

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2014 年年度报告

2015-02

2015 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2014 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 2.20 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、主管会计工作负责人王航军及会计机构负责人(会计主管人员)沈雪英声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2014 年度报告	2
第一节 重要提示、目录和释义	6
第二节 公司简介	8
第三节 会计数据和财务指标摘要	11
第四节 董事会报告	25
第五节 重要事项	32
第六节 股份变动及股东情况	38
第七节 优先股相关情况	38
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	39
第九节 公司治理	45
第十节 内部控制	49
第十一节 财务报告	51
第十二节 备查文件目录	174

释义

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

重大风险提示

- 1、国家房地产政策、金融政策相关变化。
- 2、房地产业供求关系变化。

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	张俊、董汉兰

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

	2014 年	2013 年		本年比上年增 减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入(元)	1,268,451,451.86	1,619,227,227.60	1,619,227,227.60	-21.66%	1,861,298,830.99	1,861,298,830.99
归属于上市公司股东的净利润(元)	417,498,679.91	300,840,563.81	300,840,563.81	38.78%	375,422,129.64	375,422,129.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	253,778,668.88	300,239,183.47	300,239,183.47	-15.47%	337,545,206.86	337,545,206.86
经营活动产生的现金流量净额(元)	-14,627,057.08	110,424,330.10	110,424,330.10	-113.25%	805,714,197.38	805,714,197.38
基本每股收益(元/股)	0.7005	0.5048	0.5048	38.77%	0.6299	0.6299
稀释每股收益(元/股)	0.7005	0.5048	0.5048	38.77%	0.6299	0.6299
加权平均净资产收益率	21.82%	18.19%	18.19%	3.63%	28.42%	28.42%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产(元)	3,883,288,145.46	3,873,252,714.32	3,873,252,714.32	0.26%	3,950,705,938.73	3,950,705,938.73
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,074,242,662.07	1,802,781,292.68	1,802,781,292.68	15.06%	1,503,156,542.93	1,503,156,542.93

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

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	417,498,679.91	300,840,563.81	2,074,242,662.07	1,802,781,292.68
按国际会计准则调整的项目及金额				
按国际会计准则	417,498,679.91	300,840,563.81	2,074,242,662.07	1,802,781,292.68

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

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	417,498,679.91	300,840,563.81	2,074,242,662.07	1,802,781,292.68
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	417,498,679.91	300,840,563.81	2,074,242,662.07	1,802,781,292.68

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

√ 适用 □ 不适用

无差异

三、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	219,223,848.63	72,626.95	534,657.73	主要系转让深圳国贸天安物业有限公司 50% 股权收益、处置部分投资性房地产收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			1,720,000.00	
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）	4,500.00			
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	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	429,994.49	833,813.78	623,086.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-22,799,362.40	-724,421.19	778,062.12	系支付福昌二期土地闲置费
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,895,627.11			系对福昌二期土地的存货跌价准备的转回
减：所得税影响额	39,034,596.80	-419,360.80	11,982,949.11	
少数股东权益影响额（税后）			-599,977.23	
合计	163,720,011.03	601,380.34	37,876,922.78	--

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2014年度实现营业收入126,845万元，实现净利润41,750万元（归属于母公司），2014年末总资产为38.83亿元，2014年末归属于母公司股东权益合计207,424万元，加权平均净资产收益率21.82%，每股收益0.70元，每股净资产 3.48元。

2014年，公司旗下深圳区域房地产项目进入尾盘销售，三四线城市项目未达结转条件，可结转面积、收入同比较大幅度下降，房地产主业面临较大考验。公司根据市场形势，及时调整销售策略，拓宽销售渠道，积极推进在建项目进度，同时紧抓物业管理、汽车客运等辅业，促进辅业稳步发展。在整体统筹计划下，保持稳健经营。

2014年召开股东大会2次，审议各项议题共计10项；董事会会议6次，审议各项议题共24项；召开董事会审计委员会会议4次，审议年报审计情况；提名委员会会议1次；薪酬委员会会议2次。2014年共做出各类信息披露公告34份，包括定期报告及临时公告，事项内容涉及公司经营管理各个方面，全年34份公告内容未发生疏漏。

二、主营业务分析

1、概述

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

本报告期公司实现营业收入12.68亿元，实现营业利润5.75亿元，实现净利润4.17亿元，净利润比上年增长38.78%。本公司以房地产开发为主业，出租汽车客运、物业管理等为辅业，全年主营业务收入12.09亿元

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

适用 不适用

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

2014年，公司旗下深圳区域房地产项目进入尾盘销售，三四线城市项目未达结转条件，可结转面积、收入同比较大幅度下降。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减

房地产开发	销售量	人民币元	809,260,338.23	1,230,875,723.09	-34.25%
房屋租赁管理业务	销售量		307,136,733.64	264,369,404.67	16.17%
交通运输业务	销售量		62,476,507.32	61,507,993.96	1.57%
饮食服务业务	销售量		24,634,302.99	22,446,168.75	9.75%
其他	销售量		5,937,003.71	4,197,563.98	41.44%
合计	销售量		1,209,444,885.89	1,583,396,854.45	-23.62%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本年度房地产可结转项目大幅减少，导致收入较上一年度减少。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	139,256,265.89
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	10.98%

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	华为技术有限公司	50,949,219.01	4.02%
2	自然人	38,139,765.00	3.01%
3	阿里巴巴(中国)有限公司	20,665,515.88	1.63%
4	自然人	16,739,025.00	1.32%
5	自然人	12,762,741.00	1.01%
合计	--	139,256,265.89	10.98%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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		162,645,492.90	32.99%	444,718,995.23	60.25%	-63.43%
房屋租赁管理业务		279,143,261.38	56.62%	239,726,322.65	32.48%	16.44%

交通运输业务		30,388,793.31	6.16%	29,516,365.05	4.00%	2.96%
饮食服务业务		20,202,098.26	4.10%	18,894,389.77	2.56%	6.92%
其他		5,269,572.72	1.07%	5,231,518.34	0.71%	0.73%
合计		497,649,218.57	100.00%	738,087,591.04	100.00%	-32.58%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

说明

本报告期可结转项目较上一年度大幅减少，成本结转相应减少。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	465,228,337.78
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	95.92%

公司前 5 名供应商资料

适用 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中建三局第二建设工程有限责任公司	375,586,019.69	77.44%
2	中国建筑第二工程局有限公司	44,249,361.09	9.12%
3	徐州市铜山供电公司	21,258,077.00	4.38%
4	深圳市日昇园林绿化有限公司	14,928,880.00	3.08%
5	深圳市物业工程建设监理有限公司	9,206,000.00	1.90%
合计	--	465,228,337.78	95.92%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

公司以房地产开发与经营为主要业务，项目开发依据国家和项目所在地政府相关主管部门等招标管理规定，在政府相关建设工程交易服务中心或社会集中招标采购公司等平台，以公开招标方式选择项目工程总承包施工单位、专项工程供应商等，涉及总承包工程的主要建筑材料的采购由中标承包人负责。除不完全竞争市场（如部分区域供配电工程、供水工程、燃气工程等）外，公司自行组织采购的项目主要为营销中心装修、样板房装修、室外园林景观施工、部分工程设计等部分工程，上述招标或采购工程均按项目所在地相关规定、公司招标管理制度等要求，组织进行招标并确定各承包人。通过招标工作，引入竞争和竞价等市场机制，降低了工程造价，合理控制了项目成本。

4、费用

报告期内公司销售费用、管理费用、财务费用、所得税费用同比变化情况如下：

项目	2014年1-12月(元)	2013年1-12月(元)	同比增减(±%)
销售费用	26,318,080.91	40,219,755.20	-34.56%
管理费用	103,915,932.80	109,662,479.90	-5.24%
财务费用	-12,697,790.50	-6,334,701.69	100.45%
所得税费用	136,266,283.67	122,093,910.62	11.61%

注：公司销售费用较上年同期减少34.56%，主要是：公司控制费用开支，使得报告期发生的广告费用及销售服务费等相关营销费用减少所致；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100.45%，主要是：利息收入增加所致。

5、研发支出

不适用

6、现金流

单位：元

项目	2014年	2013年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,169,054,597.62	1,094,310,185.61	6.83%
经营活动现金流出小计	1,183,681,654.70	983,885,855.51	20.31%
经营活动产生的现金流量净额	-14,627,057.08	110,424,330.10	-113.25%
投资活动现金流入小计	238,169,791.85	18,659,065.60	1,176.43%
投资活动现金流出小计	13,949,481.24	12,696,883.02	9.87%
投资活动产生的现金流量净额	224,220,310.61	5,962,182.58	3,660.71%
筹资活动现金流入小计	316,370,000.00	461,243,352.00	-31.41%
筹资活动现金流出小计	693,077,717.73	397,380,895.98	74.41%
筹资活动产生的现金流量净额	-376,707,717.73	63,862,456.02	-689.87%
现金及现金等价物净增加额	-168,208,437.52	179,447,502.83	-193.74%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

①经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少的主要原因是：报告期公司项目开发投入资金增加所致。

②投资活动现金流入及投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：报告期公司处置天安公司50%股权收回的现金所致。

③投资活动现金流出比上年同期减少的主要原因是：子公司车辆更新比上年同期减少所致。

④筹资活动现金流入比上年同期减少的主要原因是：报告期公司新增借款减少所致。

⑤筹资活动现金流出比上年同期增加的主要原因是：报告期公司偿还借款增加及支付2013年度现金股利所致。

⑥筹资活动产生的现金流量净额比上年同期减少的主要原因是：报告期公司取得借款减少、归还借款增加以及支付2013年度现金股利所致。

⑦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：报告期公司项目开发投入增加、取得借款减少、归还借款增加以及支付2013年度现金股利所致。

报告期内公司经营产生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

报告期公司经营产生的现金流量净额是-14,627,057.08元,与报告期净利润417,498,679.91元存在较大差异,主要原因是:①报告期结算的部分项目收入是上年度实现的销售在报告期结算;②报告期新增的项目投入未达到结算条件;③净利润中的投资收益2.15亿元属投资活动的现金流量。

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	809,260,338.23	162,645,492.90	79.90%	-34.25%	-63.43%	16.03%
房屋租赁管理业务	307,136,733.64	279,143,261.38	9.11%	16.18%	16.44%	-0.21%
交通运输业务	62,476,507.32	30,388,793.31	51.36%	1.57%	2.96%	-0.65%
饮食服务业务	24,634,302.99	20,202,098.26	17.99%	9.75%	6.92%	2.17%
其他	5,937,003.71	5,269,572.72	11.24%	41.44%	-19.76%	35.87%
分产品						
房地产开发	809,260,338.23	162,645,492.90	79.90%	-34.25%	-63.43%	16.03%
房屋租赁管理业务	307,136,733.64	279,143,261.38	9.11%	16.18%	16.44%	-0.21%
交通运输业务	62,476,507.32	30,388,793.31	51.36%	1.57%	2.96%	-0.65%
饮食服务业务	24,634,302.99	20,202,098.26	17.99%	9.75%	6.92%	2.17%
其他	5,937,003.71	5,269,572.72	11.24%	41.44%	-19.76%	35.87%
分地区						
深圳地区	1,056,970,480.99	356,478,618.27	66.27%	-25.49%	-41.13%	8.96%
其他地区	152,474,404.90	141,170,600.30	7.41%	-7.52%	6.51%	-12.19%

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

	2014 年末		2013 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	808,963,376.68	20.83%	977,171,814.20	25.23%	-4.40%	主要是偿还借款增加及支付股利所致
应收账款	26,585,132.12	0.68%	22,208,022.21	0.57%	0.11%	主要是物业管理公司应收业主款项增加所致
存货	2,323,472,671.20	59.83%	2,101,399,879.93	54.25%	5.58%	主要是项目开发投入增加所致
投资性房地产	250,014,034.94	6.44%	273,314,623.03	7.06%	-0.62%	主要是计提折旧所致
长期股权投资	32,888,939.41	0.85%	63,111,931.67	1.63%	-0.78%	主要是出售天安公司 50%股权转出所致
固定资产	64,069,233.96	1.65%	75,301,015.72	1.94%	-0.29%	主要是计提折旧所致
预付款项	25,989,832.24	0.67%	35,904,799.33	0.93%	-0.26%	主要是项目结算将原预缴税费转出所致
无形资产	99,792,587.03	2.57%	106,945,090.07	2.76%	-0.19%	主要是摊销所致
递延所得税资产	216,552,790.60	5.58%	191,592,588.80	4.95%	0.63%	主要是项目结算预提的土地增值税增加而确认递延所得税所致

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	100,000,000.00	2.58%	300,000,000.00	7.75%	-5.17%	主要是到期归还所致
长期借款	177,613,352.00	4.57%	116,243,352.00	3.00%	1.57%	主要是子公司取得项目借款增加所致
应付账款	175,347,021.19	4.52%	265,697,047.64	6.86%	-2.34%	主要是按规定支付所致
预收款项	28,756,337.08	0.74%	141,082,677.48	3.64%	-2.90%	主要是达到结算条件而结算所致
应交税费	1,015,363,636.	26.15%	865,513,058.59	22.35%	3.80%	主要是项目结转收入计提的土地增

	69					值税增加所致
其他应付款	111,032,824.55	2.86%	123,967,110.64	3.20%	-0.34%	主要是按规定支付所致
一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	0.13%	64,316,666.64	1.66%	-1.53%	主要是到期归还所致
其他非流动负债	114,706,662.76	2.95%	117,372,554.07	3.03%	-0.08%	主要是按规定支付所致

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	802,199.55		2,933,175.45				3,993,000.00
金融资产小计	802,199.55		2,933,175.45				3,993,000.00
上述合计	802,199.55	0.00	2,933,175.45	0.00	0.00	0.00	3,993,000.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4、主要境外资产情况

适用 不适用

五、核心竞争力分析

公司立足深圳地区，逐步投资长三角、珠三角重点城市房地产项目，以深圳地区高价值项目为依托，目前“深物业·前海港湾”、“深物业·金领假日”项目已全面启动，工程进展顺利，项目地段优质，土地成本低，经济效益较好，发展潜力大，为公司保持业绩稳定和后续拓展项目打下坚实基础。公司近年来也通过与知名专业中介机构合作，在房地产项目管理、成本控制、内部控制等方面不断规范、提高企业管理能力，也积极紧跟行业新趋势、尝试新管理手段和业务方法，结合现有业务结构，力求在未来形成适合自身实际的竞争优势。

公司积极应对严峻的市场考验，使企业保持稳健发展。年内荣获“2014深圳企业100强”、“2014中国房地产500强”、“2014年深圳房地产最具品牌价值企业”、“年度领先地产品牌奖”等多项荣誉。

六、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

公司报告期无对外投资。

(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) 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	华塑控股	2,962,500.00	0.10%	3,993,000.00	0.00	2,933,175.45	可供出售金 融资产	定向购买法 人股
合计		2,962,500.00	-	3,993,000.00	0.00	2,933,175.45		

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

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
深圳市皇城地产有限公司	子公司	房地产	房屋销售	30,000,000.00	1,969,117,709.08	772,987,768.87	770,228,439.35	319,503,572.73	239,993,010.46
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	255,775,522.29	59,915,021.07	12,427,245.00	8,288,527.94	4,507,328.74
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	505,255,316.23	214,475,366.10	60,128,586.53	16,988,438.76	12,618,263.35
深圳市国贸物业管理有限公司	子公司	物业管理与租赁	物业管理与租赁	20,000,000.00	227,128,403.43	70,669,666.98	317,027,391.84	23,986,360.82	17,689,738.24

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

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	披露日期（如有）	披露索引（如有）
深物业·半山御	79,300	7,118	54,756	69.05%			

景一、二期							
深物业·松湖朗苑(原东莞大朗土地)	68,711	14,565	44,345	64.54%			
深物业·金领假日(原皇岗口岸土地)	150,000	4,676	11,358	7.57%			
深物业·湖畔御景一、二期)	116,372	9,553	77,531	66.62%			
深物业·前海港湾花园(月亮湾土地)	79,000	4,779	32,156	40.70%			
合计	493,383	40,691	220,146	--	--	--	--

七、2015 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)	30	2,773	下降	98.92%
基本每股收益(元/股)	0.0005	0.0465	下降	98.92%
业绩预告的说明	业绩发生大幅变动的主要原因: 2015 年 1-3 月实现项目销售及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 2015 年 1-3 月实际盈利情况以公司 2015 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

√ 适用 □ 不适用

详见本报告第十一节：财务报告.九.1中的在子公司的权益情况。

九、公司未来发展的展望

(一) 地产行业进入新常态, 公司未来面临更大挑战。

2014年, 公司尽管交出了较为满意的业绩答卷, 但遇到的困难比2013年更加明显, 集团上下的危机感进一步增强。

一是公司的土地储备问题, 公司目前除在建项目以外, 暂无现成的可开发土地, 为保持公司持续发展能力, 适时增加土地储备, 已成为公司未来三年最为急迫最为核心的工作任务。

二是不断提高公司的管理水平, 近年来, 公司通过完善房地产主业管理组织架构、制定《房地产手册》等专业管理制度等提高了房地产开发管理水平, 但人员队伍老化、专业人才短缺及激励考核机制待完善,

