存在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。

##### 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

适用  不适用

公司报告期不存在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。

#### 三、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

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）	6,360.47	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,270,560.77	主要为付的违约金等
少数股东权益影响额（税后）	-1,299,275.19	
合计	-1,964,925.11	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

公司核心项目皇庭广场已于2013年底开业，2014年公司的主要工作是进一步提高皇庭广场的招商率、商铺装修开业率，采取多种措施加强广场的日常运营管理，提升经营业绩。2014年上半年，公司管理层紧紧围绕皇庭广场商户开业进度及日常营运管理开展工作。为确保皇庭广场运营品质，并加速提高开业率，努力提升客流量和销售额，公司除定期召开管理层工作例会外，皇庭广场管理人员亦每日召开晨会，总结每日运营事项，解决相关问题，同时安排中层以上管理人员每日轮流作为皇庭广场总值负责人，及时于现场监督、处理相关事项。

在全体员工的努力下，皇庭广场上半年经营已渐趋良性发展。随着博纳影院、COSIA百货等主力店的盛大开业，皇庭广场客流量及销售额均稳步提升。截止2014年6月30日，皇庭广场全部楼层招商合计可确定商户的面积（含签订合同、意向书以及洽谈完成待签协议等情形）约占皇庭广场可出租面积的比例为82%，其中已签合同商户面积约占皇庭广场可出租面积的比例为73.44%，开业率约为40%。为保证皇庭广场整体装修品质，确保消费者高端、时尚、舒适的消费体验，公司特邀请业内专业人士对皇庭广场提出高品质改善建议，公司亦针对专家提出的建议做出相应整改，并于报告期内完成所有品质提升工程，力争细节之处也能让消费者满意。

2014年上半年，在受到部分地区林业政策影响、采伐指标受限、市场需求不旺、连续阴雨天气等不利因素影响下，林业公司通过采取各项措施，经多方努力共完成活立木销售面积3382亩，实现销售金额350余万元。同时，为加强后期萌芽更新工作管理，林业公司制定了萌芽更新现场管理奖惩办法，对已采伐林地进行跟踪管理，及时掌握林地萌芽的情况及变化，并对施工过程中可能产生的纠纷及难点进行摸排，将责任落实到位。

### 二、主营业务分析

#### 概述

2014年1-6月，公司实现营业收入37,352,116.65元，营业利润-158,123,241.87元，实现净利润-161,387,442.17元，其中归属于上市公司股东的净利润-96,950,792.59元。

#### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	37,352,116.65	12,309,017.45	203.45%	系皇庭广场开业后租金收入增加所致
营业成本	22,433,875.26	9,704,702.21	131.17%	系皇庭广场开业后维持广场运营支出增加所致
销售费用	7,408,572.23	5,748,205.47	28.88%	
管理费用	23,875,966.37	26,496,076.64	-9.89%	
财务费用	140,207,354.71	27,645,317.64	407.16%	系皇庭广场开业后借款费用停止资本化所致

经营活动产生的现金流量净额	-269,202,305.60	-201,466,027.05		
投资活动产生的现金流量净额	-89,866,445.00			
筹资活动产生的现金流量净额	365,339,267.07	200,396,095.50	82.31%	系改善经营环境增加借款所致
现金及现金等价物净增加额	6,270,898.16	-1,069,937.44		

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

1、下属控股子公司融发投资开发的皇庭广场已于2013年9月完工，2013年12月开业成为公司主要收入来源，本报告期皇庭广场租金、管理费等收入为2563.56万元，占公司总收入的68.63%。

2、皇庭广场整体完工后借款费用停止资本化，导致财务费用增加。

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

适用  不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

2014年上半年，公司紧紧围绕皇庭广场的运营管理开展工作。在加快签约进度的同时，对已签约商户落实专人对接，协助商户高效办理收铺及装修手续，加快推动商户的装修进度，提升皇庭广场的开业率。同时加强了市场推广力度，开展各类提升客流量和销售额的市场活动，以及提升皇庭广场品牌形象的公益活动。

林业公司在加大林木变现力度的同时，亦进一步提升公司内部的管理水平，提高林业附加值，降低林木受损率，提高产材量。

为实现公司做强做大、长期稳定发展的目标，公司管理层正寻求业务发展的新方向和新模式，逐步形成具有竞争力的新的商业模式，提高公司的持续盈利能力。

### 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						
租金收入	19,328,777.34	9,045,845.35	53.20%			
物业管理收入	13,037,644.01	9,663,160.12	25.88%	84.53%	81.97%	1.04%
林木收入	4,499,283.00	3,724,869.79	17.21%	-13.64%	-15.24%	1.56%
分地区						
华南	36,865,704.35	22,433,875.26	39.15%	200.32%	131.17%	18.21%

## 四、核心竞争力分析

公司核心项目皇庭广场已于2013年底开业运营，目前项目处于培育期内，经过半年的运营，整体客流及月销售额稳步上升。目前公司的核心竞争力主要在于：1、公司核心项目皇庭广场位于深圳市中心区核心商圈，区位优势突出，皇庭广场融合了“艺术、时尚、国际”三大元素，具备较大的发展潜力；

2、商业经营团队具有丰富的大型购物中心管理经验和先进的经营理念。以“开放包容、拼搏实干”的企业文化精神，提升公司的商业运营能力，保障公司各项发展战略的有效推进。

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

适用  不适用

被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
深圳市皇庭广场百货有限公司	零售百货	60.00%

#### (2) 持有金融企业股权情况

适用  不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

#### (3) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 4、主要子公司、参股公司分析

适用  不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳融发投资有限公司	子公司	物业出租及经营	物业出租及经营	USD5,000,000.00	7,880,457,729.85	2,984,446,921.69	19750589.64	-156,081,799.98	-159,625,445.06
深圳市国	子公司	零售百货	零售百货	10,000,000.	0	-16,769,122	0	0	0

际商场连锁商业公司				00		.58			
深圳国商物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理	7,000,000.00	14,743,176.37	-2,219,802.42	13,037,644.01	1,519,838.80	1,479,610.10
深圳市融发商业管理有限公司	子公司	商业营销	商业营销策划	8,000,000.00	28,299,855.90	5,593,336.20	29000	-204,232.80	-204,232.80
深圳市国商林业发展有限公司	子公司	木材购销 兴办实业	木材购销、 兴办实业	10,000,000.00	107,944,664.74	-18,097,903.31	0	-1,601,396.46	-1,601,396.46
翁源县国商林海发展有限公司	子公司	造林、营林	造林、营林	7,000,000.00	14,467,705.64	-19,374,376.23	930,000.00	-341,847.42	-345,567.30
五华县国商林业发展有限公司	子公司	造林、营林	造林、营林	10,000,000.00	39,620,965.87	-7,801,960.81	3,109,283.00	445,962.17	499,464.27
兴宁市国商林业发展有限公司	子公司	造林、营林	种植、销售 林木	5,000,000.00	7,468,484.17	-2,333,336.21	460,000.00	-591,702.47	-332,310.11
深圳市国际企业贸易有限公司	子公司	国际贸易	国际贸易	5,600,000.00					
深圳春华医药联合企业有限公司	子公司	药品及医疗器械	药品及医疗器械	3,000,000.00					
深圳市国商医药有限公司	子公司	药品及医疗	药品及医疗	3,000,000.00					
深圳市皇庭广场百货有限公司	子公司	零售百货	零售百货	5,000,000.00					

深圳市皇家贵族实业有限公司	参股的子公司	保健按摩	兴办实业、保健按摩	5,000,000.00					
---------------	--------	------	-----------	--------------	--	--	--	--	--

## 六、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

## 七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 九、公司报告期利润分配实施情况

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

适用  不适用

公司2013年年度权益分派方案经2014年6月27日召开的2013年度股东大会审议通过，以公司现有总股本 220,901,184 股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增2股。公司已于2014年8月1日披露《二〇一三年度权益分派实施公告》。A股本次所转股于2014年8月8日直接记入股东A股证券账户。B股本次所转股于2014年8月12日直接记入股东B股证券账户。本次转增后，公司总股本由220,901,184 股增至265,081,420股。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

## 十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

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
2014年05月27日	皇岗商务中心6层	实地调研	机构	浙江宏发基业投资公司刘江伟；海通证券绍兴劳动路营业部 项志江	了解公司经营情况和项目相关情况

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《股票上市规则》及《主板上市公司规范运作指引》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，提高公司治理水平，健全内部控制体系，加强信息披露工作，积极开展投资者关系管理工作，提高公司规范运作水平。

报告期内，公司股东大会、董事会和监事会均能依据有关法律、法规的规定规范运作，各位董事、监事均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。公司继续坚持与大股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司不存在向大股东报送未公开信息等违反公司治理准则的非规范行为。报告期内，公司继续推进内控工作，不断优化公司内控管理体系。公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
融发公司诉雅豪园股权纠纷案：原告融发公司曾于2011年10月就被告深圳市雅豪园投资有限公司与融发公司股权转让纠纷一事向法院提起诉讼，第三人为深圳市东方置地集团有限公司，该案一审判决结果是驳回原告的诉讼请求，后融发公司向法院提起了上诉，二审判决结果是维持一审判决（【2012】深中法商终字第657号《民事判决书》）。鉴于657号判决书中认定：融发公司主张的地		否	本案一审审理中			2011年10月26日 2012年2月22日 2012年12月12日 2013年4月20日	2011-37 2012-07 2012-68 2013-07

<p>块属于股权转让协议约定的4万多平方米土地,属于应剥离的土地,但由于该条款约定无效,法院认为融发公司应因股权转让合同部分无效而遭受的损失可以另寻法律途径解决。故融发公司再次向龙岗法院提起了本案诉讼,诉讼请求概要:1、判令被告立即折价补偿原告人民币 1100 万元(具体以评估金额为准); 2、判令被告立即赔偿原告损失人民币 1500 万元(其中原告投入资金及利息损失暂计为人民币 400 万元,原告投入人力及原告预期利益损失暂定为人民币 1100 万元)等请求。</p>							
<p>东方置地公司诉融发公司占有物返还案件:本案起因主要系上述融发公司起诉雅豪园股权纠纷案引起。 2013 年 8 月深圳市东方置地集团有限公司因上述第 657 号判决书认定:“股权转让协议补充合同约定的剥离资产的条款无效”为由</p>	<p>是</p>	<p>本案一审 审理中</p>				<p>2013 年 08 月 24 日</p>	<p>2013-30</p>

