

深圳市国际企业股份有限公司

2014 年年度报告

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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介	6
第三节 会计数据和财务指标摘要	8
第四节 董事会报告	10
第五节 重要事项	21
第六节 股份变动及股东情况	29
第七节 优先股相关情况	34
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	35
第九节 公司治理	39
第十节 内部控制	44
第十一节 财务报告	46
第十二节 备查文件目录	145

释义

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

重大风险提示

公司已在本报告第四节董事会报告中公司未来发展的展望部分，对可能面临的风险及对策进行详细描述，敬请广大投资者留意查阅。

《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露指定媒体，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	深国商、深国商 B	股票代码	000056、200056
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市国际企业股份有限公司		
公司的中文简称	深国商、深国商 B		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN INTERNATIONAL ENTERPRISE CO.,LTD.		
公司的法定代表人	郑康豪		
注册地址	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A		
注册地址的邮政编码	518048		
办公地址	深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 6 楼		
办公地址的邮政编码	518048		
公司网址	http://www.china-ia.com		
电子信箱	sgs000056@163.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、香港《大公报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

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	1993 年 03 月 18 日	广东省深圳市	19217908-3	440301520200039	19217908-3
报告期末注册	2013 年 12 月 26 日	广东省深圳市	440301501139855	440300192179083	19217908-3
公司上市以来主营业务的变化情况	公司上市之初主要经营商品零售业，尤以中高档名优商品的零售业务为主，在				

	国内逐步发展大型连锁商场。后为了连锁网点的拓展，下属公司融资投资积极开展房地产业务，采取以商养地、以地保商的发展策略，降低经营网点的使用成本，促使本公司连锁商业经营发展。近年来，因国内商业发展形势发生变化，公司原有的商场已不能适应市场竞争，我司已逐步退出了传统零售百货业，大力发展战略购物中心项目。在 2010 年公司完成重组后，确定了以商业地产经营为公司的主营业务。
历次控股股东的变更情况	本公司是经一九九二年十二月十五日深圳市人民政府办公厅“深府办复（1992）1867 号”文批准成立的股份有限公司，一九九二年十二月二十四日经中国人民银行深圳经济特区分行“深人银复字（1992）第 262 号”文批准，本公司发行股份 4170.18 万股，其中深圳市特发集团有限公司持有 1459.56 万股，占总股本 35%，为公司第一大股东。2006 年 1 月 6 日，公司按照 2005 年 12 月 7 日召开的股权分置改革相关股东大会的决议实施股权分置改革方案，股权分置改革方案正式实施之后，深圳市特发集团有限公司持有我公司的股份为 2933.8952 万股，占总股本 13.28%，原第二大股东马来西亚和昌父子有限公司持有 3026.4192 万股，占总股本 13.70% 成为公司第一大股东。2009 年 4 月公司第一大股东马来西亚和昌父子有限公司将其持有的本公司 30,264,192 股 B 股全部转让给百利亚太投资有限公司，百利亚太投资有限公司成为公司第一大股东。2010 年 8 月初，郑康豪先生通过受让我司第一大股东百利亚太投资有限公司的股权成为公司第一大股东的实际控制人。截止 2014 年 12 月 31 日，我司董事长郑康豪先生和其控股的百利亚太、深圳市皇庭投资管理有限公司、皇庭国际集团有限公司合计持有公司股份 55,329,613 股，占公司总股本的 20.87%。

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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 栋 16 楼
签字会计师姓名	胡春元、巫扬华

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
营业收入（元）	98,938,697.55	35,292,846.29	180.34%	80,622,456.24
归属于上市公司股东的净利润（元）	-335,060,535.45	2,320,696,950.25	-114.44%	18,186,252.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-321,851,273.64	-122,756,718.04	162.19%	-69,163,980.72
经营活动产生的现金流量净额（元）	-376,974,443.65	-403,263,195.08	-6.52%	-146,421,324.79
基本每股收益（元/股）	-1.26	8.75	-114.40%	0.07
稀释每股收益（元/股）	-1.26	8.75	-114.40%	0.07
加权平均净资产收益率	-16.19%	214.82%	-231.01%	-20.40%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	7,871,959,541.86	7,803,283,696.00	0.88%	2,006,481,401.06
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,901,748,318.61	2,236,808,854.06	-14.98%	-83,888,096.19

二、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）	125,142.02	877,737.87	100,107,169.89	本报告期主要是处置固定资产收益
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		5,458,410,339.63	597,714.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,217,406.02	-25,943,656.37	295,882.68	本报告期主要是因合同违约形成的违约金
减：所得税影响额		1,363,509,184.22	323,139.89	
少数股东权益影响额（税后）	-4,883,002.19	1,626,381,568.62	13,327,393.09	
合计	-13,209,261.81	2,443,453,668.29	87,350,233.59	--

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

2014年，中国经济步入调整转型期，消费市场尤其是高端消费整体环境低迷，深圳各个购物中心竞争激烈，开业初期的皇庭广场面临着严峻的内外部各种挑战。本年度，公司以皇庭广场经营为中心，积极探索战略转型新业务、推进2014年非公开发行股票、储备新的投资项目等各项工作。经过公司全体员工一年的努力，各项工作取得了显著进展。公司经营逐步进入良性发展道路，逐步得到消费者、投资者以及社会各界的关注和肯定。

第一、公司核心项目皇庭广场经营全面提升

2014年，是皇庭广场开业后正式运营的第一个完整年度。公司以实现皇庭广场全面运营为目标，加速推进招商工作及商户进场装修进度。截止披露日，皇庭广场已完成近90%的招商签约率，开业率达到74%，开业品牌超过100家；实施完成了皇庭广场整体品质提升工程，皇庭广场的整体形象大幅提升；通过提升经营及服务品质，皇庭广场月度销售额屡创新高，全年共实现1.84亿元销售额。根据皇庭广场的品牌定位，全年共策划市场推广活动30余次，皇庭广场品牌知名度及市场形象得到迅速提升。通过公司专业团队一年来在经营实践中的突破创新，皇庭广场已逐步成为深圳CBD的商业地标。

目前，涵盖Gucci等11个一线奢侈品牌的意大利COSCIA百货、H&M旗舰店、星巴克旗舰店、外婆家集团、博纳影城、稻香、影儿集团等品牌商家已入驻皇庭广场经营。

第二、林业经营工作稳步推进

林业公司于2014年进一步落实资源管护责任制和巡山护林员制度，加强林木资源管护工作；对具备变现条件的林木进行伐前调查评估及经济分析，及时掌握市场动态，强化市场分析，建立和完善客户档案。通过一系列积极举措，林业公司全年共计完成林木变现面积12132.5亩，实现营业收入1074.98万元。

第三、积极探索转型新业务，推动股票非公开发行事宜

2014年，公司开始谋划转型。公司未来将在做好皇庭广场经营的基础上，以轻资产运营为导向，积极探索公司新的发展业务。

为了推动公司转型，2014年公司启动了非公开发行股票事宜，2014年10月21日非公开发行事项正式被中国证监会受理并于2015年2月收到反馈意见。根据证监会的反馈意见，我司目前已针对反馈意见进行了回复，尚需中国证监会审批。

如本次增发实施完成后，公司股本规模将由2.65亿股增大至5.73亿左右，公司资本结构将得到优化，资产负债率大幅下降，盈利能力将得以提升，为推进公司业务发展转型打下坚实基础。本次增发拟引进新的战略投资者九鼎投资，利用其在投资并购方面的经验和项目资源，支持公司下一步发展。

第四、公司管理工作全面提升

2014年，公司全面加强内部管理工作，上市公司治理及投资者关系管理、组织优化及人才队伍建设、运营及企业管理，审计监督等工作都得到了提升。

二、主营业务分析

1、概述

公司报告期内主营业务收入 96,353,712.70 元，同比增幅 173.87%，主要是皇庭广场 2013 年 12 月 25 日开业后，其成为公司主要收入来源。2014 年，皇庭广场租金收入及物业管理费等收入合计 69,937,697.19 元，占主营业务收入 72.58%。本报告期与上年相比下列项目变化较大：

项目	本年金额	上年金额	变动比率	变动原因
营业总收入	98,938,697.55	35,292,846.29	180.34%	主要是皇庭广场开业，其成为公司收入主要来源，营业收入、营业成本及营业税金附加大幅增加。
营业成本	62,459,977.37	24,409,091.23	155.89%	
营业税金及附加	5,436,660.29	2,212,659.94	145.71%	
销售费用	161,517,923.61	17,244,229.73	836.65%	主要是皇庭广场开业后，招商费、广告费大幅增加所致。
财务费用	297,247,156.54	107,366,022.30	176.85%	主要是 2013 年 9 月 30 日皇庭广场完工后停止贷款利息资本化及贷款增加所致。

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

2014 年，公司以皇庭广场经营为中心，积极探索战略转型新业务、推进 2014 年非公开发行股票、储备新的投资项目等重点工作。根据公司年度计划安排，皇庭广场的招商、经营、市场推广及服务等各项工作取得重大进展；林业物业经营稳定；公司 2014 年非公开发行股票事项正顺利推进；本年度公司营业收入大幅增加。报告期内，公司发展和经营计划没有发生重大不利变化。

2、收入

公司报告期内主营业务收入 96,353,712.70 元，同比增幅 173.87%，主要是皇庭广场 2013 年 12 月 25 日开业，为公司主要收入来源，2014 年租金收入及皇庭广场物业管理费等收入合计 69,937,697.19 元，占主营业务收入 72.58%。

行业名称	本年金额		上年金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 物业管理收入	37,906,524.11	40,836,397.90	14,561,545.75	10,350,308.40
(2) 林木收入	10,749,815.40	8,651,963.39	17,964,934.90	14,058,782.83
(3) 租金收入	47,697,373.19	12,271,615.08	2,656,075.03	
合计	96,353,712.70	61,759,976.37	35,182,555.68	24,409,091.23

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

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

公司报告期内收入来源发生重大变化，主要是因皇庭广场开业，公司收入来源由 2013 年的活立木转让和物业管理收入转为物业出租经营和物业管理收入。报告期内公司物业租金收入 4769.74 万元，占公司营业收入的 48.21%。

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	第一名	4,830,686.58	4.88%
2	第二名	3,311,173.86	3.35%
3	第三名	2,800,000.00	2.83%

4	第四名	2,057,182.59	2.08%
5	第五名	2,032,864.97	2.05%
合计	--	15,031,907.99	15.19%

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	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	
(1) 物业管理	40,836,397.90	66.12%	10,350,308.40	42.40%	294.54%
(2) 林木	8,651,963.39	14.01%	14,058,782.83	57.60%	-38.46%
(3) 租金	12,271,615.08	19.87%			

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	89,597,949.82
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	53.09%

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	第一名	27,214,343.00	16.13%
2	第二名	25,602,850.00	15.17%
3	第三名	20,255,551.90	12.00%
4	第四名	9,062,204.92	5.37%
5	第五名	7,463,000.00	4.42%
合计	--	89,597,949.82	53.09%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

4、费用

详见上述概述说明。

5、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	115,464,172.93	51,451,552.73	124.41%
经营活动现金流出小计	492,438,616.58	454,714,747.81	8.30%
经营活动产生的现金流量净额	-376,974,443.65	-403,263,195.08	-6.52%

投资活动现金流入小计	862,761.93	175.00	492,906.82%
投资活动现金流出小计	37,458,456.12	519,237.00	7,114.13%
投资活动产生的现金流量净额	-36,595,694.19	-519,062.00	6,950.35%
筹资活动现金流入小计	3,353,163,351.10	2,473,520,000.00	35.56%
筹资活动现金流出小计	2,931,485,107.81	2,069,413,635.10	41.66%
筹资活动产生的现金流量净额	421,678,243.29	404,106,364.90	4.35%
现金及现金等价物净增加额	8,108,207.24	320,516.69	2,429.73%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

- (1) 经营活动现金流入小计同比增幅124.41%，主要是本报告期皇庭广场开业，收入增长所致；
- (2) 投资活动现金流入小计同比增幅492906.82%，主要是处置部分固定资产收入所致；
- (3) 投资活动现金流出小计同比增幅7114.13%，主要是长期待摊中的物业装修增加所致；
- (4) 筹资活动现金流入和筹资活动现金流出同比增加35.56%和41.66%，主要是西部信托置换中投信托12亿借款，农业银行置换工商银行贷款，以及增加借款补充营运资金所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上 年同期增减	营业成本比上 年同期增减	毛利率比上年 同期增减
分行业						
(1) 物业管理	37,906,524.11	40,836,397.90	-7.73%	160.32%	294.54%	-36.65%
(2) 林木	10,749,815.40	8,651,963.39	19.52%	-40.16%	-38.46%	-2.22%
(3) 租金	47,697,373.19	12,271,615.08	74.27%	1,695.78%		-25.73%
分地区						
华南	96,353,712.70	61,759,976.37	35.90%	173.87%	153.02%	5.28%

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	27,435,098.19	0.35%	9,357,753.34	0.12%	0.23%	本年随着皇庭广场的逐步 开业，营业收入增加，经营

						现金流增加, 故期末货币资金余额增加。
应收账款	30,641,703.46	0.39%	2,291,658.84	0.03%	0.36%	本年营业收入大幅增加, 故期末应收款增加
存货	35,625,388.11	0.45%	43,338,585.36	0.56%	-0.11%	
投资性房地产	7,652,624,300.00	97.21%	7,652,624,300.00	98.07%	-0.86%	
固定资产	60,621,942.55	0.77%	61,787,209.01	0.79%	-0.02%	
在建工程	2,597,498.82	0.03%	1,742,560.00	0.02%	0.01%	

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	9,380,000.00	0.12%	1,225,000,00 0.00	15.70%	-15.58 %	本年短期借款置换为长期借款, 故 短期借款减少
长期借款	2,152,000,00 0.00	27.34%	600,000,000. 00	7.69%	19.65%	本年短期借款置换为长期借款, 另 外本年增加了银行贷款, 故长期借 款增加

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							
投资性房地 产	7,652,624,30 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,652,624,30 0.00
上述合计	7,652,624,30 0.00						7,652,624,30 0.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

公司核心项目皇庭广场已逐渐步入正常的运营轨道, 公司转型工作也逐步展开。目前公司的核心竞争力主要在于: 1、公司核心项目皇庭广场位于深圳市中心区核心商圈, 融合了“艺术、时尚、国际”三大元素, 依托中心区商圈大量的中高端消费人群, 具备较大的发展潜力; 2、公司通过非公开发行股票事项拟引入战略投资者, 上市公司股权结构和治理结构将得到优化, 提升了公司持续发展的竞争力和潜力。

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

对外投资情况		
报告期投资额(元)	上年同期投资额(元)	变动幅度
3,000,000.00	0	-
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
深圳市皇庭广场百货有限公司	零售百货	60.00%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期末持有金融企业股权。

2、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期内无募集资金使用情况。

3、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳融发投资有限公司	子公司	物业出租经营	物业出租经营	USD5,000,000.00	7,881,971,034.04	2,638,879,996.04	50,115,683.04	-477,506,167.37	-505,192,370.71
深圳国商物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理	7,000,000.00	13,844,388.53	-11,790,440.24	37,906,524.11	-8,058,913.06	-8,091,027.72
深圳市融发商业管理有限公司	子公司	商业营销	商业营销	8,000,000.00	28,685,768.19	4,750,878.26	97,075.00	-708,985.75	-1,046,690.74
深圳市国商林业发展有限公司	子公司	木材购销 兴办实业	木材购销 兴办实业	10,000,000.00	86,807,137.82	-32,664,822.70		-16,168,315.85	-16,168,315.85

司									
翁源县国 商林海发 展有限公 司	子公司	造林、营 林	造林、营 林	7,000,000 .00	11,285,26 6.64	-23,390,8 76.88	1,780,000 .00	-3,777,82 2.01	-4,362,06 7.95
五华县国 商林业发 展有限公 司	子公司	造林、营 林	造林、营 林	10,000,00 0.00	35,887,34 4.14	-9,559,08 6.44	7,940,264 .20	-1,250,88 2.99	-1,257,66 1.36
兴宁市国 商林业发 展有限公 司	子公司	造林、营 林	造林、营 林	5,000,000 .00	4,854,927 .43	-5,479,36 0.11	1,029,551 .20	-3,563,75 1.03	-3,478,33 4.01

主要子公司、参股公司情况说明

我司控股子公司融资投资开发运营的皇庭广场已于2013年12月25日开业，成为公司主要收入来源，2014年租金收入4769.74万元，占公司营业收入的48.21%。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子 公司目的	报告期内取得和处置子公司 方式	对整体生产和业绩的影响
深圳市皇庭广场百货有限公司	零售百货	新成立	不影响

4、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

七、公司未来发展的展望

1、公司未来发展展望

商业地产方面：

近几年，随着政府对房地产市场的宏观调控，众多传统地产商通过各种渠道和方式大力开发商业地产，大量商业项目涌入市场，造成商业项目同质化严重；另外，在电商的冲击下，实体商业零售面临严峻挑战，行业增长需找新的增长点，商业地产已从简单的开发向长期经营转变，市场急需专业化运营者。

2014年全年，宏观经济增速放缓、“三公”消费控制、网络零售冲击、房地产市场低迷等因素仍持续影响着传统实体零售商业企业。预计未来线下零售的调整转型会进一步提速，各种多元化跨界、特色化经营、体验式业态以及更多形态的O2O会陆续出现。

林业方面：

近年来，在林业行业多重利好政策的影响和国内外林产品需求量增加的条件下，木材需求量仍较乐观。然而，由于林业具有较长的生产周期、需要较大资金投入、见效慢等多重行业特点，加之各项成本持续上涨，不断压缩公司林业的盈利空间。此外，广东省内部分地区采伐指标受限，公司林木变现销售工作仍然面临着严峻的挑战。

展望2015年，在经济转型、电商冲击、消费需求升级、金融及资本市场逐步放开的改革机遇期及商业地产行业转型的整

合调整期，商业地产行业将由粗放式发展逐步回归依赖精细化经营。

未来，公司将以商业物业运营为核心，以提升公司商业运营能力为主线，整合上下游产业，将商业物业运营打造成为公司核心竞争力，打造公司商业运营管理品牌，将公司逐步打造成为具有一定规模和较强品牌影响力的商业地产运营商。

2、2015年度经营计划

2015年，公司将尽快推动2014年非公开发行股票事项实施完成。在做好皇庭广场经营的基础上，以轻资产运营为导向，在战略投资者的支持下全面推进公司发展新业务，投资拓展新项目，满足消费结构和消费水平升级的需求，做大做强公司各项业务。

(1) 提升皇庭广场运营管理，打造品牌新形象

在实现皇庭广场全面运营的同时，加强运营分析和服务水平，提升商户经营业绩，为消费者营造舒适的购物娱乐环境；并按照文化艺术MALL的营销思路，举办各类新颖、有创意的市场推广活动，全面提升商场知名度，打造文化艺术MALL新形象，提升商场人流和经营业绩。