导致公司房地产在诸如开发周期、成本管控、操盘模式等能力上相比行业先进水平还有差距，在今后行业整体发展速度放缓、集中度提高、企业纷纷探索转型的趋势下，公司亟需建立达到行业标准的、适合企业实际的高效基础开发管理体系，同时及时学习、吸收行业新的管理思路、技术。

三是预计2015年房地产市场的竞争将更加激烈，而且整个地产行业的业态也发生较大的改变，整体发展速度放缓，城市间分化明显，投资、销售风险加大，土地、资金等主要要素成本不断提高，销售难度加大，导致销售利润率下降，而高周转、大规模复制式开发的模式受市场空间限制已需进行调整，互联网、房地产金融等新模式不断改变着行业发展的路径，企业对行业未来发展的趋势把握需更准确、及时。

（二）2015年度主要工作安排。

面对严峻挑战，新的一年，公司将坚持稳健发展的目标，创新管理，力争在危机中寻找发展机遇，不断壮大自身实力，从以下几个方面来部署2015年工作：

1、以项目管理为核心，紧抓在建工程质量和施工进度

2014年，面对低迷的销售市场和激烈的竞争环境，公司外地项目的风险管控压力加大，对公司在工程施工进度和质量管控上提出了更高的要求。2015年，公司将继续以打造精品楼盘为目标，践行“品质物业，精彩生活”的企业使命，紧抓深物业金领假日、前海港湾花园、松湖朗苑、徐州半山御景、扬州湖畔御景等各在建项目的工程质量和施工进度，不断推行项目精细化管理，加强对项目开发关键性节点和关键性指标的控制，扎实推进各在建项目施工有序开展。

在总结各项目施工管理和销售策略经验教训的基础上，全面修订《深物业集团房地产手册》，优化项目管理流程及管理方法；同时推进《深物业目标成本合约规划管理体系文件》的宣贯落实，贯彻成本管理理念，提升集团成本管理工作水平和精细化程度。

2、积极应对形势，适时调整项目销售策略

关注房地产政策调整，根据市场形势变化，适时调整销售策略。同时充分利用互联网营销手段，拓展互联网客群资源，增加客户的覆盖面，实现线上线下联动营销，开拓全方位营销的新局面。

3、创新经营模式，寻找新的利润增长点

贯彻落实十八届三中全会精神，积极推进下属企业的改革创新，尤其是物业管理、出租车运营等辅业企业必须坚持走市场化道路，强化管理，转变发展方式，创新经营模式，增强企业发展活力。物业管理公司将深入研究高新产业园和物流园的管理模式和相关政策；汽车公司将深入调研电动出租车的管理模式、经营现状和推广应用的可行性，不断寻找新的利润增长点，提高核心竞争能力。

4、改革创新，做深圳国企改革排头兵

公司是投控系统内有重要影响的房地产企业，“走出去”是未来发展的必然趋势，公司已经尝试通过完全市场化手段在异地拿地、开发，在系统企业内率先积累了一定市场化开发经验。同时，公司具有上市企业背景，目前业绩稳定、基本面良好，尤其是拥有前海项目和金领假日两个优质项目，具备实施资本运作的条件。我们将主动配合深投控的改革动作，承担改革任务，抓住改革机遇，提升企业活力。

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

适用 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

适用 不适用

详见本报告第十一节：财务报告.五.33中的重要会计政策和会计估计变更情况。

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

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

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

适用 不适用

报告期合并范围发生变化的情况如下：

名称	不再纳入合并范围的时间
海南新达开发总公司	2014年6月30日

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。2014年6月16日，海南省海口市中级人民法院作出（2014年）海中法院破字延缓1-1号《民事决定书》，指定海南维特律师事务所担任海南新达开发总公司破产清算管理人。据此海南新达开发总公司于2014年6月已由法院指定的管理人接收，本公司丧失了对海南新达开发总公司的控制权。2014年12月23日在海口中院第五审判庭召开海南新达开发总公司申请破产清算第一次债权人会议。

海南新达开发总公司成立于1988年，系本公司全资子公司，目前无开发项目，无土地储备，多年经营亏损。依据2014年6月末企业账面资产状况，预计其清算价值为零。至报告日尚无清算结果，账面长期股权投资20,000,000.00元，应收往来款49,437,140.28元，在以前年度均已全额计提减值准备。报告期内将其转入持有待分配给所有者的资产组，并在其他流动资产列报。

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
2014年	每10股派现金2.20元（含税），不以资本公积金转增股本。
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。

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	分红年度合并报表	占合并报表中归属	以现金方式要约回	以现金方式要约回

	税)	中归属于上市公司 股东的净利润	于上市公司股东的 净利润的比率	购股份资金计入现 金分红的金额	购股份资金计入现 金分红的比例
2014 年	131,115,400.24	417,498,679.91	31.40%	0.00	0.00%
2013 年	148,994,773.00	300,840,563.81	49.53%	0.00	0.00%
2012 年	0.00	375,422,129.64	0.00%	0.00	0.00%

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

适用 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	2.20
分配预案的股本基数 (股)	595,979,092
现金分红总额 (元) (含税)	131,115,400.24
可分配利润 (元)	1,225,726,944.83
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
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 2014 年度利润分配预案为: 以公司 2014 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 2.20 元 (含税), 共计派发现金红利 131,115,400.24 元, 剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2014 年度拟不进行资本公积金转增股本。	

十六、社会责任情况

适用 不适用

1. 积极开展扶贫济困帮扶救助工作

一是组织开展员工扶贫济困捐款和出租车司机互助基金捐款, 充实基金, 并将款项用于帮助困难员工。国贸汽车公司从共济基金中拨出 26000 元救助身患重病的一名出租车司机。集团公司从扶贫济困基金中拨出 8000 元用于两名重病员工。二是集团公司拨款 2 万元帮助有关社区工作站解决社区实际困难。

2. 积极开展环保宣传活动

一是邀请专家到社区进行环保知识公益宣传活动 2 场, 参加社区居民 200 多人; 二是组织公司志愿者与环保公益组织开展旧衣回收捐献活动, 共募集旧衣近 3000 件。

3. 积极开展法律宣传活动

组织公司志愿者与市犬类保护协会进社区进行文明养犬宣传, 免费为犬只注射狂犬疫苗, 开展文明养犬法律宣传, 参与社区居民达 200 多人。

4. 积极开展集体无偿献血活动

下属国贸物业、深新出租、国贸汽车公司均开展集体捐血活动, 150 多人捐血量达 4 万多毫升。

5.开展社会微公益活动

一是下属国贸汽车和深新出租公司开展了“学习雷锋”、“免费送考”、“关爱老人微旅游”等活动，组织的士司机免费出车300多台次，免费服务市民达800多人次。二是国贸汽车和深新出租汽车公司出租车司机拾获乘客财物主动归还、送走失老人回家的好人好事层出不穷，多次被媒体报道。

6.投入资金开展节能降耗环保工作

下属国贸物业管理公司在没有物业专项维修资金的情况下组织业主共筹集资金1600万元，完成了国贸大厦的节能改造，取得了显著的节能效果。改造后，经深圳市住建局深圳市建设科技促进中心评估，空调总用电量下降20%，总节能率达到13.3%，每年可节能近210万千瓦时，减少二氧化碳排放200多万吨。该改造项目的成功实施，不仅进一步优化了大厦的空调系统，提高了大厦能耗管理水平，对企业节能降耗、实现管理优化升级具有重要意义，而且为深圳节能减排环保事业做出了积极贡献，具有良好的示范效应，该项目获国家财政部飞行检查好评，将在全国节能工作大会上汇报。

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

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01月14日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	土地储备情况
2014年02月05日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	分红情况
2014年03月29日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	年报披露日等
2014年04月07日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	股东会时间
2014年04月25日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	分红实施方案
2014年05月28日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	分红到账时间
2014年07月19日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	国企改革方案
2014年09月07日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	是否有买地计划
2014年10月26日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	是否有融资计划
2014年11月13日	深交所投资者互动平台	其他	个人	投资者	投控改革方案对公司影响
接待次数		300			
接待机构数量		0			
接待个人数量		300			
接待其他对象数量		0			
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否			

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
美丝案件		否	一审胜诉	一审胜诉		2014年12月10日	2014-34-关于美丝公司诉讼案件进展情况的公告。《大公报》、《证券时报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
海南公司破产清算		否	法院受理			2014年03月15日	2014-3-关于海南公司进行破产清算的进展公告。《大公报》、《证券时报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

二、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 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。

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

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
香港天安(穗安)投资有限公司	深圳国贸天安物业有限公司50%股权	2014年6月23日	23,751.71	0	出售该项资产不影响公司的业务连续性、管理层的稳定性,该资产出售在报告期合计实现净利润16457万元。	39.42%	不低于评估值的价格对外公开挂牌转让	否	非关联方	是	是	2014年07月15日	2014-19号-关于转让深圳国贸天安物业有限公司50%股权进展情况的公告

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)
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	729	4	733
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	314	301	13
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	2,355	275	2,630

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	411	0	411
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	52	-52	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	否	24,000	-24,000	0
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。					

5、其他关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他关联交易。

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

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

公司报告期不存在租赁情况。

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
深圳市国贸汽车实	2011年05	2,600	2012年01月	500	质押	3年	否	是

业有限公司	月 23 日		11 日					
深圳市国贸小汽车出租有限公司	2014 年 04 月 23 日	4,000	2014 年 07 月 25 日	2,000	连带责任保证;质押	1 年	否	是
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	2013 年 04 月 24 日	45,000	2014 年 06 月 20 日	1,637	连带责任保证	3 年	否	是
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)				3,637
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			51,600	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				4,137
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
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	16,124	连带责任保证;抵押	3 年	否	是
深圳市国贸汽车实业有限公司	2014 年 04 月 23 日	7,000	2014 年 06 月 27 日	7,000	连带责任保证	1 年	否	是
深圳市国贸汽车实业有限公司	2014 年 04 月 23 日	2,000	2014 年 05 月 14 日	1,000	抵押	1 年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			30,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				18,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			70,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				24,124
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)			30,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				21,637
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			121,600	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				28,261
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				13.62%				
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)				26,624				
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)				26,624				
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 28261 万元,其中: 公司对子公司担保为 24124 万元、子公司对子公司或为母公司担保为 4137 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, 截至报告期				

	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

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。

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

适用 不适用

公司报告期不存在公司或持股 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

适用 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	13
境内会计师事务所注册会计师姓名	张俊、董汉兰

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

□ 适用 √ 不适用

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、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

十四、其他重大事项的说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重要事项

□ 适用 √ 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

□ 适用 √ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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	352,561,038	59.16%				-49,815	-49,815	352,511,223	59.15%
2、国有法人持股	350,579,943	58.82%						350,579,943	58.82%
3、其他内资持股	1,981,095	0.33%				-49,815	-49,815	1,931,280	0.32%
其中：境内法人持股	1,931,280	0.32%						1,931,280	0.32%
境内自然人持股	49,815	0.01%				-49,815	-49,815	0	
二、无限售条件股份	243,418,054	40.84%				49,815	49,815	243,467,869	40.85%
1、人民币普通股	175,812,811	29.50%				49,815	49,815	175,862,626	29.51%
2、境内上市的外资股	67,605,243	11.34%						67,605,243	11.34%
三、股份总数	595,979,092	100.00%						595,979,092	100.00%

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：

境内自然人持股减少49,815股，原因如下：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》）。有限售条件股份减少49,815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：

人民币普通股增加49,815股，原因如下：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》）。人民币普通股增加49,815股。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
杨福泽	49,815	49,815	0	0		2014-1-8
合计	49,815	49,815	0	0	--	--

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

适用 不适用

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

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

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

报告期末普通股股东总数	38,575	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	35,185	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	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
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		
深圳市投资管理	国有法人	9.49%	56,582,573		56,582,573	0		

公司								
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		
钱洪瑞	境内自然人	0.27%	1,585,268			1,585,268		
朱益萍	境内自然人	0.22%	1,213,039			1,213,039		
龙科仪	境内自然人	0.18%	1,100,000			1,100,000		
陈丽英	境内自然人	0.17%	1,076,051			1,076,051		
刘燎原	境内自然人	0.16%	960,132			960,132		
李京	境内自然人	0.15%	939,500			939,500		
中国农业银行股份有限公司-摩根史丹利华鑫量化配置股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.23%	1,248,600			1,248,600		
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。除此之外，未知其余八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					
钱洪瑞	1,585,268	人民币普通股	1,585,268					
朱益萍	1,213,039	人民币普通股	1,213,039					
龙科仪	1,100,000	人民币普通股	1,100,000					
陈丽英	1,076,051	境内上市外资股	1,076,051					
刘燎原	960,132	境内上市外资股	960,132					
李京	939,500	境内上市外资股	939,500					
何滔	869,800	境内上市外资股	869,800					
周校洪	715,776	人民币普通股	715,776					
中国农业银行股份有限公司-摩根史丹利华鑫量化配置股票型证券投资基金	1,248,600	人民币普通股	1,248,600					
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，除此之外，未知其余九名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位 负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
深圳市投资控股有限公司	范鸣春	2004 年 10 月 10 日		109 亿元	产权管理、资本运作及 投融资业务
未来发展战略	公司履行深圳市国资委授权的对部分市属国有企业出资人职责，着力打造深圳市国有企业和行政事业单位改革平台、国有企业的整合重组和发展平台、培育战略性新兴产业平台。				
经营成果、财务状况、 现金流等	2013 年，公司实现营业收入 251 亿元，实现利润 85 亿元。截至 2014 年 6 月 30 日，公司总资产达到 2015 亿元。				
控股股东报告期内控 股和参股的其他境内 外上市公司的股权情 况	所属主要全资、控股企业 1、国信证券股份有限公司 2、深圳市深超科技投资有限公司 3、深圳市城市建设开发(集团)公司 4、深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 5、深圳市高新投集团有限公司 6、深圳市物业发展(集团)股份有限公司 7、深圳市通产集团有限公司 8、深圳市中小企业信用担保中心有限公司 9、深圳市深福保(集团)有限公司 10、深圳市粤通建设工程有限公司 11.深圳市纺织(集团)股份有限公司 12、深圳市建安(集团)股份有限公司 13、深圳市深投教育有限公司 14、深圳市投控物业管理有限公司 15、深圳市建筑设计研究总院有限公司 16、深圳会展中心管理有限责任公司 17、中国科技开发院有限公司 18、深圳市银湖会议中心 29、深圳市国际招标有限公司 20、深圳市建筑科学研究院有限公司 21、深圳市深投物业管理有限公司 22、深圳市信息管线有限公司 23、深圳市环境工程科学技术中心 24、深圳市兰科植物保护研究中心 25、深圳市易图资讯有限公司 26、深圳市对外经济贸易投资公司 27、深圳云海山庄酒店管理有限公司 28、投资控股有限公司幼教管理中心 29、深圳市荔园酒店 30、《深圳青年》杂志社 31、《深圳红树林》杂志社 32、深圳市口岸管理服务中心 33、深圳市公路客货运输服务中心 34、深圳市综合交通设计研究院 35、市公路交通工程试验检测中心 36、深圳市粤剧团 37、深圳大剧院 38、深圳音乐厅 40、深圳市路桥建设集团公司 41、深圳市五洲宾馆 42、深圳市体育中心运营公司 43、深圳市体育风尚杂志社 44、深圳市《特区经济》杂志社 45、深圳《特区文学》杂志社 46、深圳市人才交流服务中心 47、深圳人大干部培训中心 48、深圳市法官培训中心 49、深圳市检察院侦查技术训练基地 50、深圳市水务规划设计院 51、深圳市房产管理培训中心 52、《住宅与房地产》杂志社 53、深圳市山水宾馆 54、深圳市城市交通规划研究中心 55、深圳市危险废物处理站 56、深圳迎宾馆有限公司 57、《经理人》杂志社 58、《开放导报》59、深圳市地方税局东鹏印刷厂 60、深圳市对外经济贸易服务中心 61、《信息技术时代》杂志社 62、深圳市《女报》杂志社 63、深圳市妇女儿童发展中心 64、深圳市建设局培训中心				

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。

3、公司实际控制人情况

法人

实际控制人名称	法定代表人/单位	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
---------	----------	------	--------	------	--------