<p>向龙岗法院起诉融发公司，对方诉讼请求是：1、判令被告向原告返还位于深圳市龙岗区龙河路的榭丽花园 z7 栋商住楼；2、本案案件全部诉讼费用由被告承担。后原告变更了第一项诉讼请求，变更为：“判令被告向原告返还位于深圳市龙岗区龙河路榭丽花园 Z7 栋商住楼；如事实上无法或者不能返还，则判令被告按房产现值折价赔偿给原告（暂计为人民币 3000 万元，具体金额以法院对上述房产现值的评估金额为准）”。</p>							
<p>融发公司收到了杨某等十人就皇庭广场内部认购商铺事项因另一诉讼请求向法院起诉融发公司、深圳市规划和国土资源委员会的撤销权纠纷的诉讼文书。诉讼请求概况：（1）确认二被告之间签订关于皇庭广场的“深地合字（2002）9005 号”《〈深圳市土地使用权出让合同书〉第一补充协议书》第一条“限整体转让，不</p>			<p>一审审理完毕，截止目前其中已有部分当事人提起上诉。</p>	<p>2014 年收悉杨某等十人一审判决书，判决结果：驳回原告的诉讼请求。</p>		<p>2012 年 09 月 05 日  2014 年 2 月 22 日</p>	<p>2012-53  2014-06</p>

<p>得分割办理房产证”约定内容无效；（2）判令被告承担本案诉讼费用。后在审理期间，原告变更了第一项诉讼请求：变更为：撤销二被告之间签订的“深地合字（2002）9005号”《〈深圳市土地使用权出让合同书〉第一补充协议书》第一条“限整体转让，不得分割办理房产证”约定。</p>							
---	--	--	--	--	--	--	--

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

适用  不适用

公司报告期末未收购资产。

#### 2、出售资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售资产。

#### 3、企业合并情况

适用  不适用

公司报告期末未发生企业合并情况。

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
深圳市皇庭集团有限公司	受实际控制人郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	向关联方拆借资金	否	37,632.86	7,962.62	45,595.48
POWERLAND HOLDING LIMITED	受实际控制人郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	应付股利	否	699.96	0	699.96
深圳市皇庭商业管理有限公司	受实际控制人郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	办公室租赁	否	1,265.15	-58.36	1,206.8

郑康豪	公司法人代表 董事长	应付关联方债务	向关联方拆借资金	否	8.84	0	8.84
深圳市皇庭酒店管理 有限公司	受实际控制人郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	服务	否	375.45	5.22	380.67
深圳市皇庭商业管理 有限公司	受实际控制人郑康豪实际控制的企业	应收关联方债权	押金	否	78.91	0.03	78.94
深圳市皇庭酒店管理 有限公司	受实际控制人郑康豪实际控制的企业	应收关联方债权	押金	否	25		25
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		实际控制人郑康豪实际控制的企业提供借款给我司，补充了公司营运资金，推进了皇庭广场运营工作。					

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 九、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

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

### (3) 租赁情况

√ 适用 □ 不适用

租赁情况说明

2011年第六届董事会第八次临时会议审议通过了《关于本公司拟与深圳市皇庭商业管理有限公司续签〈房屋租赁合同〉的议案》，公司与公司董事长郑康豪先生控股的皇庭商业续签《房屋租赁合同》，租赁期为3年。详见刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的2011-41号公告。

上述关联交易是基于本公司自身经营发展的需要，有利于公司长期发展。房屋租赁的价格参照了周边物业租赁的市场行情，经双方协商确定，实行市场定价，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为，预计此类关联交易仍将持续。以上交易不会影响公司的独立性，公司的主营业务也不会因上述交易对关联方形成依赖。

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

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

## 2、担保情况

√ 适用 □ 不适用

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
融发公司销售担保	2012年04 月20日	492.95	1999年12月 01日	492.95	一般保证	直至贷款业 主还款完毕	否	否
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）		492.95		报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				492.95
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3）		492.95		报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）				492.95
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				0.23%				
其中：								

采用复合方式担保的具体情况说明

### (1) 违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 4、其他重大交易

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

## 十、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

适用  不适用

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	郑康豪	信息披露义务人在未来 60 个月内不减持本次收购而持有的百利亚太股份，信息披露义务人在未来 60 个月内不减持本次收购间接持有的深国商股份。	2010 年 08 月 06 日	60 个月	严格履行承诺
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	无				

## 十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、违法违规退市风险揭示

适用  不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

## 十四、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、公司于2014年7月8日披露了《关于重大事项停牌的公告》（2014-26号），经公司申请公司股票“深国商”、“深国商B”（000056、200056）自2014年7月8日开市起停牌。该重大事项为筹划非公开发行股票事项，目前公司与相关方正积极推进该事项的沟通、论证等各项工作，并已聘请独立财务顾问、审计、评估等中介机构进行尽职调查及相关审计、评估工作。具体事项进展见本公司相关公告。

2、我司于2014年第一次临时股东大会审议通过了《关于拟同意融发公司向银行借款的议案》及《关于拟同意融发公司向金融机构借款的议案》。报告期内，融发公司已与中国农业银行股份有限公司签署了贷款相关合同，借款总额为人民币12亿元；与西部信托有限公司签署了贷款相关合同，借款总额为人民币12亿元（相关内容详见公司于2014年1月3日、1月22日、4月15日、7月3日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的公告）。截止披露日，我司已收到农业银行的11.50亿款项及西部信托的全部12亿款项，同时完成与中投信托借款置换的相关工作。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	340,431	0.15%						340,431	0.15%
3、其他内资持股	340,431	0.15%						340,431	0.15%
境内自然人持股	340,431	0.15%						340,431	0.15%
二、无限售条件股份	220,560,753	99.85%						220,560,753	99.85%
1、人民币普通股	119,212,992	53.97%						119,212,992	53.97%
2、境内上市的外资股	101,347,761	45.88%						101,347,761	45.88%
三、股份总数	220,901,184	100.00%						220,901,184	100.00%

### 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	19,041		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0				
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
百利亚太投资有限公司	境外法人	13.70%	30,264,192	0	0	30,264,192	质押	30,260,000
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	5.07%	11,208,453	0	0	11,208,453	质押	11,199,175
钟志强	境外自然人	3.72%	8,215,594	0	0	8,215,594		
深圳市特发集团	国有法人	3.58%	7,905,650	-1,396,8	0	7,905,6		

有限公司				12		50		
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	3.05%	6,744,046	-38,000	0	6,744,046		
皇庭国际集团有限公司	境外法人	1.84%	4,063,855	0	0	4,063,855	质押	3,477,750
国元证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	1.03%	2,279,800	-1,382,100	0	2,279,800		
陈述	境内自然人	0.97%	2,149,327	0	0	2,149,327		
曾海星	境内自然人	0.97%	2,148,715	0	0	2,148,715		
李婷	境内自然人	0.76%	1,686,931	0	0	1,686,931		
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）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	经本公司问询，公司董事长郑康豪先生、百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司和皇庭国际集团有限公司为一致行动人，合计持有公司 46,108,011 股股份，占公司总股本的 20.87%。钟志强和陈述、曾海星、谭观强及赵崇岳为一致行动人，截止 2014 年 6 月 30 日止共持有公司 B 股 14,045,873 股，占公司总股本的 6.358%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
百利亚太投资有限公司	30,264,192	境内上市外资股	30,264,192					
深圳市皇庭投资管理有限公司	11,208,453	人民币普通股	11,208,453					
钟志强	8,215,594	境内上市外资股	8,215,594					
深圳市特发集团有限公司	7,905,650	人民币普通股	7,905,650					
BOCI SECURITIES LIMITED	6,744,046	境内上市外资股	6,744,046					
皇庭国际集团有限公司	4,063,855	境内上市外资股	4,063,855					
国元证券股份有限公司约定购回专用账户	2,279,800	人民币普通股	2,279,800					
陈述	2,149,327	境内上市外资股	2,149,327					
曾海星	2,148,715	境内上市外资股	2,148,715					
李婷	1,686,931	境内上市外资股	1,686,931					
前 10 名无限售流通股股东之间，以	经本公司问询，公司董事长郑康豪先生、百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理							

<p>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</p>	<p>理有限公司和皇庭国际集团有限公司为一致行动人，合计持有公司 46,108,011 股股份，占公司总股本的 20.87%。钟志强和陈述、曾海星、谭观强及赵崇岳为一致行动人，截止 2014 年 6 月 30 日止共持有公司 B 股 14,045,873 股，占公司总股本的 6.358%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。</p>
<p>前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）</p>	<p>无</p>

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

### 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

适用  不适用

在公司所知的范围内，没有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

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周丽娇	监事	离任	2014 年 06 月 05 日	个人原因离职
吴小霜	监事	被选举	2014 年 06 月 05 日	
刘学权	副总经理	离任	2014 年 04 月 02 日	个人原因离职

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	25,666,051.17	9,357,753.34
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	15,948,206.53	2,291,658.84
预付款项	752,879.00	714,670.23
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	14,237,099.12	12,022,195.79
买入返售金融资产		
存货	41,695,555.27	43,338,585.36
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	98,299,791.09	67,724,863.56

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	7,652,624,300.00	7,652,624,300.00
固定资产	60,786,909.87	61,787,209.01
在建工程	1,742,560.00	1,742,560.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	519,275.62	608,765.01
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	98,705,720.18	8,224,765.42
递延所得税资产		
其他非流动资产	4,020,001.00	10,571,233.00
非流动资产合计	7,818,398,766.67	7,735,558,832.44
资产总计	7,916,698,557.76	7,803,283,696.00
流动负债：		
短期借款	434,380,000.00	1,225,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	130,419,135.56	350,937,897.87
预收款项	7,083,303.00	5,828,277.16
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	4,015,583.61	11,129,805.44
应交税费	15,018,880.20	14,436,756.94