(2) 加大林木变现力度，提高收益率

2015年，林业公司将根据林业政策和市场的变化，积极争取当地林业政策的支持，加大林木变现力度，力争完成采伐变现林地面积2万亩；完善制度建设，强化营林工作，进一步提升管理水平并提高林业附加值，降低林木受损率，提升林业整体收益率。

(3) 加强内部管理，实现融合发展

公司将强化目标计划管理和人才梯队建设，加强内控管理，落实激励政策，激发公司发展活力；根据市场动态及行业发展情况，制定中远期发展战略，立足商业地产运营，向其他业务领域延伸，实现传统商业业务和战略新业务的融合发展。

3、资金需求及来源：

皇庭广场已于2013年底开业运营，但商场仍处于前期培育期，客流量及营业额有限，尚未能产生丰厚的现金流。另外，由于林木变现受到木材市场价格及当地采伐指标的限制，且林业公司未形成产业链生产加工，林木变现产生的效益有限，公司的资金压力仍较为紧张。2015年公司资金需求主要为保障皇庭广场的正常运营，主要包括公司对外借款的财务费用支出、招商费用、营销及市场推广费用等，发展新业务新项目的资金需求。

资金来源：

(1) 公司将提升皇庭广场的经营和管理，增加商场运营收入，并利用商场增加多种经营业务的收入，加大林业的变现力度，增加主营业务收入。

(2) 公司于2014年7月份开始启动了2014年非公开发行股票事项，其中拟募集现金20亿元，用于偿还借款约17亿元，其余全部用于补充公司流动资金。截止目前，上述预案正在报中国证监会审批中。本次非公开发行股票完成后，将大幅度降低贷款规模，降低利息支出，同时改善公司财务结构，营运资金压力将得到一定程度缓解。

(3) 为了支持公司的持续经营与发展，深圳市皇庭集团有限公司已承诺，如公司在2015年度经营过程中遇到资金困难，其愿意提供资金支持。

4、风险因素及对策

(1) 政策及市场环境风险

展望2015年，我国经济仍将面临较大的下行压力，实体商业依然存在高成本、高竞争、低回报、难扩张等难题，同时电商的冲击加速了实体商业业绩的下滑。随着深圳在建大型购物中心的陆续投入运营，行业竞争将更加激烈。

对策：皇庭广场按照“深圳之心---文化艺术Mall”的品牌定位，将积极提升运营管理和服务体验，并根据经营情况，适时调整、优化品牌结构，形成差异化的竞争优势；在做好、做强商业经营管理的同时，探索确定公司长远发展的新模式，推进公司业务转型执行落地。

(2) 资金方面

近年，企业融资成本一直比较高，“降低社会融资成本”始终是政府的工作目标。2015年，在新常态、经济减速、结构调整的背景下，央行将实施定向调控，灵活运用各种工具组合，加大金融对经济的支持力度，但整体看2015年市场上资金供给依然偏紧，企业融资成本依然较高，对投资增长形成一定的抑制作用，公司的融资及业务转型将面临一定资金压力。

对策：公司将全面做好日常运营管理，提升皇庭广场的租金及多种经营收入；加强林木日常管护及变现力度，为公司最大限度地回笼资金；积极推进公司非公开发行股票事项实施完成，改善公司资本结构，寻找多种筹资途径，降低融资成本；通过

投资并购实现业务转型方面，将创新交易结构设计，多样化交易支付方式，减少资金成本，提高资金使用效率。

八、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

九、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

本公司根据财政部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，详细情况参见第十一节审计报告中二〇一四财务报表项目附注三、（三十三）“重要会计政策及会计估计的变更”。

十、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。

十一、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

本年度合并财务报表范围的变化主要为本公司新设立子公司导致合并范围增加，详细情况参见第十一节审计报告中二〇一四财务报表项目附注六、“合并范围的变更”。

十二、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

报告期内，公司根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（中国证券监督管理委员会公告〔2013〕43号）等文件精神和公司章程的相关规定，结合公司的实际情况，公司制定了2014年至2016年未来三年的分红回报规划。并根据中国证监会2013年11月30日下发的《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》，结合公司的实际情况，对公司章程进行了修订。上述事项已经公司2014年第二次临时股东大会审议通过。

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

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是

独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用:	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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

2012 年度公司未实施利润分配及资本公积金转增股本。

2013 年度公司资本公积金转增股本方案为：以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 220,901,184 股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股。

2015 年 3 月 27 日召开的第七届董事会 2015 年第三次审议通过的 2014 年度公司利润分配预案为：2014 年度不进行现金利润分配及资本公积金转增股本。本次分配预案尚需提请股东大会审议通过。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014 年	0.00	-335,060,535.45	0.00%	0	0
2013 年	0.00	2,320,696,950.25	0.00%	0	0
2012 年	0.00	18,186,252.87	0.00%	0	0

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十四、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014 年 05 月 27 日	皇岗商务中心 6 层公司会议室	实地调研	机构	浙江宏发基业投资公司；海通证券绍兴劳动路营业部	了解公司经营情况和项目相关情况
2014 年 09 月 15 日	皇岗商务中心 6 层公司会议室	实地调研	机构	方正证券股份有限公司 房地产行业高级分析师；博时基金管理有限公司 研究部研究员	了解公司经营情况和项目相关情况；公司本年底定增事项的相关情况。

2014 年 10 月 29 日	皇岗商务中心 6 层公司会议室	实地调研	机构	招商基金管理有限公司；平安证券有限责任公司	了解公司经营情况和项目相关情况；公司本年底定增事项的相关情况。
2014 年 12 月 30 日	皇岗商务中心 6 层公司会议室	实地调研	机构	安信证券、融通基金管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、广东融亨资本管理有限公司、广州华铖投资有限公司	公司目前经营状况及本年底定增事项的相关情况。
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
融资投资诉雅豪园股权纠纷案：原告融资投资曾于2011年10月就被告深圳市雅豪园投资有限公司与融资投资股权转让纠纷一事向法院提起诉讼，第三人深圳市东方置地集团有限公司，该案一审判决结果是驳回原告的诉讼请求，后融资投资向法院提起了上诉，二审判决结果是维持一审判决（【2012】深中法商终字第657号”《民事判决书》）。鉴于657号判决书中认定：融资投资主张的地块属于股权转让协议约定的4万多平方米土地，属于应剥离的土地，但由于该条款约定无效，法院认为融资投资应因股权转让合同部分无效而遭受的损失可以另寻法律途径解决。故融资投资再次向龙岗法院提起了本案诉讼，诉讼请求概要：1、判令被告立即折价补偿原告人民币1100万元（具体以评估金额为准）；2、判令被告立即赔偿原告损失人民币1500万元（其中原告投入资金及利息损失暂计为人民币400万元，原告投入人力及原告预期利益损失暂定为人民币1100万元）等请求。		否	本案二审审理中	2015年1月收悉龙岗法院一审判决书：1、被告深圳市雅豪园投资有限公司于本判决生效之日起七日内向原告深圳融资投资有限公司支付土地使用补偿款1782771.5元；2、被告深圳市雅豪园投资有限公司于本判决生效之日起七日内向原告深圳融资投资有限公司支付上述款项的利息，利息按照中国人民银行同期贷款利率从2013年3月1日起计算至判决确定的还款之日止；3、驳回原告深圳融资投资有限公司的其他诉讼请求。2015年1月份我司上诉，同时收到对方的上诉状。		2011年10月26日 2012年2月22日 2012年12月12日 2013年4月20日	2011-37 2012-07 2012-68 2013-07
东方置地公司诉融资投资占有物返还案件：2013年8月深圳市东方置地集团有限公司因上述第657号判决书认定：“股权转让协议补充合同约定的剥离资产的条		是	本案二审审理中	2015年1月收悉龙岗法院一审判决书：驳回原告深圳市东方置地集团有限公司的诉讼请求。2015年1月份收		2013年08月24日	2013-30

<p>款无效”为由向龙岗法院起诉融资投资，对方诉讼请 求是：1、判令被告向原告返还位于深圳市龙岗区龙河 路的榭丽花园 Z7 栋商住楼；2、本案案件全部诉讼费 用由被告承担。后原告变更了第一项诉讼请求，变更 为：“判令被告向原告返还位于深圳市龙岗区龙河路榭 丽花园 Z7 栋商住楼；如事实上无法或者不能返还，则 判令被告按房产现值折价赔偿给原告（暂计为人民币 3000 万元，具体金额以法院对上述房产现值的评估金 额为准）”。</p>			到对方上诉状。		
<p>融资投资收到了杨某等十人就皇庭广场内部认购商铺 事项向法院起诉融资投资、深圳市规划和国土资源委 员会的撤销权纠纷的诉讼文书。诉讼请求概况：（1） 确认二被告之间签订关于皇庭广场的“深地合字 （2002）9005 号”《〈深圳市土地使用权出让合同书〉 第一补充协议书》第一条“限整体转让，不得分割办 理房产证”约定内容无效；（2）判令被告承担本案 诉讼费用。后在审理期间，原告变更了第一项诉讼请 求：变更为：撤销二被告之间签订的“深地合字（2002） 9005 号”《〈深圳市土地使用权出让合同书〉第一补充 协议书》第一条“限整体转让，不得分割办理房产证” 约定。</p>		本案二审审理 完毕	2014 年收悉杨某等十人一审判决书， 判决结果：驳回原告的诉讼请求。其 中 6 人提出上诉，2014 年 9 月 16 日 收悉中院二审判决书：驳回上诉，维 持原判。	2012 年 09 月 05 日	2012-53 2014 年 2 月 22 日 2014-06

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、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
深圳市皇庭投资管理有限公司	皇庭文化的100%股权,其主要资产为持有我司控股子公司融资投资40%股权	109,737.45	2015年2月10日,公司收到中国证监会出具的《行政许可项目审查反馈意见通知书》。据此,董事会对《深圳市国际企业股份有限公司非公开发行A股股票预案》进行了二次修订,补充了融资投资相关内容、公司未来产业并购或业务拓展方向和风险说明等,并经2015年3月25日召开的二〇一五年第二次临时股东大会审议通过。同时,公司与相关中介机构已按照反馈意见要求作出回复,尚需中国证监会审批。	本次收购皇庭文化100%股权,上市公司将全资控股融资投资,融资投资全部权益将反映在上市公司。	-		是	公司本次拟向包括深圳市皇庭投资管理有限公司(以下简称“皇庭投资”)深圳市皇庭金融控股有限公司、苏州和瑞九鼎投资中心(有限合伙)等五名特定对象发行A股股票,拟募集资金不超过人民币309,737.45万元。其中,皇庭投资拟以其持有皇庭文化100%股权认购本次非公开发行的部分股份,皇庭投资为本公司实际控制人郑康豪所控制的公司,构成关联交易。	2014年08月19日	2014-35;2014-36;2014-37;2015-18

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期末出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期末未发生企业合并情况。

五、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末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

公司报告期末未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
深圳市皇庭集团有限公司*	受郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	向关联方拆入资金	否	37,632.86	41,933.91	79,566.77
POWERLAND HOLDINGS LIMITED	受郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	应付股利	否	699.96		699.96
深圳市皇庭商业管理有限公司	受郑康豪实际控制的企业	应付关联方债务	租金及管理费等	否	1,265.15	935.22	2,200.37

郑康豪	本公司董事 长、法定代表人	应付关联方 债务	向关联方拆 入资金	否	8.84		8.84
深圳市皇庭酒店管 理有限公司	受郑康豪实 际控制的企 业	应付关联方 债务	租金等	否	375.46	201.69	577.15
深圳市皇庭荟餐饮 有限公司	受郑康豪实 际控制的企 业	应付关联方 债务	餐饮服务	否	30.18	64.21	94.39
深圳市卓越海外旅 游有限公司	受郑康豪实 际控制的企 业	应付关联方 债务	服务	否		8.62	8.62
深圳市皇庭唯尚会 科技有限公司	受郑康豪实 际控制的企 业	应付关联方 债务	往来	否		300.00	300.00
深圳市皇庭商业管 理有限公司	受郑康豪实 际控制的企 业	应收关联方 债权	租赁押金	否	78.91	0.11	79.02
深圳市皇庭酒店管 理有限公司	受郑康豪实 际控制的企 业	应收关联方 债权	租赁押金	否	25		25
深圳市皇庭百货管 理有限公司	受郑康豪实 际控制的企 业	应收关联方 债权	服务	否		147.73	147.73
深圳市皇庭唯尚会 科技有限公司	受郑康豪实 际控制的企 业	应收关联方 债权	服务	否		43.67	43.67
关联债权债务对公司经营成果及 财务状况的影响		实际控制人郑康豪先生实际控制的企业借款给我司，补充了公司营运资金，推进了 皇庭广场运营工作。					

5、其他关联交易

适用 不适用

具体详见本节四、1 收购资产情况。关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
非公开发行股票涉及关联交易事项的公告	2014 年 08 月 19 日	巨潮资讯网

六、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					
融资投资销售担保	2012年04月20日	438.5	1999年12月01日	438.5	一般保证	直至贷款业主还款完毕	否	否					
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		0		报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)		0							
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		438.5		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)		438.5							
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					
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		0							
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		0		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		0							
公司担保总额（即前两大项的合计）													
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		0		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		0							
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		438.5		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		438.5							
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				0.15%									
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				0									

债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	0

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。

七、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

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

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

八、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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	胡春元、巫扬华

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

2014年度，公司聘请立信会计师事务所为内部控制会计师事务所，报酬为40万元。

九、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、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。

十一、其他重大事项的说明

公司于2015年3月收到公司实际控制人郑康豪先生控股的深圳市皇庭集团有限公司发来的函，为了支持上市公司发展，减轻本公司财务负担，皇庭集团决定：自2015年1月1日起至2015年12月31日止，本公司及下属子公司融资投资所欠皇庭集团所有借款无需支付利息。详见公司2015年3月24日披露的2015-15公告。

截止2014年12月31日，公司向皇庭集团借款本息余额为795,667,664.84元。依据上述函件，公司与皇庭集团重新签署了无息借款合同。合同的主要内容为：1、将上述截止2014年12月31日的借款重新签署借款合同，借款本息余额为795,667,664.84元全部转换为借款本金，时间自2015年1月1日起，期限暂定为一年，利息为零；2、除上述借款外，皇庭集团承诺，2015年在公司资金困难时提供资金支持，所提供借款在2015年度不计利息。

十二、公司子公司重要事项

适用 不适用

十三、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	340,431	0.15%			68,086		68,086	408,517	0.15%
3、其他内资持股	340,431	0.15%			68,086		68,086	408,517	0.15%
境内自然人持股	340,431	0.15%			68,086		68,086	408,517	0.15%
二、无限售条件股份	220,560,753	99.85%			44,112,150		44,112,150	264,672,903	99.85%
1、人民币普通股	119,212,992	53.97%			23,842,598		23,842,598	143,055,590	53.97%
2、境内上市的外资股	101,347,761	45.88%			20,269,552		20,269,552	121,617,313	53.97%
三、股份总数	220,901,184	100.00%			44,180,236		44,180,236	265,081,420	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

2013年度公司资本公积金转增股本方案：以2013年12月31日公司总股本220,901,184股为基数，向全体股东每10股转增2股。分红前本公司总股本为 220,901,184 股，分红后总股本增至 265,081,420股。 2014年8月1日公司披露了《2013年度权益分派实施公告》(详见同日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的2014-31号公告)，公告披露了包括此次权益分派的方案、股权登记日与除权除息日、权益分派对象以及权益分派方法等。

股份变动的批准情况

适用 不适用

2013年度公司资本公积金转增股本方案获 2014年3月13日召开的2014年第七届董事会第一次会议和2014 年6月27日召开的 2013 年度股东大会审议通过。

股份变动的过户情况

适用 不适用

2014年8月1日公司披露了《2013年度权益分派实施公告》(详见同日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的2014-31号公告)，A股本次所转股于2014年8月8日直接计入股东股东A股证券账户，B股本次所转股于2014年8月12日直接计入股东B股证券账户。

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
郑康豪	340,431	0	68,086	408,517	为公司高管限售股，因实施 2013 年度公司资本公积金转增股本方案因而增加 68,086 股。	
合计	340,431	0	68,086	408,517	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内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

2013年度公司资本公积金转增股本方案获 2014年6月27日召开的 2013 年度股东大会审议通过：以2013年12月31日公司总股本220,901,184股为基数，向全体股东每10股转增2股。分红前本公司总股本为 220,901,184 股，分红后总股本增至 265,081,420股。

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	22,170	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	16889	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	报告期内持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量
百利亚太投资有限公司	境外法人	13.70%	36,317,030	6,052,838	0
深圳市皇庭投资管理有限公司	境内非国有法人	5.07%	13,450,144	2,241,691	0
钟志强	境外自然人	3.72%	9,858,713	1,643,119	0
BOCI	境外法人	3.14%	8,326,182	1,544,136	0
					8,326,182

SECURITIES LIMITED								
皇庭国际集团 有限公司	境外法人	1.84%	4,876,626	812,771	0	4,876,626		
中国农业银行 股份有限公司 —鹏华动力增 长混合型证券 投资基金 (LOF)	其他	1.13%	2,999,845	2,999,845	0	2,999,845		
陈述	境内自然人	0.97%	2,579,193	429,866	0	2,579,193		
曾海星	境内自然人	0.97%	2,578,458	429,743	0	2,578,458		
CREDIT SUISSE AG HONG KONG BRANCH	境外法人	0.92%	2,450,449	1,097,008	0	2,450,449		
广州市创势翔 投资有限公司 —鼎盛对冲 3 期基金	其他	0.77%	2,034,500	2,034,500	0	2,034,500		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人郑康豪先生、百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司和皇庭国际集团有限公司为一致行动人，合计持有公司 55,329,613 股股份，占公司总股本的 20.87%。钟志强和陈述、曾海星、谭观强及赵崇岳为一致行动人，截止 2014 年 12 月 31 日止共持有公司 B 股 16,855,049 股，占公司总股本的 6.358%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情形。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
百利亚太投资有限公司	36,317,030	境内上市外资股	36,317,030					
深圳市皇庭投资管理有限公司	13,450,144	人民币普通股	13,450,144					
钟志强	9,858,713	境内上市外资股	9,858,713					
BOCI SECURITIES LIMITED	8,326,182	境内上市外资股	8,326,182					
皇庭国际集团有限公司	4,876,626	境内上市外资股	4,876,626					
中国农业银行股份有限公司—鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	2,999,845	人民币普通股	2,999,845					
陈述	2,579,193	境内上市外资股	2,579,193					
曾海星	2,578,458	境内上市外资股	2,578,458					