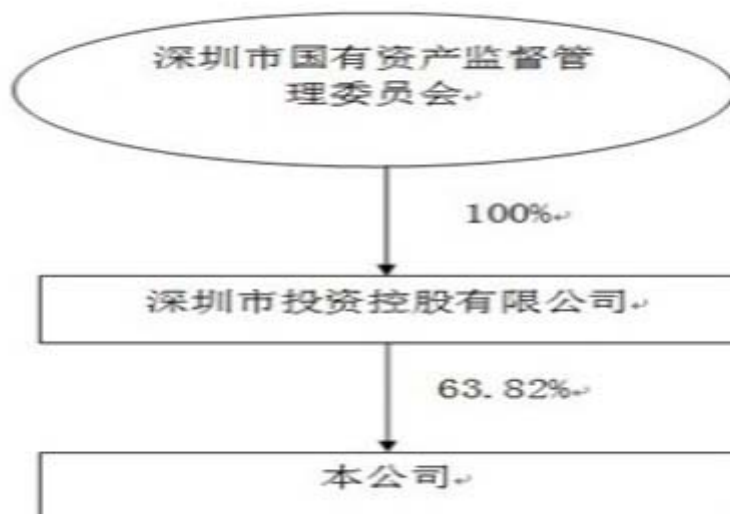
	负责人				
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	张晓莉				
未来发展战略	<p>(一) 贯彻执行国家、省、市有关国有资产管理的法律、法规,起草国有资产管理的法规、规章和政策,经批准后组织实施。拟订经营性国有资产的监管制度和办法并组织实施。 (二) 根据市政府授权,依照法律法规履行出资人职责,依法维护国有资产出资人权益。 (三) 负责所监管企业和委机关党的建设工作。 (四) 承担监管市属企业国有资产的责任,加强国有资产的管理工作,进一步完善权利、义务和责任相统一,管资产与管人、管事相结合的国有资产管理体制。 (五) 承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任,建立和完善国有资产保值增值指标体系,制定考核标准,通过统计、审计和稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管,促进所监管企业履行社会责任。 (六) 负责研究编制所监管国有企业改革发展的总体规划,指导推进国有企业改革和重组,推进现代企业制度建设,开展国有资本运营,推动国有经济布局和结构战略性调整,发挥国有资本在国民安全和国民经济命脉等重要行业和关键领域的作用。 (七) 指导推进所监管企业完善公司治理结构,加强所监管企业董事会、监事会等建设,形成职责明确、运转协调、有效制衡的治理机制。 (八) 承担对所监管企业收入分配的管理工作,规范所监管企业负责人收入分配、职务消费。 (九) 按照市委的规定,通过法定程序对所监管企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩,建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制、完善经营者激励和约束制度。 (十) 负责向所监管企业委派或推荐董事、监事、财务总监,按照企业负责人管理权限的规定,负责所监管企业负责人的经济责任审计工作。 (十一) 负责编制所监管企业年度国有资本经营预决算草案,纳入政府预算体系,经批准后组织执行,按规定收取所监管企业上交的国有资本收益。 (十二) 负责有关集体企业改革、发展和资产管理的战略研究、政策制定和指导工作。 (十三) 承办市政府及上级部门交办的其他事项。</p>				
经营成果、财务状况、现金流等	<p>2014 年 1-12 月,市属国有企业累计实现营业收入 1097.09 亿元,增长 13.41%;利润总额 286.62 亿元,增长 28.93%;已交税金 164.61 亿元,增长 19.4%。</p>				

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。

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

适用 不适用

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 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
陈玉刚	董事长	现任	男	58			0	0	0	0
魏志	董事、总经理	现任	男	58			0	0	0	0
刘光新	董事	现任	男	57			0	0	0	0
龚四新	董事、财务总监	现任	男	47			0	0	0	0
文利	董事	现任	女	46			0	0	0	0
郭立威	董事	现任	男	42			0	0	0	0
李建新	独立董事	现任	男	61			0	0	0	0
查振祥	独立董事	离任	男	60			0	0	0	0
董志光	独立董事	离任	男	58			0	0	0	0
刘宁华	独立董事	现任	男	53			0	0	0	0
张琦	独立董事	现任	男	37			0	0	0	0
戴先华	监事会主席	现任	男	53			0	0	0	0
张满华	监事	现任	男	40			0	0	0	0
王秀颜	监事	现任	女	53			0	0	0	0
王秋平	监事、发展管理部经理	现任	女	45			0	0	0	0
张戈坚	监事、审计部经理	现任	男	40			0	0	0	0
王航军	副总经理、财务负责人	现任	男	49			0	0	0	0
李子鹏	副总经理	现任	男	49			0	0	0	0
范维平	副总经理、董事会秘书	现任	男	50			0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

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。

刘宁华先生，男，1962年6月出生，本科，工程师，中共党员。曾任中国东方信托投资公司深圳投资银行部副总经理、总经理；2013年8月至今在中国银河证券股份有限公司法律合规部任职。

张琦先生，男，1978年1月出生，中南财经政法大学会计学院，教授，博士，博士生导师，政府会计研究所所长，财政部全国会计领军人才，中国注册会计师，湖北省新世纪高层次人才工程人选（第二层次），国家自然科学基金通讯评议专家，《会计研究》杂志匿名审稿专家，中国会计学会政府与非营利组织会计专业委员会副主任委员、全国预算与会计研究会理事、财政部政府会计准则委员会咨询专家，2009年至2012年任中南财经政法大学会计系副主任，副教授，2012年至今任中南财大教授、博导、政府会计研究所所长。

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。

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月起任该公司审计部（监事会办公室）经理，现任该公司审计与风险管理部（监事会办公室）副部长，本公司监事。

张满华先生，1975年2月生，硕士研究生。1992年—2004年，在中南大学，学习并任教；2004年—2010年，在康佳集团股份有限公司投资中心，担任业务经理、高级经理，兼任深圳聚龙光电有限公司董事会秘书；2010年—2013年，在深超科技投资有限公司投资部，担任副部长、部长；2013年起，任职深圳市投资控股有限公司企业一部高级主管。

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局长；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。曾任深圳市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	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
文利	深圳市投资控股有限公司	企业一部部长	2005年07月01日		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	2004年10月01日		是
王秀颜	深圳市投资控股有限公司	审计与风险管理部（监事会办公室）副部长	2004年10月01日		是
张满华	深圳市投资控股有限公司	企业一部高级主管	2013年03月01日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
李建新	深圳市社会科学院	研究员	1996年01月01日		是
刘宁华	中国银河证券股份有限公司	法律合规部	2013年08月01日		是

张琦	中南财经政法大学	教授、博导	2012年01月01日		是
----	----------	-------	-------------	--	---

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

报告期内，公司董事会与公司管理层签署2014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：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
陈玉刚	董事长	男	58	现任	85.58	0	85.58
魏志	董事、总经理	男	58	现任	82.5	0	82.5
刘光新	董事、工会主席	男	57	现任	79.43	0	79.43
龚四新	董事、财务总监	男	47	现任	44.78	0	44.78
文利	董事	女	46	现任	0		0
郭立威	董事	男	42	现任	0		0
李建新	独立董事	男	61	现任	8	0	8
查振祥	独立董事	男	60	离任	6	0	6
董志光	独立董事	男	58	离任	6	0	6
刘宁华	独立董事	男	53	现任	2	0	2
张琦	独立董事	男	37	现任	2	0	2
戴先华	监事会主席	男	53	现任	42.78	0	42.78
王秀颜	监事	女	53	现任	0		0
张满华	监事	男	40	现任	0		0
王秋平	监事、发展管理部经理	女	45	现任	38.4	0	38.4
张戈坚	监事、审计部经理	男	40	现任	38.35	0	38.35
王航军	副总经理、财务负责人	男	49	现任	79.43	0	79.43
李子鹏	副总经理	男	49	现任	75.98	0	75.98
范维平	副总经理、董事会秘书	男	50	现任	75.98	0	75.98
合计	--	--	--	--	667.19	0	667.19

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

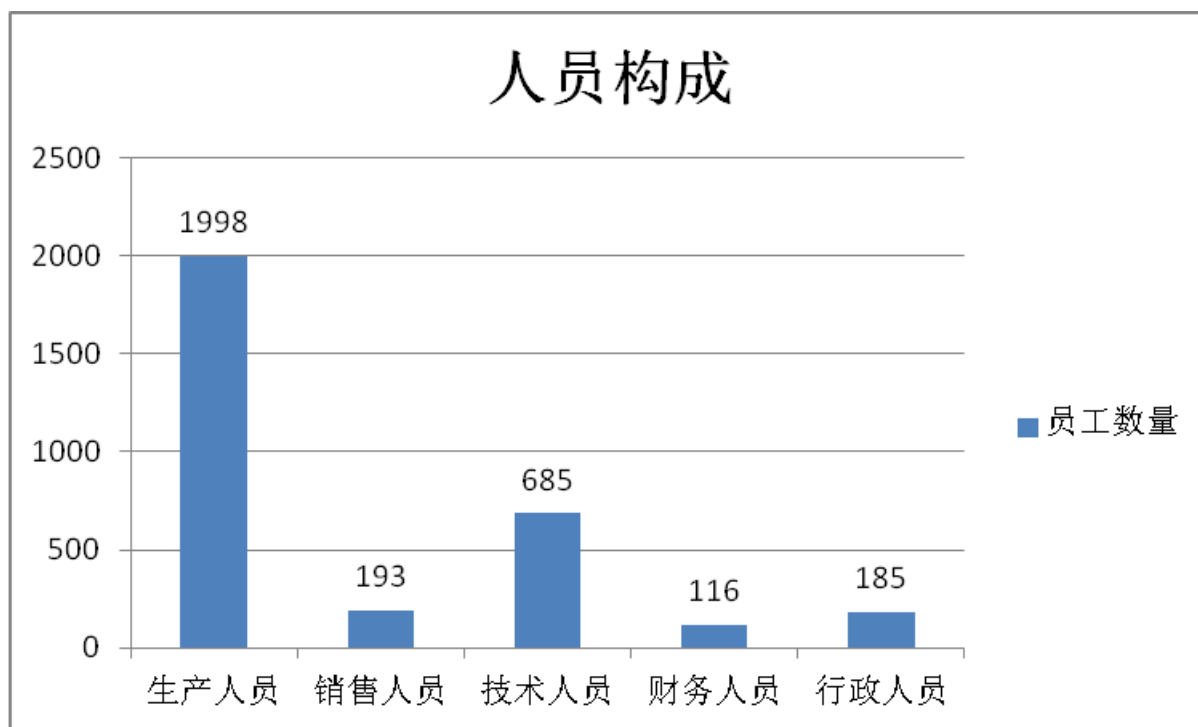
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
查振祥	独立董事	任期满离任	2014年09月10日	任期满
董志光	独立董事	任期满离任	2014年09月10日	任期满
刘宁华	独立董事	被选举	2014年09月10日	董事会选举
张琦	独立董事	被选举	2014年09月10日	董事会选举
张世磊	监事	任期满离任	2014年09月10日	任期满
张满华	监事	被选举	2014年09月10日	监事会选举

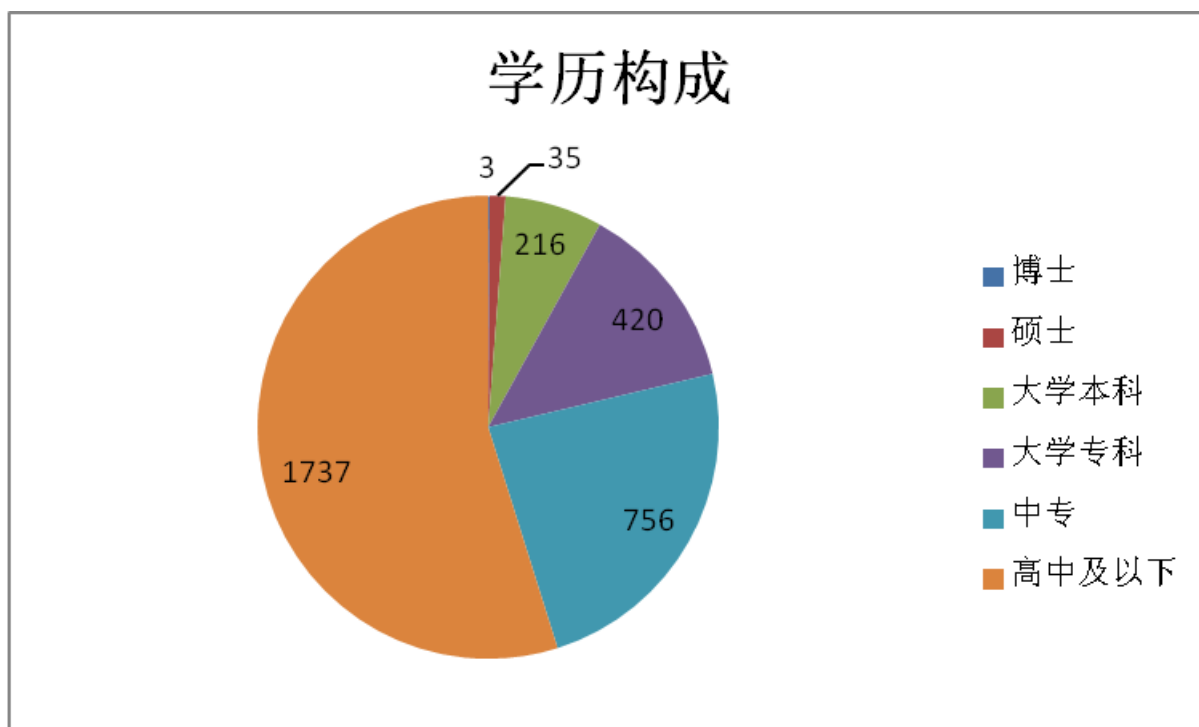
五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

不适用

六、公司员工情况

基本情况：本公司现有员工3167人，其中生产人员1988人，销售人员193人，技术人员685人，财务人员116人，行政人员185人。大中专以上文化程度的有1430人。目前需要承担费用的退休职工200人。





薪酬政策：根据企业发展战略要求，结合各自实际，公司对内部不同行业按照市场要求实行差异化管 理，适度拉开薪酬差距，以更好地吸引和留住人才。在集团公司总部、地产企业引入职位族分类管理理念，对所有职位分为领导族、管理族、专业职能族、开发业务族、服务保障族等五类，并根据职位族分类实行薪酬差异化，同时专业技术人员的薪酬与中层管理人员的薪酬保持一定重叠，建立薪酬发展双通道，薪酬向房地产开发专业人员倾斜。在集团公司系统其他企业按照市场对标情况，重点对一些薪酬水平低于市场的岗位、关键岗位等进行适度调整。

培训计划：根据集团公司2015年经营发展的整体要求，结合培训需求调查和2014年度绩效考核结果，为进一步提高员工队伍的知识水平、业务水平和技能水平，增强员工团队的向心力和凝聚力，满足公司可持续发展，实现企业与员工的共同成长，2015年，集团公司将从基础管理提升、房地产专业课程、综合素质和业务知识等三个方面加强培训，具体内容包括高绩效团队建设、高效能人士的七个习惯、绩效管理实务培训、房地产运营管理实战沙盘等课程，培训方式采用内外部培训相结合，培训人员覆盖全部员工，培训时间贯穿全年。

第九节 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。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。

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
2013 年年度股东大会	2014 年 04 月 22 日	2013 年度董事会工作报告	审议通过	2014 年 04 月 23 日	2014-12-2013 年年度股东大会决议公告。巨潮资讯网
2013 年年度股东大会		2013 年度监事会工作报告	审议通过	2014 年 04 月 23 日	2014-12-2013 年年度股东大会决议公告。巨潮资讯网

2013 年年度股东大会		2013 年度财务决算报告	审议通过	2014 年 04 月 23 日	2014-12-2013 年年度股东大会决议公告。巨潮资讯网
2013 年年度股东大会		2014 年度财务预算报告	审议通过	2014 年 04 月 23 日	2014-12-2013 年年度股东大会决议公告。巨潮资讯网
2013 年年度股东大会		2013 年年报	审议通过	2014 年 04 月 23 日	2014-12-2013 年年度股东大会决议公告。巨潮资讯网
2013 年年度股东大会		关于 2013 年度利润分配或资本公积金转增股本的议案	审议通过	2014 年 04 月 23 日	2014-12-2013 年年度股东大会决议公告。巨潮资讯网
2013 年年度股东大会		关于续聘会计师事务所的议案	审议通过	2014 年 04 月 23 日	2014-12-2013 年年度股东大会决议公告。巨潮资讯网
2013 年年度股东大会		关于贷款和为子公司贷款提供担保的议案	审议通过	2014 年 04 月 23 日	2014-12-2013 年年度股东大会决议公告。巨潮资讯网

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 09 月 26 日	关于董事会换届选举的议案	审议通过	2014 年 09 月 27 日	2014-29-2014 年第一次临时股东大会决议公告。巨潮资讯网。
2014 年第一次临时股东大会		关于监事会换届选举的议案	审议通过	2014 年 09 月 27 日	2014-29-2014 年第一次临时股东大会决议公告。巨潮资讯网。

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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	现场出席次数	以通讯方式参加	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未

	董事会次数		次数			亲自参加会议
李建新	6	4	2	0	0	否
董志光	5	3	2	0	0	否
查振祥	5	3	2	0	0	否
刘宁华	1	1	0	0	0	否
张琦	1	1	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						2

连续两次未亲自出席董事会的说明

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，核实李建新先生、刘宁华先生、张琦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，核实换届选举名单。

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2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2013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。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

适用 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2014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。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

2014年，公司持续健全完善内部控制体系。《房地产手册》的试行和二次修订，深化了公司核心房地产业务全流程的内控体系建设。年度内，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，于2014年9月至2015年2月，对纳入评价范围的高风险领域和单位进行审计评价，测试主要业务领域涉及的18个流程的535个风险点，未发现报告期内公司存在财务报告和非财务报告内部控制重大缺陷。同时，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。

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2014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	2015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、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

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	2015 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。

第十一节 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	2015 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（2015）060006 号
注册会计师姓名	张俊、董汉兰

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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014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2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014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