应付利息	4,960,371.44	4,933,133.33
应付股利	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	697,039,683.43	571,826,282.57
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	24,000,000.00	93,710,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,322,044,658.60	2,282,929,854.67
非流动负债：		
长期借款	1,836,000,000.00	600,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	86,178,751.25	86,491,251.25
递延所得税负债	1,365,552,731.65	1,365,552,731.65
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,287,731,482.90	2,052,043,982.90
负债合计	4,609,776,141.50	4,334,973,837.57
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	220,901,184.00	220,901,184.00
资本公积	68,488,133.00	68,488,133.00
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	125,929,834.48	125,929,834.48
一般风险准备		
未分配利润	1,724,538,909.99	1,821,489,702.58
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,139,858,061.47	2,236,808,854.06
少数股东权益	1,167,064,354.79	1,231,501,004.37
所有者权益（或股东权益）合计	3,306,922,416.26	3,468,309,858.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,916,698,557.76	7,803,283,696.00

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

**2 母公司资产负债表**

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	667,396.48	1,199,483.66
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	80,777,893.85	85,620,482.59
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
<b>流动资产合计</b>	<b>81,445,290.33</b>	<b>86,819,966.25</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	40,896,718.10	40,896,718.10
投资性房地产	4,972,400.00	4,972,400.00
固定资产	6,618,803.65	6,663,175.93
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	277,333.36	341,333.34
开发支出		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	52,765,255.11	52,873,627.37
资产总计	134,210,545.44	139,693,593.62
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	40,000.00	50,000.00
应付职工薪酬	1,858,570.28	4,308,690.42
应交税费	11,093,457.38	11,086,303.87
应付利息		
应付股利	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	32,018,347.73	33,790,864.47
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	50,138,076.75	54,363,560.12
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	1,799,954.57	1,799,954.57
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,799,954.57	1,799,954.57
负债合计	51,938,031.32	56,163,514.69
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	220,901,184.00	220,901,184.00
资本公积	64,951,444.59	64,951,444.59
减：库存股		
专项储备		

盈余公积	96,841,026.39	96,841,026.39
一般风险准备		
未分配利润	-300,421,140.86	-299,163,576.05
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	82,272,514.12	83,530,078.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	134,210,545.44	139,693,593.62

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

### 3、合并利润表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	37,352,116.65	12,309,017.45
其中：营业收入	37,352,116.65	12,309,017.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	195,475,358.52	70,565,078.12
其中：营业成本	22,433,875.26	9,704,702.21
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	1,790,075.28	970,776.16
销售费用	7,408,572.23	5,748,205.47
管理费用	23,875,966.37	26,496,076.64
财务费用	140,207,354.71	27,645,317.64
资产减值损失	-240,485.33	
加：公允价值变动收益（损		

失以“一”号填列)		
投资收益 (损失以“一”号填列)		
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益 (损失以“-”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-158,123,241.87	-58,256,060.67
加: 营业外收入	354,467.81	13,475.00
减: 营业外支出	3,618,668.11	5,554,460.22
其中: 非流动资产处置损失	27,619.95	1,050.00
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-161,387,442.17	-63,797,045.89
减: 所得税费用		7,397.55
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-161,387,442.17	-63,804,443.44
其中: 被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	-96,950,792.59	-39,536,616.93
少数股东损益	-64,436,649.58	-24,267,826.51
六、每股收益:	--	--
(一) 基本每股收益	-0.440	-0.180
(二) 稀释每股收益	-0.440	-0.180
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-161,387,442.17	-63,804,443.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	-96,950,792.59	-39,536,616.93
归属于少数股东的综合收益总额	-64,436,649.58	-24,267,826.51

法定代表人: 郑康豪

主管会计工作负责人: 陈小海

会计机构负责人: 许晓云

#### 4、母公司利润表

编制单位: 深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	35,600.00	33,600.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		1,884.96
销售费用		
管理费用	9,334,272.89	11,885,538.26
财务费用	-8,030,609.18	-13,204,499.75
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-1,268,063.71	1,350,676.53
加：营业外收入	15,500.00	
减：营业外支出	5,001.10	2,561,321.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-1,257,564.81	-1,210,644.47
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,257,564.81	-1,210,644.47
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.01	-0.01
（二）稀释每股收益	-0.01	-0.01
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-1,257,564.81	-1,210,644.47

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

## 5、合并现金流量表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	22,491,092.82	13,170,096.42
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	7,792,524.01	9,732,578.14
经营活动现金流入小计	30,283,616.83	22,902,674.56
购买商品、接受劳务支付的现金	234,933,309.08	149,861,183.55
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	26,830,985.34	22,072,470.29
支付的各项税费	2,961,004.14	2,567,016.96
支付其他与经营活动有关的	34,760,623.87	49,868,030.81

现金		
经营活动现金流出小计	299,485,922.43	224,368,701.61
经营活动产生的现金流量净额	-269,202,305.60	-201,466,027.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	314,950.00	
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	314,950.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	90,181,395.00	
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	90,181,395.00	
投资活动产生的现金流量净额	-89,866,445.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,729,960,000.00	2,124,750,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,729,960,000.00	2,124,750,000.00
偿还债务支付的现金	2,260,710,000.00	1,835,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,460,732.93	81,311,904.50
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	7,450,000.00	7,542,000.00
筹资活动现金流出小计	2,364,620,732.93	1,924,353,904.50
筹资活动产生的现金流量净额	365,339,267.07	200,396,095.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	381.69	-5.89
五、现金及现金等价物净增加额	6,270,898.16	-1,069,937.44
加：期初现金及现金等价物余额	4,965,463.67	4,644,946.98
六、期末现金及现金等价物余额	11,236,361.83	3,575,009.54

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

## 6、母公司现金流量表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	23,600.00	18,000.86
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	55,427,127.31	18,233,039.29
经营活动现金流入小计	55,450,727.31	18,251,040.15
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	8,126,156.60	8,487,413.74
支付的各项税费	171,935.35	391,618.25
支付其他与经营活动有关的现金	47,302,640.72	9,339,576.94
经营活动现金流出小计	55,600,732.67	18,218,608.93
经营活动产生的现金流量净额	-150,005.36	32,431.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和	29,500.00	

其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	29,500.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	411,960.65	
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	411,960.65	
投资活动产生的现金流量净额	-382,460.65	
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		
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		
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		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	378.83	
五、现金及现金等价物净增加额	-532,087.18	32,431.22
加：期初现金及现金等价物余额	1,199,483.66	126,929.23
六、期末现金及现金等价物余额	667,396.48	159,360.45

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	220,901,184.00	68,488,133.00			125,929,834.48		1,821,489,702.58		1,231,501,004.37	3,468,309,858.43
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	220,901,184.00	68,488,133.00			125,929,834.48		1,821,489,702.58		1,231,501,004.37	3,468,309,858.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-96,950,792.59		-64,436,649.58	-161,387,442.17
（一）净利润							-96,950,792.59		-64,436,649.58	-161,387,442.17
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-96,950,792.59		-64,436,649.58	-161,387,442.17
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	220,901,184.00	68,488,133.00			125,929,834.48		1,724,538,909.99		1,167,064,354.79	3,306,922,416.26

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	220,901,184.00	68,488,133.00			125,929,834.48		-499,207,247.67		-321,143,203.67	-405,031,299.86
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	220,901,184.00	68,488,133.00			125,929,834.48		-499,207,247.67		-321,143,203.67	-405,031,299.86

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

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市国际企业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							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	
一、上年年末余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-299,163,576.05	83,530,078.93
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-299,163,576.05	83,530,078.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-1,257,564.81	-1,257,564.81
（一）净利润							-1,257,564.81	-1,257,564.81
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-1,257,564.81	-1,257,564.81
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								

(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本 (或股本)								
2. 盈余公积转增资本 (或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-300,421,140.86	82,272,514.12

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-295,460,294.05	87,233,360.93
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-295,460,294.05	87,233,360.93
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)							-3,703,282.00	-3,703,282.00
(一) 净利润							-3,703,282.00	-3,703,282.00
(二) 其他综合收益								
上述 (一) 和 (二) 小计							-3,703,282.00	-3,703,282.00
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								

2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	220,901,184.00	64,951,444.59			96,841,026.39		-299,163,576.05	83,530,078.93

法定代表人：郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

# 深圳市国际企业股份有限公司

## 二〇一四年半年度财务报表附注

### 一、 公司基本情况

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

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

公司法定代表人：郑康豪

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

### 二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

#### (一) 财务报表的编制基础

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

#### (二) 遵循企业会计准则的声明

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

#### (三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### (四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1、 同一控制下企业合并

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

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

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

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

##### 2、 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递

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

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

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1、 合并范围

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

### 2、 合并程序

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

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

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

#### (1) 增加子公司

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

在。

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

## （2）处置子公司

### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

### ②分步处置子公司

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

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

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

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

### (3) 购买子公司少数股权

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

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## (七) 现金及现金等价物的确定标准

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

## (八) 外币业务和外币报表折算

### 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### 2、 外币财务报表的折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相

关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## (九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

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

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

#### (2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### (3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### (4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将

公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

### 4、 金融负债终止确认条件

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融

负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

## 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价

## 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

### （1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

### （2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## （十）应收款项坏账准备

### 1、单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

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

其他应收款确定该组合的依据为其他应收款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现

值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

**2、 按组合计提坏账准备应收款项**

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

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

**3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：**

单项计提坏账准备的理由：

存在明显减值迹象的应收款项。

坏账准备的计提方法：

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

**(十一) 存货**

**1、 存货的分类**

存货分类为：原材料、消耗性林木资产、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

**2、 发出存货的计价方法**

存货发出时按加权平均法计价。

### 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

开发产品、出租开发产品和开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

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

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

### 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品和包装物采用一次转销法；

(2) 出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销。

(3) 房地产开发企业工程开发过程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品，其中：

a、开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时

将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

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

## (十二) 长期股权投资

### 1、 投资成本的确定

#### (1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、 后续计量及损益确认

### (1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

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

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

### (2) 损益确认

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

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

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同

或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

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

### （3）长期股权投资的处置

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

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

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

#### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### (十三) 投资性房地产

#### 1、 投资性房地产的确认

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

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

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

#### 2、 投资性房地产的初始计量

投资性房地产按照实际取得成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括土地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定；与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本。不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