		股	
CREDIT SUISSE AG HONG KONG BRANCH	2,450,449	境内上市外资股	2,450,449
广州市创势翔投资有限公司—鼎盛对冲 3 期基金	2,034,500	人民币普通股	2,034,500
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司董事长郑康豪先生、百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司和皇庭国际集团有限公司为一致行动人，合计持有公司 55,329,613 股股份，占公司总股本的 20.87%。钟志强和陈述、曾海星、谭观强及赵崇岳为一致行动人，截止 2014 年 12 月 31 日止共持有公司 B 股 16,855,049 股，占公司总股本的 6.358%。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的—致行动人的情形。		

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
百利亚太投资有限公司	郑康豪	2009 年 02 月 26 日	50595308-000-02-09-4	10000 港元	商业投资
未来发展战略	主要为持有深国商股权				
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	-无				

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

自然人

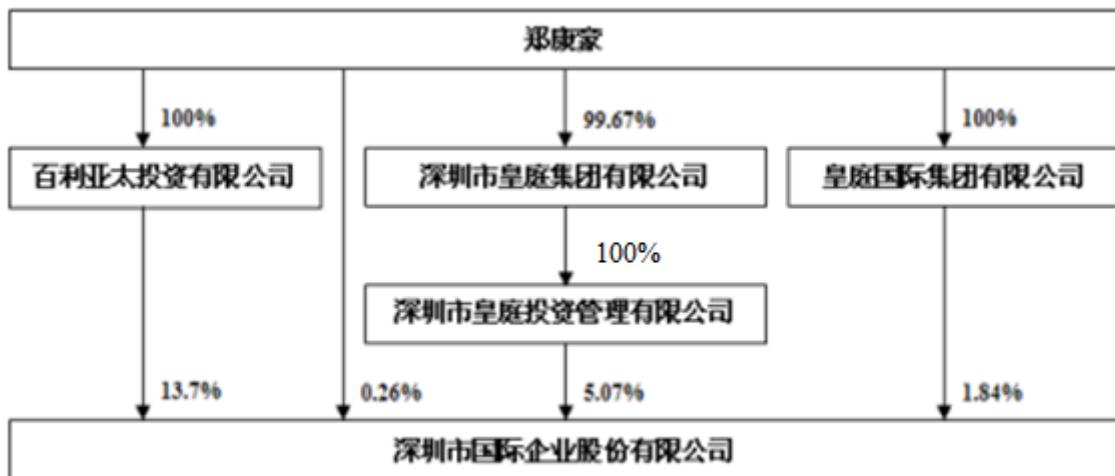
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
郑康豪	中华人民共和国	否
最近 5 年内的职业及职务	2004.8.9---至今 深圳市皇庭房地产开发有限公司 执行董事兼总裁； 2005.10.26---至今 深圳市皇庭集团有限公司 董事长兼总裁； 2010.9.13---至今 深圳市国际企业股份有限公司 董事长。	

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)
郑康豪	董事长	现任	男	39	2013 年 09 月 23 日	2016 年 09 月 22 日	571,511	114,302	0	685,813
合计	--	--	--	--	--	--	571,511	114,302	0	685,813

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

(1) 董事会成员

郑康豪先生：男，1976年出生，曾就读于深圳大学工商管理专业。现任百利亚太投资有限公司董事、深圳市皇庭集团有限公司董事长兼总裁、深圳市皇庭房地产开发有限公司执行董事兼总裁，兼任深圳市政协委员、深圳市总商会（工商联）副会长、深圳国际商会副会长、深圳市光彩事业促进会副会长等社会职务。2010年9月起任公司董事长。

陈小海先生：男，1968年出生，1991年毕业于中山大学企业管理专业，获管理学学士学位；拥有深圳市首届房地产经纪人资格证书。曾任职于深圳祥祺集团、大连万达集团、青岛海尔房地产集团、皇庭集团，2009年加入深圳市国际企业股份有限公司任副总经理，现任公司董事及总经理、融资投资董事长，负责深国商全面工作。

张建民先生：男，1959年出生，曾任深圳市特发集团有限公司纪委书记、审计监察部经理、法律事务部经理、副总经理；深圳市小梅沙旅游中心董事长、华源股份有限公司副董事长等职务。现任深圳市特发集团有限公司党委副书记、总经理以及本公司董事。

陈勇先生：男，1963年出生，大学本科学历。1999年至2007年任职于广东联泰房地产开发有限公司，担任设计总监职务，2007年6月至今任职于深圳市皇庭集团有限公司，现任副总裁职务。2010年9月起任公司董事。

曾永明先生：男，1966年出生，毕业于深圳大学经济学院国际金融专业，获经济学学士学位。2007年5月获上海交通大学海外教育学院高尔夫总经理EMBA班结业证书、中级经济师。历任深圳发展银行支行信贷主任、支行副行长、行长、总行公司部总经理；深圳市金融联易办事处金融服务有限公司总经理；深圳市世纪海景高尔夫球会总经理；深圳市世纪海景游艇俱乐部总经理；现任深圳市皇庭投资管理有限公司总经理及深圳市皇庭高尔夫管理有限公司总经理，同时担任深圳市南山区深大校友高尔夫球俱乐部执行会长。2013年9月起任公司董事。

谢汝煊先生：男，1940年出生，大学本科，高级工程师。历任第一机械工业部西安重型机械研究所技术员，沈阳重型机器厂技术员、工程师、厂长秘书、总工程师办公室负责人，广西机械设计研究院专业设计组长，南宁重型机械厂副科长、副厂长，南宁市经济委员会主任、党组书记，南宁市政府副市长、党组书记、市长、市委副书记，中国科技开发院常务副院长、党委副书记、副理事长、党委书记、常务副院长，深圳市科技顾问委员会顾问。曾任深圳市彩虹精细化工股份有限公司独立董事。2010年9月起任公司独立董事。

孙昌兴先生：男，1996年5月至今，在中国科学技术大学公共事务学院任职，副教授，法学教研室主任，硕士生导师。曾任芜湖亚夏汽车股份有限公司独立董事，现职担任安徽富煌钢构股份有限公司独立董事、安徽金禾实业股份有限公司独立董事。2010年9月起任我司独立董事。

熊楚熊先生：男，1955年5月出生，中国国籍，无永久境外居留权，毕业于厦门大学会计系，博士学位。曾就职于重庆市二轻局生产处、重庆市南岸皮革厂、重庆大学管理学院。现任深圳大学会计学教授，同时担任海能达通信股份有限公司、

国药集团一致药业股份有限公司、中金岭南股份有限公司独立董事。2013年9月起任公司独立董事。

(2) 监事会成员

刘晓红女士：女，1976年出生，1998年毕业于兰州商学院，获经济学学士学位；2012年毕业于香港中文大学，获工商管理硕士学位；1999年获助理经济师职称。2004年入职皇庭集团，历任深圳市皇庭房地产开发有限公司行政人事经理、人力资源部副总经理、投资发展部副总经理、钦州市皇庭房地产开发有限公司常务副总经理、皇庭集团总裁办副总经理等职，现任深圳市皇庭酒店管理公司执行董事，皇庭荟餐饮公司执行董事。2010年9月起任公司监事会主席。

张心亮先生：男，1970年出生，管理学硕士，高级会计师、国际注册内审师、经济师职称，中共党员，1997年加入深圳市特发集团，现任深圳市特发集团有限公司审计监督部部长、职工监事兼监事会秘书，同时兼任深圳市特力（集团）股份有限公司监事。2008年6月起任公司监事会监事。

吴小霜女士：女，1982年出生，毕业于中国政法大学，获法学学士学位。2007年5月入职深圳市国际企业股份有限公司，现任职公司证券事务代表、证券法律部经理。2014年6月起任公司监事会监事。

(3) 高级管理人员

陈小海先生：见前述董事介绍。

唐均奇先生：男，1954年出生，英籍华人，毕业于香港理工学院。曾就职于长江实业、和记黄埔、嘉里建设和塔博曼华夏柏欣等知名企业，自七十年代即涉足商业地产的招商、规划、市场推广及整体营运；熟悉大陆市场，曾在国内多个一、二线城市的商圈，为国内的发展商提供商业项目的解决方案。近五年工作经历：2010年-2012年9月，塔博曼华夏柏欣深圳分公司总经理，招商部董事；2004年-2009年，嘉里建设市务总经理兼MEGA BOX开发公司执行董事兼总经理。2012年10月23日起任公司副总经理。

许晓云先生：男，1965年出生，华南理工大学毕业，获工商管理硕士学位。1996年获得注册会计师资格。2005年4月份至2006年3月份，任职于华南国际工业原料城（深圳）有限公司，2006年4月加入深圳市皇庭地产集团，历任集团审计部总经理、计划财务部总经理、钦州市皇庭房地产开发公司副总经理。2009年加入深圳市国际企业股份有限公司计划财务部，2010年9月起任公司财务总监，兼任融资投资董事。

曹剑先生：男，1981年出生，毕业于广东商学院金融学专业，获得经济学硕士学位，2007年6月加入深圳市国际企业股份有限公司，就职于公司投资管理部。2008年4月起任公司董事会秘书。目前主要负责公司投资运营、证券法务等事务。

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
郑康豪	百利亚太投资有限公司	董事	2010年08月02日		否
曾永明	深圳市皇庭投资管理有限公司	总经理	2012年02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
郑康豪	深圳市皇庭集团有限公司	董事长兼总裁	2005年08月08日		是
郑康豪	深圳市皇庭房地产开发有限公司	执行董事兼总裁	2004年08月09日		是
陈勇	深圳市皇庭集团有限公司	副总裁	2007年06月06日		是
曾永明	深圳市皇庭高尔夫管理有限公司	总经理	2012年08月01日		是
刘晓红	深圳市皇庭酒店管理有限公司	执行董事	2012年02月03日		是
刘晓红	深圳市皇庭荟餐饮有限公司	执行董事	2012年02月03日		是
孙昌兴	中国科学技术大学	副教授、法学教研室主任、硕士	1996年08月18日		是

		生导师			
孙昌兴	安徽富煌钢构股份有限公司	独立董事	2010年03月16日		是
孙昌兴	安徽金禾实业股份有限公司	独立董事	2010年06月28日		是
熊楚熊	深圳大学	会计学教授	1992年08月01日		是
熊楚熊	海能达通信股份有限公司	独立董事	2010年05月01日		是
熊楚熊	国药集团一致药业股份有限公司	独立董事	2010年05月01日		是
熊楚熊	中金岭南股份有限公司独立董事	独立董事	2009年09月01日		是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司章程的规定，公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。在公司任职的高级管理人员均在公司领取报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬制度》，公司对高级管理人员实行薪酬与工作绩效挂钩的考评机制，公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评，并依此确定薪酬回报。公司于2014年3月13日召开了2014年第七届董事会第一次会议审议通过了《关于修订<董事、监事、高级管理人员薪酬制度>部分条款》。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据公司的薪酬管理制度与绩效考评体系按期支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
郑康豪	董事长	男	39	现任	72.61	-	55.28
陈小海	董事	男	47	现任	221.25	-	169.78
张建民	董事	男	56	现任	0	-	0
陈勇	董事	男	52	现任	3	-	2.48
曾永明	董事	男	49	现任	3	-	2.48
谢汝煊	独立董事	男	75	现任	8	-	6.14
孙昌兴	独立董事	男	63	现任	8	-	6.14
熊楚熊	独立董事	男	60	现任	8	-	6.14
刘晓红	监事会主席	女	39	现任	2	-	1.68
张心亮	监事	男	45	现任	0	-	0
周丽娇	监事	女	45	离任	22.32	-	16.96
吴小霜	监事	女	33	现任	31.11	-	27.87
刘学权	副总经理	男	51	离任	27.57	-	23.20
唐均奇	副总经理	男	61	现任	175.87	-	123.7
许晓云	财务总监	男	50	现任	108.05	-	87.13
曹剑	董事会秘书	男	35	现任	87.2	-	71.06
合计	--	--	--	--	777.99		600.04

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

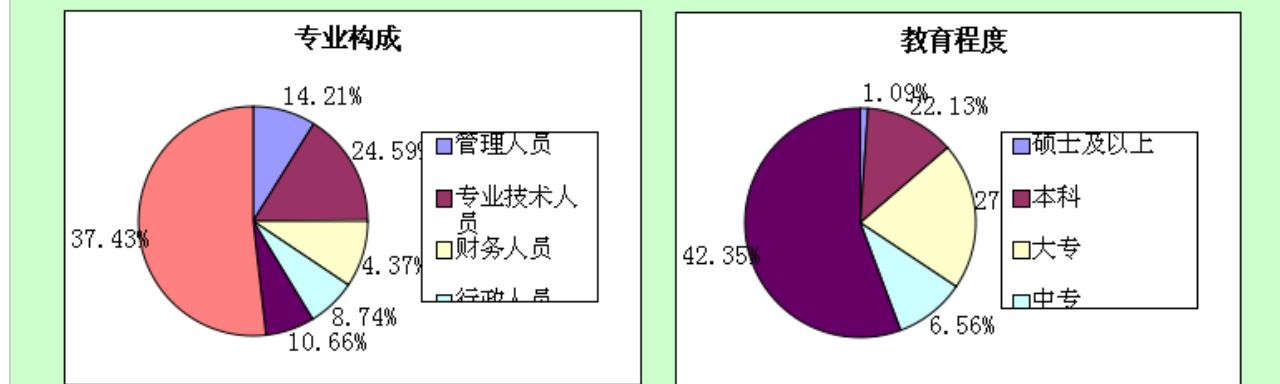
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘学权	副总经理	离任	2014年04月02日	因个人原因辞职
周丽娇	监事	离任	2014年06月05日	因个人原因辞职
吴小霜	监事	被选举	2014年06月05日	

五、公司员工情况

截止2014年12月31日，公司员工人数合计564人，其专业构成、教育程度如下：

专业构成			学历构成		
人员类别	人数	比例	人员类别	人数	比例
管理人员	50	8.87%	硕士及以上	6	1.06%
专业技术人员	90	15.96%	本科	71	12.59%
财务人员	54	9.57%	大专	117	20.74%
行政人员	39	6.91%	中专	56	9.93%
市场营销人员	39	6.91%	高中及高中以下	314	55.67%
物业基层人员	292	51.77%			
合计	564	100.00%	合计	564	100.00%

备注：1、管理人员指部门副经理及以上人员；
 2、技术人员包括工程、设计、成本、审计、法律、人力、证券等；
 3、行政人员包括：司机等
 4、物业基层人员指安管、物业、保洁等。



第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《股票上市规则》及《主板上市公司规范运作指引》等法律法规及规范性文件的要求，不断提高公司规范运作水平，完善法人治理结构，建立健全公司内部控制管理体系。

报告期内，公司继续认真贯彻中国证监会、深圳证券交易所公司治理专项活动精神，规范公司运作。公司积极参加深圳上市公司2014年监管工作暨经验交流会议”，并积极参加深圳证券交易所、中国证监会深圳监管局组织的各类培训活动；根据《企业内部控制基本规范》等相关监管要求，结合公司实际情况，报告期内公司制定或修订了《深圳市国际企业股份有限公司募集资金使用管理制度》、《反舞弊与举报管理制度》、《“三重一大”决策制度》、《深圳市国际企业股份有限公司董事会专门委员会实施细则》等制度，并对《公司章程》进行了修订。

报告期内，公司股东大会、董事会和监事会均能依据有关法律、法规的规定规范运作，各位董事、监事均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。截止报告期末，公司不存在因部分改制、行业特性、国家政策或收购兼并等原因导致的同业竞争和关联交易问题。

公司治理情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，建立了符合现代企业管理要求的公司法人治理结构。公司将按照有关法律、行政法规的要求，进一步规范公司运作，不断提高公司的治理水平，努力实现利润最大化，维护股东和公司利益。

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

根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告【2011】30号）、深圳证监局《关于要求深圳上市公司进一步做好内幕交易防控工作的通知》（深证局公司字[2011]108号）的要求，公司切实做好内幕交易防控工作。

报告期内，公司严格执行《内幕信息知情人登记制度》，认真做好内幕信息知情人的登记、报备工作；组织公司董事、监事、高级管理人员以及公司财务、投资等可接触内幕信息的相关人员学习相关法律法规和文件，提高防控和远离内幕交易的意识。报告期内，公司没有发现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的情况，也未有因此受到监管部门的查处和整改的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
深圳市国际企业股份有限公司二〇一三年度股东大会	2014 年 06 月 27 日	1.《2013 年度董事会工作报告》； 2.《2013 年度监事会工作报告》； 3.《2013 年度报告及其摘要》； 4.《2013 年度经审计财务报告》； 5.《2013 年度财务决算报告》；	全部议案均获得通过	2014 年 06 月 28 日	公告编号：2014-23； 公告名称：2013 年度股东大会决议公告； 披露网站： http://www.cninfo.co

		6.《2013 年度利润分配预案》； 7.《关于续聘公司财务及内控审计机构的议案》			m.cn/、《证券时报》、 香港《大公报》
--	--	--	--	--	--------------------------

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
深圳市国际企业股份有限公司二〇一四年第一次临时股东大会	2014 年 01 月 21 日	1、《关于拟同意融资公司向银行借款的议案》；2、《关于拟同意融资公司向金融机构借款的议案》；3、《关于修改<公司章程>的议案》	全部议案均获得通过	2014 年 01 月 22 日	公告编号：2014-04；公告名称：2014 年第一次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/ 、《证券时报》、香港《大公报》
深圳市国际企业股份有限公司二〇一四年第二次临时股东大会	2014 年 09 月 26 日	一、《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》；二、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》(修订)：2.1、发行股票的种类和面值；2.2、发行方式；2.3、发行时间；2.4、发行数量；2.5、发行对象；2.6、认购方式；2.7、定价基准日、定价方式及发行价格；2.8、限售期安排；2.9、募集资金的数量及用途；2.10、上市地点；2.11、未分配利润安排；2.12、本次发行决议有效期限；三、《关于公司非公开发行股票预案的议案》(修订)；四、《关于公司本次非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告的议案》(修订)；五、《关于公司本次非公开发行股票构成关联交易的议案》；六、《关于公司与特定对象签署附生效条件的股份认购协议的议案》；七、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》；八、《关于公司前次募集资金使用情况专项报告的议案》；九、《关于公司募集资金使用管理制度的议案》；十、《关于公司未来三年(2014-2016 年)股东分红回报规划的议案》；十一、《关于修改公司章程的议案》；十二、《关于公司与深圳市皇庭投资管理有限公司签订附生效条件的股份认购协议之补充协议的议	全部议案均获得通过	2014 年 09 月 27 日	公告编号：2014-51；公告名称：2014 年第二次临时股东大会决议公告；披露网站： http://www.cninfo.com.cn/ 、《证券时报》、香港《大公报》

		案》；十三、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价公允性的议案》；十四、《关于提请股东大会批准实际控制人郑康豪及其一致行动人免于以要约方式增持公司股份的议案》			
--	--	--	--	--	--