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	808,963,376.68	977,171,814.20
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	26,585,132.12	22,208,022.21
预付款项	25,989,832.24	35,904,799.33
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	6,638,425.25	7,919,365.82
买入返售金融资产		
存货	2,323,472,671.20	2,101,399,879.93
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,191,649,437.49	3,144,603,881.49
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	18,493,000.00	15,302,199.55
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	32,888,939.41	63,111,931.67
投资性房地产	250,014,034.94	273,314,623.03
固定资产	64,069,233.96	75,301,015.72
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	99,792,587.03	106,945,090.07
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,553,053.03	3,081,383.99
递延所得税资产	216,552,790.60	191,592,588.80
其他非流动资产	7,275,069.00	
非流动资产合计	691,638,707.97	728,648,832.83
资产总计	3,883,288,145.46	3,873,252,714.32
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	300,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	175,347,021.19	265,697,047.64
预收款项	28,756,337.08	141,082,677.48
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	57,777,210.65	50,023,230.98
应交税费	1,015,363,636.69	865,513,058.59
应付利息	562,879.72	934,568.21
应付股利		
其他应付款	111,032,824.55	123,967,110.64
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	64,316,666.64

其他流动负债		
流动负债合计	1,493,839,909.88	1,811,534,360.18
非流动负债：		
长期借款	177,613,352.00	116,243,352.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	21,765,846.69	24,459,068.33
递延所得税负债	257,625.00	
其他非流动负债	114,706,662.76	117,372,554.07
非流动负债合计	314,343,486.45	258,074,974.40
负债合计	1,808,183,396.33	2,069,609,334.58
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	119,951,533.93	120,086,646.43
减：库存股		
其他综合收益	-4,006,141.53	-7,098,716.51
专项储备		
盈余公积	136,591,232.84	121,542,385.81
一般风险准备		
未分配利润	1,225,726,944.83	972,271,884.95
归属于母公司所有者权益合计	2,074,242,662.07	1,802,781,292.68
少数股东权益	862,087.06	862,087.06
所有者权益合计	2,075,104,749.13	1,803,643,379.74
负债和所有者权益总计	3,883,288,145.46	3,873,252,714.32

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	338,036,109.52	420,568,966.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,029,211.52	1,158,087.49
预付款项		429,546.00
应收利息		631,400.00
应收股利		
其他应收款	1,758,238,266.73	1,104,282,291.68
存货	385,762,064.03	326,684,862.09
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		150,000,000.00
流动资产合计	2,483,065,651.80	2,003,755,153.91
非流动资产：		
可供出售金融资产	4,223,500.00	1,032,699.55
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	279,446,200.39	309,669,192.65
投资性房地产	162,666,161.07	181,492,088.46
固定资产	11,701,031.08	15,709,482.23
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	1,470,297.69	1,643,273.97
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	459,507,190.23	639,546,736.86
资产总计	2,942,572,842.03	2,643,301,890.77
流动负债：		
短期借款		240,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	27,475,005.86	28,121,986.86
预收款项	556,723.50	12,801,629.50
应付职工薪酬	9,765,464.25	8,230,148.81
应交税费	44,829,812.84	2,051,845.65
应付利息	621,676.25	433,972.60
应付股利		
其他应付款	1,362,785,410.73	1,136,178,056.53
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,446,034,093.43	1,427,817,639.95
非流动负债：		
长期借款	276,370,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	257,625.00	
其他非流动负债		

非流动负债合计	276,627,625.00	
负债合计	1,722,661,718.43	1,427,817,639.95
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	94,057,859.68	94,057,859.68
减：库存股		
其他综合收益	2,933,175.45	
专项储备		
盈余公积	135,934,422.40	120,885,575.37
未分配利润	391,006,574.07	404,561,723.77
所有者权益合计	1,219,911,123.60	1,215,484,250.82
负债和所有者权益总计	2,942,572,842.03	2,643,301,890.77

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,268,451,451.86	1,619,227,227.60
其中：营业收入	1,268,451,451.86	1,619,227,227.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	908,328,822.13	1,200,805,740.45
其中：营业成本	520,485,126.20	744,847,455.76
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	277,057,303.89	312,773,207.11

销售费用	26,318,080.91	40,219,755.20
管理费用	103,915,932.80	109,662,479.90
财务费用	-12,697,790.50	-6,334,701.69
资产减值损失	-6,749,831.17	-362,455.83
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）	214,624,884.25	5,164,781.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-352,555.03	5,164,781.52
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	574,747,513.98	423,586,268.67
加：营业外收入	5,094,033.97	2,445,277.76
其中：非流动资产处置利得	1,905,888.27	161,188.19
减：营业外支出	26,076,584.37	3,097,072.00
其中：非流动资产处置损失	93,576.27	88,561.24
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	553,764,963.58	422,934,474.43
减：所得税费用	136,266,283.67	122,093,910.62
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	417,498,679.91	300,840,563.81
归属于母公司所有者的净利润	417,498,679.91	300,840,563.81
少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	3,092,574.98	-1,215,814.06
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,092,574.98	-1,215,814.06
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	3,092,574.98	-1,215,814.06
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中		

享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	2,933,175.45	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	159,399.53	-1,215,814.06
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	420,591,254.89	299,624,749.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	420,591,254.89	299,624,749.75
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.7005	0.5048
（二）稀释每股收益	0.7005	0.5048

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	66,368,633.69	51,786,335.36
减：营业成本	26,061,655.45	14,620,872.04
营业税金及附加	6,670,106.76	7,700,375.63
销售费用		
管理费用	41,556,470.77	44,011,892.19
财务费用	-5,716,403.24	7,797,249.44
资产减值损失	-6,776,623.28	-16,097,045.15
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）	210,458,029.19	191,239,981.52

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-352,555.03	5,164,781.52
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	215,031,456.42	184,992,972.73
加：营业外收入	2,285,081.37	1,637,357.28
其中：非流动资产处置利得	431,742.33	
减：营业外支出	23,964,998.79	31,793.41
其中：非流动资产处置损失	3,861.79	1,793.41
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	193,351,539.00	186,598,536.60
减：所得税费用	42,863,068.67	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	150,488,470.33	186,598,536.60
五、其他综合收益的税后净额	2,933,175.45	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	2,933,175.45	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	2,933,175.45	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	153,421,645.78	186,598,536.60
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2525	0.3131
（二）稀释每股收益	0.2525	0.3131

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	1,141,552,814.94	1,065,181,587.19
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	27,501,782.68	29,128,598.42
经营活动现金流入小计	1,169,054,597.62	1,094,310,185.61
购买商品、接受劳务支付的现金	526,096,880.10	368,302,207.22
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	271,319,723.58	254,498,181.42
支付的各项税费	301,412,102.96	270,951,854.45
支付其他与经营活动有关的现金	84,852,948.06	90,133,612.42
经营活动现金流出小计	1,183,681,654.70	983,885,855.51
经营活动产生的现金流量净额	-14,627,057.08	110,424,330.10
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	237,302,621.45	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	867,170.40	18,659,065.60
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	238,169,791.85	18,659,065.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,682,765.56	12,696,883.02
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	266,715.68	
投资活动现金流出小计	13,949,481.24	12,696,883.02
投资活动产生的现金流量净额	224,220,310.61	5,962,182.58
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	316,370,000.00	461,243,352.00
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	316,370,000.00	461,243,352.00
偿还债务支付的现金	514,316,666.64	372,330,333.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,761,051.09	23,373,070.63
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
筹资活动现金流出小计	693,077,717.73	397,380,895.98
筹资活动产生的现金流量净额	-376,707,717.73	63,862,456.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,093,973.32	-801,465.87
五、现金及现金等价物净增加额	-168,208,437.52	179,447,502.83

加：期初现金及现金等价物余额	977,171,814.20	797,724,311.37
六、期末现金及现金等价物余额	808,963,376.68	977,171,814.20

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	44,991,559.19	50,534,901.36
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	29,403,475.42	19,754,794.25
经营活动现金流入小计	74,395,034.61	70,289,695.61
购买商品、接受劳务支付的现金	36,933,801.29	8,723,060.88
支付给职工以及为职工支付的现金	25,261,992.16	22,284,922.53
支付的各项税费	13,695,960.29	11,664,415.35
支付其他与经营活动有关的现金	467,630,748.14	469,502,088.72
经营活动现金流出小计	543,522,501.88	512,174,487.48
经营活动产生的现金流量净额	-469,127,467.27	-441,884,791.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	517,302,621.45	195,000,000.00
取得投资收益收到的现金	3,378,400.00	25,443,800.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,200.00	11,983,185.60
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	520,683,221.45	232,426,985.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	770,380.00	551,487.00
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	770,380.00	551,487.00
投资活动产生的现金流量净额	519,912,841.45	231,875,498.60

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	276,370,000.00	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	276,370,000.00	240,000,000.00
偿还债务支付的现金	240,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	168,434,949.35	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	408,434,949.35	9,063,492.00
筹资活动产生的现金流量净额	-132,064,949.35	230,936,508.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,253,281.96	
五、现金及现金等价物净增加额	-82,532,857.13	20,927,214.73
加：期初现金及现金等价物余额	420,568,966.65	399,641,751.92
六、期末现金及现金等价物余额	338,036,109.52	420,568,966.65

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	595,979,092.00				120,086,646.43		-7,098,716.51		121,542,385.81		972,271,884.95	862,087.06	1,803,643,379.74
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													

二、本年期初余额	595,979,092.00				120,086,646.43	-7,098,716.51		121,542,385.81		972,271,884.95	862,087.06	1,803,643,379.74
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-135,112.50	3,092,574.98		15,048,847.03		253,455,059.88		271,461,369.39
(一)综合收益总额						3,092,574.98				417,498,679.91		420,591,254.89
(二)所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配								15,048,847.03		-164,043,620.03		-148,994,773.00
1. 提取盈余公积								15,048,847.03		-15,048,847.03		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-148,994,773.00		-148,994,773.00
4. 其他												
(四)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												
(五)专项储备												

1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他					-135,112.50								-135,112.50
四、本期期末余额	595,979,092.00				119,951,533.93		-4,006,141.53		136,591,232.84		1,225,726,944.83	862,087.06	2,075,104,749.13

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	595,979,092.00				63,783,019.03		-5,882,902.45		102,882,532.15		746,091,174.80	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
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	595,979,092.00				120,086,646.43		-5,882,902.45		102,882,532.15		690,091,174.80	862,087.06	1,504,018,629.99
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-1,215,814.06		18,659,853.66		282,180,710.15		299,624,749.75
(一) 综合收益总额							-1,215,814.06				300,840,563.81		299,624,749.75
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 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													
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	595,979,092.00				120,086,646.43		-7,098,716.51	121,542,385.81		972,271,884.95	862,087.06	1,803,643,379.74	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	595,979,000.00				94,057,850.00				120,885,500.00	404,561.06	1,215,484,911.06

	092.00				9.68				75.37	,723.77	,250.82
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	595,979,092.00				94,057,859.68				120,885,575.37	404,561,723.77	1,215,484,250.82
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							2,933,175.45		15,048,847.03	-13,555,149.70	4,426,872.78
(一)综合收益总额							2,933,175.45			150,488,470.33	153,421,645.78
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配									15,048,847.03	-164,043,620.03	-148,994,773.00
1. 提取盈余公积									15,048,847.03	-15,048,847.03	
2. 对所有者(或股东)的分配										-148,994,773.00	-148,994,773.00
3. 其他											
(四)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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	595,979,092.00				94,057,859.68		2,933,175.45		135,934,422.40	391,006,574.07	1,219,911,123.60

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	595,979,092.00				37,754,232.28				102,225,721.71	292,623,040.83	1,028,582,086.82
加：会计政策变更											
前期差错更正					56,303,627.40					-56,000,000.00	303,627.40
其他											
二、本年期初余额	595,979,092.00				94,057,859.68				102,225,721.71	236,623,040.83	1,028,885,714.22
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									18,659,853.66	167,938,682.94	186,598,536.60
(一) 综合收益总额										186,598,536.60	186,598,536.60
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											

(三) 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. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 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

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。

截至2014年12月31日，本公司注册资本为人民币595,979,092元，实收资本为人民币595,979,092元，股本情况详见附注（七）53。

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。

1. 公司注册地、组织形式和总部地址

组织形式：股份有限公司。

公司注册地：中国广东省深圳市。

总部地址：深圳市人民南路国贸大厦39层、42层。

1. 公司的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围：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）。

本公司及子公司（以下合称“本集团”）主要经营房地产开发；物业管理；楼宇及楼宇设备维修、庭

园绿化及清洁服务；房屋租赁；汽车客运、汽车出租；工程监理；中餐、西餐、酒的零售等。

3、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。

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告于2015年3月31日经公司第八届董事会第二次会议批准报出。

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计26家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注（八）。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，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。

2014年，财政部修订了《企业会计准则——基本准则》，并新发布或修订了8项具体企业会计准则。本集团已于本报告期执行了这些新发布或修订的企业会计准则，对财务报表产生的重大影响详见本附注（五）33。

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

不适用

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团房产项目建设周期较长、因行业特性导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。除此以外，本集团其他业务的正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

4、记账本位币

本集团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) 本集团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，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本集团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。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，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，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

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，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团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，于发生时计入当期损益；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。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，将其计入合并成本。

本集团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。

本集团在购买日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，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，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2014年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

(2) 合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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

(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，其余额仍冲减少数股东权益。

(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。

(6) 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（七）7。

(2) 共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中

归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（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

本集团外币交易均按交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币。

（1）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，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

本集团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，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

10、金融工具

（1）金融工具的确认

本集团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。

（2）金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、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。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

B、持有至到期投资

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

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本集团在初始确认时将某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后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②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。

③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，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，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生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。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，以及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，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本集团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、本集团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。

本集团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。

本集团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。

本集团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

本集团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一年以上，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，原直接计入其他综合收益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，本集团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。

（3）金融负债的分类和计量

①本集团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。

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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量

方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②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。

③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，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。

(4) 金融资产转移确认依据和计量

本集团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。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，与原计入其他综合收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。

本集团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，与原计入其他综合收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。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，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资产。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团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，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

(5) 金融负债的终止确认

本集团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。本集团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。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
组合 1	其他方法
组合 2	账龄分析法

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）	3.00%	3.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

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	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
组合 1	0.00%	0.00%

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
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) 存货分类：本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为：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。

(2) 存货的确认：本集团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。

(3) 存货取得和发出的计价方法：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成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：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：

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。

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存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

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。

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

13、划分为持有待售资产

(1) 持有待售的确认标准

本集团对同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）确认为持有待售：

①该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

②本集团相关权力机构已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

③本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

④该项转让将在一年内完成。

(2) 持有待售的会计处理方法

持有待售的企业组成部分包括单项非流动资产和处置组，处置组是指一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产组，一个资产组或某个资产组中的一部分。如果处置组是一个资产组，并且按照《企业会计准则第8号—资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中取得的商誉。

本集团对于被分类为持有待售的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额

孰低进行初始计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额作为资产减值损失计入当期损益；如果持有待售的是处置组，则将资产减值损失首先分配至高誉，然后按比例分摊至属于持有待售资产范围内的其他非流动资产计入当期损益。递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行个别计量或是作为某一处置组的一部分进行计量。

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

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1）初始计量

本集团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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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，本集团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) 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，于发生时计入当期损益；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；

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。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、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。

D、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

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。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。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。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，本集团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，本集团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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本集团处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(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，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

(1) 本集团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) 本集团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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。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。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本集团期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。

16、固定资产

(1) 确认条件

本集团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。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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-25 年	10.00%	3.8%-4.5%
机器设备	年限平均法	10 年	5.00%	9.5%
运输设备	年限平均法	5 年	5.00%	19%
电子及其他设备	年限平均法	5 年	5.00%	19%
固定资产装修	年限平均法	5 年		20%

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。本集团的固定资产折旧方法为年限平均法

本集团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。

固定资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

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%。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本集团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。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。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。

17、在建工程

(1) 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) 本集团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，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本集团发生的借款费用，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。

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。

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

(2) 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。

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

19、生物资产

不适用

20、油气资产

不适用

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团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。

(2) 无形资产的计量

- ①本集团无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产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。

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

B. 无形资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

(2) 内部研究开发支出会计政策

不适用

22、长期资产减值

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) 本集团经营所处的经济、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，从而对本集团产生不利影响。
- (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) 本集团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。

本集团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，本集团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。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入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。

本集团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。

23、长期待摊费用

本集团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。

24、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利的会计处理方法

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

25、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，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，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 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，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，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本集团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。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本集团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，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

26、股份支付

不适用

27、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

28、收入

本集团的收入包括商品销售收入、房地产销售收入、物业出租收入、劳务收入、他人使用公司资产收入。

(1) 商品销售收入

本集团在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。

(2) 房地产销售收入

本集团在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。

(3) 物业出租收入

本集团在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。

(4) 劳务收入

本集团在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。

(5) 他人使用公司资产收入

本集团在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。

29、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，除有确凿证据证明属于与资产相关的政府补助外，本集团将其划分为与收益相关的政府补助

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，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。

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。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，除有确凿证据证明属于与资产相关的政府补助外，本集团将其划分为与收益相关的政府补助

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

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。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

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) 递延所得税负债

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。

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

本集团作为承租人，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。

本集团作为出租人，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，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，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）融资租赁的会计处理方法