#### 3、 投资性房地产的后续计量方法

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

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

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

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

#### 4、 投资性房地产的转换

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

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

### (十四) 固定资产

#### 1、 固定资产确认条件

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

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

#### 2、 各类固定资产的折旧方法

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允

价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

## (十五) 在建工程

### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (十六) 借款费用

## 1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

## 2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3、 暂停资本化期间

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

## 4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

### (十七) 生物资产

- 1、 本公司的生物资产为消耗性生物资产。
- 2、 生物资产按成本进行初始计量。
- 3、 生产性生物资产在达到预定生产目的前发生的实际费用构成生产性生物资产的成本，达到预定生产目的后发生的后续支出，计入当期损益。
- 4、 消耗性生物资产在郁闭前发生的实际费用构成消耗性生物资产的成本，郁闭后发生的后续支出，计入当期损益。

本公司的林木主要为桉树，根据林木自身生长特点和对郁闭度指标的要求，桉树的郁闭度确定为 0.8，每年实地勘测确定一次，因择伐、间伐或抚育更新等生产性采伐而进行补植所发生的支出，予以资本化。

- 5、 消耗性生物资产在采伐时按蓄积量比例法结转成本。
- 6、 每年度终了，对生产性生物资产和消耗性生物资产进行检查，有证据表明生产性生物资产可收回金额或消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按低于金额计提生产性生物资产的减值准备和消耗性生物资产跌价准备，计入当期损益；生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回；消耗性生物资产跌价因素消失的，原已计提的跌价准备转回，转回金额计入当期损益。

### (十八) 无形资产

**1、 无形资产的计价方法**

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

**2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：**

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

**3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：**

截止资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

#### 4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产,如有明显减值迹象的,期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产,每期末进行减值测试。

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

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

#### 5、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

#### 6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件时确认为无形资产:

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

有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

## (十九) 商誉

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

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

## (二十) 长期待摊费用

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

### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

### 2、 摊销年限

办公楼装修按照 5 年摊销，其他根据受益期确定。

## (二十一) 附回购条件的资产转让

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

## (二十二) 预计负债

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

### 1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

### 2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## (二十三) 收入

### 1、 销售商品收入确认和计量原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经

济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

## 2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

### (1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

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

### (2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据

### (3) 关于本公司让渡资产使用权收入相应的业务特点分析和介绍

## 3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

## (二十四) 政府补助

### 1、 类型

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

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

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

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

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

## 2、 会计处理

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

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

### (二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

### (二十六) 经营租赁、融资租赁

#### 1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

## 2、 融资租赁会计处理

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

## (二十七) 持有待售资产

### 1、 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

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

### 2、 持有待售资产的会计处理方法

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

## (二十八) 关联方

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

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

**(二十九)主要会计政策、会计估计的变更**

**1、 会计政策变更**

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

**2、 会计估计变更**

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

**三、 税项**

**(一) 公司主要税种和税率**

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

\*根据《增值税暂行条例》第十五条第一款规定：农业生产者销售的自产农产品免征增值税。公司主营造林、营林、加工、销售林产品复核政策要求，向当地税务机关申请免征增值税，且获得批准。翁源县国商林海发展有限公司减免所属期为 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 30 日；五华县国商林业发展有限公司减免所属期为 2013 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日；兴宁市国商林业发展有限公司减免税期为 2013 年 1 月

1 日至 2014 年 12 月 31 日。

#### 四、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

##### (一) 子公司情况

##### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目 余额	持股 比例 (%)	表决 权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所有者 权益冲减子公司 少数股东分担的 本期亏损超过少 数股东在该子公 司期初所有者权 益中所享有份额 后的余额
深圳融发投资有 限公司(简称“融 发投资”)	控股子公司	深圳	物业出租 及经营	USD5,000,000.00	物业出租 及经营	35,296,718.10		60.00	60.00	是	1,167,375,127.13		
深圳市国际商场 连锁商业公司(简 称“连锁商业”)	全资子公司	深圳	零售百货	10,000,000.00	零售百货	10,000,000.00		100.00	100.00	是			
深圳国商物业管 理有限公司(简称 “国商物业”)	控股子公司	深圳	物业管理	7,000,000.00	物业管理	8,050,000.00		86.00	100.00	是	-310,772.34		
深圳市融发商业 管理有限公司(简 称“融发商业”)	控股子公司的 子公司	深圳	商业营销	8,000,000.00	商业营销 策划	8,000,000.00		60.00	60.00	是			
深圳市国商林业 发展有限公司(简 称“国商林业”)	控股子公司的 子公司	深圳	木材购销兴 办实业	10,000,000.00	木材购销、 兴办实业	10,000,000.00		60.00	100.00	是			

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 出资额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目 余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所有者 权益冲减子公司 少数股东分担的 本期亏损超过少 数股东在该子公 司期初所有者权 益中所享有份额 后的余额
翁源县国商林海 发展有限公司（简 称“翁源国商”）	控股子公司的子公司	翁源	造林、营林	7,000,000.00	造林、营林	7,000,000.00		60.00	100.00	是			
五华县国商林业 发展有限公司（简 称“五华国商”）	控股子公司的子公司	五华	造林、营林	10,000,000.00	造林、营林	10,000,000.00		60.00	100.00	是			
兴宁市国商林业 发展有限公司（简 称“兴宁国商”）	控股子公司的子公司	兴宁	造林、营林	5,000,000.00	种植、销售 林木	5,000,000.00		60.00	100.00	是			
深圳市国际企业 贸易有限公司（简 称“国际贸易”）*1	控股子公司	深圳	国际贸易	5,600,000.00	国际贸易	5,320,000.00		98.75	100.00	否			
深圳春华医药联 合企业有限公司 （简称“春华医 药”）*1	控股子公司	深圳	药品及 医疗器械	3,000,000.00	药品及医 疗器械	2,250,000.00		75.00	75.00	否			
深圳市国商医药 有限公司（简称 “国商医药”）*1	控股子公司	深圳	药品及 医疗	3,000,000.00	药品及医 疗	3,000,000.00		98.00	100.00	否			

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 出资额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目 余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所有者 权益冲减子公司 少数股东分担的 本期亏损超过少 数股东在该子公 司期初所有者权 益中所享有份额 后的余额
深圳市皇庭广场 百货有限公司(简 称“广场百货”)*2	控股子公司的子公司	深圳	零售百货	5,000,000.00	零售百货			60.00	60.00				

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

\*2 广场百货工商登记日为 2014 年 5 月，目前尚未注资营运。

## (二) 合并范围发生变更的说明

本期合并范围无变化。

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

## (一) 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			159,964.48			116,888.62
港币	9,678.30	0.79375	7,682.15	10,678.30	0.78623	8,395.60
马币	357	1.92656	687.78	357.00	1.84703	659.39
小计			168,334.41			125,943.61
银行存款						
人民币			11,061,335.88			4,832,891.93
港币	8,426.31	0.79375	6,688.39	8,425.89	0.78623	6,624.98
美元	0.50	6.1528	3.15	0.50	6.0969	3.15
小计			11,068,027.42			4,839,520.06
其他货币资金						
人民币			14,429,689.34			4,392,289.67
小计			14,429,689.34			4,392,289.67
合计			25,666,051.17			9,357,753.34

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
按揭保证金	4,429,689.34	4,392,289.67
贷款保证金	10,000,000.00	
合计	14,429,689.34	4,392,289.67

## (二) 应收账款

## 1、 应收账款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	15,860,544.65	94.71	62,218.44	0.39	2,254,503.71	71.81	112,725.19	5.00
1-2 年								
2-3 年								
3-4 年								
4-5 年	199,840.43	1.19	49,960.11	25.00	199,840.43	6.36	49,960.11	25.00
5 年以上	685,560.44	4.09	685,560.44	100.00	685,560.44	21.83	685,560.44	100.00
合计	16,745,945.52	100.00	797,738.99	4.76	3,139,904.58	100.00	848,245.74	27.02

## 2、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法	16,745,945.52	100	797,738.99	4.76	3,139,904.58	100.00	848,245.74	27.02
组合小计	16,745,945.52	100	797,738.99	4.76	3,139,904.58	100.00	848,245.74	27.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	16,745,945.52	100	797,738.99	4.76	3,139,904.58	100.00	848,245.74	27.02

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	15,860,544.65	94.71	62,218.44	2,254,503.71	71.81	112,725.19
1-2 年						
2-3 年						
3-4 年						
4-5 年	199,840.43	1.19	49,960.11	199,840.43	6.36	49,960.11

5 年以上	685,560.44	4.09	685,560.44	685,560.44	21.83	685,560.44
合计	16,745,945.52	100.00	797,738.99	3,139,904.58	100.00	848,245.74

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

4、 本报告期实际核销的应收账款情况。

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

#### 6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
第一名	第三方	3,222,357.00	1 年以内	19.24
第二名	第三方	1,723,448.52	1 年以内	10.29
第三名	第三方	1,588,395.93	1 年以内	9.49
第四名	第三方	1,178,611.62	1 年以内	7.04
第五名	第三方	723,075.91	1 年以内	4.32
合计		8,435,888.98		50.38

7、 期末余额中无应收关联方账款。

### （三）预付款项

#### 1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	712,020.00	94.57	540,011.23	75.56
1 至 2 年			133,800.00	18.72
2 至 3 年				
3 年以上	40,859.00	5.43	40,859.00	5.72
合计	752,879.00	100.00	714,670.23	100.00

#### 2、 期末预付款项中金额较大单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
------	--------	------	----	---------------

第一名	第三方	261,900.00	1 年以内	34.79
第二名	第三方	157,500.00	1 年以内	20.92
第三名	第三方	145,380.00	1 年以内	19.31
第四名	第三方	60,000.00	1 年以内	7.97
第五名	第三方	55,800.00	1 年以上	7.41
合计		680,580.00		90.40

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

#### (四) 其他应收款

##### 1、 其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	9,065,692.14	40.45	346,428.92	3.82	6,786,764.44	33.6	340,026.48	5.00
1-2 年	6,050,629.44	27.00	605,062.94	10.00	6,114,653.81	30.28	611,465.38	10.00
2-3 年	28,972.00	0.13	4,345.80	15.00	28,972.00	0.14	4,345.80	15.00
3-4 年	24,760.00	0.11	4,952.00	20.00	24,760.00	0.12	4,952.00	20.00
4-5 年	6,000.00	0.03	1,500.00	25.00	6,000.00	0.03	1,500.00	25.00
5 年以上	7,235,064.50	32.28	7,211,729.30	99.68	7,235,064.50	35.83	7,211,729.30	99.68
合计	22,411,118.08	100.00	8,174,018.96	36.47	20,196,214.75	100.00	8,174,018.96	40.47