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	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
谢汝煊	9	4	5	0	0	否
孙昌兴	9	4	5	0	0	否
熊楚熊	9	4	5	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						3

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

各独立董事的具体履职情况详见本公司于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 披露的2014年度独立董事述职报告。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

根据中国证监会和公司《董事会专业委员会实施细则》的相关规定，公司董事会下设发展与战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会四个专门委员会，由公司独立董事分别担任审计、提名和薪酬与考核三个委员会的负责人。

报告期内，各专门委员会根据《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要求，认真履行职责。

1、审计委员会的履职情况

报告期内，审计委员会认真履行职责，主要指导了2013年度审计的相关工作。2014年2月，在审计机构进场前，审计委员会与公司年审注册会计师就年度审计工作的时间、计划、初步方案安排进行了审议和讨论，并形成了初步意见。在年审注册会计师进场前审阅了公司财务会计报表；审计机构进场后，审计委员会密切关注审计工作的进展，督促审计工作按进度进行。审计机构出具初步的审计意见后，审计委员会再次与年审会计师事务所有关负责人进行了沟通，在听取审计机构关于公司年报审核的意见后，审计委员会再次对公司审计后的财务报告进行审计，并形成意见，同意以此财务数据为基础，编制公司2013年度报告和摘要。2013年度审计完成后，审计委员会客观评价了负责年度审计的会计师事务所的工作，撰写了“审计委员会关于立信会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告”。

2014年3月，公司拟续聘任立信会计师事务所为公司2014年度财务审计机构，经董事会审计委员会认真审核后，同意续聘并提交董事会审议通过续聘议案。

报告期内，在董事会审计委员会的指导下，公司审计部加强了对公司内控建设的监督，组织完成了2013年度内控自我评价工作，并撰写了相应的内控自评报告，经董事会审议通过后已公开披露。

截止2014年度报告公告日，审计委员会对公司2014年度报告审计的相关工作，已按照相关要求，认真履行了相应职责。

2、薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会对2014年报中披露的董事、监事和高管的年度薪酬情况进行了认真的审核，认为公司董事、监事和高级管理人员的报酬决策程序符合规定；公司董事、监事和高管的报酬发放标准符合薪酬体系规定；2014年报所披露的薪酬情况真实、准确。董事会薪酬与考核委员会出具了《关于修订<董事、监事、高级管理人员薪酬制度>部分条款》的意见。

3、董事会发展与战略委员会履职情况

公司董事会发展与战略委员会由5名董事组成，其中3名为独立董事，董事长郑康豪先生担任负责人。报告期内，董事会发展与战略委员共召开2次会议，第一次会议主要系讨论了公司未来发展的相关事项。2014年度第二次会议，根据公司提交的战略发展规划初稿，初步确定了公司未来发展战略的相关事项。

报告期内，董事会发展与战略委员会积极行使职权，商讨公司重大事项，认真履行职责。在当前宏观经济及行业市场复杂多变的形势下，在董事会发展与战略委员会的指导下，公司投资部门将积极研究商业地产发展趋势，积极发展新项目新业务，就公司未来战略发展性问题不断论证研究，为董事会发展与战略委员会的决策提供依据。

4、提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会由5名董事组成，其中3名为独立董事，谢汝煊独立董事担任负责人。本报告期内未有新选举或聘任董事、高级管理人员的情形。

五、监事会工作情况

1、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。

2、监事会对内部控制评价报告的审阅情况

公司第七届监事会第一次会议于 2015 年 3 月 27 日审议了《关于公司 2014 年度内部控制评价报告的议案》，会议全票通过了公司《2014 年度内部控制评价报告》。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立完整情况

1、人员方面：公司在劳动、人事、工资管理等方面完全独立；公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员没有在股东单位兼任具体管理职务和领取薪酬的情况。

2、资产方面：公司现有资产产权明晰，不存在大股东或关联方占用公司资产的情况。

3、财务方面：公司设有独立的财务部，并按有关制度建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，并独立纳税。

4、机构独立：公司董事会、监事会及其他内部机构均独立运作。大股东及其下属机构也未向本公司及其下属机构下达任何经营计划和指令，也未以其它任何形式影响公司经营管理的独立性。

5、业务独立：公司拥有独立的采购和销售系统，具有独立、完整的业务和自主经营能力。

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

根据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬制度》等制度规定，公司对高级管理人员实行薪酬与工作绩效挂钩的考评机制。公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评。每年年初基于公司年度经营目标等经营考核指标确定高级管理人员的年度绩效目标，年度结束公司董事会薪酬与考核委员会根据年初确定的年度绩效指标对高级管理人员的工作绩效进行绩效考评，并依此确定薪酬回报。

为充分发挥和调动公司高级管理人员的工作积极性和创造性，公司将结合公司的实际情况，通过多种途径完善董事、监事及高级管理人员的激励和约束机制、绩效考核机制。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引（以下简称“内控规范”）、财政部办公厅财会办[2012]30 号文件《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》等法律法规规范性文件及深圳证监局的相关要求，公司积极开展内部控制体系建设工作，2014年主要开展了以下工作，进一步完善公司内控体系。

第一，在前期内控体系建设的基础上，根据公司实际情况的变化及内控流程和制度执行中发现的问题，修订完善相应的制度流程，优化授权审批流程，完善已有的内控体系；

第二，皇庭广场已开业运营，2014年公司主要对商业公司的内控管理制度流程等进行了梳理、修订完善，初步建立了商业的内控管理体系，2015年将根据商业的新情况，进一步完善商业的内控体系，防范风险，提升效益；

第三，在董事会审计委员会的指导下，公司审计部负责内部控制评价的具体组织实施工作，对内部控制的有效性实施评价并出具内部控制自我评价报告，对评价中发现的内部控制缺陷督促整改。

报告期内，完成了2014年年度内控自评工作，最终形成公司2014年度内部控制评价报告，该报告业经公司第七届董事会第三次会议审议通过并进行了披露。公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2014年度内部控制的有效性进行审计，出具了标准无保留意见的审计报告，并按照监管部门的要求进行了披露。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事承诺内部控制评价报告不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确与完整。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的职责；

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。

公司坚持按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引和监管部门的要求，健全内部控制体系，提高公司风险防范能力和规范运作水平。

公司内部控制的目标是：合理保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引、深圳证券交易所颁布的《主板上市公司规范运作指引》等文件要求，结合公司自身经营开展内部控制建设相关工作，并积极实施内部控制日常监督及专项监督，基本建立了与财务报告相关的内部控制体系。

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	
无	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 03 月 31 日
内部控制评价报告全文披露索引	《深圳市国际企业股份有限公司内部控制评价报告》详见 2015 年 3 月 31 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的公告。

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，贵公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 03 月 31 日
内部控制审计报告全文披露索引	《深圳市国际企业股份有限公司内部控制审计报告》详见 2015 年 3 月 31 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的公告。

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

为了进一步完善公司治理，提高年报信息披露质量和透明度，公司2010年3月制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并经董事会审议通过，制度明确了年报信息披露重大差错的责任认定及追究。公司严格按照该制度执行，报告期内公司年报信息披露未发生重大差错的情况。

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 27 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2015]第 310273 号
注册会计师姓名	胡春元、巫扬华

审计报告正文

审计报告

信会师报字[2015]第 310273 号

深圳市国际企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市国际企业股份有限公司（以下简称深国商）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表、2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者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国商管理层的责任。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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，深国商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

深国商 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：胡春元

中国注册会计师：巫扬华

中国·上海

二〇一五年三月二十七日

深圳市国际企业股份有限公司
资产负债表

2014 年 12 月 31 日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十四	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		105,639.14	1,199,483.66
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			
预付款项		2,500,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	84,489,613.56	85,620,482.59
存货			
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		87,095,252.70	86,819,966.25
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	40,896,718.10	40,896,718.10
投资性房地产		4,972,400.00	4,972,400.00
固定资产		6,126,831.62	6,663,175.93
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		375,733.40	341,333.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		52,371,683.12	52,873,627.37
资产总计		139,466,935.82	139,693,593.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

深圳市国际企业股份有限公司
资产负债表（续）

2014 年 12 月 31 日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十四	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
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			
预收款项		40,000.00	50,000.00
应付职工薪酬		4,789,889.98	4,308,690.42
应交税费		12,039,148.73	11,086,303.87
应付利息			
应付股利		5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款		54,291,634.91	33,790,864.47
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		76,288,374.98	54,363,560.12
非流动负债：			
长期借款			
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		1,787,625.29	1,799,954.57
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,787,625.29	1,799,954.57
负债合计		78,076,000.27	56,163,514.69
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		265,081,420.00	220,901,184.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		20,771,208.59	64,951,444.59
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		96,841,026.39	96,841,026.39
未分配利润		-321,302,719.43	-299,163,576.05
所有者权益（或股东权益）合计		61,390,935.55	83,530,078.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		139,466,935.82	139,693,593.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人： 许晓云

深圳市国际企业股份有限公司
合并资产负债表

2014年12月31日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	27,435,098.19	9,357,753.34
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	(二)	30,641,703.46	2,291,658.84
预付款项	(三)	2,539,509.00	714,670.23
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	19,002,091.21	12,022,195.79
存货	(五)	35,625,388.11	43,338,585.36
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	(六)	370,660.42	
流动资产合计		115,614,450.39	67,724,863.56
非流动资产：			
可供出售金融资产	(七)		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	0.00	
投资性房地产	(九)	7,652,624,300.00	7,652,624,300.00
固定资产	(十)	60,621,942.55	61,787,209.01
在建工程	(十一)	2,597,498.82	1,742,560.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十二)	1,485,770.94	608,765.01
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十三)	39,015,579.16	8,224,765.42
递延所得税资产	(十四)		
其他非流动资产	(十五)		10,571,233.00
非流动资产合计		7,756,345,091.47	7,735,558,832.44
资产总计		7,871,959,541.86	7,803,283,696.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

深圳市国际企业股份有限公司
合并资产负债表（续）

2014 年 12 月 31 日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	(十六)	9,380,000.00	1,225,000,000.00
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	(十七)	168,783,339.87	350,937,897.87
预收款项	(十八)	7,400,511.00	5,828,277.16
应付职工薪酬	(十九)	12,483,415.53	11,129,805.44
应交税费	(二十)	16,025,666.43	14,436,756.94
应付利息	(二十一)	5,968,131.26	4,933,133.33
应付股利	(二十二)	5,127,701.36	5,127,701.36
其他应付款	(二十三)	1,084,648,833.68	571,826,282.57
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	(二十四)	28,000,000.00	93,710,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,337,817,599.13	2,282,929,854.67
非流动负债：			
长期借款	(二十五)	2,152,000,000.00	600,000,000.00
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	(二十六)	74,757,288.73	86,491,251.25
递延收益			
递延所得税负债	(十四)	1,381,873,652.63	1,365,552,731.65
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,608,630,941.36	2,052,043,982.90
负债合计		4,946,448,540.49	4,334,973,837.57
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(二十七)	265,081,420.00	220,901,184.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(二十八)	24,307,897.00	68,488,133.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(二十九)	125,929,834.48	125,929,834.48
未分配利润	(三十)	1,486,429,167.13	1,821,489,702.58
归属于母公司所有者权益合计		1,901,748,318.61	2,236,808,854.06
少数股东权益		1,023,762,682.76	1,231,501,004.37
所有者权益（或股东权益）合计		2,925,511,001.37	3,468,309,858.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,871,959,541.86	7,803,283,696.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人： 许晓云

深圳市国际企业股份有限公司
利润表

2014 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本年金额	上期金额
一、营业收入	(三)	69,600.00	53,600.00
减：营业成本	(三)		
营业税金及附加		936,222.62	1,313,960.70
销售费用			
管理费用		28,778,883.02	28,565,402.54
财务费用		-16,072,484.01	-23,989,593.18
资产减值损失		2,714,567.05	-648,570.44
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			535,968.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(四)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”填列）		-16,287,588.68	-4,651,631.62
加：营业外收入		147,600.00	2,803,175.03
其中：非流动资产处置利得		147,600.00	
减：营业外支出		6,011,483.98	1,722,740.78
其中：非流动资产处置损失		13,099.98	11,180.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-22,151,472.66	-3,571,197.37
减：所得税费用		-12,329.28	132,084.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,139,143.38	-3,703,282.00
五、其他综合收益的税后净额			
（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			
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			
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		-22,139,143.38	-3,703,282.00
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.08	-0.01
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.08	-0.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人：陈小海

会计机构负责人：许晓云

深圳市国际企业股份有限公司

合并利润表

2014 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本年金额	上年金额
一、营业总收入		98,938,697.55	35,292,846.29
其中：营业收入	(三十一)	98,938,697.55	35,292,846.29
二、营业总成本		607,324,369.63	231,786,924.91
其中：营业成本	(三十一)	62,459,977.37	24,409,091.23
营业税金及附加	(三十二)	5,436,660.29	2,212,659.94
销售费用	(三十三)	161,517,923.61	17,244,229.73
管理费用	(三十四)	73,413,990.57	70,127,543.06
财务费用	(三十五)	297,247,156.54	107,366,022.30
资产减值损失	(三十六)	7,248,661.25	10,427,378.65
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(三十七)		5,458,410,339.63
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十八)		900,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-508,385,672.08	5,262,816,261.01
加：营业外收入	(三十九)	462,868.45	4,026,196.65
其中：非流动资产处置资产		166,080.42	9,543.10
减：营业外支出	(四十)	18,555,132.45	29,992,115.15
其中：非流动资产处置损失		40,938.40	31,805.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-526,477,936.08	5,236,850,342.51
减：所得税费用	(四十一)	16,320,920.98	1,363,509,184.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-542,798,857.06	3,873,341,158.29
归属于母公司所有者的净利润		-335,060,535.45	2,320,696,950.25
少数股东损益		-207,738,321.61	1,552,644,208.04
六、其他综合收益的税后净额			
(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			
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			
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			
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		-542,798,857.06	3,873,341,158.29
归属于母公司所有者的综合收益总额		-335,060,535.45	2,320,696,950.25
归属于少数股东的综合收益总额		-207,738,321.61	1,552,644,208.04
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		-1.26	8.75
(二)稀释每股收益(元/股)		-1.26	8.75

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人： 许晓云

深圳市国际企业股份有限公司

现金流量表

2014 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本年金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	59,600.00	53,600.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	35,327,791.21	61,923,833.21
经营活动现金流入小计	35,387,391.21	61,977,433.21
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	15,552,077.89	14,137,277.71
支付的各项税费	41,383.20	412,260.45
支付其他与经营活动有关的现金	18,140,274.73	25,634,121.35
经营活动现金流出小计	33,733,735.82	40,183,659.51
经营活动产生的现金流量净额	1,653,655.39	21,793,773.70
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	349,794.30	
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	349,794.30	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	597,396.00	120,688.00
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		20,600,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	597,396.00	20,720,688.00
投资活动产生的现金流量净额	-247,601.70	-20,720,688.00
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,500,000.00	
筹资活动现金流出小计	2,500,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-2,500,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	101.79	-531.27
五、现金及现金等价物净增加额	-1,093,844.52	1,072,554.43
加：年初现金及现金等价物余额	1,199,483.66	126,929.23
六、年末现金及现金等价物余额	105,639.14	1,199,483.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人： 许晓云

深圳市国际企业股份有限公司
合并现金流量表

2014 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		71,023,833.09	32,229,454.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(四十二)	44,440,339.84	19,222,098.05
经营活动现金流入小计		115,464,172.93	51,451,552.73
购买商品、接受劳务支付的现金		272,253,382.24	337,513,755.80
支付给职工以及为职工支付的现金		56,348,173.63	50,068,699.94
支付的各项税费		5,262,821.66	3,559,005.04
支付其他与经营活动有关的现金	(四十二)	158,574,239.05	63,573,287.03
经营活动现金流出小计		492,438,616.58	454,714,747.81
经营活动产生的现金流量净额	(四十三)	-376,974,443.65	-403,263,195.08
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		862,761.93	175.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		862,761.93	175.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		37,458,456.12	519,237.00
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		37,458,456.12	519,237.00
投资活动产生的现金流量净额		-36,595,694.19	-519,062.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,353,132,488.71	2,473,520,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十二)	30,862.39	
筹资活动现金流入小计		3,353,163,351.10	2,473,520,000.00
偿还债务支付的现金		2,633,954,000.00	1,873,760,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		277,030,643.81	157,701,557.08
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	(四十二)	20,500,464.00	37,952,078.02
筹资活动现金流出小计		2,931,485,107.81	2,069,413,635.10
筹资活动产生的现金流量净额		421,678,243.29	404,106,364.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		101.79	-3,591.13
五、现金及现金等价物净增加额	(四十三)	8,108,207.24	320,516.69
加：年初现金及现金等价物余额	(四十三)	4,965,463.67	4,644,946.98
六、年末现金及现金等价物余额	(四十三)	13,073,670.91	4,965,463.67

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人： 许晓云

深圳市国际企业股份有限公司
所有者权益变动表
2014 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(或股本)	本年金额								
		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
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	220,901,184.00				64,951,444.59				96,841,026.39	-299,163,576.05
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	220,901,184.00				64,951,444.59				96,841,026.39	-299,163,576.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	44,180,236.00				-44,180,236.00					-22,139,143.38
(一) 综合收益总额										-22,139,143.38
(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										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转	44,180,236.00				-44,180,236.00					
1. 资本公积转增资本（或股本）	44,180,236.00				-44,180,236.00					
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. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年末余额	265,081,420.00				20,771,208.59				96,841,026.39	-321,302,719.43
										61,390,935.55

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人： 许晓云

深圳市国际企业股份有限公司
所有者权益变动表（续）

2014 年度
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上年同期金额										
	实收资本(或股本)	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、上年年末余额	220,901,184.00				64,951,444.59				96,841,026.39	-295,460,294.05	87,233,360.93
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	220,901,184.00				64,951,444.59				96,841,026.39	-295,460,294.05	87,233,360.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-3,703,282.00	-3,703,282.00
(一)综合收益总额										-3,703,282.00	-3,703,282.00
(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											
1. 提取盈余公积											
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. 本年提取											
2. 本年使用											
(六)其他											
四、本年末余额	220,901,184.00				64,951,444.59				96,841,026.39	-299,163,576.05	83,530,078.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人： 许晓云

深圳市国际企业股份有限公司
合并所有者权益变动表
2014 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本年金额									少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本(或股本)	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		
一、上年年末余额	220,901,184.00				68,488,133.00				125,929,834.48		1,821,489,702.58	1,231,501,004.37	3,468,309,858.43
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	220,901,184.00				68,488,133.00				125,929,834.48		1,821,489,702.58	1,231,501,004.37	3,468,309,858.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	44,180,236.00				-44,180,236.00						-335,060,535.45	-207,738,321.61	-542,798,857.06
(一) 综合收益总额											-335,060,535.45	-207,738,321.61	-542,798,857.06
(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													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者（或股东）的分配													
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	44,180,236.00				-44,180,236.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	44,180,236.00				-44,180,236.00								
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. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	265,081,420.00				24,307,897.00				125,929,834.48		1,486,429,167.13	1,023,762,682.76	2,925,511,001.37