本集团作为承租人，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；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，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；或有租金在实际发生时计入当期损益。

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，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。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，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团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。

本集团作为出租人，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。

32、其他重要的会计政策和会计估计

（1）公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的

义务。

(2) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本集团处置或被本集团划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(3) 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

公司报告期会计政策变更情况如下：

2014年1至3月，财政部新制定了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》；修订印发了《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》、《企业会计准则第2号——长期股权投资》。上述7项会计准则均自2014年7月1日起施行。2014年6月20日，修订印发了《企业会计准则第37号——金融工具列报》，企业应当在2014年年度及以后期间的财务报告中按照本准则要求对金融工具进行列报。2014年7月23日，修改并重新公布了《企业会计准则——基本准则》，自发布之日起施行。

本公司自2014年7月1日起执行上述新制定或修订后的企业会计准则。新制定或修订的会计准则的变化，导致本集团相应会计政策变化，并已按照相关衔接规定进行了处理，对于需要对比较数据进行追溯调整的，本集团已进行了相应追溯调整。本集团追溯调整的主要事项有：

① 根据修订后的《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定，对不具有控制、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权益工具投资，由长期股权投资科目列报，改为以成本计量的可供出售金融资产列报。

② 根据修订后的《企业会计准则第30号——财务报表列报》及其应用指南的规定，对报表列报科目作为以下重分类：

A、原列报于合并资产负债表及资产负债表的“其他非流动负债”科目的递延收益项目，改为列报于“递延收益”科目；

B、原列报于合并资产负债表的“外币报表折算差额”科目，改为列报于“其他综合收益”科目；

C、相应地，合并所有者权益变动表与所有者权益变动表按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》应用指南规定的格式重新列报。

上述引起的追溯调整对比财务报表的主要影响如下：

项目	对比较期间（2013年度）合并财务报表的影响		
	①	②	合计
比较期间（2013）年度年末数影响：			
可供出售金融资产	15,302,199.55		15,302,199.55
长期股权投资	-15,302,199.55		-15,302,199.55
递延收益		24,459,068.33	24,459,068.33
一年内到期的非流动负债		-2,693,221.64	-2,693,221.64
其他非流动负债		-21,765,846.69	-21,765,846.69
外币报表折算差额		7,098,716.51	7,098,716.51
其他综合收益		-7,098,716.51	-7,098,716.51

项目	对比较期间（2013年度）母公司财务报表的影响
比较期间（2013）年度年末数影响：	
可供出售金融资产	1,032,699.55
长期股权投资	-1,032,699.55

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

34、其他

不适用

六、税项

1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2、税收优惠

根据国家发改委第9号令《产业结构调整指导目录（2011年本）》鼓励类中的第三十七类商务服务业第2条物业服务的规定，符合条件的西部企业减按15%的税率征收企业所得税。本集团子公司重庆深国贸物业管理有限公司于2014年5月4日被重庆市九龙城区地方税务局认定为物业服务西部企业，自2013年1月1日减按15%的税率征收企业所得税。

3、其他

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%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	199,841.15	263,857.71
银行存款	806,458,046.62	974,606,475.15
其他货币资金	2,305,488.91	2,301,481.34
合计	808,963,376.68	977,171,814.20
其中：存放在境外的款项总额	46,940,545.88	46,152,132.44

其他说明

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

(2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

不适用

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	107,016,173.89	77.64%	107,016,173.89	100.00%		107,016,173.89	79.74%	107,016,173.89	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	28,933,530.20	20.99%	2,348,398.08	8.12%	26,585,132.12	24,700,058.09	18.40%	2,492,035.88	10.09%	22,208,022.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,884,022.38	1.37%	1,884,022.38	100.00%		2,495,166.27	1.86%	2,495,166.27	100.00%	
合计	137,833,726.47	100.00%	111,248,594.35	80.71%	26,585,132.12	134,211,398.25	100.00%	112,003,376.04	83.45%	22,208,022.21

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（按单位）	期末余额			
	应收账款	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	100.00%	涉及诉讼，无可执行财产
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	长期未能收回
深圳鲁南实业发展公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00%	经营状况欠佳、长期未能收回
周谭进	2,750,000.00	2,750,000.00	100.00%	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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内（含 1 年）	26,074,544.57	781,835.81	3.00%
1 年以内小计	26,074,544.57	781,835.81	3.00%
1 至 2 年	1,306,333.38	130,633.34	10.00%
2 至 3 年	125,642.25	37,692.68	30.00%
3 年以上	1,427,010.00	1,398,236.25	97.98%
3 至 4 年	49,955.96	24,977.98	50.00%
4 至 5 年	18,978.86	15,183.09	80.00%
5 年以上	1,358,075.18	1,358,075.18	100.00%
合计	28,933,530.20	2,348,398.08	8.12%

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（五）11。

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：

不适用

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-558,463.54 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

合计	0.00	--
----	------	----

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
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) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	71.54	98,611,328.05
华为技术有限公司	10,080,735.62	7.31	302,422.07
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.06	2,836,561.00
深圳鲁南实业发展公司	2,818,284.84	2.04	2,818,284.84
周谭进	2,750,000.00	2.00	2,750,000.00
合计	117,096,909.51	84.95	107,318,595.96

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

其他说明：

不适用

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	24,605,664.84	94.68%	30,389,540.42	84.64%
1 至 2 年	1,374,527.95	5.29%	978,600.00	2.73%
2 至 3 年	8,600.00	0.03%	4,535,619.60	12.63%
3 年以上	1,039.45		1,039.31	
合计	25,989,832.24	--	35,904,799.33	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付款项金额前五名单位情况如下:

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
预缴建筑业社会保障费	24,048,455.94	92.53
预缴税金	1,105,752.57	4.25
国顺昌汽车有限公司	163,000.00	0.63
济南市市中区住房保障和房产管理局	119,480.00	0.46
深圳市建成功装饰工程有限公司	93,814.20	0.36
合计	25,530,502.71	98.23

注1: 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。

注2: 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。

其他说明:

7、应收利息

(1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

不适用

8、应收股利**(1) 应收股利**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

其他说明：

不适用

9、其他应收款**(1) 其他应收款分类披露**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	92,351,159.68	76.80%	92,351,159.68	100.00%		92,308,727.68	75.57%	92,308,727.68	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	18,187,620.34	15.12%	11,549,195.09	63.50%	6,638,425.25	19,924,299.66	16.31%	12,004,933.84	60.25%	7,919,365.82
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	9,717,262.51	8.08%	9,717,262.51	100.00%		9,925,245.51	8.12%	9,925,245.51	100.00%	
合计	120,256,042.53	100.00%	113,617,617.28	94.48%	6,638,425.25	122,158,272.75	100.00%	114,238,907.03	93.52%	7,919,365.82

	042.53		617.28		.25	,272.85		07.03		2
--	--------	--	--------	--	-----	---------	--	-------	--	---

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
金田实业（集团）股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	100.00%	履行担保款项,难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	7,328,480.00	7,328,480.00	100.00%	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	100.00%	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	100.00%	诉讼判决难以收回
深圳五粮液大酒家	5,523,057.70	5,523,057.70	100.00%	长期未能收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00%	长期未能收回
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00%	项目停建
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00%	项目停建
深圳国贸实业发展有限公司	2,351,652.48	2,351,652.48	100.00%	公司资不抵债
合计	92,351,159.68	92,351,159.68	--	--

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内（含 1 年）	4,782,483.65	143,474.51	3.00%
1 年以内小计	4,782,483.65	143,474.51	3.00%
1 至 2 年	1,752,615.59	175,261.56	10.00%
2 至 3 年	518,494.02	155,548.21	30.00%
3 年以上	11,134,027.08	11,074,910.81	99.47%
3 至 4 年	106,380.55	53,190.28	50.00%
4 至 5 年	29,630.00	23,704.00	80.00%
5 年以上	10,998,016.53	10,998,016.53	100.00%
合计	18,187,620.34	11,549,195.09	63.50%

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（五）11。

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

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-362,939.60 元；本期收回或转回坏账准备金额 15,168.75 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
自然人	15,168.75	现金收回
合计	15,168.75	--

长期未能收回。

（3）本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
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）其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	10,175,218.68	8,442,102.74
备用金借支	507,093.70	353,657.31
对关联公司的应收款项	12,337,357.13	12,294,925.13
对非关联公司的应收款项	97,236,373.02	101,067,587.67
合计	120,256,042.53	122,158,272.85

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
金田实业(集团)股份有限公司	对非关联公司的应收款项	56,600,000.00	五年以上	47.07%	56,600,000.00
安徽南鹏造纸公司	对合营企业、联营企业的应收款项	7,328,480.00	五年以上	6.09%	7,328,480.00
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	对非关联公司的应收款项	6,481,353.60	五年以上	5.39%	6,481,353.60
上海裕通房地产有限公司	对非关联公司的应收款项	5,676,000.00	五年以上	4.72%	5,676,000.00
五粮液酒家	对非关联公司的应收款项	5,523,057.70	五年以上	4.59%	5,523,057.70
合计	--	81,608,891.30	--	67.86%	81,608,891.30

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
合计	--	0.00	--	--

不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

其他说明：

10、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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	1,693,606.29	542,130.04	1,151,476.25	1,798,069.73	459,762.21	1,338,307.52
库存商品	48,639.56		48,639.56	41,414.10		41,414.10
低值易耗品	258,564.20		258,564.20	472,708.60		472,708.60
拟开发产品	49,226,872.13	6,648,404.13	42,578,468.00	389,667,048.37	12,544,031.24	377,123,017.13
已完工开发产品	141,326,022.02		141,326,022.02	343,813,851.59		343,813,851.59
在建开发产品	2,138,109,501.17		2,138,109,501.17	1,378,610,580.99		1,378,610,580.99
合计	2,330,663,205.37	7,190,534.17	2,323,472,671.20	2,114,403,673.38	13,003,793.45	2,101,399,879.93

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	459,762.21	82,367.83				542,130.04
拟开发产品	12,544,031.24			5,895,627.11		6,648,404.13
合计	13,003,793.45	82,367.83		5,895,627.11		7,190,534.17

存货跌价准备转回系福昌二期土地由闲置用地改为保障性住房用地价值得以恢复所致。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为63,335,907.46元。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	0.00
累计已确认毛利	0.00
减：预计损失	0.00
已办理结算的金额	0.00

其他说明：

存货具体明细如下：

A. 拟开发产品

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海南琼山土地	6,648,404.13	6,648,404.13	
福昌二期土地	5,895,627.11		5,895,627.11
深惠花园土地	36,682,840.89		36,682,840.89

合计	49,226,872.13	6,648,404.13	42,578,468.00
----	---------------	--------------	---------------

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海南琼山土地	6,648,404.13	6,648,404.13	
福昌二期土地	5,895,627.11	5,895,627.11	
深物业·前海港湾(月亮湾土地)	273,768,960.77		273,768,960.77
深物业·金领假日(原皇岗口岸土地)	66,812,815.47		66,812,815.47
深惠花园土地	36,541,240.89		36,541,240.89
合计	389,667,048.37	12,544,031.24	377,123,017.13

A. 在建开发产品

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末		年初	
				账面余额	资本化利息余额	账面余额	资本化利息余额
深物业·半山御景	2011.09	2015.09	793,000,000.00	520,349,794.82	27,205,315.95	420,099,177.84	24,281,007.45
深物业·湖畔御景	2013.04	2015.06	1,163,720,000.00	764,859,762.18	10,446,911.43	677,342,077.18	2,438,051.09
深物业·前海港湾(月亮湾土地)	2014.02	2016.12	790,000,000.00	315,161,554.23	6,394,471.23		
深物业·金领假日(原皇岗口岸土地)	2014.03	2018.12	1,500,000,000.00	111,310,253.41	2,267,136.76		
深物业·松湖朗苑	2012.1	2017.01	687,110,000.00	426,428,136.53	17,022,072.09	281,169,325.97	7,717,027.20
合计			4,933,830,000.00	2,138,109,501.17	63,335,907.46	1,378,610,580.99	34,436,085.74

A. 已完工开发产品

项目	年初余额	竣工时间	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
国贸广场	7,372,250.95	1995.12			7,372,250.95	
皇御苑A区	2,754,653.11	2001.06	-	1,964,512.53	790,140.58	
福昌大厦裙楼	6,421,447.63	1999.11			6,421,447.63	
深物业·新华城	3,152,818.25	2010.06	1,152,364.04	3,613,047.45	692,134.84	
深物业·深港一号	21,165,331.07	2011.01		21,165,331.07	-	

深物业·廊桥国际	289,924,865.57	2012.12		
			171,096,296.10	118,828,569.47
深物业·彩田怡色	9,775,753.38	2013.03		
			5,305,007.86	4,470,745.52
其他项目	3,246,731.63			
			495,998.60	2,750,733.03
合 计	343,813,851.59		1,152,364.04	203,640,193.61
				141,326,022.02

11、划分为持有待售的资产

单位：元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
合计	0.00	0.00	0.00	--

其他说明：

不适用

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
持有待分配给所有者的资产组原值	69,437,140.28	
持有待分配给所有者的资产组减值准备	-69,437,140.28	

其他说明：

本年度原子公司海南新达开发总公司进入破产清算程序，详见附注(八)。

14、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	38,398,429.06	19,905,429.06	18,493,000.00	35,193,487.61	19,891,288.06	15,302,199.55

按公允价值计量的	6,153,300.45	2,160,300.45	3,993,000.00	2,962,500.00	2,160,300.45	802,199.55
按成本计量的	32,245,128.61	17,745,128.61	14,500,000.00	32,230,987.61	17,730,987.61	14,500,000.00
合计	38,398,429.06	19,905,429.06	18,493,000.00	35,193,487.61	19,891,288.06	15,302,199.55

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	权益工具的成本/债务工具 的摊余成本	公允价值	累计计入其他综合收益 的公允价值变动金额	已计提减值金额
可供出售权益工具	2,962,500.00	3,993,000.00	3,190,800.45	2,160,300.45
合计	2,962,500.00	3,993,000.00	3,190,800.45	2,160,300.45

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资 单位持股 比例	本期现金 红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北方机械 (集团) 股份有限 公司	3,465,000. 00			3,465,000. 00	3,465,000. 00			3,465,000. 00	12.66%	
广东省华 粤房地产 股份有限 公司	8,780,645. 20			8,780,645. 20	8,780,645. 20			8,780,645. 20	8.47%	
深圳国贸 石油有限 公司	8,500,000. 00			8,500,000. 00					100.00%	
广州利士 风汽车有 限公司	6,000,000. 00			6,000,000. 00					30.00%	
三亚东方 旅业股份 有限公司	1,350,000. 00			1,350,000. 00	1,350,000. 00			1,350,000. 00	0.28%	
深衫公司	17,695.09			17,695.09	17,695.09			17,695.09		
澳门华深 企业有限 公司	76,330.10	262.14		76,592.24	76,330.10	262.14		76,592.24	10.00%	
重庆广发	2,316,131.	7,954.16		2,324,085.	2,316,131.	7,954.16		2,324,085.	27.25%	

房屋开发有限公司	04			20	04			20		
塞班岛项目公司	1,725,186.18	5,924.70		1,731,110.88	1,725,186.18	5,924.70		1,731,110.88	30.00%	
合计	32,230,987.61	14,141.00		32,245,128.61	17,730,987.61	14,141.00		17,745,128.61	--	0.00

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	期初已计提减值余额	本期计提	其中：从其他综合收益转入	本期减少	其中：期后公允价值回升转回	期末已计提减值余额
可供出售权益工具	19,891,288.06	14,141.00	0.00	0.00	0.00	19,905,429.06
合计	19,891,288.06	14,141.00	0.00	0.00	0.00	19,905,429.06

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度	持续下跌时间(个月)	已计提减值金额	未计提减值原因
合计	0.00	0.00	--	--	0.00	--

其他说明

注 1：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原因系外币报表折算产生。

注 2：本公司未派出人员在广州利士风汽车有限公司、重庆广发房屋开发有限公司、塞班岛公司任职，虽持股比例超过 20% 低于 50% 但对其不具有重大影响，故确认为可供出售金融资产按成本计量。

注 3：2008 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、加油站、营业房、宿舍、加油站设施设备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。

15、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	0.00	0.00		0.00	0.00	

(2) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
合计	0.00	--	--	--

(3) 本期重分类的持有至到期投资

不适用

其他说明

不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
合计	0.00	0.00		0.00	0.00		--

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

其他说明

不适用

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		

一、合营企业										
深圳物业 吉发仓储 有限公司	29,044,07 7.52			836,800.8 7					29,880,87 8.39	
深圳国贸 天安物业 有限公司	31,589,90 4.82		-29,870,4 37.23	-1,719,46 7.59					0.00	
深圳天安 国际大厦 物业管理 有限公司	2,477,949 .33			530,111.6 9					3,008,061 .02	
小计	63,111,93 1.67		-29,870,4 37.23	-352,555. 03					32,888,93 9.41	
二、联营企业										
深圳物方 陶瓷工业 有限公司	18,983,61 4.14								18,983,61 4.14	18,983,61 4.14
深圳国贸 实业发展 有限公司	3,682,972 .55								3,682,972 .55	3,682,972 .55
安徽南鹏 造纸有限 公司	13,824,00 0.00								13,824,00 0.00	13,824,00 0.00
小计	36,490,58 6.69								36,490,58 6.69	36,490,58 6.69
合计	99,602,51 8.36		-29,870,4 37.23	-352,555. 03					69,379,52 6.10	36,490,58 6.69