##### 2、 其他应收款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,201,728.50	32.13	7,201,728.50	100.00	7,201,728.50	35.66	7,201,728.50	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法	15,209,389.58	67.87	972,290.46	6.39	12,994,486.25	64.34	972,290.46	7.48
组合小计	15,209,389.58	67.87	972,290.46	6.39	12,994,486.25	64.34	972,290.46	7.48
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								

合计	22,411,118.08	100.00	8,174,018.96	36.47	20,196,214.75	100.00	8,174,018.96	40.47
----	---------------	--------	--------------	-------	---------------	--------	--------------	-------

## (1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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

该款项系以前年度本公司与深圳市深港工贸进出口公司（以下简称“深港工贸”）互保遗留问题，贷款银行深圳发展银行深南东路支行（以下简称“银行”）2000 年向深圳市中级人民法院（以下简称“中级法院”）提起诉讼，要求本公司对深港工贸的贷款本金人民币 1000 万元及利息承担连带清偿责任。2001 年 2 月 27 日法院做出(2001)深中法经一初字第 53 号民事判决，判决本公司对上述贷款承担连带清偿责任。2002 年 12 月 30 日，在法院调解下本公司与银行达成和解，本公司代深港工贸偿还贷款本息，同时本公司向深港工贸行使追偿权利。

2004 年本公司在对深港工贸行使追偿权的过程中，发现该公司提供之抵债物业及土地使用权均无法办理权属变更手续，且无其他可执行财产。经公司董事会批准，本公司对其全额计提坏账准备。

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

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

## (2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	9,065,692.14	59.61	346,428.92	6,786,764.44	52.22	340,026.48
1-2 年	6,050,629.44	39.78	605,062.94	6,114,653.81	47.06	611,465.38
2-3 年	28,972.00	0.19	4,345.80	28,972.00	0.22	4,345.80
3-4 年	24,760.00	0.16	4,952.00	24,760.00	0.19	4,952.00
4-5 年	6,000.00	0.04	1,500.00	6,000.00	0.05	1,500.00
5 年以上	33,336.00	0.22	10,000.80	33,336.00	0.26	10,000.80
合计	15,209,389.58	100.00	972,290.46	12,994,486.25	100.00	972,290.46

## (3) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

- 3、 本报告期无前期已全额计提坏账准备, 或计提减值准备的比例较大, 但转回或收回的其他应收款情况。
- 4、 本报告期无实际核销的其他应收款情况
- 5、 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位欠款。

## 6、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
深圳市交通运输委员会	第三方	10,325,770.53	2年以内	46.07	公交站代建工程款
深圳市深港工贸进出口公司	第三方	7,201,728.50	5 年以上	32.13	代偿贷款本息
深圳市皇庭商业管理有限公司	关联方	789,305.00	3 年以内	3.52	押金
深圳市中恒泰融资担保股份有限公司	第三方	500,000.00	1 年以内	2.23	保证金
深圳市皇庭酒店管理有限公司	关联方	250,000.00	2 年以内	1.12	押金
合计		19,066,804.03		85.07	

- 7、 其他应收关联方款项详见附注六 (四) 6。

**(五) 存货****1、 存货分类**

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	188,924.01		188,924.01	121,540.08		121,540.08
消耗性林木资产	54,311,284.89	13,248,678.87	41,062,606.02	56,762,734.15	13,989,714.11	42,773,020.04
开发成本	6,448,481.22	6,448,481.22		6,448,481.22	6,448,481.22	
开发产品	444,025.24		444,025.24	444,025.24		444,025.24
合计	61,392,715.36	19,697,160.09	41,695,555.27	63,776,780.69	20,438,195.33	43,338,585.36

(1) 消耗性林木资产：截止 2014 年 6 月 30 日，本公司及子公司享有林地使用权共计 104,775.15 亩，其中 84,783.53 亩已办理林权证，19,991.62 亩尚待办理林权证。

(2) 期末账面价值人民币 23,639,830.74 元的消耗性林木资产于担保，详见附注五（十五）。

**2、 存货跌价准备**

存货种类	年初余额	本期计提	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
消耗性林木资产	13,989,714.11		189,978.58	551,056.66	13,248,678.87
开发成本	6,448,481.22				6,448,481.22
合计	20,438,195.33		189,978.58	551,056.66	19,697,160.09

**(六) 长期股权投资****1、 长期股权投资分类如下：**

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

## 2、长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	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
深圳春华医药联合企业有限公司	成本法	2,250,000.00	2,250,000.00			2,250,000.00	75.00	75.00		2,250,000.00		
深圳市国商医药有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	98.00	100.00		3,000,000.00		
深圳市国际企业贸易有限公司	成本法	5,320,000.00	5,320,000.00			5,320,000.00	98.75	100.00		5,320,000.00		
深圳市皇家贵族实业有限公司	成本法	250,000.00	250,000.00			250,000.00	5.00	5.00		250,000.00		
成本法小计		10,820,000.00	10,820,000.00			10,820,000.00				10,820,000.00		
合计		10,820,000.00	10,820,000.00			10,820,000.00				10,820,000.00		

## (七) 投资性房地产

## 按公允价值模式进行计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	其他	
1. 成本合计	2,189,108,290.84						2,189,108,290.84
房屋、建筑物	2,189,108,290.84						2,189,108,290.84
2. 公允价值变动合计	5,463,516,009.16						5,463,516,009.16
房屋、建筑物	5,463,516,009.16						5,463,516,009.16

---

3. 投资性房地产账面价值合计	7,652,624,300.00						7,652,624,300.00
房屋、建筑物	7,652,624,300.00						7,652,624,300.00

## 2、 期末无产权证书的投资性房地产

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

## (八) 固定资产

## 1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
一、账面原值合计	103,033,293.62	1,396,379.67		911,184.78	103,518,488.51
其中：房屋及建筑物	89,078,451.24				89,078,451.24
运输工具	9,535,454.52	412,916.00		654,049.00	9,294,321.52
电子及其他设备	4,419,387.86	983,463.67		257,135.78	5,145,715.75
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	41,246,084.61	2,075,880.77		590,386.74	42,731,578.64
其中：房屋及建筑物	32,013,325.74	1,313,036.04			33,326,361.78
运输工具	6,651,027.97	469,073.94		374,379.42	6,745,722.49
电子及其他设备	2,581,730.90	293,770.79		216,007.32	2,659,494.37
三、固定资产账面净值合计	61,787,209.01				60,786,909.87
其中：房屋及建筑物	57,065,125.50				55,752,089.46
运输工具	2,884,426.55				2,548,599.03
电子及其他设备	1,837,656.96				2,486,221.38
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					
运输工具					
电子及其他设备					
五、固定资产账面价值合计	61,787,209.01				60,786,909.87
其中：房屋及建筑物	57,065,125.50				55,752,089.46
运输设备	2,884,426.55				2,548,599.03
电子及其他设备	1,837,656.96				2,486,221.38

(1) 本期折旧额 2,075,880.77 元。

(2) 期末无用于抵押或担保的固定资产。

## 2、 期末无暂时闲置的固定资产

**3、 期末无产权证书的固定资产情况**

项目	账面原值	累计折旧（摊销）	账面净值	未办妥产权证书的原因
翠华花园 6-C	304,800.00	132,588.00	172,212.00	产权证权属人非合并主体内单位或个人
翠竹苑 66 栋 B2	474,730.00	302,222.03	172,507.97	
合计	779,530.00	434,810.03	344,719.97	

**(九) 在建工程**

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

**(十) 无形资产**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	1,231,988.00			1,231,988.00
(1).软件	1,231,988.00			1,231,988.00
2、累计摊销合计	623,222.99	89,489.39		712,712.38
(1).软件	623,222.99	89,489.39		712,712.38
3、无形资产账面净值合计	608,765.01			519,275.62
(1).软件	608,765.01			519,275.62
4、减值准备合计				0.00
(1).软件				0.00
5、无形资产账面价值合计	608,765.01			519,275.62
(1).软件	608,765.01			519,275.62

(1) 本期无形资产摊销额为 89,489.39 元。

(2) 期末无用于抵押或担保的无形资产。

**(十一) 长期待摊费用**

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	重分类为无形资产	期末余额
办公楼装修	1,667,362.01		370,524.84		1,296,837.17
贷款辅助费	6,557,403.41	4,000,000.00	6,590,736.74		3,966,666.67
商铺装修费		96,732,627.00	3,290,410.66		93,442,216.34
合计	8,224,765.42	100,732,627.00	10,251,672.24		98,705,720.18

**(十二) 递延所得税资产和负债****1、 递延所得税资产**

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

**2、 递延所得税负债****(1) 已确认递延所得税负债**

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

**(2) 应纳税差异明细**

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

**(十三) 其他非流动资产**

项目	期末余额	年初余额
预付长期资产款项	3,320,000.00	9,871,232.00
持有待售资产	700,001.00	700,001.00
合计	4,020,001.00	10,571,233.00

**持有待售资产情况**

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

**(十四) 所有权受到限制的资产**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
存货-消耗性林木资产*1	23,639,830.74			23,639,830.74
投资性房地产-房屋建筑物*2	7,649,271,340.00			7,649,271,340.00
固定资产-房屋建筑物*3	356,238.35		11,518.38	344,719.97
其他非流动资产*3	700,001.00			700,001.00
其他货币资金*4	4,354,705.40	10,007,699.62	8,727.1	14,353,677.92
合计	7,678,322,115.49	10,007,699.62	20,245.48	7,688,309,569.63

\*1 截止 2014 年 6 月 30 日，子公司翁源国商、五华国商以消耗性林木资产作为抵押物向银行借款，抵押物账面值为 23,639,830.74 元，详见附注五（十五）。

\*2 截止 2014 年 6 月 30 日，本公司以投资性房地产皇庭广场作为抵押向金融机构借款，抵押物账面价值 7,647,651,900.00 元。其他受限的投资性房地产为本公司实际控制但产权证未办理变更的资产。

\*3 为公司实际控制但产权证未办理变更的资产。

\*4 按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，深圳融发投资有限公司为其开发的物业的按揭销售提供担保，存入按揭保证金 4,353,677.92 元；本期新增光大银行贷款质押 1000 万元，详见附注五（十五）。