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人： 许晓云

深圳市国际企业股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2014 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上年同期金额									少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	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			
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	220,901,184.00				68,488,133.00				125,929,834.48		-499,207,247.67	-321,143,203.67	-405,031,299.86
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	220,901,184.00				68,488,133.00				125,929,834.48		-499,207,247.67	-321,143,203.67	-405,031,299.86
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											2,320,696,950.25	1,552,644,208.04	3,873,341,158.29
(一) 综合收益总额											2,320,696,950.25	1,552,644,208.04	3,873,341,158.29
(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													
1. 提取盈余公积													
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. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	220,901,184.00				68,488,133.00				125,929,834.48		1,821,489,702.58	1,231,501,004.37	3,468,309,858.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 郑康豪

主管会计工作负责人： 陈小海

会计机构负责人： 许晓云

深圳市国际企业股份有限公司

二〇一四年度财务报表附注

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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

2014年6月27日，公司召开2013年年度股东大会审议批准《2013年度利润分配预案》，以2013年12月31日公司总股本220,901,184股为基数，向全体股东以资本公积金转增股本，转增比例为每10股转增2股，总计转增44,180,236股。本次公积金转增完成后，公司总股本变更为265,081,420股。

本公司取得深圳市工商行政管理局颁发的注册号为440301501139855的企业法人营业执照，注册资本人民币265,081,420元。公司法定代表人：郑康豪。

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

公司注册地和总部办公地：深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心主楼6楼A。本公司的实际控制人为郑康豪。

(二) 合并财务报表范围

截至2014年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称
1	深圳融发投资有限公司（简称“融发投资”）
2	深圳国商物业管理有限公司（简称“国商物业”）
3	深圳市融发商业管理有限公司（简称“融发商业”）
4	深圳市国商林业发展有限公司（简称“国商林业”）
5	翁源县国商林海发展有限公司（简称“翁源林业”）
6	五华县国商林业发展有限公司（简称“五华林业”）
7	兴宁市国商林业发展有限公司（简称“兴宁林业”）
8	深圳市皇庭广场百货有限公司（简称“皇庭广场百货”）
9	深圳市国际商场连锁商业公司（简称“连锁商业”）

本年合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2015 年 3 月 27 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

公司自本报告年末起 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各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，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并

财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的年初数；将子公司或业务合并当期年初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期年初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之下孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的年初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表年初数；将该子公司或业务自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务年初至处置目的收

入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务年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被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

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

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认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：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十四) 长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利

润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是,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。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

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

4、金融负债终止确认条件

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并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，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

（1）可供出售金融资产的减值准备

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 应收款项坏账准备

1、单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的判断依据或金额标准：

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

其他应收款确定该组合的依据为其他应收款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1—2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2—3 年（含 3 年）	15.00	15.00
3—4 年（含 4 年）	30.00	30.00
4—5 年（含 5 年）	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

②不计提坏账准备的应收款项组合

员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项等一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的按公司既定的坏账政策计提坏账准备。

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由:

存在明显减值迹象的应收款项。

坏账准备的计提方法:

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

(十二) 存货

1、存货的分类

存货分类为：原材料、消耗性林木资产、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

开发产品和开发成本年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

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

本年年末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品和包装物采用一次转销法；
- (2) 出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销。
- (3) 房地产开发企业工程开发过程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品，其中：
 - a、开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。
 - b、公共配套设施核算方法：按实际成本计人开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计人出租开发产品或已完工开发产品。

(十三) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）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) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）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) 公司已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。

(十四) 长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并: 公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的, 在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额, 确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本, 与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额, 调整股本溢价, 股本溢价不足冲减的, 冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并: 公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的, 按照原持有的股权投资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。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资, 采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资, 采用权益法核算。初始投资成本大于

投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司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，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。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，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（七）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（八）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大

影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，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和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十五) 投资性房地产

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

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

(1) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。公司商业物业经营管理部门或聘请的房地产专业中介机构，每年度末须对投资性房地产公允价值进行估价，并出具市场调研报告或评估报告，若市场调研报告或评估报告表明公司投资性房地产公允价值发生大幅变动（变动幅度超过 5%），经公司董事会批准后，公司财务管理部根据市场调研报告或评估报告的估价结论进行会计处理；若市场调研报告或评估报告表明公司投资性房地产公允价值未发生大幅变动，经公司董事会批准后，

公司财务管理部可不进行会计处理。

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

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

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

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

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

(十七) 在建工程

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

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

(十九) 生物资产

- 1、本公司的生物资产为消耗性生物资产。**
- 2、生物资产按成本进行初始计量。**
- 3、生产性生物资产在达到预定生产目的前发生 的实际费用构成生产性生物资产的成本，达到预定生产目的后发生的后续支出，计入当期损益。**
- 4、消耗性生物资产在郁闭前发生 的实际费用构成消耗性生物资产的成本，郁闭后发生的后续支出，计入当期损益。**
本公司的林木主要为桉树，根据林木自身生长特点和对郁闭度指标的要求，桉树的郁闭度确定为 0.8，每年实地勘测确定一次，因择伐、间伐或抚育更新等生产性采伐而进行补植所发生的支出，予以资本化。
- 5、消耗性生物资产在采伐时按蓄积量比例法结转成本。**
- 6、每年度终了，对生产性生物资产和消耗性生物资产进行检查，有证据表明生产性生物资产可收回金额或消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按低于金额计提生产性生物资产的减值准备和消耗性生物资产跌价准备，**

计入当期损益；生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回；消耗性生物资产跌价因素消失的，原已计提的跌价准备转回，转回金额计入当期损益。

(二十) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日止，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

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

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产成品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

(二十一) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十二) 商誉

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

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(二十三) 长期待摊费用

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

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

办公楼装修按照 5 年摊销，其他根据受益期确定。

(二十四) 职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注“五、（十九）应付职工薪酬”。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十五) 预计负债

1、预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2、各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围

内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

详见本附注“五、（二十六）预计负债”。

（二十六）收入

1、销售商品收入确认和计量原则

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

2、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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

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

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

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

3、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则

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

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

入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1)已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(二十七) 政府补助

1、类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府补助批准文件明确指出补助用于购建或以其他方式形成长期资产的。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除政府补助批准文件明确指出补助用于购建或以其他方式形成长期资产之外的情况。

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

2、确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。

3、会计处理

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

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

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确

认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

(二十九) 租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

2、 融资租赁会计处理

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

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之

和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(三十) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 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；
- (2) 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；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(三十一) 持有待售资产

1、 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

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

2、 持有待售资产的会计处理方法

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

(三十二) 关联方

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

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；

- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(三十三) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

- 《企业会计准则—基本准则》（修订）
- 《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）
- 《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）
- 《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）
- 《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）
- 《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）
- 《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》。

本报告期公司除上述（1）中的会计政策变更之外，其他主要会计政策未发生变更。

本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

（1）本公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

（2）执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）本公司根据《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）将本公司辞退福利、基本养老保险及失业保险单独分类至辞退福利及设定提存计划核算，并进行了补充披露。

上述追溯调整对本年和上期财务报表的主要影响如下：

2014 年 12 月 31 日

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对相关财务报表项目的影响金额
------	----------------------	----------------

		项目名称	年末影响金额 (增加+/减少-)	年初影响金额 (增加+/减少-)
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报(2014 年修订)》	按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报(2014 年修订)》及应用	长期股权投资	-250,000.00	-250,000.00
		长期股权投资减值准备	-250,000.00	-250,000.00
		可供出售金融资产	250,000.00	250,000.00
		可供出售金融资产减值准备	250,000.00	250,000.00

2013 年 12 月 31 日

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对相关财务报表项目的影响金额		
		项目名称	年末影响金额 (增加+/减少-)	年初影响金额 (增加+/减少-)
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报(2014 年修订)》	按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报(2014 年修订)》及应用	长期股权投资	-250,000.00	-250,000.00
		长期股权投资减值准备	-250,000.00	-250,000.00
		可供出售金融资产	250,000.00	250,000.00
		可供出售金融资产减值准备	250,000.00	250,000.00

2、会计估计变更

(1) 公司对会计估计变更适用时点的确定原则

会计估计变更仅影响变更当期的，其影响数应当在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数应当在变更当期和未来期间予以确认。

(2) 本年主要会计估计变更

公司主要投资项目皇庭国商购物广场（以下简称皇庭广场）已开业，公司主要经营业务由原来的商业地产开发变为商业地产经营，基于会计核算谨慎性原则考虑，同时为了增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，公司自 2014 年 12 月 1 日起，变更按组合计提坏账准备应收款项的坏账准备计提比例。此估计变更影响本年净利润增加金额为 1,652,493.14 元。

原组合计提坏账准备应收款项计提比例为：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00

1—2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2—3 年（含 3 年）	15.00	15.00
3—4 年（含 4 年）	20.00	20.00
4—5 年（含 5 年）	25.00	25.00
5 年以上	30.00-100.00	30.00-100.00

变更后按组合计提坏账准备应收款项计提比例为：

①采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1—2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2—3 年（含 3 年）	15.00	15.00
3—4 年（含 4 年）	30.00	30.00
4—5 年（含 5 年）	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

②不计提坏账准备的应收款项组合

员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项等一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的按公司既定的坏账政策计提坏账准备。

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用时点	受影响的报表项目名称和金额	
			项目名称	影响金额 (增加+/-减少-)
提高公司财务信息的准确性，变更按组合计提坏账准备应收款项的坏账准备计提比例	此估计变更影响本年净利润增加金额为 1,652,493.14 元。	2014 年 12 月 1 日	资产减值准备	-1,652,493.14
			净利润	1,652,493.14

本次会计估计变更采用未来适用法，对公司 2014 年 12 月 1 日前财务报表无影响。

四、 税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率

增值税*1	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础 计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后， 差额部分为应交增值税	17%、13%、3%、0%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	2%、3%
企业所得税*2	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%-60%

*1 2013 年 1 月 18 日，子公司翁源林业取得翁源县国家税务局纳税人减免税审批表；
2014 年 1 月 10 日，子公司兴宁林业取得兴宁市国家税务局减、免税批准通知书；
2014 年 4 月 5 日，子公司五华林业取得五华县国家税务局出具的华国税减[2014]1 号减、免税批准通知书；根据《增值税暂行条例》第十五条第一款规定：农业生产者销售的自产农产品免征增值税。2014 年度，五华林业、兴宁林业自产农产品收入免征增值税。2013 年-2015 年，翁源林业的自产农产品收入免征增值税。

*2 2014 年 1 月 15 日，兴宁林业取得兴宁市国家税务局出具的宁中国税减免备字[11]号税务事项通知书，根据所得税及其实施条例规定：林业的培训和种植企业免征企业所得税。2014 年度，兴宁林业免征企业所得税。

五、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	261,388.64	125,943.61
银行存款	12,654,165.06	4,839,520.06
其他货币资金	14,519,544.49	4,392,289.67
合计	27,435,098.19	9,357,753.34
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
按揭保证金	4,361,427.28	4,392,289.67
定期存单质押	10,000,000.00	
合计	14,361,427.28	4,392,289.67

(二) 应收账款

1、应收账款按种类披露

种类	年末余额					年初余额				
	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	33,139,825.57	100.00	2,498,122.11	7.54	30,641,703.46	3,139,904.58	100.00	848,245.74	27.02	2,291,658.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款										
合计	33,139,825.57	100.00	2,498,122.11	7.54	30,641,703.46	3,139,904.58	100.00	848,245.74	27.02	2,291,658.84

应收账款种类的说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	32,254,424.70	1,612,721.24	5.00
1—2 年（含 2 年）			
2—3 年（含 3 年）			
3—4 年（含 4 年）			
4—5 年（含 5 年）			
5 年以上	885,400.87	885,400.87	100.00
合计	33,139,825.57	2,498,122.11	7.54

2、本年计提、转回或收回的坏账准备情况

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	确定原坏账准备的依据及其合理性	转回或收回原因	收回方式
何自祥	15,000.00	按账龄计提	本年收回款项	银行存款
沈华东	35,506.75	按账龄计提	本年收回款项	银行存款
合计	50,506.75			

3、应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	年末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
深圳博纳时代影院投资管理有限公司皇庭广场分公司	2,888,285.22	8.72	144,414.26
绫致时装（天津）有限公司	1,760,647.60	5.31	88,032.38
深圳港丽餐饮有限公司	1,585,951.57	4.79	79,297.58
深圳市亦品江南餐饮管理有限公司	1,191,192.49	3.59	59,559.62
吴萍欣	1,161,517.86	3.50	58,075.89
合计	8,587,594.74	25.91	429,379.73

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	2,500,000.00	98.44	540,011.23	75.56
1 至 2 年			133,800.00	18.72
2 至 3 年				
3 年以上	39,509.00	1.56	40,859.00	5.72
合计	2,539,509.00	100.00	714,670.23	100.00

2、 按预付对象集中度归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 2,539,509.00 元，占预付款项年末余额合计数的比例 100.00%。

(四) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

种类	年末余额					年初余额				
	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,201,728.50	26.84	7,201,728.50	100.00		7,201,728.50	35.66	7,201,728.50	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	19,632,355.26	73.16	630,264.05	3.21	19,002,091.21	12,994,486.25	64.34	972,290.46	7.48	12,022,195.79
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款										
合计	26,834,083.76	100.00	7,831,992.55	29.19	19,002,091.21	20,196,214.75	100.00	8,174,018.96	40.47	12,022,195.79

其他应收款种类的说明：

年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深港工贸进出口公司	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00	预计未来现金流量现值低于其账面价值
合计	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	4,562,920.55	228,146.02	5.00
1—2年			
2—3年	127,177.97	19,076.70	15.00
3—4年			
4—5年			
5年以上	383,041.32	383,041.33	100.00
合计	5,073,139.84	630,264.05	12.42

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
员工备用金	350,812.00		
押金	1,289,214.00		
各类保证金	2,500,000.00		
应收政府款	10,419,189.42		
合计	14,559,215.42		

2、本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	500.00

3、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金	1,289,214.00	1,277,814.00
其他往来	3,734,922.03	136,062.22
员工备用金	350,812.00	369,540.60
公交站代建项目	10,419,189.42	10,198,823.00
保证金	2,500,000.00	619,325.00
其他	8,539,946.31	7,594,649.93
合计	26,834,083.76	20,196,214.75

4、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳市交通运输委员会	公交站代建工程款	220,366.42	1年以内	0.82	
		5,383,108.76	1-2年	20.06	
		4,815,714.24	2-3年	17.95	
深港工贸进出口公司	代偿贷款本息	7,201,728.50	5年以上	26.84	7,201,728.50
宁波和亿品牌管理有限公司	保证金	2,000,000.00	1-2年	7.45	
深圳市皇庭商业管理有限公司	押金	1,100.00	1年以内	0.01	
		777,583.00	2-3年	2.90	
		11,522.00	3-4年	0.04	
深圳市中恒泰融资担保股份有限公司	保证金	500,000.00	1-2年	1.86	
合计		20,911,122.92		77.93	7,201,728.50

(五) 存货

1、 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	227,392.55		227,392.55	121,540.08		121,540.08
消耗性林木资产	51,589,135.07	16,635,164.75	34,953,970.32	56,762,734.15	13,989,714.11	42,773,020.04
开发成本	6,448,481.22	6,448,481.22		6,448,481.22	6,448,481.22	
开发产品	2,186,585.24	1,742,560.00	444,025.24	444,025.24		444,025.24
合计	60,451,594.08	24,826,205.97	35,625,388.11	63,776,780.69	20,438,195.33	43,338,585.36

消耗性林木资产：截止 2014 年 12 月 31 日，国商林业及子公司享有林地使用

权共计 94,755.35 亩，其中 84,928.49 亩已办理林权证，9,826.86 亩尚待办理林权证。

(2) 开发成本

项目名称	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
融富花园二期*	6,448,481.22	6,448,481.22
合计	6,448,481.22	6,448,481.22

*公司尚未取得所有权，已全额计提存货跌价准备。

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日	备注
港逸豪庭 C-15F	2000 年 12 月	444,025.24			444,025.24	
港逸豪庭立体 车库*			1,742,560.00		1,742,560.00	
合计		444,025.24	1,742,560.00		2,186,585.24	

*港逸豪庭立体车库因规划设计等原因改造无法实施，从在建工程转入存货。

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本年增加		本年减少额		年末余额
		本年计提额	其他	转回	转销	
消耗性林木资产	13,989,714.11	4,197,751.29			1,552,300.65	16,635,164.75
开发成本	6,448,481.22					6,448,481.22
开发产品*		1,742,560.00				1,742,560.00
合计	20,438,195.33	5,940,311.29			1,552,300.65	24,826,205.97

*港逸豪庭立体车库因规划设计等原因无法实施改造，无法正常使用，对其帐面价值 1,742,560.00 元全额计提减值准备。

3、 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
消耗性林木资产	可变现净值低于账面价值		
开发成本	可变现净值低于账面价值		
开发产品	可变现净值低于账面价值		

(六) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	370,660.42	
合计	370,660.42	

(七) 可供出售金融资产**1、可供出售金融资产情况**

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	250,000.00	250,000.00		250,000.00	250,000.00	
其中：按公允价值计量						
按成本计量	250,000.00	250,000.00		250,000.00	250,000.00	
合计	250,000.00	250,000.00		250,000.00	250,000.00	

2、年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
深圳市皇家贵族实业有限公司 (以下简称港逸东方会) *	250,000.00			250,000.00	250,000.00			250,000.00	5	
合计	250,000.00			250,000.00	250,000.00			250,000.00		

*皇家贵族实业(原名“深圳市港逸东方会实业有限公司”以下简称“港逸东方会”)融发投资、深圳市国际商场有限公司(以下简称“国际商场”)于2007年1月31日与深圳市宝天投资发展有限公司(以下简称“宝天投资”)签订《股权转让合同》，合同约定：融发投资、国际商场分别将其拥有港逸东方会85%、10%的股权转让给宝天投资。股权转让后，宝天投资、融发投资分别拥有港逸东方会95%、5%的股权。宝天投资在受让95%的股权后，经营港逸东方会6年后必须将股权以人民币100万元的价格转让给融发投资或者融发投资指定的一方。随后，融发投资与宝天投资签订《股权转让合同之补充协议》，协议约定：融发投资同意放弃其所拥有的港逸东方会5%股权所带来或未来会带来的收益，即股权转让完成后6年内融发投资不参与分配港逸东方会经营所获得收益和不承担其发生的亏损。本次股权转让的实质是宝天投资在未来6年内租用港逸东方会的经营资质和经营场所，融发投资在未来6年内不能控制港逸东方会的经营和财务，故对港逸东方会采用成本法核算。但根据协议约定，融发投资承接了港逸东方会交场地时间之前的资产和债务。股权转让后，港逸东方会更名为皇家贵族实业。2013年，合同约定6年经营期已到，宝天投资未履行转让上述股权的义务，融发投资决定放弃回购转让予宝天投资的股权，并全额计提减值准备。