其他说明

长期股权投资期末较年初减少47.89%，系转让深圳国贸天安物业有限公司所致。

18、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1.期初余额	469,143,848.75	7,969,954.40		477,113,803.15
2.本期增加金额	34,467.41			34,467.41

(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	34,467.41			34,467.41
3.本期减少金额	8,200,028.53			8,200,028.53
(1) 处置	8,200,028.53			8,200,028.53
4.期末余额	460,978,287.63	7,969,954.40		468,948,242.03
1.期初余额	199,448,207.69	4,350,972.43		203,799,180.12
2.本期增加金额	17,687,631.54	509,145.12		18,196,776.66
(1) 计提或摊销	17,687,631.54	509,145.12		18,196,776.66
3.本期减少金额	3,061,749.69			3,061,749.69
(1) 处置	3,061,749.69			3,061,749.69
4.期末余额	214,074,089.54	4,860,117.55		218,934,207.09
1.期末账面价值	246,904,198.09	3,109,836.85		250,014,034.94
2.期初账面价值	269,695,641.06	3,618,981.97		273,314,623.03

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

所有权受限制的投资性房地产详见附注（七）76。

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
1.期初余额	115,464,014.04		33,882,256.49	51,945,065.86	6,107,931.59	207,399,267.98
2.本期增加金额	17,250.29		1,385,526.88	4,515,697.48	343,472.20	6,261,946.85
(1) 购置	17,250.29		1,385,526.88	4,515,697.48	343,472.20	6,261,946.85
3.本期减少金额	3,227,316.91		1,855,844.51	4,297,630.04		9,380,791.46
(1) 处置或报废	3,227,316.91		1,855,844.51	4,297,630.04		9,380,791.46
4.期末余额	112,253,947.42		33,411,938.86	52,163,133.30	6,451,403.79	204,280,423.37

1.期初余额	72,877,326.17		26,862,028.04	27,763,254.01	4,519,926.88	132,022,535.10
2.本期增加金额	4,255,419.73		1,720,196.62	9,146,799.92	381,931.62	15,504,347.89
(1) 计提	4,255,419.73		1,720,196.62	9,146,799.92	381,931.62	15,504,347.89
3.本期减少金额	1,667,346.86		1,732,517.09	3,991,546.79		7,391,410.74
(1) 处置或报废	1,667,346.86		1,732,517.09	3,991,546.79		7,391,410.74
4.期末余额	75,465,399.04		26,849,707.57	32,918,507.14	4,901,858.50	140,135,472.25
1.期初余额			75,717.16			75,717.16
4.期末余额			75,717.16			75,717.16
1.期末账面价值	36,788,548.38		6,486,514.13	19,244,626.16	1,549,545.29	64,069,233.96
2.期初账面价值	42,586,687.87		6,944,511.29	24,181,811.85	1,588,004.71	75,301,015.72

(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	账面价值	备注
房屋及建筑物	13,066,495.63	2,449,244.15	0.00	10,617,251.48	

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
无	0.00	0.00	0.00	0.00

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
无	0.00

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
无	0.00	

其他说明

所有权受限制的固定资产详见附注（七）76。

20、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因

其他说明

21、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

不适用

22、固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

不适用

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
1.期初余额				170,884,406.80	170,884,406.80
4.期末余额				170,884,406.80	170,884,406.80
1.期初余额				63,939,316.73	63,939,316.73
2.本期增加金额				7,152,503.04	7,152,503.04
(1) 计提				7,152,503.04	7,152,503.04
4.期末余额				71,091,819.77	71,091,819.77
1.期末账面价值				99,792,587.03	99,792,587.03
2.期初账面价值				106,945,090.07	106,945,090.07

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
	0.00	

其他说明：

公司无形资产主要是出租车营业牌照。

26、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	

其他说明

不适用

27、商誉**(1) 商誉账面原值**

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

其他说明

不适用

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
设施改造费	1,643,273.97		172,976.28		1,470,297.69
装修费	1,438,110.02		355,354.68		1,082,755.34
合计	3,081,383.99		528,330.96		2,553,053.03

其他说明

29、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,828,014.89	707,003.72	3,488,195.78	872,048.94
内部交易未实现利润	16,162,142.68	4,040,535.67	3,054,354.48	763,588.63
已预提待抵扣的土地增	845,498,064.20	211,374,516.05	737,004,710.28	184,251,177.59

增值税				
房地产企业预售收入计算的预计利润	1,616,280.60	404,070.15	22,823,094.60	5,705,773.64
已计提未支付的应付职工薪酬	106,660.04	26,665.01		
合计	866,211,162.41	216,552,790.60	766,370,355.14	191,592,588.80

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	1,030,500.00	257,625.00		
合计	1,030,500.00	257,625.00		

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		216,552,790.60		191,592,588.80
递延所得税负债		257,625.00		

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注

其他说明：

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付购房款	7,275,069.00	
合计	7,275,069.00	

其他说明：

31、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	10,000,000.00	260,000,000.00
保证借款	70,000,000.00	
质押及保证借款	20,000,000.00	40,000,000.00
合计	100,000,000.00	300,000,000.00

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
合计	0.00	--	--	--

其他说明：

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

35、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	47,105,587.26	86,113,369.85
1 年至 2 年（含 2 年）	41,653,953.49	146,531,384.51
2 年至 3 年（含 3 年）	55,822,201.37	2,838,408.00
3 年至 4 年（含 4 年）	1,855,718.02	1,266,085.80
4 年至 5 年（含 5 年）	82,543.41	15,342.49
5 年以上	28,827,017.64	28,932,456.99
合计	175,347,021.19	265,697,047.64

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖南省建筑工程集团总公司	35,201,587.00	工程尚未结算
罗湖商业城国土局及零星工程款	25,000,000.00	工程尚未结算
不可预计工程款	11,956,913.19	工程尚未结算
湛江市粤西建筑工程公司	4,405,639.00	工程尚未结算
汕头市潮阳建筑工程总公司	3,769,247.95	工程尚未结算
合计	80,333,387.14	--

其他说明：

应付账款期末余额较年初减少34.00%，系支付已竣工结算的工程款所致。

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	27,324,851.60	138,473,458.01
1 年至 2 年（含 2 年）	1,010,331.46	2,089,015.45
2 年至 3 年（含 3 年）	950.00	200,000.00
3 年至 4 年（含 4 年）	100,000.00	76,500.00
4 年至 5 年（含 5 年）	76,500.00	

5 年以上	243,704.02	243,704.02
合计	28,756,337.08	141,082,677.48

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	0.00	--

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

预收账款期末较年初余额减少79.62%，主要系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所致。

本公司无账龄超过1年的重要预收款项。

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
湖畔御景一期	一年以内	11,586,966.00	2015年6月
廊桥花园	一年以内	8,006,403.00	已竣工
合计		19,593,369.00	

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	49,394,440.18	254,537,509.56	247,000,030.09	56,931,919.65
二、离职后福利-设定提存计划		24,757,213.41	24,757,213.41	
三、辞退福利	628,790.80	2,849,824.02	2,633,323.82	845,291.00
合计	50,023,230.98	282,144,546.99	274,390,567.32	57,777,210.65

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

1、工资、奖金、津贴和补贴	45,296,847.06	223,132,868.70	216,288,610.54	52,141,105.22
2、职工福利费		5,139,068.89	5,139,068.89	
3、社会保险费		7,995,895.93	7,995,895.93	
其中：医疗保险费		6,527,159.24	6,527,159.24	
工伤保险费		750,733.53	750,733.53	
生育保险费		605,018.87	605,018.87	
其他社会保险		112,984.29	112,984.29	
4、住房公积金	1,470,812.19	8,844,851.22	9,191,085.51	1,124,577.90
5、工会经费和职工教育经费	2,626,780.93	6,524,127.91	5,484,672.31	3,666,236.53
8、非货币性福利		2,900,696.91	2,900,696.91	
合计	49,394,440.18	254,537,509.56	247,000,030.09	56,931,919.65

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		18,775,047.96	18,775,047.96	
2、失业保险费		1,368,799.12	1,368,799.12	
3、企业年金缴费		4,613,366.33	4,613,366.33	
合计		24,757,213.41	24,757,213.41	

其他说明：

本集团本年度解除劳动关系计提的辞退福利为2,849,824.02元，期末应付未付金额为845,291.00元。

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	189,027.64	169,814.58
营业税	6,955,522.44	6,467,191.84
企业所得税	167,344,046.82	118,945,842.15
个人所得税	795,140.50	638,522.93
城市维护建设税	496,438.65	460,533.83
印花税	-7,322.87	-8,763.57
教育费附加	215,734.70	201,566.29

地方教育费附加	144,647.54	134,440.12
土地增值税	837,634,789.82	737,004,710.28
房产税	980,366.67	981,324.08
堤围费	-602.94	5,177.08
其他	615,847.72	512,698.98
合计	1,015,363,636.69	865,513,058.59

其他说明：

39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	318,917.49	343,333.11
短期借款应付利息	243,962.23	591,235.10
合计	562,879.72	934,568.21

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
合计	0.00	--

其他说明：

40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

41、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金	29,119,954.26	35,384,015.61
对关联公司的应付款项	30,411,011.04	27,660,153.90
对非关联公司的应付款项	33,704,263.95	47,637,606.50
其他	17,797,595.30	13,285,334.63
合计	111,032,824.55	123,967,110.64

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳物业吉发仓储有限公司	26,296,665.14	往来款，无特定还款期限
广州利世风汽车有限公司	15,344,017.08	往来款，无特定还款期限
深圳国贸石油有限公司	7,196,769.67	往来款，无特定还款期限
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	4,114,345.90	往来款，无特定还款期限
天虹商场股份有限公司	2,330,000.00	租赁期内保证金
合计	55,281,797.79	--

其他说明

42、划分为持有待售的负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,000,000.00	64,316,666.64
合计	5,000,000.00	64,316,666.64

其他说明：

一年内到期的非流动负债期末较期初减少92.23%，系偿还银行借款所致。

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		5,000,000.00
抵押及保证借款	177,613,352.00	111,243,352.00
合计	177,613,352.00	116,243,352.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

长期借款利率在6.15%至7.07%之间。长期借款期末余额较年初余额增加52.79%，系本年增加银行借款所致。

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

48、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

49、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
待结转营运车牌出租收益	11,389,068.33		1,293,221.64	10,095,846.69	出租营运车牌
待结转国贸石油出租收益	13,070,000.00		1,400,000.00	11,670,000.00	出租国贸石油公司
合计	24,459,068.33		2,693,221.64	21,765,846.69	--

涉及政府补助的项目：

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			--

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公用设施专用基金	237,163.45	237,163.45
房屋本体基金	13,764,771.61	12,840,943.08
入伙保证金	7,784,938.18	7,687,512.66
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	26,667,849.33	28,583,685.95
出租车保证金	41,042,500.00	40,798,500.00
剥离资产权益	19,771,409.10	21,289,629.66
其他	1,418,615.65	1,915,703.83
合计	114,706,662.76	117,372,554.07

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	595,979,092.00						595,979,092.00
------	----------------	--	--	--	--	--	----------------

其他说明:

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	38,450,087.51			38,450,087.51
其他资本公积	81,636,558.92		135,112.50	81,501,446.42
合计	120,086,646.43		135,112.50	119,951,533.93

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积减少系海南新达退出合并所致。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-7,098,716.51	3,350,199.98		257,625.00	3,092,574.98		-4,006,141.53

可供出售金融资产公允价值变动损益		3,190,800.45		257,625.00	2,933,175.45		2,933,175.45
外币财务报表折算差额	-7,098,716.51	159,399.53			159,399.53		-6,939,316.98
其他综合收益合计	-7,098,716.51	3,350,199.98		257,625.00	3,092,574.98		-4,006,141.53

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	121,542,385.81	15,048,847.03		136,591,232.84
合计	121,542,385.81	15,048,847.03		136,591,232.84

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期盈余公积增加是按母公司净利润计提10%所致。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	972,271,884.95	746,091,174.80
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减—）		-56,000,000.00
调整后期初未分配利润	972,271,884.95	690,091,174.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	417,498,679.91	300,840,563.81
减：提取法定盈余公积	15,048,847.03	18,659,853.66
应付普通股股利	148,994,773.00	
期末未分配利润	1,225,726,944.83	972,271,884.95

调整期初未分配利润明细：

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

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,209,444,885.89	497,649,218.57	1,583,396,854.45	738,087,591.04
其他业务	59,006,565.97	22,835,907.63	35,830,373.15	6,759,864.72
合计	1,268,451,451.86	520,485,126.20	1,619,227,227.60	744,847,455.76

62、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	61,698,267.20	79,013,757.74
城市维护建设税	4,460,442.38	5,669,510.66
教育费附加	1,916,647.22	2,428,102.47
地方教育费附加	1,276,948.72	1,561,694.16
堤围防护费	61,792.70	201,640.94
房产税	2,844,379.45	2,813,529.37
土地增值税	204,157,447.55	220,444,005.84
其他税费	641,378.67	640,965.93
合计	277,057,303.89	312,773,207.11

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,488,625.76	4,821,154.30
营业机构办公费用	4,351,269.72	7,651,100.56
销售代理费、广告费及宣传推广费	17,904,918.45	25,890,176.93
其他	573,266.98	1,857,323.41
合计	26,318,080.91	40,219,755.20

其他说明：

销售费用本年发生额较上期发生额下降34.56%，主要系本年销售人员薪酬及广告开支减少所致。

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	63,705,186.43	64,369,961.54
行政办公费用	23,747,798.96	27,650,387.41
资产摊销及折旧费用	5,771,598.27	5,746,139.38
诉讼费用	407,187.00	715,795.60
税金	1,139,291.88	989,554.57
其他	9,144,870.26	10,190,641.40
合计	103,915,932.80	109,662,479.90

其他说明：

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	494,767.88	
减：利息收入	14,179,022.79	7,170,721.72
汇兑净损失	-107,869.08	55,533.95
其他	1,094,333.49	780,486.08
合计	-12,697,790.50	-6,334,701.69

其他说明：

财务费用本期发生额较上期发生额变化，主要系协定存款和七天通知存款增加利息收入所致。

66、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	-936,571.89	-315,695.74
二、存货跌价损失	-5,813,259.28	-46,760.09
合计	-6,749,831.17	-362,455.83

其他说明：

资产减值损失本期发生额较上期发生额减少，主要系福昌二期土地存货跌价准备转回所致。

67、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

其他说明：

68、投资收益

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	-352,555.03	5,164,781.52
处置长期股权投资产生的投资收益	207,432,184.22	
合并主体退出产生的利得	7,545,255.06	
合计	214,624,884.25	5,164,781.52

其他说明：

投资收益本年发生额较上期发生额增加4,055.55%，主要系本期转让深圳国贸天安物业有限公司股权取得较大收益所致。

69、营业外收入

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	1,905,888.27	161,188.19	1,905,888.27
其中：固定资产处置利得	1,905,888.27	161,188.19	1,905,888.27
政府补助	4,500.00		4,500.00
罚没收入	2,705,567.24	655,718.14	2,705,567.24
其他	478,078.46	1,628,371.43	478,078.46
合计	5,094,033.97	2,445,277.76	5,094,033.97

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
毕业生就业见习补贴	4,500.00	0.00	与收益相关
合计	4,500.00	0.00	--

其他说明：

营业外收入本年发生额较上期发生额增加108.32%，主要系结转没收的租赁保证金及处置房产。

70、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	93,576.27	88,561.24	94,830.93
其中：固定资产处置损失	93,576.27	88,561.24	93,576.27
罚款及滞纳金	25,116,322.54	319,338.64	25,116,322.54
其他	866,685.56	2,689,172.12	866,685.56
合计	26,076,584.37	3,097,072.00	26,076,584.37

其他说明：

营业外支出本年发生额较上期发生额增加741.98%，主要系支付福昌二期土地闲置费所致。

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	161,226,485.47	121,917,764.86
递延所得税费用	-24,960,201.80	176,145.76
合计	136,266,283.67	122,093,910.62

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	553,764,963.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	138,441,240.90
子公司适用不同税率的影响	-36,571.60
调整以前期间所得税的影响	1,543,707.95
非应税收入的影响	88,138.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,717,047.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,499,349.15
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,012,069.32
所得税费用	136,266,283.67

其他说明

72、其他综合收益

详见附注 57。

73、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收取的大额往来款项	6,749,857.14	14,000,000.00
收取的利息收入	14,179,022.79	7,327,583.63
收到的各类按金、押金、保证金、各种专项基金净额	4,931,895.90	5,019,428.30
收到其他零星款项	1,641,006.85	2,781,586.49
合计	27,501,782.68	29,128,598.42

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现管理费用	33,060,657.02	31,355,053.79
付现销售费用	22,770,689.39	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	20,401,287.75	5,987,385.57
支付其他零星款项	8,620,313.90	2,258,809.44
合计	84,852,948.06	90,133,612.42

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其中：海南公司退出合并时的现金余额	266,715.68	
合计	266,715.68	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
借款辅助费用		1,677,492.00
合计		1,677,492.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