**(十五) 短期借款**

借款类别	期末余额	年初余额
抵押+担保*1	400,000,000.00	1,200,000,000.00
抵押+质押借款*2	9,380,000.00	
抵押+担保+质押借款*3	25,000,000.00	25,000,000.00
合计	434,380,000.00	1,225,000,000.00

\*1 2013 年 4 月 2 日子公司融发投资向中建投信托有限责任公司借入人民币 12 亿，借款期限为 2013 年 4 月 2 日至 2014 年 4 月 1 日，融发投资以其名下的晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，商用面积为 80,608.64 平方米）作为抵押物，实际控制人郑康豪及其控股的深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）提供连带责任保证。该贷款于 2014 年 4 月 1 日全额偿还。本期期末抵押和担保短期借款余额为 4 亿，详见附注五（二十四）。

\*2 2014 年 3 月 7 日子公司融发投资与中国光大银行深圳中心区支行签订流动资金借款合同（编号 JK78171403003，借款金额为人民币 938 万元，借款期限为 2014 年 3 月 7 日至 2015 年 3 月 6 日，借款利率为 6.60%。融发投资以 1,000 万元银行存款提供质押担保。

\*3 2013 年 8 月 30 日子公司国商林业与中国光大银行深圳中心区支行签订流动资金借款合同（编号 ZH78171308007-1JK），借款金额为人民币 2,500 万元，借款期限为 2013 年 8 月 30 日至 2014 年 8 月 29 日，借款利率为 7.50%。子公司五华国商以林地使用权 24,103.75 亩及消耗性林木资产账面价值 23,639,830.74 元提供抵押担保；以子公司国商林业持有的子公司五华国商全部股权提供质押担保；由融发投资和本公司控股股东郑康豪提供连带责任保证担保。

**(十六) 应付账款****1、 应付账款明细如下：**

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	119,138,632.17	234,817,985.85
1 至 2 年	9,177,532.42	113,692,592.63
2 至 3 年	1,270,302.46	1,385,979.39
3 年以上	832,668.51	1,041,340.00
合计	130,419,135.56	350,937,897.87

2、 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末余额中欠关联方情况见附注六（四）5。

**(十七) 预收款项****1、 预收款项情况**

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	6,989,322.93	5,724,297.09
1 至 2 年		
3 年以上	93,980.07	103,980.07
合计	7,083,303.00	5,828,277.16

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

3、 期末余额中无预收关联方款项。

**(十八) 应付职工薪酬**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	9,005,044.14	13,959,613.79	21,001,018.05	1,963,639.88
(2) 职工福利费	18,321.00	1,788,658.21	1,806,979.21	
(3) 社会保险费		2,799,402.28	2,799,402.28	
(4) 住房公积金	7,245.00	1,094,502.80	1,094,502.80	7,245.00
(5) 工会经费、职工教育经费	2,099,195.30	34,586.43	89,083.00	2,044,698.73
(6) 辞退福利		40,000.00	40,000.00	
合计	11,129,805.44	19,716,763.51	26,830,985.34	4,015,583.61

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

本期发生工会经费和职工教育经费金额 34,586.43 元，无发生非货币性福利金额，因解除劳动关系给予补偿 40,000 元。

**(十九) 应交税费**

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	44,856.15	5,881.68
营业税	8,288,920.48	7,839,594.83
城建税	284,719.47	250,395.05
企业所得税	2,305,926.49	2,305,926.49
房产税	127,950.01	118,856.99
土地增值税	45,991.56	45,991.56
个人所得税	3,307,822.09	3,281,308.79
教育费附加	289,291.85	264,888.27
土地使用税	322,232.91	320,225.55
其他	1,169.19	3,687.73
合计	15,018,880.20	14,436,756.94

**(二十) 应付利息**

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的贷款利息	4,960,371.44	4,933,133.33
合计	4,960,371.44	4,933,133.33

**(二十一) 应付股利**

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

**(二十二) 其他应付款****1、 其他应付款情况**

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	616,361,681.21	483,348,280.35
1 至 2 年	20,359,833.82	41,359,833.82
2 至 3 年	22,112,913.63	14,012,913.63
3 年以上	38,205,254.77	33,105,254.77
合计	697,039,683.43	571,826,282.57

**2、 期末余额中欠关联方详见附注六（四）5。****3、 金额较大的其他应付款**

单位名称	期末余额	性质或内容	备注
深圳市皇庭地产集团有限公司	453,686,647.60	借款本金	
林俊涛	32,400,000.00	借款本金	
郑庆文	31,200,000.00	借款本金	
林炳洪	26,500,000.00	借款本金	
许春龙	15,474,400.00	借款本金	
合计	559,261,047.60		

**(二十三) 一年内到期的非流动负债****1、 一年内到期的非流动负债明细**

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	24,000,000.00	93,710,000.00
合计	24,000,000.00	93,710,000.00

**2、 一年内到期的长期借款**

项目	期末余额	年初余额
抵押、保证借款*	24,000,000.00	80,000,000.00
抵押借款		13,710,000.00

合计	24,000,000.00	93,710,000.00
----	---------------	---------------

\*详见附注五（二十四）。

## （二十四） 长期借款

### 1、 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
抵押、保证借款	1,836,000,000.00	600,000,000.00
合计	1,836,000,000.00	600,000,000.00

### 2、 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	年初余额
中国工商银行深圳南山支行*1	2013-5-17	2014-1-28	人民币	基准利率上浮 20%		680,000,000.00
农业银行*2	2014-1-27	2029-1-26	人民币	基准利率上浮 18%	1,060,000,000.00	
西部信托*3	2014-3-26	2016-3-25	人民币	10.8%	1,200,000,000.00	
合计					2,260,000,000.00	680,000,000.00

\*1 2013 年 5 月 17 日，子公司融发投资从中国工商银行深圳南山支行取得 70,000 万元人民币的长期借款，借款利率为基准利率上浮 20%。该贷款由融发投资以其名下的晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，面积为 80,608.64 平方米）做抵押，实际控制人郑康豪及其控股的皇庭集团提供连带责任保证。该贷款于 2014 年 1 月 28 日全部归还。

\*2 2014 年 1 月 27 日，子公司融发投资从中国农业银行国贸支行签订 12 亿元人民币的长期借款协议，借款利率为基准利率上浮 18%。该贷款由融发投资以其名下的晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，面积为 80,608.64 平方米）做抵押，实际控制人郑康豪及其控股的皇庭集团提供连带责任保证。截止 2014 年 6 月 30 日，银行放贷人民币 10.7 亿，按贷款合同融发投资偿还该笔贷款人民币 1,000 万元。

\*3 2014 年 3 月 26 日，子公司融发投资从西部信托有限公司取得 12 亿元人民币的长期借款，借款利率为 10.8%，其中 4 亿元借款期限为 6 个月，8 亿借款为 2 年的长期借款。该贷款由融发投资以其名下的晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，面积为 80,608.64 平方米）做抵押，实际控制人郑康豪及其控股的皇庭集团提供连带责任保证。

## （二十五） 预计负债

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
商铺回购协议纠纷	4,487,837.54			4,487,837.54	逾期支付商铺回购款的违约金*1
员工认购商铺补偿	62,043,730.76		312,500.00	61,731,230.76	员工认购商铺补偿*2
雅豪园诉讼案	19,959,682.95			19,959,682.95	雅豪园诉讼案*3
合计	86,491,251.25		312,500.00	86,178,751.25	

\*1 若干名选择回购业主就 24 套港逸豪庭商铺回购款逾期支付为由起诉融发投资，该诉讼事项已结案。2012 年度融发投资根据法院执行裁定确认预计负债 4,487,837.54 元。2013 年融发投资提出执行异议，2014 年 7 月 9 日融发投资依据“(2012)深罗法执二字第 1602-1625 号”文件支付 4,527,701 元。。

\*2 本公司与原员工就内部认购商铺补偿等事项诉讼案，2011 年期末预计负债账面余额 61,555,677.89 元，2012 年补提 75,302.87 元。2013 年 11 月 18 日本公司又与本公司原一名员工达成补充赔偿协议，双方一致同意本公司按原补偿协议中约定的应付未付款项的同期银行贷款利率支付违约金，本公司据此补提 508,875.00 元预计负债，本期支付该人员 312,500.00 元。2013 年年末详细情况见本财务报表附注七（一）1。

\*3 深圳市东方置地实业有限公司（即深圳龙岗融发投资有限公司变更后的名称，2011 年 2 月 14 日又更名为深圳市东方置地集团有限公司）（以下简称“东方置地”）。

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

## (二十六) 股本

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

**(二十七) 资本公积**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）	50,995,056.63			50,995,056.63
2.其他资本公积	17,493,076.37			17,493,076.37
合计	68,488,133.00			68,488,133.00

**(二十八) 盈余公积**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	84,526,481.13			84,526,481.13
任意盈余公积	41,403,353.35			41,403,353.35
合计	125,929,834.48			125,929,834.48

**(二十九) 未分配利润**

项目	金额	提取或分配比例
期初未分配利润	1,821,489,702.58	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-96,950,792.59	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	1,724,538,909.99	

**(三十) 营业收入和营业成本****1、 营业收入、营业成本**

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	36,865,704.35	12,275,417.45
其他业务收入	486,412.30	33,600.00
营业成本	22,433,875.26	9,704,702.21

**2、 主营业务（分行业）**

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 租金收入	19,328,777.34	9,045,845.35		
(2) 物业管理收入	13,037,644.01	9,663,160.12	7,065,417.45	5,310,227.02
(3) 林木收入	4,499,283.00	3,724,869.79	5,210,000.00	4,394,475.19
合计	36,865,704.35	22,433,875.26	12,275,417.45	9,704,702.21

**3、 主营业务（分地区）**

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南区	36,865,704.35	22,433,875.26	12,275,417.45	9,704,702.21

**4、 公司前五名客户的营业收入情况**

客户名称	营业收入总额	占公司主营业务收入的比例(%)
第一名	3,412,626.74	9.26
第二名	2,188,870.71	5.94
第三名	1,883,000.00	5.11
第四名	1,639,479.77	4.45
第五名	1,169,593.54	3.17
合计	10,293,570.75	27.92

**(三十一) 营业税金及附加**

项目	本期金额	上期金额	计缴标准(%)
营业税	1,591,545.69	865,192.95	5
城市维护建设税	115,808.90	61,242.03	7
教育费附加	82,720.69	32,844.68	5
堤围费		710.90	0.1
其他		10,785.60	
合计	1,790,075.28	970,776.16	