(八) 长期股权投资

1、长期股权投资分类如下：

项目	年末余额	年初余额
股权投资	10,570,000.00	10,570,000.00
减：减值准备	10,570,000.00	10,570,000.00
合计		

2、长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
深圳春华医药联合企业有限公司（以下简称春华医药）*	成本法	2,250,000.00	2,250,000.00			2,250,000.00	75.00	75.00		2,250,000.00		
深圳市国商医药有限公司（以下简称国商医药）*	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00	98.00	100.00		3,000,000.00		
深圳市国际企业贸易有限公司（以下简称国际贸易）*	成本法	5,320,000.00	5,320,000.00			5,320,000.00	98.75	100.00		5,320,000.00		
成本法小计		10,570,000.00	10,570,000.00			10,570,000.00				10,570,000.00		
合计		10,570,000.00	10,570,000.00			10,570,000.00				10,570,000.00		

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

(九) 投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 年初余额	7,652,624,300.00	7,652,624,300.00
2. 本年变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
3. 年末余额	7,652,624,300.00	7,652,624,300.00

未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	年末公允价值	未办妥产权证书原因
广州解放北路大北新街招待所22号	1,619,440.00	无产权证
合计	1,619,440.00	

(十) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额	89,078,451.24	9,535,454.52	4,419,387.86	103,033,293.62
(2) 本年增加金额		412,916.00	3,500,288.75	3,913,204.75
---外购		412,916.00	3,500,288.75	3,913,204.75
---在建工程转入				
----企业合并增加				
(3) 本年减少金额		2,139,049.00	852,071.78	2,991,120.78
---处置或报废		2,139,049.00	852,071.78	2,991,120.78
---其他减少				
(4) 年末余额	89,078,451.24	7,809,321.52	7,067,604.83	103,955,377.59
2. 累计折旧和累计摊销				

项目	房屋建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
(1) 年初余额	32,013,325.74	6,640,089.50	2,592,669.37	41,246,084.61
(2) 本年增加金额	2,626,072.08	875,606.91	700,227.00	4,201,905.99
---计提	2,626,072.08	875,606.91	700,227.00	4,201,905.99
---其他增加				
(3) 本年减少金额		1,710,879.42	403,676.14	2,114,555.56
---处置或报废		1,710,879.42	403,676.14	2,114,555.56
---其他减少				
(4) 年末余额	34,639,397.82	5,804,816.99	2,889,220.23	43,333,435.04
3. 减值准备				
(1) 年初余额				
(2) 本年增加金额				
---计提				
---其他增加				
(3) 本年减少金额				
---处置或报废				
---其他减少				
(4) 年末余额				
4. 账面价值				
(1) 年末账面价值	54,439,053.42	2,004,504.53	4,178,384.60	60,621,942.55
(2) 年初账面价值	57,065,125.50	2,895,365.02	1,826,718.49	61,787,209.01

2、年末无产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
翠华花园 6-C	167,640.00	
翠竹苑 66 栋 B2	165,561.59	产权证权属人非合并主体内单位或个人
合计	333,201.59	

(十一) 在建工程

在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
港逸豪庭立体车库				1,742,560.00		1,742,560.00
皇庭广场商铺改造	2,597,498.82		2,597,498.82			
合计	2,597,498.82		2,597,498.82	1,742,560.00		1,742,560.00

(十二) 无形资产

无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	1,231,988.00	1,231,988.00
(2) 本年增加金额	1,189,084.40	1,189,084.40
---购置	1,189,084.40	1,189,084.40
---内部研发		
---企业合并增加		
(3) 本年减少金额		
---处置		
---其他减少		
(4) 年末余额	2,421,072.40	2,421,072.40
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 年初余额	623,222.99	623,222.99
(2) 本年增加金额	312,078.47	312,078.47
---计提	312,078.47	312,078.47
---其他增加		
(3) 本年减少金额		
---处置或报废		
---其他减少		
(4) 年末余额	935,301.46	935,301.46
3. 减值准备		

项目	软件	合计
(1) 年初余额		
(2) 本年增加金额		
---计提		
---其他增加		
(3) 本年减少金额		
---处置或报废		
---其他减少		
(4) 年末余额		
4. 账面价值		
(1) 年末账面价值	1,485,770.94	1,485,770.94
(2) 年初账面价值	608,765.01	608,765.01

(十三) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
物业装修费	1,667,362.01	33,859,141.41	1,305,368.70		34,221,134.72
贷款顾问费	6,557,403.41	5,000,000.00	6,762,958.97		4,794,444.44
合计	8,224,765.42	38,859,141.41	8,068,327.67		39,015,579.16

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	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
亏损产生的递延所得税负债				
会计折旧与税法折旧差异	66,509,233.04	16,627,308.26	525,548.11	131,387.03
投资性房地产公允价值变动	5,460,985,377.49	1,365,246,344.37	5,461,685,378.49	1,365,421,344.62
合计	5,527,494,610.53	1,381,873,652.63	5,462,210,926.60	1,365,552,731.65

2、 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额

(1) 可抵扣暂时性差异	109,913,609.36	126,771,711.28
(2) 可抵扣亏损	1,102,408,947.47	725,335,908.24
合计	1,212,322,556.83	852,107,619.52

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

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	年末余额	年初余额	备注
2014 年		48,475,903.90	
2015 年	266,195,441.57	266,195,441.57	
2016 年	136,980,690.50	136,980,690.50	
2017 年	71,375,785.25	71,375,785.25	
2018 年	202,588,571.45	202,588,571.45	
2019 年	425,268,458.70		
合计	1,102,408,947.47	725,616,392.67	

(十五) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
预付长期资产款项		9,871,232.00
持有待售资产		700,001.00
合计		10,571,233.00

(十六) 短期借款

短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
抵押+担保		1,200,000,000.00
抵押+担保+质押借款		25,000,000.00
质押*	9,380,000.00	
合计	9,380,000.00	1,225,000,000.00

*2014 年 3 月 7 日，本公司与中国光大银行中心区支行签订编号为 JK78171403003 号借款合同，借款金额为人民币 938 万元，借款期限为 2014 年 3 月 7 日至 2015 年

3月6日，借款利率为6.60%，上述借款由本公司存款保证金提供质押保证。

(十七) 应付账款

1、应付账款明细如下：

项目	年末余额	年初余额
工程款	126,756,553.81	334,539,738.63
广告款	19,129,273.66	5,915,521.71
其他	22,897,512.40	10,482,637.53
合计	168,783,339.87	350,937,897.87

2、账龄超过一年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳泛华工程集团有限公司	22,901,794.60	工程未结算
深圳泛华工程集团有限公司	16,853,847.00	质保金
汕头市建安实业（集团）有限公司	4,212,758.47	工程款尚未支付
深圳市信诺兴技术有限公司	3,675,370.56	工程款尚未支付
深圳市夺天工园林建设有限公司	3,497,646.44	工程款尚未支付
深圳市凯达尔科技实业有限公司	1,580,000.00	工程款尚未支付
合计	52,721,417.07	

(十八) 预收款项

预收款项项情况

项目	年末余额	年初余额
租金	3,871,419.86	4,091,245.89
物业费	991,721.04	
货款	2,180,000.00	
其他	357,370.10	1,737,031.27
合计	7,400,511.00	5,828,277.16

(十九) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	11,129,805.44	54,907,029.42	53,643,860.22	12,392,974.64
离职后福利-设定提存计划		3,448,492.09	3,448,492.09	
辞退福利		862,724.21	772,283.32	90,440.89
一年内到期的其他福利				
合计	11,129,805.44	59,218,245.72	57,864,635.63	12,483,415.53

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	8,410,247.47	46,975,853.11	44,917,522.45	10,468,578.13
(2) 职工福利费	613,117.67	4,539,714.44	5,024,179.70	128,652.41
(3) 社会保险费		1,439,612.50	1,439,612.50	
其中：医疗保险费		1,282,346.20	1,282,346.20	
工伤保险费		54,476.98	54,476.98	
生育保险费		102,789.32	102,789.32	
(4) 住房公积金	7,245.00	1,900,186.85	1,906,602.40	829.45
(5) 工会经费和职工教育经费	2,099,195.30	51,662.52	355,943.17	1,794,914.65
(6) 短期带薪缺勤				
合计	11,129,805.44	54,907,029.42	53,643,860.22	12,392,974.64

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费		3,278,355.68	3,278,355.68	
年金缴费				
失业保险费		170,136.41	170,136.41	
合计		3,448,492.09	3,448,492.09	

(二十) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额

营业税	10,752,141.17	7,839,594.83
城建税	448,494.49	250,395.05
企业所得税	2,305,926.49	2,305,926.49
房产税	127,950.01	118,856.99
个人所得税	1,640,511.92	3,281,308.79
教育费附加	406,273.95	264,888.27
土地使用税	322,232.91	320,225.55
其他	22,135.49	55,560.97
合计	16,025,666.43	14,436,756.94

(二十一) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
短期借款利息	18,916.33	4,933,133.33
长期借款利息	2,589,214.93	
信托借款利息	3,360,000.00	
合计	5,968,131.26	4,933,133.33

(二十二) 应付股利

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

(二十三) 其他应付款**1、 其他应付款情况**

项目	年末余额	年初余额
关联往来	1,511,611.32	2,734,155.34
押金	5,976,561.54	3,674,579.38

代收代付款	15,740,836.19	1,481,594.27
保证金	26,169,596.88	21,154,035.77
对外借款	933,282,301.04	476,350,706.84
皇庭广场员工商铺认购款	21,949,215.38	23,901,965.38
担保费		2,770,551.00
商铺结算款	14,504,641.26	2,809,930.77
股利	7,002,584.65	7,002,584.65
其他	58,511,485.42	29,946,179.17
合计	1,084,648,833.68	571,826,282.57

2、账龄超过一年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
陈松青	12,508,090.83	股权转让款本金及利息
深圳市皇庭商业管理有限公司 (以下简称皇庭商业)	9,464,538.79	租金/管理费/水电费、违约金
黄楚龙	10,022,000.00	个人借款未偿还
林俊涛	22,567,741.94	个人借款未偿还
林炳洪	18,806,451.61	个人借款未偿还
合计	73,368,823.17	

(二十四) 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债明细

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	28,000,000.00	93,710,000.00
合计	28,000,000.00	93,710,000.00

2、一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押、保证借款*1	28,000,000.00	80,000,000.00
抵押借款		13,710,000.00

合计	28,000,000.00	93,710,000.00
----	---------------	---------------

*1 2014 年 1 月 27 日，本公司与中国农业银行锦湖支行签订编号为 8101042014000002 号借款合同，借款金额为人民币 7 亿元，借款期限为 2014 年 1 月 27 日至 2029 年 1 月 26 日，借款利率为基准利率上浮 18%，上述借款由本公司以晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，商用面积为 80,608.64 平方米）提供抵押保证，由深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）、深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产开发”）、深圳市皇庭商业管理有限公司（以下简称“皇庭商业管理”）、郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2014 年 12 月 31 日，本公司已归本金人民币 2,000 万元，其中：一年内到期的借款余额人民币 2,800 万元，长期借款余额人民币 6.52 亿元。

(二十五) 长期借款

1、 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押、保证借款	2,152,000,000.00	600,000,000.00
合计	2,152,000,000.00	600,000,000.00

2、长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国工商银行深圳南山支行	2013-5-17	2014-1-27	人民币	基准利率上浮 20%				600,000,000.00
西部信托有限公司*1	2014-3-26	2016-3-25	人民币	10.80%		800,000,000.00		
中国农业锦湖支行*2	2014-1-27	2019-1-26	人民币	基准利率上浮 18%		652,000,000.00		
中国农业锦湖支行*3	2014-2-27	2029-2-26	人民币	基准利率上浮 18%		50,000,000.00		
	2014-3-10	2029-3-9	人民币			20,000,000.00		
	2014-4-9	2029-4-8	人民币			100,000,000.00		
	2014-6-30	2020-12-27	人民币			200,000,000.00		
	2014-7-9	2021-12-27	人民币			80,000,000.00		
	2014-8-25	2029-8-24	人民币			50,000,000.00		
中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司（以下简称华融资产）*4	2014-9-25	2016-9-25	人民币	10.80%		200,000,000.00		
合计						2,152,000,000.00		600,000,000.00

*1 2014 年 3 月 26 日，融发投资与西部信托有限公司签订编号为 2014-015-0001 号的借款合同，借款金额为人民币 12 亿元，其中 4 亿元借款期限为 0.5 年，8 亿元借款期限 2 年，借款利率为 10.80%，上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，商用面积为 80,608.64 平方米）提供抵押保证，由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。2014 年 9 月 23 日，西部信托将对公司的 2 亿元债权转让给华融资产，详见*4。2014 年度，公司归还西部信托本金 2 亿元人民币，截止 2014 年 12 月 31 日，长期借款余额为人民币 8 亿元。

*2 2014 年 1 月 27 日，融发投资与中国农业银行锦湖支行签订编号为 8101042014000002 号借款合同，借款金额为人民币 7 亿元，借款期限为 2014 年 1 月 27 日至 2029 年 1 月 26 日，借款利率为基准利率上浮 18%，上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，商用面积为 80,608.64 平方米）提供抵押保证，由皇庭集团、皇庭房地产开发、皇庭商业管理、郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2014 年 12 月 31 日，融发投资已归还本金人民币 2,000 万元，其中：一年内到期的借款余额人民币 2,800 万元，长期借款余额人民币 6.52 亿元。

*3 2014 年 2 月 27 日至 2014 年 7 月 9 日，融发投资分别与中国农业银行锦湖支行签订编号为 81010420140000-033、041、072、134、137 号及 156 号借款合同，借款金额为人民币 5 亿元，借款期限为 6.5 年、7.5 年、15 年不等，借款利率为基准利率上浮 18%，上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，商用面积为 80,608.64 平方米）提供抵押保证，由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。

*4 2014 年 9 月 23 日，华融资产与西部信托签署了编号为[2014-015-0005]号债权转让协议，西部信托把将其对融发投资拥有的本金为人民币 2 亿元债权及其下相关权益全部转让给华融资产。2014 年 9 月 25 日，融发投资与华融资产签订编号为深圳 Y32140054-2 债务重组协议。根据该协议，融发投资对华融资产债务为本金人民币 2 亿元，重组债务的期限为 2014 年 9 月 25 日至 2016 年 9 月 25 日，融发投资以每年 360 天为基数，以年利率 10.8% 于每季度末 20 日前向华融资产支付利息。

(二十六) 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
商铺回购协议纠纷		4,487,837.54	逾期支付商铺回购款的违约金*1
员工认购商铺补偿	54,797,605.78	62,043,730.76	员工认购商铺补偿*2
雅豪园诉讼案*3	19,959,682.95	19,959,682.95	雅豪园诉讼案*3
合计	74,757,288.73	86,491,251.25	

预计负债说明：

*1 若干名选择回购业主就 24 套港逸豪庭商铺回购款逾期支付为由起诉融发投资，该诉讼事项已结案。2012 年度融发投资根据法院执行裁定确认预计负债 4,487,837.54 元。2013 年融发投资提出执行异议，罗湖法院重新裁定。2014 年 7 月 9 日，法院裁定强制执行偿还义务。截止 2014 年 12 月 31 日，该纠纷已完结。

*2 融发投资与原员工就商铺补偿等事项诉讼案，2011 年末预计负债账面余额

61,555,677.89 元，2012 年补提 75,302.87 元。2013 年补提 508,875.00 元预计负债。

2014 年 7 月 29 日、11 月 11 日融发投资分别与其中两位员工达成赔偿协议，本年减少系支付三名员工赔偿款 7,246,124.98 元。

*3 深圳市东方置地实业有限公司（即深圳龙岗融发投资有限公司变更后的名称，2011 年 2 月 14 日又更名为深圳市东方置地集团有限公司）（以下简称“东方置地”）。东方置地于 2013 年 8 月 29 日以《补充合同》关于剥离资产的条款被深圳市中级人民法院认定无效、融发投资因该等无效条款而占有了榭丽花园 Z7 栋房产为由起诉融发投资，要求融发投资返还榭丽花园 Z7 栋房产（如不能返还则按折价补偿）。2014 年 12 月 19 日，深圳市龙岗区人民法院以东方置地起诉超过了诉讼时效期间为由，驳回东方置地的全部诉讼请求，东方置地已提起上诉要求撤销一审判决并改判支持其全部诉讼请求，截止本报告日，二审法院尚未开庭审理。融发投资根据东方置地公司已提交证据及诉讼可能改判的风险，确认预计负债 19,959,682.95 元。详细情况见本财务报表附注十、（五）2。

(二十七) 股本

项目	年初余额	本年变动增 (+) 減 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	220,901,184.00			44,180,236.00		44,180,236.00	265,081,420.00
合计	220,901,184.00			44,180,236.00		44,180,236.00	265,081,420.00

本年股本变动系根据公司 2014 年 6 月 27 日召开的 2013 年年度股东大会审议批准的《2013 年度利润分配预案》，以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 220,901,184 股为基数，向全体股东以资本公积金转增股本，转增比例为每 10 股转增 2 股，总计转增 44,180,236 股。本次公积金转增完成后，公司总股本变更为 265,081,420 股。

(二十八) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1.资本溢价（股本溢价）	50,995,056.63		44,180,236.00	6,814,820.63
2.其他资本公积	17,493,076.37			17,493,076.37
合计	68,488,133.00		44,180,236.00	24,307,897.00

资本公积本年减少系资本公积金转增股本，详见附注五（二十七）。

(二十九) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	84,526,481.13			84,526,481.13
任意盈余公积	41,403,353.35			41,403,353.35
合计	125,929,834.48			125,929,834.48

盈余公积本年增加系根据公司章程的规定，按母公司净利润的 10% 提取法定盈余公积金。

(三十) 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	1,821,489,702.58	-499,207,247.67
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,821,489,702.58	-499,207,247.67
加： 本年归属于母公司的净利润	-335,060,535.45	2,320,696,950.25
减： 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
加： 其他		
年末未分配利润	1,486,429,167.13	1,821,489,702.58

(三十一) 营业收入和营业成本

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	96,353,712.70	61,759,976.37	35,182,555.68	24,409,091.23
其他业务	2,584,984.85	700,001.00	110,290.61	
合计	98,938,697.55	62,459,977.37	35,292,846.29	24,409,091.23

(三十二) 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额
营业税	4,834,403.07	2,033,436.23
教育费附加	249,937.03	65,652.25
城市维护建设税	349,503.25	111,938.81
堤围费	2,816.94	1,632.65
合计	5,436,660.29	2,212,659.94