74、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	417,498,679.91	300,840,563.81
加：资产减值准备	-6,749,831.17	-362,455.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,701,124.55	33,540,247.39
无形资产摊销	7,152,503.04	7,153,063.04
长期待摊费用摊销	528,330.96	548,620.41
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）	-1,812,312.00	-72,626.95
财务费用（收益以“-”号填列）	494,767.88	260,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-214,624,884.25	-5,164,781.52

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-24,960,201.80	2,915,235.70
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-2,739,089.94
存货的减少（增加以“-”号填列）	-220,800,911.09	220,504,457.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	18,742,572.67	25,325,668.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-23,796,895.78	-472,324,571.69
经营活动产生的现金流量净额	-14,627,057.08	110,424,330.10
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	808,963,376.68	977,171,814.20
减：现金的期初余额	977,171,814.20	797,724,311.37
现金及现金等价物净增加额	-168,208,437.52	179,447,502.83

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	0.00
其中：	--
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	0.00

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
其中：	--
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	0.00

其中:	--
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
其中:	--
处置子公司收到的现金净额	0.00

其他说明:

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	808,963,376.68	977,171,814.20
其中: 库存现金	199,841.15	263,857.71
可随时用于支付的银行存款	806,458,046.62	974,606,475.15
可随时用于支付的其他货币资金	2,305,488.91	2,301,481.34
三、期末现金及现金等价物余额	808,963,376.68	977,171,814.20

其他说明:

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

上年度中列示的其他系指“外币报表折算差额”, 报告期按规定追溯调整至其他综合收益中列示。

76、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	494,578,723.75	注 1、注 5
固定资产	2,499,747.35	注 1、注 4
无形资产	34,064,501.25	注 2、注 3
投资性房地产	2,359,323.97	注 1
合计	533,502,296.32	--

其他说明:

注1: 本公司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44,000.00万元, 已累计放款16,124.34万元, 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16,124.34万元。

注2: 本公司之子公司深圳国贸小汽车出租有限公司以其拥有的7张出租车运营牌照和深圳市国贸汽车

实业有限公司93张出租车运营牌照质押，并由深圳市国贸汽车实业有限公司提供连带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2,000万元。

注3：本公司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2,600.00万元长期借款，该借款期末余额为500.00万元，其中500.00万元将于一年内到期。

注4：本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以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层物业作抵押，向北京银行股份有限公司深圳分行取得短期借款2,000.00万元，年末余额1,000.00万元。

注5：本公司以位于深圳市南山区月亮湾大道与星海大道交汇处的土地使用权（深房地字第4000503246号）抵押并由深圳市皇城地产有限公司作保证，向北京银行股份有限公司深圳分行取得长期借款45,000.00万元，该借款期末余额为1,637.00万元。

77、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	47,201,541.68
港币	59,832,097.45	0.7889	47,201,541.68
其他应付款			119,463.13
其中：港元	151,430.00	0.7889	119,463.13
应付账款			44,178.40
其中：港元	56,000.00	0.7889	44,178.40

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

项目	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
深业地产发展有限公司及其子公司	香港	港币	公司位于香港，主要使用港币结算

78、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

不适用

79、其他

不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并****(1) 本期发生的非同一控制下企业合并**

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

不适用

(2) 合并成本及商誉

不适用

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

不适用

大额商誉形成的主要原因：

不适用

其他说明：

不适用

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

不适用

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

不适用

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

不适用

其他说明：

不适用

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

 是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

不适用

(6) 其他说明

不适用

2、同一控制下企业合并**(1) 本期发生的同一控制下企业合并**

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

不适用

(2) 合并成本

不适用

或有对价及其变动的说明：

不适用

其他说明：

不适用

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

不适用

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

不适用

其他说明：

不适用

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
海南新达开发总公司	2014年6月30日

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，2014年6月16日，海南省海口市中级人民法院作出（2014年）海中法院破字延缓1-1号《民事决定书》，指定海南维特律师事务所担任海南新达开发总公司破产清算管理人。据此海南公司于2014年6月已由法院指定的管理人接收，本公司丧失了对海南公司的控制权。2014年12月23日在海口中院第五审判庭召开海南新达开发总公司申请破产清算第一次债权人会议。

海南公司成立于1988年，系本公司全资子公司，目前无开发项目，无土地储备，多年经营亏损。依据2014年6月末企业账面资产状况，预计其清算价值为零。至报告日尚无清算结果，账面长期股权投资20,000,000.00元，应收往来款49,437,140.28元，在以前年度均已全额计提减值准备。报告期内将其转入持有待分配给所有者的资产组，并在其他流动资产列报。

6、其他

不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市皇城地产有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	95.00%	5.00%	设立
深圳市物业房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	95.00%	5.00%	设立
深物业集团徐州	徐州市	徐州市	房地产开发	100.00%		设立

大彭房地产开发有限公司						
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100.00%		设立
深物业扬州房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发	100.00%		设立
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	100.00%		设立
深圳市皇城物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	设立
山东深国贸物业管理有限公司	济南市	济南市	物业管理		100.00%	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业管理		100.00%	设立
重庆奥博电梯有限公司	重庆市	重庆市	服务业		100.00%	设立
深圳市天阙电梯技术有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国管机电设备有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳市	深圳市	餐饮服务	80.00%	20.00%	设立
深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳市	深圳市	工程监理	100.00%		设立
深圳市国贸房地产交易中心	深圳市	深圳市	服务业	100.00%		设立
深圳市国贸汽车实业有限公司	深圳市	深圳市	服务业	90.00%	10.00%	设立
深圳市国贸小汽车出租有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市特速机动车驾驶员培训中心有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国贸商场有限公司	深圳市	深圳市	商品销售	95.00%	5.00%	设立
四川天和实业有限公司	成都市	成都市	商品销售		100.00%	设立

湛江深圳物业发展有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发	100.00%		设立
深圳市深新出租汽车有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00%		同一控制企业合并
深业地产发展有限公司	香港	香港	房地产开发	100.00%		设立
汇恒发展有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00%	设立
置茂置业有限公司	香港	香港	房地产开发		70.00%	设立
胜达时投资有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00%	非同一控制企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

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。2014年12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之补充协议》,委托期限延长至2016年9月30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2014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	50.00	其他应付款	683,578.08
投资性房地产	9,737,338.93	其他非流动负债	19,771,409.10
固定资产	10,353,518.35		
长期待摊费用	364,079.90		
资产合计	20,454,987.18	负债及权益合计	20,454,987.18

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。

确定公司是代理人还是委托人的依据:

无

其他说明:

截止报告期末, 本集团少数股东权益余额为862,087.06元; 本公司无重要非全资子公司。

(2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分配的股利	期末少数股东权益余额

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

其他说明:

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名称	期末余额						期初余额						
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	

单位: 元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

其他说明:

无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

其他说明:

无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

无

其他说明

无

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳物业吉发仓储有限公司	深圳市	深圳市	仓储服务	50.00%		权益法
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	50.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

本公司对联营企业深圳物方陶瓷工业有限公司、深圳国贸实业发展有限公司、安徽南鹏造纸有限公司的长期股权投资已全额计提减值准备, 现已无法取得上述公司的财务报表, 故本公司认为其为非重要的联营企业。

持有 20%以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

无

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	深圳天安国贸国际大厦物业管理有 限公司		深圳物业吉发仓储有限公司	
	期末余额/本期发 生额	年初余额/上期发 生额	期末余额/本期发 生额	年初余额/上期 发生额
流动资产	35,704,923.71	33,371,485.81	2,060,981.97	1,784,653.59
其中: 现金和现金等价物	26,199,623.71	12,771,163.51	1,790,481.86	1,523,889.59
非流动资产	115,690.14	116,778.35	60,575,943.01	58,997,944.23
资产合计	35,820,613.85	33,488,264.16	62,636,924.98	60,782,597.82
流动负债	13,314,464.45	12,046,073.60	2,875,168.22	2,694,442.79

非流动负债	16,490,027.37	16,486,291.91		
负债合计	29,804,491.82	28,532,365.51	2,875,168.22	2,694,442.79
少数股东权益				
归属于母公司所有者的股东权益	6,016,122.03	4,955,898.65	59,761,756.76	58,088,155.03
按持股比例计算的净资产份额	3,008,005.30	2,477,949.33	29,880,878.38	29,044,077.52
对合营企业权益投资的账面价值	3,008,005.30	2,477,949.33	29,880,878.38	29,044,077.52
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	18,118,056.52	15,639,051.18	6,934,396.44	7,049,153.14
财务费用	-80,034.42	-58,479.60	-1,803.80	-314.96
其中：利息收入	-70,347.67	-33,997.66		
所得税费用	357,987.23	241,314.62	563,714.04	589,108.75
净利润		664,822.60	1,673,601.73	1,752,013.07
	1,060,223.38			
综合收益总额	1,060,223.38	664,822.60	1,673,601.73	1,752,013.07
本期收到的来自合营企业的股利				

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

本公司对联营企业深圳物方陶瓷工业有限公司、深圳国贸实业发展有限公司、安徽南鹏造纸有限公司的长期股权投资已全额计提减值准备，现已无法取得上述公司的财务报表，故本公司认为其为非重要的联营企业。

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
-------------	---------------	---------------------	-------------

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

无

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

无

6、其他

无

十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、可供出售金融资产、借款、应收账款、应收票据、应付账款及应付票据等，相关金融工具详情见各附注披露。

1.信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团银行存款主要存放于信用评级较高的银行，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本集团存在较多单项计提坏账准备的应收款项，这些应收款项已全额计提了坏账准备，充分揭示了存在的信用风险。除上述已单项计提坏账准备的应收款项外的应收账款期末余额为2,893.35万元，主要为应收物业管理费，其中应收华为技术有限公司款项为1,008.07万元，系华为技术中心多个服务区的物业管理费之和，其他应收客户为广泛分散的业主和租户。本集团对这些应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（七）2和附注（七）4的披露。

2. 流动风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本集团内各子公司负责监控自身的现金流量及需求，总部财务部结合各子公司现金流量情况，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求情况，以确保维持充裕的现金流；另外，根据集团的实际资金需求，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本集团各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

（1）本集团流动负债包括短期借款、应付账款、应付利息、其他应付款以及一年内到期的非流动负债均预计在1年内到期偿付。

1.

（2）本集团非流动负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

项目	非流动负债期末余额（万元）				合计
	1年以内（含1年）	1-3年（含3年）	3-5年（含5年）	5年以上	
长期借款（含息）	1,194.27	17,979.91			19,174.19

项目	非流动负债年初余额（万元）				合计
	1年以内（含1年）	1-3年（含3年）	3-5年（含5年）	5年以上	
长期借款（含息）	840.88	12,139.22			12,980.10

3. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

汇率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，以下所列外币汇率发生合理、可能的变动时，由于货币性资产和货币性负债的公允价值变化将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本期		上年	
	净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
人民币对港元贬值1%	1,626.13	468,210.83	511.49	461,521.32
人民币对港元升值1%	-1,626.13	-468,210.83	-511.49	-461,521.32

注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

注2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

(2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本集团的利率风险产生于银行借款，浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团带息债务情况如下：

带息债务类型	期末余额	年初余额
浮动利率带息债务		
其中：短期借款	100,000,000.00	300,000,000.00
一年内到期非流动负债	5,000,000.00	64,316,666.64
长期借款	177,613,352.00	116,243,352.00
合计	282,613,352.00	480,560,018.64

在管理层进行敏感性分析时，25个基点的增减变动被认为合理反映了利率变化的可能范围，基于上述浮动利率计息的长期借款按到期日按时偿还，并且在一个完整的会计年度内将不会被要求偿付的假设基础上，在其他变量不变的情况下，利率上升/下降25个基点对净利润和股东权益的影响：

项目	本期		上期	
	净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
人民币基准利率增加25个基点	-333,025.04		-217,956.29	
人民币基准利率减少25个基点	333,025.04		217,956.29	

注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

注2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

(3) 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。

本集团持有的可供出售上市权益工具投资在深圳证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。该可供出售权益工具投资产生了投资价格风险。

权益工具投资的其他价格风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，权益工具的公允价值发生变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本期	
	净利润变动	股东权益变动
深圳证交所—可供出售权益工具公允价值增加5%		149,737.50
深圳证交所—可供出售权益工具公允价值减少5%		-149,737.50

注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

注2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

注3：不考虑可能影响利润表的减值等因素。

4. 公允价值

详见本附注（十一）。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（二）可供出售金融资产	3,993,000.00			3,993,000.00
（1）债务工具投资				3,993,000.00
（2）权益工具投资	3,993,000.00			
持续以公允价值计量的资产总额	3,993,000.00	0.00	0.00	3,993,000.00
持续以公允价值计量的负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
非持续以公允价值计量的资产总额	0.00	0.00	0.00	0.00
非持续以公允价值计量的负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

于2014年12月31日在深圳证券交易所所交易证券的收盘价

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

合并财务报表期末余额中不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值以及相应的公允价值情况见下表。管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款和一年内到期的长期负债等，因剩余期限较短，账面价值和公允价值相近，未包含在下表中。公允价值不能可靠计量的权益工具投资也未包含在下表中。

项目	期末账面价值	期末公允价值			
		第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
金融负债：					
长期借款	177,613,352.00			177,597,401.56	177,597,401.56
合计	177,613,352.00			177,597,401.56	177,597,401.56

长期借款以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值。

9、其他

不适用

十二、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

母公司名称	注册地	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
深圳市投资控股有限公司	深圳市	国有资产管理	560,000	63.82%	63.82%

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。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。

本企业最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注（九）1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注（七）17。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳迎宾馆有限公司	同受本公司母公司控制
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
深圳市深投物业发展有限公司	同受本公司母公司控制

其他说明

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市深投物业发展有限公司	提供物业管理服务	1,576,605.60	2,659,727.10

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/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	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/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	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳市深投物业发展有限公司	租金	338,185.06	331,431.51

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

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
深圳市国贸汽车实业有限公司	10,000,000.00	2014年05月14日	2015年05月12日	否
深圳市国贸汽车实业有限公司	70,000,000.00	2014年06月27日	2015年02月19日	否
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	161,243,352.00	2013年01月11日	2016年01月11日	否

本公司作为被担保方

单位: 元

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

深圳市皇城地产有限公司	16,370,000.00	2014年06月20日	2017年06月19日	否
-------------	---------------	-------------	-------------	---

关联担保情况说明

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

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付给关键管理人员的报酬总额（含个人所得税）	6,671,900.00	6,954,500.00

(8) 其他关联交易

关联方委托借款

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 (%)	年初借款	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	本公司	6.00	24,000.00		24,000.00		436.00
合计				24,000.00		24,000.00		436.00

关联方受托经营

2012年11月，深圳市对外经济贸易投资有限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，详见附注（四）、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。

2014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	3,990,694.50
营业成本	2,592,573.52
营业税金及附加	223,478.89
管理费用	839,097.37
利润总额	335,544.72
所得税费用	83,886.18
净利润	251,658.54

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。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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	7,328,480.00	7,328,480.00	7,286,048.00	7,286,048.00
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
应收账款	深圳市深投物业发展有限公司	129,542.40	3,886.27	3,140,299.50	145,146.64

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	深圳物业吉发仓储有限公司	26,296,665.14	23,545,808.00
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	4,114,345.90
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
------	-------------	--	----------------

7、关联方承诺

本报告期无关联方承诺事项。

8、其他

不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

不适用

5、其他

不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

项 目	期末数
已签约但未于财务报表中确认的房地产开发项目的大额发包合同	381,153,500.00
合 计	381,153,500.00

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 未决诉讼

A、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资源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。2015年3月，深圳市中级人民法院作出（2014）深中法商终字第400号民事判决书，判决驳回公司上诉，维持原判。

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。

B、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平方米土地使用权属公司所有。

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。2014年12月10日，公司收到深圳市中级人民法院送达的（2012）深中法房初字第53号《民事判决书》。深圳市中级人民法院对公司诉美丝公司、深圳市罗湖区经济发展公司土地所有权纠纷一案作出一审判决。判决确认公司与深圳市罗湖区经济发展公司签署的《合作开发美丝工业区协议书》、《合作开发美丝工业区补充协议》关于合作开发宗地号B405-7（4）的11500平方米土地的内容有效；确认位于深圳市北环路梅林工业区宗地号B405-7（4）的11500平方米土地使用权及地上建筑物美林1号厂房、美林综合楼所有权归于公司所有（原产权证号：深房地字第0103139、0103142）；美丝公司、深圳市罗湖区经济发展公司应于本判决生效之日起15日内协助公司办理11500平方米土地及地上建筑物美林1号厂房、美林综合楼产权登记至公司名下的房地产登记手续；驳回公司其他诉讼请求及深圳市美丝实业有限公司反诉请求；本案全部诉讼费用由深圳市美丝实业有限公司承担。目前，美丝公司已提起上诉，二审尚未开庭。

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）担保事项

A、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44,000.00万元，已累计放款16,124.34万元，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16,124.34万元。

B、本公司之子公司深圳国贸小汽车出租有限公司以其拥有的7张出租车运营牌照和深圳市国贸汽车实业有限公司93张出租车运营牌照质押，并由深圳市国贸汽车实业有限公司提供连带保证向兴业银行深圳分行取得4,000.00万元短期借款，该借款期末余额为2,000.00万元。