**(三十二) 销售费用**

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	1,469,974.92	2,744,428.81
租赁及物管费		1,080,000.00
广告费	4,129,815.00	1,369,767.68
其他	1,808,782.31	554,008.98
合计	7,408,572.23	5,748,205.47

**(三十三) 管理费用**

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	13,002,586.96	15,129,597.37
资产摊提费用	2,386,054.26	3,046,297.08
诉讼费	389,722.27	1,193,691.00
差旅费	163,271.54	138,795.13
业务招待费	1,784,664.80	517,504.73
办公费	3,141,084.36	2,068,809.82
汽车费用	767,782.22	804,035.02
其他	2,240,799.96	3,597,346.49
合计	23,875,966.37	26,496,076.64

**(三十四) 财务费用**

类别	本期金额	上期金额
利息支出	131,890,796.31	27,389,783.29
减：利息收入	101,505.69	28,158.53
汇兑损益	7,492.04	-7,182.29
其他	8,410,572.05	290,875.17
合计	140,207,354.71	27,645,317.64

**(三十五) 资产减值损失**

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-50,506.75	
存货跌价损失	-189,978.58	
合计	-240,485.33	

**(三十六) 营业外收入****1、营业外收入分项目情况**

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置利得	33,980.42	13,475.00	33,980.42
赔偿收入	319,823.04		319,823.04
其他	664.35		664.35
合计	354,467.81	13,475.00	354,467.81

**(三十七) 营业外支出**

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置损失	27,619.95	1,050.00	27,619.95
罚款支出		3,657.18	
滞纳金	8,467.04		8,467.04
罚息		2,561,321.00	
其他	3,582,581.12	2,988,432.04	3,582,581.12
合计	3,618,668.11	5,554,460.22	3,618,668.11

**(三十八) 所得税费用**

项目	本期金额	上期金额
递延所得税调整		7,397.55
合计		7,397.55

**(三十九) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程****1、基本每股收益**

基本每股收益=P0÷S

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

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

**2、稀释每股收益**

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

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

#### (1) 基本每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	-96,950,792.59	-39,536,616.93
本公司发行在外普通股的加权平均数	220,901,184.00	220,901,184.00
基本每股收益（元/股）	-0.44	-0.18

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
期初已发行普通股股数	220,901,184.00	220,901,184.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
期末发行在外的普通股加权数	220,901,184.00	220,901,184.00

#### (2) 稀释每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-96,950,792.59	-39,536,616.93
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	220,901,184.00	220,901,184.00
稀释每股收益（元/股）	-0.44	-0.18

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时期末发行在外的普通股加权平均数	220,901,184.00	220,901,184.00
期末普通股的加权平均数（稀释）	220,901,184.00	220,901,184.00

#### （四十）现金流量表项目注释

##### 1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
保证金及押金	7,018,240.62
其他及往来	774,283.39
合计	7,792,524.01

##### 2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
支付违约金	6,612,422.56
销售费用	5,919,156.32
管理费用	9,417,986.37
支付保证金	10,000,000.00
其他及往来款	2,811,058.62
合计	34,760,623.87

##### 3、 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额
融资顾问费及其他辅助费用	7,450,000.00
合计	7,450,000.00

#### （四十一） 现金流量表补充资料

##### 1、 现金流量表补充资料

项目	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	-161,387,442.17	-63,804,443.44
加：资产减值准备	-240,485.33	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,075,880.77	2,014,943.32
无形资产摊销	89,489.39	5,082.18
长期待摊费用摊销	3,660,935.50	370,524.82

项目	本期金额	上期金额
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)	-22,868.47	19,830.88
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	140,263,997.05	27,361,624.76
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		7,397.54
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,384,065.33	-182,778,364.40
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-22,631,206.76	13,003,667.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-233,394,670.91	2,333,709.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-269,202,305.60	-201,466,027.05
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	11,236,361.83	3,575,009.54
减：现金的年初余额	4,965,463.67	4,644,946.98
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	6,270,898.16	-1,069,937.44

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	11,236,361.83	4,965,463.67
其中：库存现金	168,334.41	125,943.61
可随时用于支付的银行存款	11,068,027.42	4,839,520.06
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	11,236,361.83	4,965,463.67

现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 本公司的实际控制人

截止 2014 年 6 月 30 日, 郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司和皇庭国际集团有限公司合计持有本公司 20.87% 的股份, 因此郑康豪现为公司实际控制人。

### (二) 本公司的子公司情况详见附注四 (一)。

### (三) 本公司的其他关联方情况

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

### (四) 关联交易情况

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

提供劳务方名称	提供劳务	定价依据	本期金额
皇庭荟	餐饮服务	根据市场价格协商确定	120,015.00
皇庭酒店	服务	根据市场价格协商确定	62,219.15
合计			182,234.15

## 2、 关联租赁情况

### 公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁 管理费及违约金
皇庭商业	本公司	租赁金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A	2012/2/1	2015/1/31	根据市场价格协商确定	1,196,170.00
皇庭商业	融发投资	租赁皇岗商务中心主楼 6 楼 B	2012/2/1	2015/1/31	根据市场价格协商确定	1,193,513.00
皇庭商业	融发商业	租赁皇岗商务中心主楼 6 楼 C 单元	2012/2/1	2015/1/31	根据市场价格协商确定	192,046.00
合计						2,581,729.00

## 3、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
郑康豪*1	国商林业	25,000,000.00	2013/8/30	2014/8/29	否
皇庭集团、郑康豪*2	融发投资	1,060,000,000.00	2014/1/27	2029/1/26	否
皇庭集团、郑康豪*3	融发投资	1,200,000,000.00	2014/3/26	2016/3/25	否

\*1 详见附注五（十五）\*3；

\*2 详见附注五（二十四）\*2；

\*3 详见附注五（二十四）\*3。

## 4、 关联方资金拆借

## 子公司融发投资向关联方拆入资金

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

关联方	拆入金额	归还金额	起始日	到期日	利率	说明
	6,000,000.00	6,000,000.00	2013-11-28	2014-2-27	6.72%	
	5,000,000.00	5,000,000.00	2013-12-10	2014-3-9	6.72%	
	4,000,000.00	4,000,000.00	2013-12-19	2014-3-18	6.72%	
	34,000,000.00	34,000,000.00	2013-12-20	2014-3-19	6.72%	
	8,000,000.00	8,000,000.00	2014-3-7	2014-6-6	6.72%	
	4,760,000.00	4,690,000.00	2013-10-16	2014-1-15	6.72%	
	10,000,000.00		2013-10-25	2014-1-24	6.72%	
	5,000,000.00		2013-10-28	2014-1-27	6.72%	
	20,000,000.00		2014-1-7	2014-4-6	6.72%	
	5,000,000.00		2014-1-17	2014-4-16	6.72%	
	15,000,000.00		2014-1-24	2014-4-23	6.72%	
	5,000,000.00		2014-1-28	2014-4-25	6.72%	
	20,000,000.00		2014-2-17	2014-5-16	6.72%	
	2,000,000.00		2013-1-23	2013-12-31	6.72%	
	3,000,000.00		2014-1-8	2014-4-7	6.72%	
	10,000,000.00		2014-1-16	2014-4-15	6.72%	
	4,900,000.00		2014-1-20	2014-4-19	6.72%	
	13,700,000.00		2014-1-26	2014-4-25	6.72%	
	4,000,000.00		2014-2-20	2014-5-19	6.72%	
	6,500,000.00		2014-2-27	2014-5-26	6.72%	未归还
	40,000,000.00		2014-3-18	2014-6-17	6.72%	
	80,000,000.00		2014-3-19	2014-6-18	6.72%	
	40,380,000.00		2014-3-20	2014-6-19	6.72%	
	5,000,000.00		2014-3-27	2014-6-26	6.72%	
	3,300,000.00		2014-3-28	2014-6-27	6.72%	
	22,000,000.00		2014-4-4	2014-7-3	6.72%	
	10,000,000.00		2014-4-9	2014-7-8	6.72%	
	5,700,000.00		2014-4-18	2014-7-17	6.72%	
	19,600,000.00		2014-4-30	2014-7-29	6.72%	
	5,000,000.00		2014-5-9	2014-8-8	6.72%	
	6,200,000.00		2014-5-19	2014-8-18	6.72%	
	3,000,000.00		2014-5-20	2014-8-19	6.72%	
	2,000,000.00		2014-5-21	2014-8-20	6.72%	

关联方	拆入金额	归还金额	起始日	到期日	利率	说明
	5,000,000.00		2014-5-22	2014-8-21	6.72%	
	13,000,000.00		2014-5-27	2014-7-21	6.72%	
	37,300,000.00		2014-6-20	2014-9-19	6.72%	
	3,000,000.00		2014-6-20	2014-9-19	6.72%	
	5,000,000.00		2014-6-27	2014-9-26	6.72%	
合计	786,650,000.00	357,000,000.00				

\*根据借款合同，到期未归还借款可顺延。

## 5、 关联方应收应付款项

### 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	皇庭商业	789,405.00	78,910.50	789,105.00	78,910.50
	皇庭酒店	250,000.00	25,000.00	250,000.00	25,000.00
	合计	1,039,305.00	103,910.50	1,039,105.00	103,910.50

### 应付关联方款项

单位名称	期末余额	年初余额
其他应付款：		
皇庭集团	455,954,836.94	376,328,589.47
POWERLANDHOLDINGLIMITED	6,999,584.65	6,999,584.65
皇庭商业	12,067,979.79	12,651,540.79
郑康豪	88,381.17	88,381.17
皇庭酒店	636,492.43	584,273.28
皇庭荟	420,194.00	300,179.00
小计	476,167,468.98	396,952,548.36
应付账款：		
皇庭酒店	3,170,229.59	3,170,229.59
小计	3,170,229.59	3,170,229.59
合计	479,337,698.57	400,122,777.95

## 七、或有事项

### (一) 需要披露的未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

#### 1、 皇庭广场（原晶岛国商购物中心）员工商铺认购系列案件

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

案件二：2012年，杨某某等七名认购人作为原告，分别向福田区法院起诉，请求判令交付商铺并办理产权转移登记手续，融发投资也分别提出了反诉请求，请求确认认购书无效，判令终止履行认购书。截止2013年12月31日上述案件均已二审判决，其中三个案件判决结果与案件一陈某某、李某某判决结果一致。另四个案件判决结果《认购书》合法有效；驳回原告其他诉讼请求；驳回被告其他反诉请求。