(三十三) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
人力资源费	5,234,525.30	6,558,124.60
资产摊提费用	23,902.93	34,823.88
租赁及物管费	38,069.00	1,530,000.00
广告费	20,508,643.64	7,433,552.52
招商费	125,515,626.68	
宣传费	7,856,306.38	
其他	2,340,849.68	1,687,728.73
合计	161,517,923.61	17,244,229.73

(三十四) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
人力资源费	33,250,861.96	35,517,326.05
资产摊提费用	4,909,975.00	5,038,851.15
租赁及物管费	4,840,585.34	5,838,221.24
诉讼费	479,597.27	3,358,414.80
业务招待费	5,092,815.72	3,858,481.91
税金	12,512,737.88	601,499.19
林木管护费	1,093,299.43	1,144,493.97
办公费	2,042,660.34	3,376,186.94
汽车费用	1,561,722.27	1,788,369.69
清洁绿化费	85,691.40	3,429,501.50
其他	7,544,043.96	6,176,196.62
合计	73,413,990.57	70,127,543.06

(三十五) 财务费用

类别	本年金额	上年金额
利息支出	280,978,161.73	104,789,858.75
减：利息收入	141,064.06	45,732.72
汇兑损益	2,126.33	-15,932.84
其他	16,407,932.54	2,637,829.11
合计	297,247,156.54	107,366,022.30

(三十六) 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	1,308,349.96	-596,409.14
存货跌价损失	5,940,311.29	11,023,787.79
其他		
合计	7,248,661.25	10,427,378.65

(三十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
按公允价值计量的投资性房地产		5,458,410,339.63
其中：本年公允价值变动		5,458,410,339.63
合计		5,458,410,339.63

(三十八) 投资收益**1、 投资收益明细情况**

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		900,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融 资产取得的投资收益		
理财产品收益		
其他		
合计		900,000.00

(三十九) 营业外收入**营业外收入分项目情况**

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	166,080.42	9,543.10	166,080.42
其中：处置固定资产利得	166,080.42	9,543.10	166,080.42
处置无形资产利得			
无需偿付的债务		3,927,613.03	
赔偿收入	100,153.53	5,700.00	100,153.53
其他	196,634.50	83,340.52	196,634.50
合计	462,868.45	4,026,196.65	462,868.45

(四十) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	40,938.40	31,805.23	40,938.40
其中：固定资产处置损失	40,938.40	31,805.23	40,938.40
无形资产处置损失			
滞纳金及罚款支出	6,334.96	5,244.04	6,334.96
违约金*1	11,326,407.01	8,168,975.29	11,326,407.01
诉讼赔偿款*2	4,712,030.40	19,959,682.95	4,712,030.40
其他	2,469,421.68	1,826,407.64	2,469,421.68
合计	18,555,132.45	29,992,115.15	18,555,132.45

*1 主要系支付办公场所租赁违约金，详见附注十（五）。

*2 主要系计提、支付员工工商辅诉讼案的预计负债，详见附注五（二十六）。

(四十一) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税		
递延所得税调整	16,320,920.98	1,363,509,184.22
合计	16,320,920.98	1,363,509,184.22

(四十二) 现金流量表项目注释

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
利息收入	141,064.06	45,732.72
保证金押金等	26,651,923.96	1,161,680.00
代建公交站		17,920,000.00
代收商辅结算款	16,872,706.60	
其他	774,645.22	94,685.33
合计	44,440,339.84	19,222,098.05

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
管理费用	34,059,138.47	10,645,987.25
销售费用	113,187,244.16	22,045,409.70
违约金及诉讼费	8,503,876.09	19,997,812.35
往来款及其他	2,823,980.33	10,884,077.73
合计	158,574,239.05	63,573,287.03

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
按揭保证金	30,862.39	
合计	30,862.39	

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
融资顾问费及其他辅助费用	8,000,464.00	17,352,078.02
定期存单质押	10,000,000.00	
购买子公司少数股东权益支付现金		20,600,000.00
非公开发行费用	2,500,000.00	
合计	20,500,464.00	37,952,078.02

(四十三) 现金流量表补充资料**1、 现金流量表补充资料**

项目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-542,798,857.06	3,873,341,158.29
加：资产减值准备	7,248,661.25	10,427,378.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,201,905.99	4,005,034.78
无形资产摊销	312,078.47	144,637.14
长期待摊费用摊销	8,068,327.67	741,049.68
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)	8,529.56	-9,543.10
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-133,671.58	31,805.23
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-5,458,410,339.63
财务费用(收益以“-”号填列)	280,868,650.24	107,411,755.02
投资损失(收益以“-”号填列)		-900,000.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	16,320,920.98	1,363,509,184.22
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,772,885.96	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-123,550,920.40	43,707,879.67
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-29,292,954.73	-347,263,195.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-376,974,443.65	-403,263,195.08
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	13,073,670.91	4,965,463.67
减：现金的年初余额	4,965,463.67	4,644,946.98
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	8,108,207.24	320,516.69

2、现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

一、现金	13,073,670.91	4,965,463.67
其中：库存现金	261,388.64	125,943.61
可随时用于支付的银行存款	12,654,165.06	4,839,520.06
可随时用于支付的其他货币资金	158,117.21	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	13,073,670.91	4,965,463.67

(四十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
投资性房地产-房屋建筑物*1	7,649,271,340.00	贷款抵押及未办妥产权证
其他货币资金*2	14,361,427.28	定期存单位质押及按揭保证金
合计	7,663,632,767.28	

*1 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司以皇庭广场作为抵押向金融机构借款，抵押物账面价值 7,647,651,900.00 元。其他受限的投资性房地产为本公司实际控制但产权证未办理变更的资产。

*2 按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，融资投资为其开发的物业的按揭销售提供担保，存入按揭保证金 4,361,427.28 元。

(四十五) 外币货币性项目

外币货币性项目	项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金				
其中：港币		10,535.69	0.78887	8,311.29
美元		0.50	6.1190	3.06
马来西亚币		357.00	1.7625	629.22
合计				8,943.57

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本年未发生非同一控制下企业合并的情况。

(二) 其他原因的合并范围变动

皇庭广场百货系融发投资设立的全资子公司，于 2014 年 5 月 7 日成立，领取注册号为 440301109303322 号企业法人营业执照，注册资本为 500 万元。截止报告日，尚未缴纳实收资本。自 2014 年 5 月起，皇庭广场百货纳入本公司合并报表范围。

七、 在其他主体中的权益

(一) 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	
融发投资	深圳	深圳	物业出租及经营	60.00		购买
融发商业	深圳	深圳	商业营销		60.00	设立
国商林业	深圳	深圳	木材购销兴办实业		60.00	设立
翁源国商	翁源	翁源	造林、营林		60.00	设立
五华国商	五华	五华	造林、营林		60.00	设立
兴宁国商	兴宁	兴宁	造林、营林		60.00	设立
皇庭广场百货	深圳	深圳	零售百货		60.00	设立
国商物业	深圳	深圳	物业管理	65.00	21.00	设立
连锁商业	深圳	深圳	零售百货	100.00		设立

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本年归属于 少数股东的损益	本年向少数股东 宣告分派的股利	年末少数股东 权益余额
融发投资	40.00	-194,837,810.53		1,037,181,111.59
国商物业	14.00	-1,132,743.88		-1,650,661.63

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
融发投资	131,272,123.06	7,746,664,355.45	7,877,936,478.51	1,707,559,801.53	3,606,843,316.07	5,314,403,117.60
国商物业	13,188,617.53	655,771.00	13,844,388.53	25,634,828.77		25,634,828.77

续

子公司名称	年初余额					
	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
融发投资	74,142,159.20	7,725,528,719.15	7,799,670,878.35	2,669,379,544.78	2,050,244,028.33	4,719,623,573.11
国商物业	3,405,412.80	503,204.02	3,908,616.82	7,608,029.34		7,608,029.34

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	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
融发投资	60,962,573.44	-516,513,944.33	-516,513,944.33	-378,597,328.45	20,598,542.77	3,881,467,214.81	3,881,467,214.81	-424,402,505.23
国商物业	37,906,524.11	-8,091,027.72	-8,091,027.72	-30,770.59	14,640,703.52	409,443.71	409,443.71	-638,010.36

(二) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		注册资本
				直接	间接	
深圳市国际企业贸易有限公司（简称“国际贸易”）*	深圳	深圳	国际贸易	98.75		5,600,000.00
深圳春华医药联合企业有限公司（简称“春华医药”）*	深圳	深圳	药品及医疗器械	75.00		3,000,000.00
深圳市国商医药有限公司（简称“国商医药”）*	深圳	深圳	药品及医疗	98.00		3,000,000.00

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

八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。经营管理层通过职能部门递交的月度工作报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 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。本公司的信用风险主要与应收款项有关。为控制该项风险，本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核，公司通过对已有客户信用评级的监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司的其他应收款主要系押金、代建公交站项目、保证金的应收款项等，公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法收回的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，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，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 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。本公司面临的利率风险主要来源于银行短期借款。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求。

于 2014 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 598.19 万元。

(2) 汇率风险

本公司无外汇风险。

(3) 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，无相关市场价格风险。

(三) 流动性风险

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。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	年末余额					
	0-6 个月	6 个月-1 年	1 年-2 年	2 年-3 年	3 年以上	合计
短期借款	9,380,000.00					9,380,000.00
应付账款	168,783,339.87					168,783,339.87
其他应付款	1,076,878,827.26		2,466,139.72	1,613,473.40	3,690,393.30	1,084,648,833.68
应付利息	5,968,131.26					5,968,131.26
一年内到期的非流动负债	14,000,000.00	14,000,000.00				28,000,000.00
长期借款			9,000,000.00	800,000,000.00	1,343,000,000.00	2,152,000,000.00
合计	1,289,010,298.39	14,000,000.00	11,466,139.72	801,613,473.40	1,346,690,393.30	3,448,780,304.81

项目	年初余额					
	0-6 个月	6 个月-1 年	1 年-2 年	2 年-3 年	3 年以上	合计
短期借款	1,225,000,000.00					1,225,000,000.00
应付账款	350,937,897.87					350,937,897.87
其他应付款	566,522,415.87		1,613,473.40	2,117,319.10	1,573,074.20	571,826,282.57
应付利息	4,933,133.33					4,933,133.33
一年内到期的非流动负债	93,710,000.00					93,710,000.00
长期借款	-			600,000,000.00		600,000,000.00
合计	2,241,103,447.07		1,613,473.40	602,117,319.10	1,573,074.20	2,846,407,313.77

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 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。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	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				
(一) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		7,652,624,300.00		7,652,624,300.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额		7,652,624,300.00		7,652,624,300.00

(二) 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

项目	年末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
出租的建筑物	7,652,624,300.00	市场法	商业用房	可比房产成交价

十、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

截止 2014 年 12 月 31 日，郑康豪先生及其控制的百利亚太投资有限公司、深圳市皇庭投资管理有限公司和皇庭国际集团有限公司合计持有本公司 20.87% 的股份，因此郑康豪现为公司实际控制人。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的具体情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
百利亚太投资有限公司	持有本公司13.70%的股权	
深圳市皇庭投资管理有限公司	持有本公司5.07%的股权	557169866
皇庭国际集团有限公司	持有本公司1.84%的股权	
郑康豪	公司法人代表、董事长	
皇庭集团	受郑康豪实际控制的公司	77876719X
皇庭商业	受郑康豪实际控制的公司	69117085X
深圳市皇庭酒店管理有限公司（以下简称皇庭酒店）	受郑康豪实际控制的公司	676664034
POWERLAND HOLDING LIMITED	受郑康豪实际控制的公司	
深圳市皇庭荟贵宾楼餐饮有限公司（以下简称皇庭荟）	郑康豪妹妹控制的公司	58791589-0
深圳市皇庭文化发展有限公司	受郑康豪实际控制的公司	08185896-4
深圳市皇庭唯尚会科技有限公司(以下简称皇庭唯尚会)	受郑康豪实际控制的公司	09424096-0
深圳市皇庭百货管理有限公司	受郑康豪实际控制的公司	32625656-7
深圳市卓越海外旅游有限公司（以下简称卓越旅游）	受郑康豪实际控制的公司	59906261-0
深圳市皇庭金融控股有限公司(以下简称皇庭金融控股)	受郑康豪实际控制的公司	079836475

(五) 关联交易情况

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

提供劳务方名称	提供劳务	定价依据	本年金额	上年金额
皇庭荟	餐饮服务	根据市场价格协商确定	643,674.00	2,116,774.00
皇庭酒店	服务	根据市场价格协商确定	2,027,013.05	586,273.28
皇庭唯尚会	服务	根据市场价格协商确定	3,042,100.00	
卓越旅游	服务	根据市场价格协商确定	431,200.00	
合计			6,143,987.05	2,703,047.28

2、关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本年确认的租赁管理费及违约金*
皇庭商业	本公司	租赁金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 6 楼 A	2012-2-1	2015-1-31	根据市场价格协商确定	6,382,223.00
皇庭商业	融发投资	租赁皇岗商务中心主楼 6 楼 B	2012-2-1	2015-1-31	根据市场价格协商确定	5,315,636.38
皇庭商业	融发商业	租赁皇岗商务中心主楼 6 楼 C 单元和 D 单元	2012-2-1	2015-1-31	根据市场价格协商确定	699,254.44
合计						12,397,113.82 0

*本公司及子公司租用皇庭商业写字楼本年租金合计 4,678,226.00 元，因未能按时支付租金根据租赁合约每日按照欠缴租金额的千分之三计缴违约金，累计欠缴违约金 12,839,173.78 元。

3、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
郑康豪*1	国商林业	25,000,000.00	2013/8/30	2014/8/29	是
郑康豪*2	国商林业	8,000,000.00	2014/9/24	2015/5/23	否
皇庭集团、郑康豪*3	融发投资	1,200,000,000.00	2013/4/2	2014/3/31	是
皇庭集团、郑康豪*4	融发投资	700,000,000.00	2013/5/17	2019/3/5	是
皇庭集团、皇庭商业、郑康豪*5	融发投资	700,000,000.00	2014/1/27	2029/1/26	否
皇庭集团、郑康豪*6	融发投资	500,000,000.00	2014/2/27	2019/8/24	否
皇庭集团、郑康豪*7	融发投资	1,200,000,000.00	2014-3-26	2016-3-25	否
皇庭集团、郑康豪*8	融发投资	200,000,000.00	2014/9/25	2016/9/24	否
郑康豪*9	融发投资	8,000,000.00	2014/9/24	2015/5/23	否
郑康豪*10	融发投资	10,000,000.00	2014/12/9	2015/3/8	否
郑康豪*11	融发投资	25,000,000.00	2013/11/11	2014/12/10	否

*1、2013 年 8 月 30 日子公司国商林业与中国光大银行深圳中心区支行签订流动资金贷款合同（编号 ZH78171308007-1JK），借款金额为人民币 2,500 万元，借款期限为 2013 年 8 月 30 日至 2014 年 8 月 29 日，借款利率为 7.50%。子公司五华国商以林地使用权 24,103.75 亩及消耗性林木资产账面价值 23,639,830.74 元提供抵押担保；以子公司国商林业持有的子公司五华国商全部股权提供质押担保；由郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2014 年 12 月 31 日，该笔借款已还清。

*2、2014 年 12 月 23 日子公司国商林业与黄楚龙签订流动资金贷款合同（编号 2012092402 补 3），借款金额为人民币 800 万元，借款期限为 2012 年 9 月

24 日至 2015 年 5 月 23 日，借款利率为 6.72%。由子公司融发投资公司与郑康豪提供连带责任保证担保。

*3、2013 年 4 月 2 日本公司向中建投信托有限责任公司借入人民币 12 亿，借款期限为 2013 年 4 月 2 日至 2014 年 3 月 31 日，本公司以其名下的晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，商用面积为 80,608.64 平方米）作为抵押物，关联公司深圳市皇庭集团有限公司（以下简称“皇庭集团”）及郑康豪提供连带责任保证。截止 2014 年 12 月 31 日，该笔借款已还清。

*4、2013 年 5 月 17 日，本公司从中国工商银行深圳南山支行取得 7 亿元人民币的长期借款，借款期限为 2013 年 5 月 17 日至 2019 年 3 月 5 日，借款利率为基准利率上浮 20%。该贷款由本公司以其名下的晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，面积为 80608.64 平方米）做抵押，皇庭集团及郑康豪提供连带责任保证。截止 2014 年 12 月 31 日，该笔借款已还清。

*5、2014 年 1 月 27 日，融发投资与中国农业银行锦湖支行签订编号为 8101042014000002 号借款合同，借款金额为人民币 7 亿元，借款期限为 2014 年 1 月 27 日至 2029 年 1 月 26 日，借款利率为基准利率上浮 18%，上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，商用面积为 80,608.64 平方米）提供抵押保证，由皇庭集团、皇庭房地产开发、皇庭商业管理、郑康豪提供连带责任保证担保。截止 2014 年 12 月 31 日，融发投资已归本金人民币 2,000 万元，其中：一年内到期的借款余额人民币 2,800 万元，长期借款余额人民币 6.52 亿元。

*6、2014 年 2 月 27 日至 2014 年 7 月 9 日，融发投资分别与中国农业银行锦湖支行签订编号为 81010420140000-033、041、072、134、137 号及 156 号借款合同，借款金额为人民币 5 亿元，借款期限为 6.5 年、7.5 年、15 年不等，借款利率为基准利率上浮 18%，上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，商用面积为 80,608.64 平方米）提供抵押保证，由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。

*7 2014 年 3 月 26 日，融发投资与西部信托有限公司签订编号为 2014-015-0001 号的借款合同，借款金额为人民币 12 亿元，其中 4 亿元借款期限为 0.5 年，8 亿元借款期限 2 年，借款利率为 10.80%，上述借款由融发投资以晶岛国商购物中心房产（皇庭广场）（房产证号：深房地字第 3000627642 号，商用面积为 80,608.64 平方米）提供抵押保证，由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。2014 年 9 月 23 日西部信托将对本公司的 2 亿元人民币债权转让给华融资

产，详见*8。2014 年度，本公司归还该笔借款本金 2 亿元人民币，截止 2014 年 12 月 31 日，该笔借款余额为 8 亿元人民币。

*8 2014 年 9 月 23 日，华融资产与西部信托签署了编号为[2014-015-0005]号债权转让协议，西部信托把将其对融资投资拥有的本金为人民币 2 亿元债权及其下相关权益全部转让给华融资产。2014 年 9 月 25 日，融资投资与华融资产签订编号为深圳 Y32140054-2 债务重组协议。根据该协议，融资投资对华融资产债务为本金人民币 2 亿元，重组债务的期限为 2014 年 9 月 25 日至 2016 年 9 月 25 日，融资投资以每年 360 天为基数，以年利率 10.8% 于每季度末 20 日前向华融资产支付利息。由皇庭集团、郑康豪提供连带责任保证担保。