C、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张出租车运营牌照作质押，向平安银行股份有限公司深圳分行取得2,600.00万元长期借款，该借款期末余额为500.00万元。

D、本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以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层物业作抵押，向北京银行股份有限公司深圳分行取得短期借款2,000.00万元，年末余额1,000.00万元。

E、本公司以位于深圳市南山区月亮湾大道与星海大道交汇处的土地使用权（深房地字第4000503246号）抵押并由深圳市皇城地产有限公司作保证，向北京银行股份有限公司深圳分行取得长期借款45,000.00万元，该借款期末余额为1,637.00万元。

F、本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司由本公司提供担保，向上海银行深圳分行取得借款7,000.00万元，该借款期末余额为7,000.00万元

（3）或有资产

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。

金利华商业广场已于2015年1月获批对外销售(预售)。根据双方约定,第14、15层由“龙园凯利”及“华能置业”出资按项目统一的交楼标准建设后移交,并由“龙园凯利”及“华能置业”协助办理公司为权利人的本项目14、15层产权登记手续及销售手续。

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,仍未确认为资产。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

无

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	125,155,609.32
经审议批准宣告发放的利润或股利	125,155,609.32

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

无

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

不适用

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

不适用

(2) 其他资产置换

不适用

4、年金计划

不适用

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团的经营业务包括房地产业务、房屋租赁管理业务、交通运输业务、饮食服务业务及其他业务（包括：机电专业维修业务、汽修业务、工程监理业务、停车场业务，由于以上业务收入较小，予以合并）等。本集团根据业务的性质以及所提供的产品和服务分开组织和管理。本集团的每个经营分部是一个业务集团，提供面临不同于其他经营分部的风险并取得不同于其他经营分部的报酬的产品和服务。

- A. 房地产业务分部：经营房地产的开发、销售及房屋租赁
- B. 物业管理业务分部：经营物业管理
- C. 交通运输业务分部：经营汽车客运
- D. 饮食服务业务：经营餐饮服务
- E. 其他业务：经营机电专业维修业务、汽修业务、工程监理业务、停车场业务

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。

(2) 报告分部的财务信息

项目	房地产分部		物业管理分部		交通运输分部		饮食服务分部	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
对外营业收入	823,545,260.23	1,233,817,173.21	348,639,937.02	295,651,419.78	65,503,394.11	63,757,888.96	24,634,302.99	22,446,168.75
分部间交易收入	1,554,232.79		10,776,611.67	7,165,584.87	258,089.76	418,803.43		1,657,337.00
销售费用	27,857,500.00	41,428,943.93						
对联营企业和合营企业的投资收益								
资产减值损失	-6,982,434.72	-16,201,278.03	-688,594.18	-361,299.87	-418.88	-75,461.90	-806.91	13,228.38
折旧费和摊销费	21,347,164.90	21,238,072.24	1,380,780.18	1,444,461.37	18,220,582.02	18,288,392.09	391,715.91	254,714.72
利润总额(亏损)	314,082,958.13	571,936,022.47	27,809,181.87	14,879,873.44	9,050,696.05	7,701,980.00	553,698.52	505,878.00
资产总额	7,624,694,961.64	6,591,258,362.80	384,962,694.12	260,136,197.20	366,416,812.71	386,221,824.31	7,581,417.78	6,244,418.75
负债总额	5,402,608,838.61	4,763,533,290.25	294,380,910.84	191,310,035.44	274,456,787.81	301,190,711.22	8,765,360.09	7,837,908.25
对联营企业和合营企业的长期股权投资								
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	97,489.79	8,044,885.38	6,917,900.82	742,497.22	5,067,887.66	10,407,188.00		
项目	其他分部		未分配		抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
对外营业收入	6,128,557.51	3,554,576.90					1,268,451,451.86	1,619,227,227.60
分部间交易收入	9,493,286.13	11,842,712.71			-23,599,937.35	-21,084,438.01		
销售费用					-1,539,419.09	-1,209,188.73	26,318,081.00	40,219,755.20

							0.91	0
对联营企业和合营企业的投资收益			207,079,629.19	5,164,781.52			207,079,629.19	5,164,781.52
资产减值损失	919.15	2,273.73			921,504.37	16,260,081.86	-6,749,831.17	-362,455.83
折旧费和摊销费	41,715.54	16,290.42					41,381,958.55	41,241,930.84
利润总额(亏损)	-469,724.78	528,265.31	207,079,629.19	5,164,781.52	-4,651,897.56	-177,782,326.31	553,454,541.42	422,934,474.43
资产总额	10,367,664.92	9,975,670.53	3,617,656,422.24	2,791,536,089.07	-8,128,391,827.95	-6,172,119,848.34	3,883,288,145.46	3,873,252,714.32
负债总额	7,714,308.01	6,823,135.39	3,319,717,221.85	2,466,564,696.87	-7,499,460,030.88	-5,667,650,442.84	1,808,183,396.33	2,069,609,334.58
对联营企业和合营企业的长期股权投资			32,888,939.41	63,111,931.67			32,888,939.41	63,111,931.67
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	25,788.50	166,707.90					13,537,015.85	13,904,860.72

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因。

不适用

(4) 其他说明

对外交易收入信息

A、产品和劳务的对外交易收入

项目	本期金额	上期金额
房地产	823,545,260.23	1,233,817,173.21
物业管理	348,639,937.02	295,651,419.78
交通运输	65,503,394.11	63,757,888.96
饮食服务	24,634,302.99	22,446,168.75
其他	6,128,557.51	3,554,576.90

合计	1,268,451,451.86	1,619,227,227.60
----	------------------	------------------

地理信息

对外交易收入的分布:

项目	本期金额	上期金额
中国大陆地区	1,267,999,589.99	1,576,481,435.87
中国大陆地区以外的国家和地区	451,861.87	42,745,791.73
合计	1,268,451,451.86	1,619,227,227.60

非流动资产总额的分布:

项目	期末余额	年初余额
中国大陆地区	420,759,669.61	455,078,072.16
中国大陆地区以外的国家和地区	2,944,308.35	3,564,040.65
合计	423,703,977.96	458,642,112.81

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

不适用

8、其他

不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	101,447,889.05	97.88%	101,447,889.05	100.00%		101,447,889.05	97.64%	101,447,889.05	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,149,128.71	2.07%	1,119,917.19	52.11%	1,029,211.52	2,395,632.21	2.31%	1,237,544.72	51.66%	1,158,087.49

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	54,380.35	0.05%	54,380.35	100.00%		54,380.35	0.05%	54,380.35	1,000.00%	
合计	103,651,398.11	100.00%	102,622,186.59	99.01%	1,029,211.52	103,897,901.61	100.00%	102,739,814.12	98.89%	1,158,087.49

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（按单位）	期末余额			
	应收账款	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	100.00%	涉及诉讼，无可执行财产，详见附注（七）5
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	长期未能收回
合计	101,447,889.05	101,447,889.05	--	--

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	315,236.00	9,457.08	3.00%
1 年以内小计	315,236.00	9,457.08	3.00%
1 至 2 年	803,814.00	80,381.40	10.00%
3 年以上	1,030,078.71	1,030,078.71	100.00%
5 年以上	1,030,078.71	1,030,078.71	100.00%
合计	2,149,128.71	1,119,917.19	99.01%

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（五）11。

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：

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-117,627.53 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
合计	0.00	--

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	--	0.00	--	--	--

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	95.14	98,611,328.05
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.74	2,836,561.00
天虹商场股份有限公司	1,833,892.71	1.77	1,110,460.11
朱伟峰	138,600.00	0.13	4,158.00
深圳市福田区福昌竞智幼儿园	59,000.00	0.06	1,770.00
合计	103,479,381.76	99.84	102,564,277.16

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	184,010,311.48	9.76%	115,277,852.18	62.65%	68,732,459.30	232,990,941.02	18.18%	165,125,419.81	70.87%	67,865,521.21
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,699,174,579.31	90.11%	9,668,771.88	0.57%	1,689,505,807.43	1,046,295,357.04	81.63%	9,878,586.57	0.94%	1,036,416,770.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,421,326.23	0.13%	2,421,326.23	100.00%		2,421,326.23	0.19%	2,421,326.23	100.00%	
合计	1,885,606,217.02	100.00%	127,367,950.29	6.75%	1,758,238,266.73	1,281,707,624.29	100.00%	177,425,332.61	13.84%	1,104,282,291.68

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深业地产发展有限公司	97,182,209.50	28,449,750.20	29.27%	长期未能收回
金田集团股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	100.00%	履行担保款项,难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	7,328,480.00	7,328,480.00	100.00%	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	100.00%	公司被强制执行,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	100.00%	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	100.00%	长期未能收回
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00%	项目停建
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00%	项目搁置,难以收回
深圳国贸实业发展有限公司	2,351,652.48	2,351,652.48	100.00%	公司资不抵债
合计	184,010,311.48	115,277,852.18	--	--

组合中，按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	期末余额
----	------

	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内 (含 1 年)	749,115.51	22,473.46	3.00%
1 年以内小计	749,115.51	22,473.46	3.00%
1 至 2 年	31,287.47	3,128.75	10.00%
3 年以上	9,643,169.67	9,643,169.67	100.00%
5 年以上	9,643,169.67	9,643,169.67	100.00%
合计	10,423,572.65	9,668,771.88	92.76%

确定该组合依据的说明:

确定该组合的依据详见附注 (五) 11。

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-781,352.45 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
合计	0.00	--

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况:

单位: 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	--	0.00	--	--	--

其他应收款核销说明:

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	2,311,917.57	2,542,112.67
备用金借支	65,579.80	19,000.00
对子公司的应收款项	1,785,986,694.93	1,182,534,941.54
对关联公司的应收款项	11,427,396.73	11,384,964.73
对非关联公司的应收款项	80,160,366.03	79,572,343.39
其他	5,654,261.96	5,654,261.96
合计	1,885,606,217.02	1,281,707,624.29

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深物业扬州房地产开发有限公司	对子公司的应收款项	728,861,310.60	3 年以内	38.65%	
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	对子公司的应收款项	527,530,049.77	3 年以内	27.98%	
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	对子公司的应收款项	237,541,793.00	2 年以内	12.60%	
深圳市皇城物业管理有限公司	对子公司的应收款项	100,000,000.00	1 年以内	5.30%	
深业地产发展有限公司	对子公司的应收款项	97,182,209.50	5 年以上	5.15%	28,449,750.20
合计	--	1,691,115,362.87	--	89.69%	28,449,750.20

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
合计	--	0.00	--	--

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明:

无

3、长期股权投资

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	278,521,260.98	31,964,000.00	246,557,260.98	298,521,260.98	51,964,000.00	246,557,260.98
对联营、合营企业投资	69,379,526.10	36,490,586.69	32,888,939.41	99,602,518.36	36,490,586.69	63,111,931.67
合计	347,900,787.08	68,454,586.69	279,446,200.39	398,123,779.34	88,454,586.69	309,669,192.65

(1) 对子公司投资

单位: 元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市皇城地产有限公司	28,500,000.00			28,500,000.00		
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00			30,950,000.00		
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
深圳市国贸汽车实业有限公司	29,850,000.00			29,850,000.00		
海南新达开发总公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
深圳市深新汽车租赁有限公司	12,877,260.98			12,877,260.98		
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,000.00			1,600,000.00		1,600,000.00

深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		12,000,000.00
深圳市房产交易所	1,380,000.00			1,380,000.00		
湛江深圳物业有限公司	2,530,000.00			2,530,000.00		2,530,000.00
深业地产发展有限公司	15,834,000.00			15,834,000.00		15,834,000.00
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	298,521,260.98		20,000,000.00	278,521,260.98		31,964,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
深圳物业吉发仓储有限公司	29,044,077.52			836,800.87						29,880,878.39	
深圳国贸天安物业有限公司	31,589,904.82		-29,870,437.23	-1,719,467.59							
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	2,477,949.33			530,111.69					530,111.69	3,008,061.02	
小计	63,111,931.67		-29,870,437.23	-352,555.03						32,888,939.41	
二、联营企业											
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14									18,983,614.14	18,983,614.14

深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55									3,682,972.55	3,682,972.55
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00									13,824,000.00	13,824,000.00
小计	36,490,586.69									36,490,586.69	36,490,586.69
合计	99,602,518.36		-29,870,437.23	-352,555.03						69,379,526.10	36,490,586.69

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	56,980,961.69	19,108,080.80	51,786,335.36	14,620,872.04
其他业务	9,387,672.00	6,953,574.65		
合计	66,368,633.69	26,061,655.45	51,786,335.36	14,620,872.04

其他说明：

5、投资收益

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
权益法核算的长期股权投资收益	-352,555.03	5,164,781.52
处置长期股权投资产生的投资收益	207,432,184.22	
委托贷款取得的投资收益	3,378,400.00	26,075,200.00
合计	210,458,029.19	191,239,981.52

6、其他

不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	219,223,848.63	主要系转让深圳国贸天安物业有限公司50%股权收益、处置部分投资性房地产收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,500.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	429,994.49	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-22,799,362.40	系支付福昌二期土地闲置费
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,895,627.11	系对福昌二期土地的存货跌价准备的转回
减：所得税影响额	39,034,596.80	
合计	163,720,011.03	--

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	21.82%	0.7005	0.7005
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.26%	0.4258	0.4258

3、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

适用 不适用

单位：元

	净利润	净资产

	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	417,498,679.91	300,840,563.81	2,074,242,662.07	1,802,781,292.68
按国际会计准则调整的项目及金额:				
按国际会计准则	417,498,679.91	300,840,563.81	2,074,242,662.07	1,802,781,292.68

(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

√ 适用 □ 不适用

境外会计准则名称:

单位: 元

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	417,498,679.91	300,840,563.81	2,074,242,662.07	1,802,781,292.68
按境外会计准则调整的项目及金额:				
按境外会计准则	417,498,679.91	300,840,563.81	2,074,242,662.07	1,802,781,292.68

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明, 对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的, 应注明该境外机构的名称

无差异

4、会计政策变更相关补充资料

√ 适用 □ 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述, 重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下:

单位: 元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	797,724,311.37	977,171,814.20	808,963,376.68
应收账款	20,584,008.68	22,208,022.21	26,585,132.12
预付款项	64,714,990.11	35,904,799.33	25,989,832.24
其他应收款	6,371,689.34	7,919,365.82	6,638,425.25
存货	2,300,674,551.14	2,101,399,879.93	2,323,472,671.20
流动资产合计	3,190,069,550.64	3,144,603,881.49	3,191,649,437.49
非流动资产:			
可供出售金融资产	15,302,199.55	15,302,199.55	18,493,000.00
长期股权投资	68,947,150.15	63,111,931.67	32,888,939.41

投资性房地产	285,258,604.17	273,314,623.03	250,014,034.94
固定资产	78,821,168.21	75,301,015.72	64,069,233.96
在建工程	57,000.00		
无形资产	114,098,153.11	106,945,090.07	99,792,587.03
长期待摊费用	3,644,288.40	3,081,383.99	2,553,053.03
递延所得税资产	194,507,824.50	191,592,588.80	216,552,790.60
其他非流动资产			7,275,069.00
非流动资产合计	760,636,388.09	728,648,832.83	691,638,707.97
资产总计	3,950,705,938.73	3,873,252,714.32	3,883,288,145.46
流动负债：			
短期借款	360,000,000.00	300,000,000.00	100,000,000.00
应付账款	298,525,752.32	265,697,047.64	175,347,021.19
预收款项	678,075,291.01	141,082,677.48	28,756,337.08
应付职工薪酬	54,721,616.91	50,023,230.98	57,777,210.65
应交税费	733,659,679.71	865,513,058.59	1,015,363,636.69
应付利息		934,568.21	562,879.72
其他应付款	138,742,022.58	123,967,110.64	111,032,824.55
一年内到期的非流动 负债	12,216,666.68	64,316,666.64	5,000,000.00
流动负债合计	2,275,941,029.21	1,811,534,360.18	1,493,839,909.88
非流动负债：			
长期借款	19,316,666.64	116,243,352.00	177,613,352.00
递延收益	27,152,289.97	24,459,068.33	21,765,846.69
递延所得税负债	2,739,089.94		257,625.00
其他非流动负债	121,538,232.98	117,372,554.07	114,706,662.76
非流动负债合计	170,746,279.53	258,074,974.40	314,343,486.45
负债合计	2,446,687,308.74	2,069,609,334.58	1,808,183,396.33
所有者权益：			
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	595,979,092.00
资本公积	120,086,646.43	120,086,646.43	119,951,533.93
其他综合收益	-5,882,902.45	-7,098,716.51	-4,006,141.53
盈余公积	102,882,532.15	121,542,385.81	136,591,232.84
未分配利润	690,091,174.80	972,271,884.95	1,225,726,944.83
归属于母公司所有者权益 合计	1,503,156,542.93	1,802,781,292.68	2,074,242,662.07

少数股东权益	862,087.06	862,087.06	862,087.06
所有者权益合计	1,504,018,629.99	1,803,643,379.74	2,075,104,749.13
负债和所有者权益总计	3,950,705,938.73	3,873,252,714.32	3,883,288,145.46

5、其他

不适用

第十二节 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。