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

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

本公司、商业公司（原名深圳市龙岗国际商场有限公司）于2001年度转让持有的深圳龙岗融发投资有限公司全部股权给雅豪园公司，根据融发投资与雅豪园公司签订的《补充合同》，坪地镇融发东路土地使用权（存货帐面价值6,448,481.22元）归属于融发投资。经查询产权资料，该土地使用权登记的权利人为深圳市

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

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

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

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

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

## （二） 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，融发投资为其开发的物业的按揭销售提供担保，截止 2014 年 6 月 30 日，提供的按揭销售担保余额为 492.95 万元，存入按揭保证金 4,353,677.92 元。

## （三） 抵押、质押事项

除财务报表附注五（十五）、（二十四）所述以外，本公司无其他抵押、质押事项。其中，与关联方相关的重大承诺事项明细详见本附注六（四）3。

## （四） 其他或有负债

截止 2014 年 6 月 30 日本公司无需要披露的其他或有事项。

## 八、 承诺事项

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 经营性出租合同

子公司融发投资与 COSCIA(HK) LIMITED (以下简称“COSCIA”) 签订租赁商铺租赁协议, 协议约定融发投资将皇庭广场部分商铺出租给 COSCIA, 并同时提供品牌进场费与装修补贴金额合计为 98,712,320.00 元, 截止 2014 年 6 月 30 日已支付 93,776,704.00 元。

### (二) 前期承诺履行情况

截止 2014 年 6 月 30 日本公司无需要披露的前期承诺事项。

## 九、 资产负债表日后事项

### (一) 重大事项停牌

本公司于 2014 年 7 月 8 日披露了《关于重大事项停牌的公告》(2014-26 号), 经申请公司股票“深国商”、“深国商 B”(000056、200056) 自 2014 年 7 月 8 日开市起停牌。该重大事项为筹划非公开发行股票事项, 目前, 本公司与相关方正积极推进该事项的沟通、论证等各项工作, 并已聘请独立财务顾问、审计、评估等中介机构进行尽职调查及相关审计、评估工作。具体事项进展见本公司相关公告。

### (二) 公司利润分配情况

公司 2013 年年度权益分派方案经 2014 年 6 月 27 日召开的 2013 年度股东大会审议通过, 以公司现有总股本 220,901,184 股为基数, 以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股。公司已于 2014 年 8 月 1 日披露《二〇一三年度权益分派实施公告》。A 股本次所转股于 2014 年 8 月 8 日直接记入股东 A 股证券账户。B 股本次所转股于 2014 年 8 月 12 日直接记入股东 B 股证券账户。本次转增后, 公司总股本由 220,901,184 股增至 265,081,420 股。

## 十、 其他重要事项说明

### (一) 经营租赁

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

**(二) 以公允价值计量的资产**

项目	期初金额	本期公允价值 变动损益	本期转出	本期计提的 减值	期末金额
投资性房地产	7,652,624,300.00				7,652,624,300.00

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

### （一）其他应收款

#### 1、其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	121,162,283.44	26.57	59,149,630.51	48.82	70,973,528.55	15.40	59,149,630.51	83.34
1-2年	183,283,497.97	40.19	125,078,854.90	68.24	183,295,276.57	39.77	125,078,854.90	68.24
2-3年	69,686,146.25	15.28	65,270,268.53	93.66	74,326,146.25	16.13	65,270,268.53	87.82
3-4年	26,373,271.06	5.78	24,780,941.11	93.96	26,373,271.06	5.72	24,780,941.11	93.96
4-5年	31,140,978.36	6.83	76,608,546.58	246.01	81,520,543.39	17.69	76,608,546.58	93.97
5年以上	24,352,392.40	5.34	24,332,434.00	99.92	24,352,392.40	5.29	24,332,434.00	99.92
合计	455,998,569.48	100.00	375,220,675.63	82.29	460,841,158.22	100.00	375,220,675.63	81.42

#### 2、其他应收款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	380,975,334.95	83.55	368,299,429.71	96.67	390,349,555.59	84.70	368,299,429.71	94.35
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法	75,023,234.53	16.45	6,921,245.92	9.23	70,491,602.63	15.30	6,921,245.92	9.82
组合小计	75,023,234.53	16.45	6,921,245.92	9.23	70,491,602.63	15.30	6,921,245.92	9.82
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								

---

合计	455,998,569.48	100.00	375,220,675.63	82.29	460,841,158.22	100.00	375,220,675.63	81.42
----	----------------	--------	----------------	-------	----------------	--------	----------------	-------

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融发投资	356,651,454.55	343,975,549.31	96.45	短期内无法收回
国际商场	17,122,151.90	17,122,151.90	100	预计不可收回
代深港工贸偿还贷款本息	7,201,728.50	7,201,728.50	100	无财产执行
合计	380,975,334.95	368,299,429.71		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	17,666,963.91	23.55	424,177.67	8,483,553.41	12.03	424,177.67
1-2 年	56,164,340.16	74.86	5,617,611.88	56,176,118.76	79.69	5,617,611.88
2-3 年	1,157,118.46	1.54	869,567.77	5,797,118.46	8.22	869,567.77
3-4 年	4,800.00	0.01	960.00	4,800.00	0.01	960.00
4-5 年	1,500.00	0.00	375.00	1,500.00		375.00
5 年以上	28,512.00	0.04	8,553.60	28,512.00	0.05	8,553.60
合计	75,023,234.53	100.00	6,921,245.92	70,491,602.63	100.00	6,921,245.92

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

- 3、 本期无前期已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但转回或收回其他应收款。
- 4、 本报告期无实际核销的其他应收款。
- 5、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

## 6、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	性质或内容
融发投资	子公司	356,651,454.55	1-4 年	78.21	往来款
国商林业	子公司	73,686,937.03	1-3 年	16.16	往来款
国际商场	子公司	17,122,151.90	5 年以上	3.75	往来款
深港工贸进出口公司	第三方	7,201,728.50	5 年以上	1.58	代偿借款本金
皇庭商业	关联方	789,305.00	1-2 年	0.17	房租管理费水电费押金
合计		455,451,576.98		99.88	

## 7、 其他应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款 总额的比例(%)
融发投资	子公司	356,651,454.55	78.21
国商林业	子公司	73,686,937.03	16.16
国际商场	子公司	17,122,151.90	3.75
国商物业	子公司	167,912.90	0.04
皇庭商业	郑康豪控制的企业	789,305.00	0.17
合计		453,472,839.12	99.45

## (二) 长期股权投资

## 1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	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
子公司：												
春华医药	成本法	2,250,000.00	2,250,000.00			2,250,000.00	75.00%	75.00%		2,250,000.00		
国商医药	成本法	2,850,000.00	2,850,000.00			2,850,000.00	98.00%	100.00%		2,850,000.00		
国际贸易	成本法	5,320,000.00	5,320,000.00			5,320,000.00	98.75%	100.00%		5,320,000.00		
国商物业	成本法	5,600,000.00	5,600,000.00			5,600,000.00	86.00%	100.00%				
融发投资	成本法	35,296,718.10	35,296,718.10			35,296,718.10	60.00%	60.00%				
连锁商业	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	100.00%	100.00%		10,000,000.00		
合计		61,316,718.10	61,316,718.10			61,316,718.10				20,420,000.00		

注：本期对国商医药、春华医药和国商贸易计提减值准备详见附注五（六）。

**(三) 营业收入和营业成本****营业收入、营业成本**

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入		
其他业务收入	35,600.00	33,600.00
营业成本		

**(四) 现金流量表补充资料**

项目	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	-1,257,564.81	-1,210,644.47
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	441,723.85	446,674.03
无形资产摊销	63,999.98	
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-10,498.90	11,662.40
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		-13,207,056.59
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	4,842,588.74	17,512,535.14
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-4,230,254.22	-3,520,739.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-150,005.36	32,431.22
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

项目	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	667,396.48	159,360.45
减：现金的年初余额	1,199,483.66	126,929.23
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-532,087.18	32,431.22

### 十三、补充资料

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

#### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	6,360.47	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		

项目	本期金额	说明
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,270,560.77	主要为付的违约金等
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）	-1,299,275.19	
合计	-1,964,925.11	

## (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.044	-0.439	-0.439
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.043	-0.430	-0.430

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

### 1、 金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
货币资金	25,666,051.17	9,357,753.34	174.28	公司收到的借款增加所致
应收账款	15,948,206.53	2,291,658.84	595.92	皇庭广场开业后应收租金款增加所致
长期待摊费用	98,705,720.18	8,224,765.42	1,100.10	广场装修费用增加所致
其他非流动资产	4,020,001.00	10,571,233.00	-61.97	预付的装修费转入长期待摊费用
短期借款	34,380,000.00	1,225,000,000.00	-97.19	借款到期支付所致
应付账款	130,419,135.56	350,937,897.87	-62.84	支付皇庭广场工程尾款所致
应付职工薪酬	4,015,583.61	11,129,805.44	-63.92	支付 2013 年年年终奖所致
一年内到期的非流动负债	424,000,000.00	93,710,000.00	352.46	改善经营环境增加借款
长期借款	1,836,000,000.00	600,000,000.00	206.00	改善经营环境增加借款
营业收入	37,352,116.65	12,309,017.45	203.45	皇庭广场开业后租金收入增加，维持正常运营支出及相关税金增加所致
营业成本	22,433,875.26	9,704,702.21	131.17	
营业税金及附加	1,790,075.28	970,776.16	84.40	
财务费用	140,207,354.71	27,645,317.64	407.16	皇庭广场开业后借款费用停

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
				止资本化所致

#### 十四、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2014 年 8 月 15 日第七届董事会第五次临时会议审议批准报出。

## 第九节 备查文件目录

- (一) 载有董事长签名的半年度报告文本；
- (二) 载有法定代表人、财务负责人、会计经办人员签名并盖章的公司会计报表；
- (三) 报告期内在《证券时报》、香港《大公报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- (四) 公司章程；
- (五) 其他有关资料。

深圳市国际企业股份有限公司

二〇一四年八月十六日