*9、2014 年 12 月 23 日子公司融发公司与黄楚龙签订流动资金贷款合同（编号 2012092402 补 3），借款金额为人民币 800 万元，借款期限为 2012 年 9 月 24 日至 2015 年 5 月 23 日，借款利率为 6.72%。由郑康豪提供连带责任保证担保。

*10、2014 年 12 月 9 日子公司融发公司与郑灿雄签订流动资金贷款合同（编号 2012092401 补 2），借款金额为人民币 1,000 万元，借款期限为 2014 年 12 月 9 日至 2015 年 3 月 8 日，借款利率为 6.72%。由郑康豪提供连带责任保证担保。

*11、2014 年 8 月 1 日子公司融发公司与林炳洪签订流动资金贷款合同（编号 SZXJT2013-1105-01），借款金额为人民币 2,500 万元，借款期限为 2014 年 1 月 9 日至 2014 年 12 月 10 日，借款利率为 6.72%。由郑康豪提供连带责任保证担保。

4、关联方资金拆借

向关联方拆入资金

*根据借款合同，到期未归还借款可顺延。

关联方	拆入金额	归还金额	起始日	到期日	利率	说明
皇庭集 团	300,000.00	300,000.00	2013-5-20	2014-4-9	6.72%	已归还
	6,500,000.00	6,500,000.00	2013-5-21	2014-3-10	6.72%	已归还
	30,000,000.00	30,000,000.00	2013-6-7	2014-2-28	6.72%	已归还
	20,000,000.00	20,000,000.00	2013-6-9	2014-4-9	6.72%	已归还
	30,000,000.00	30,000,000.00	2013-6-19	2014-4-9	6.72%	已归还
	3,500,000.00	3,500,000.00	2013-6-21	2014-3-10	6.72%	已归还
	7,000,000.00	7,000,000.00	2013-6-26	2014-4-9	6.72%	已归还
	10,000,000.00	10,000,000.00	2013-7-12	2014-4-9	6.72%	已归还
	4,600,000.00	4,600,000.00	2013-7-16	2014-4-9	6.72%	已归还
	5,000,000.00	5,000,000.00	2013-7-29	2014-4-9	6.72%	已归还

	2,000,000.00	2,000,000.00	2013-8-9	2014-3-10	6.72%	已归还
	4,800,000.00	4,800,000.00	2013-8-20	2014-4-9	6.72%	已归还
	32,500,000.00	32,500,000.00	2013-9-17	2014-4-9/6-30	6.72%	已归还
	3,500,000.00	3,500,000.00	2013-9-27	2014-6-30	6.72%	已归还
	20,000,000.00	20,000,000.00	2013-10-9	2014-6-30	6.72%	已归还
	3,000,000.00	3,000,000.00	2013-10-15	2014-6-30	6.72%	已归还
	4,760,000.00	4,690,000.00	2013-10-16	2014-6-30	6.72%	已归还
	10,000,000.00	10,000,000.00	2013-10-25	2014-6-30	6.72%	已归还
	5,000,000.00	5,000,000.00	2013-10-28	2014-6-30	6.72%	已归还
	5,210,000.00	5,210,000.00	2013-11-15	2014-6-30	6.72%	已归还
	2,500,000.00	2,500,000.00	2013-11-20	2014-6-30	6.72%	已归还
	4,900,000.00	4,900,000.00	2013-11-20	2014-6-30	6.72%	已归还
	6,000,000.00	6,000,000.00	2013-11-28	2014-3-10	6.72%	已归还
	5,000,000.00	5,000,000.00	2013-12-10	2014-3-21	6.72%	已归还
	4,000,000.00	4,000,000.00	2013-12-19	2014-3-21	6.72%	已归还
	34,000,000.00	34,000,000.00	2013-12-20	2014-6-30/7-9	6.72%	已归还
	80,000,000.00	80,000,000.00	2013-7-23	2014-4-9	6.72%	已归还
	20,000,000.00	20,000,000.00	2013-7-29	2014-4-9	6.72%	已归还
	20,000,000.00	20,000,000.00	2014-1-7	2014-7-9	6.72%	已归还
	5,000,000.00	5,000,000.00	2014-1-17	2014-7-9	6.72%	已归还
	15,000,000.00	15,000,000.00	2014-1-24	2014-7-9	6.72%	已归还
	5,000,000.00	5,000,000.00	2014-1-28	2014-7-9	6.72%	已归还
	20,000,000.00	20,000,000.00	2014-2-17	2014-7-9	6.72%	已归还
	10,000,000.00	10,000,000.00	2014-2-16	2014-8-25	6.72%	已归还
	8,000,000.00	8,000,000.00	2014-3-7	2014-7-10	6.72%	已归还
	27,000,000.00	27,000,000.00	2014-7-2	2014-7-10	6.72%	已归还
	13,000,000.00	13,000,000.00	2014-7-10	2014-7-10	6.72%	已归还
	40,000,000.00	40,000,000.00	2014-3-18	2014-8-25	6.72%	已归还
	2,000,000.00	2,000,000.00	2013-1-23	2014-7-31	6.72%	已归还
	4,900,000.00	4,955,000.00	2014-1-20	2014-4-19	6.72%	已归还
皇庭集 团	70,000.00	70,000.00	2013-10-16	2014-1-15	6.72%	已归还
	3,000,000.00		2014-1-8	2014-4-7	6.72%	未归还
	13,700,000.00		2014-1-26	2014-4-25	6.72%	未归还
	4,000,000.00		2014-2-20	2014-5-19	6.72%	未归还
	6,500,000.00		2014-2-28	2014-5-27	6.72%	未归还
	45,000,000.00		2014-3-19	2014-6-18	6.72%	未归还
	40,380,000.00		2014-3-20	2014-6-19	6.72%	未归还
	35,000,000.00		2014-3-20	2014-6-18	6.72%	未归还
	3,300,000.00		2014-3-28	2014-6-27	6.72%	未归还
	5,000,000.00		2014-3-27	2014-6-26	6.72%	未归还
	5,700,000.00		2014-4-18	2014-7-17	6.72%	未归还

19,600,000.00		2014-4-30	2014-7-29	6.72%	未归还
22,000,000.00		2014-4-4	2014-7-3	6.72%	未归还
10,000,000.00		2014-4-9	2014-7-8	6.72%	未归还
5,000,000.00		2014-5-9	2014-8-8	6.72%	未归还
6,200,000.00		2014-5-19	2014-8-18	6.72%	未归还
2,000,000.00		2014-5-21	2014-8-20	6.72%	未归还
13,000,000.00		2014-5-27	2014-7-21	6.72%	未归还
5,000,000.00		2014-5-22	2014-8-21	6.72%	未归还
3,000,000.00		2014-5-20	2014-8-19	6.72%	未归还
37,300,000.00		2014-6-20	2014-9-19	6.72%	未归还
3,000,000.00		2014-6-20	2014-9-19	6.72%	未归还
5,000,000.00		2014-6-27	2014-9-26	6.72%	未归还
60,000,000.00		2014-7-10	2014-10-9	5.60%	未归还
100,000,000.00		2014-7-14	2014-10-13	6.72%	未归还
17,000,000.00		2014-7-16	2014-10-15	6.72%	未归还
13,000,000.00		2014-8-5	2014-11-4	6.72%	未归还
8,000,000.00		2014-8-20	2014-8-21	6.72%	未归还
25,000,000.00		2014-8-22	2014-9-21	6.72%	未归还
17,933,333.33		2014-8-14	2014-9-13	6.72%	未归还
71,500,000.00		2014-8-28	2014-11-27	6.72%	未归还
10,000,000.00		2014-9-9	2014-12-8	6.72%	未归还
40,000,000.00		2014-9-18	2014-12-17	6.72%	未归还
5,000,000.00		2014-9-25	2014-12-24	6.72%	未归还
10,000,000.00		2014-9-29	2014-12-28	6.72%	未归还
3,000,000.00		2014-9-30	2014-12-29	6.72%	未归还
7,700,000.00		2014-10-17	2015-1-16	6.72%	未归还
5,000,000.00		2014-10-22	2015-1-21	6.72%	未归还
2,000,000.00		2014-10-30	2015-1-29	6.72%	未归还
2,000,000.00		2014-11-5	2015-2-4	6.72%	未归还
2,000,000.00		2014-11-5	2015-2-4	6.72%	未归还
2,000,000.00		2014-11-18	2015-2-17	6.72%	未归还
3,000,000.00		2014-11-19	2015-2-18	6.72%	未归还
8,000,000.00		2014-11-20	2015-2-19	6.72%	未归还
37,500,000.00		2014-12-16	2015-3-15	6.72%	未归还
2,000,000.00		2014-12-25	2015-3-24	6.72%	未归还
2,000,000.00		2014-12-26	2015-3-25	6.72%	未归还
合计	1,280,353,333.33	534,025,000.00			

5、 其他关联交易

关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员薪酬	7,779,879.22	7,541,910.50

6、 关联往来**应收关联方款项**

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	皇庭商业	790,205.00		789,105.00	78,910.50
	皇庭酒店	250,000.00		250,000.00	25,000.00
	皇庭百货	1,477,317.51	73,865.88		
	皇庭唯尚会	436,733.70			
	合计	2,954,256.21	73,865.88	1,039,105.00	103,910.50

应付关联方款项

单位名称	年末余额	年初余额
其他应付款:		
皇庭集团	795,667,664.84	376,328,589.47
POWERLANDHOLDINGLIMITED	6,999,584.65	6,999,584.65
皇庭商业	22,003,669.78	12,651,540.79
郑康豪	88,381.17	88,381.17
皇庭酒店	5,771,515.92	584,273.28
皇庭荟	943,853.00	300,179.00
卓越旅游	86,240.00	
小计	831,560,909.36	396,952,548.36
应付账款:		
皇庭酒店		3,170,229.59
皇庭唯尚会	3,000,000.00	
小计	3,000,000.00	3,170,229.59
合计	834,474,669.36	400,122,777.95

十一、 承诺及或有事项**(一) 重要承诺事项**

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

经营租赁

1、 经营租赁（租出）

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
投资性房地产	7,652,624,300.00	7,652,624,300.00
合计	7,652,624,300.00	7,652,624,300.00

2、 经营租赁(租入)

根据本公司与农户签订的林地承包合同和与关联方签订的办公楼及会议室租赁合同，截止 2014 年 12 月 31 日，本公司经营租赁承担如下：

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内（含1年）	4,578,445.52
1年以上2年以内（含2年）	4,428,633.25
2年以上3年以内（含3年）	6,523,813.10
3年以上	18,903,968.48
合计	34,434,860.35

(二) 工程付款承担

根据本公司已签订的皇庭广场工程合同，截止 2014 年 12 月 31 日，本公司工程承担金额为 12,211.09 万元。

(三) 经营性出租合同

融发投资与 COSCIA(HK) LIMITED (以下简称“COSCIA”) 签订租赁商铺协议，协议约定公司将皇庭广场部分商铺出租给 COSCIA，并同时提供品牌进场费与装修补贴金额合计为 98,712,320.00 元，截止 2014 年 12 月 31 日已支付 95,719,870.00 元；租赁期内，融发投资保证 COSCIA 每年的最低销售额不低于 1.5 亿元人民币保底销售额。如果 COSCIA 销售低于 1.5 亿元的（其中：第一年上半年保底销售额为 3,000 万元，下半年保底销售额为 1.2 亿元），由融发投资出资购买 COSCIA 经营的商品，直至达到保底销售额。如上半年 COSCIA 未达到保底销售额出资而下半年 COSCIA 累计全年销售达到年保底额销售的，融发投资则不需要承担保底责任。由于 COSCIA 开业尚不足一年，目前双方尚未对上述事项进行结算。

(四) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

(五) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

1、 皇庭广场（原晶岛国商购物中心）员工商铺认购系列案件

2012 年 8 月，李某某等十名认购人将融资投资和深圳市规划和国土资源委员会作为共同被告起诉，其中一名认购人请求撤销皇庭国商购物中心对应的土地使用权出让合同《第一补充协议》第一条约定，九名认购人请求确认融资投资和深圳规划和国土资源委员会之间签订的“深地合字（2002）9005 号”《<深圳市土地使用权出让合同书>第一补充协议书》第一条“限整体转让，不得分割办理房产证”约定内容无效并判令被告承担诉讼费用。2013 年 1 月 29 日，该等案件首次开庭审理期间，九名认购人均将诉讼请求变更为要求撤销皇庭国商购物中心对应的土地使用权出让合同《第一补充协议》第一条约定。经深圳市福田区人民法院审理后，于 2014 年 1 月作出一审判决驳回原告的诉讼请求。一审判决后，2014 年 2 月原告周某某等六人不服判决，提出上诉，李某某等四人未提出上诉。截止报告日，该案已经审判决，驳回周某某等六名员工的全部诉讼请求。融资公司 2014 年期间分别与两名员工签署了书面和解协议。

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

融资投资、商业公司（原名深圳市龙岗国际商场有限公司）于 2001 年度转让持有的深圳龙岗融资有限公司全部股权给雅豪园公司，根据融资投资与雅豪园公司签订的《补充合同》，坪地镇融资东路土地使用权（存货帐面价值 6,448,481.22 元）归属于融资投资。经查询产权资料，该土地使用权登记的权利人为深圳市东方置地实业有限公司（即深圳龙岗融资有限公司变更后的名称，2011 年 2 月 14 日又更名为深圳市东方置地集团有限公司）。

案件一：2013 年 3 月 1 日，融资投资以雅豪园为被告，以东方置地公司为第三人，向深圳市龙岗区人民法院另案提起诉讼。诉讼请求为：1、判令被告立即折价补偿原告人民币 1,100 万元（具体以评估金额为准）；2、判令被告立即赔偿原告损失人民币 1500 万元（其中原告投入资金及利息损失暂计为人民币 400 万元，原告投入人力及原告预期利益损失暂定为人民币 1,100 万元，利息损失应当自原告付款日起计算至被告支付赔偿款日止）；3、判令本案第三人对原告受到的全部损失承担连带清偿责任；4、判令被告和本案第三人承担本案全部诉讼费用（包括案件受理费、保全费、评估费等）。2014 年 12 月 19 日，深圳市龙岗区人民法院作出一审判决，判决要求雅豪园公司支付融资公司土地使用补偿款 1,782,771.50 元，并按银行同期贷款利率支付相关利息，驳回融资投

资其他诉讼请求，融发投资已提起上诉，截止本报告日，二审法院尚未开庭审理。

案件二：2013年8月29日，东方置地公司以《补充合同》关于剥离资产的条款被深圳市中级人民法院认定无效、融发投资因该等无效条款而占有了东方置地公司房产为由，向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼，要求融发投资返还该房产（如不能返还则按3,000万元折价补偿，具体金额以法院对上述房产现值的评估金额为准）。2014年12月19日，深圳市龙岗区人民法院以东方置地起诉超过了诉讼时效期间为由，驳回东方置地的全部诉讼请求，东方置地已提起上诉要求撤销一审判决并改判支持其全部诉讼请求，截止本报告日，二审法院尚未开庭审理。

(六) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产企业按揭销售商品房的惯例，融发投资为其开发的物业的按揭销售提供担保，截止2014年12月31日，提供的按揭销售担保余额为438.50万元，存入按揭保证金4,361,427.28元，详见附注五、(四十四)。

(七) 抵押、质押事项

除财务报表附注五(十六)、(二十五)所述以外，本公司无其他抵押、质押事项。其中，与关联方相关的重大承诺事项明细详见本附注十(五)3。

(八) 其他或有负债

截止2014年12月31日本公司无需要披露的其他或有事项。

十二、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

2015年3月27日，公司第七届董事会第三次会议通过2014年度利润分配预案：本年度母公司可供分配利润仍为负值，且公司下属皇庭广场项目于2013年12月25日刚刚开业，目前尚处于培育期，收入较少；林业因受政策限制，林业资源砍伐变现有限，目前公司现金流仍比较紧张，本年度公司分配预案为：不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

(二) 其他资产负债表日后事项说明

公司于2015年3月收到公司实际控制人郑康豪先生控股的深圳市皇庭集团有限公司

发来的函，为了支持上市公司发展，减轻本公司财务负担，皇庭集团决定：自 2015 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止，本公司及下属子公司融发投资所欠皇庭集团所有借款无需支付利息。

截止 2014 年 12 月 31 日，公司向皇庭集团借款本息余额为 795,667,664.84 元。依据上述函件，本公司及下属子公司融发投资与皇庭集团重新签署了无息借款合同。合同的主要内容为：1、将上述截止 2014 年 12 月 31 日的借款本息余额 795,667,664.84 元全部转换借款本金，并重新签署借款合同，时间自 2015 年 1 月 1 日起，期限暂定为一年，利息为零；2、除上述借款外，皇庭集团承诺，2015 年在公司资金困难时提供资金支持，所提供的借款在 2015 年度不计利息。

十三、其他重要事项说明

2014 年 8 月 19 日，本公司对外公告，拟向包括公司实际控制人郑康豪先生控股的皇庭投资和皇庭金融控股、苏州和瑞九鼎投资中心（有限合伙）以及霍孝谦、陈巧玲在内的五名特定对象发行 A 股股票，发行不超过 309,072,779 股 A 股股票，拟募集资金总额不超过 31 亿元，用于偿还借款及补充流动资金。其中，深圳市皇庭投资管理有限公司拟以其持有的深圳市皇庭文化发展有限公司 100% 股权认购本次公开发行的部分股份。截止报告日，该事项已报送中国证券监督管理委员会审批中。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

种类	年末余额					年初余额				
	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	385,603,086.37	83.39	367,946,400.39	95.42	17,656,685.98	390,349,555.59	84.70	368,299,429.71	94.35	22,050,125.88
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	76,821,769.87	16.61	9,988,842.29	13.00	66,832,927.58	70,491,602.63	15.30	6,921,245.92	9.82	63,570,356.71
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款										
合计	462,424,856.24	100.00	377,935,242.68	95.42	84,489,613.56	460,841,158.22	100.00	375,220,675.63	81.42	85,620,482.59

年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
深港工贸进出口公司	7,201,728.50	7,201,728.50	100.00	年末无法收回
深圳市国际商场连锁商业公司	17,122,151.90	17,122,151.90	100.00	年末无法收回
深圳融资投资有限公司	361,279,205.97	343,622,519.99	95.11	短期内无法收回
合计	385,603,086.37	367,946,400.39	95.42	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	金额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	13,022,157.25	651,107.86	5.00
1-2年（含2年）	8,318,400.68	831,840.07	10.00
2-3年（含3年）	54,152,353.62	8,122,853.04	15.00
3-4年（含4年）			
4-5年（含5年）			
5年以上	383,041.32	383,041.32	100.00
合计	75,875,952.87	9,988,842.29	13.16

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
员工备用金	150,812.00		
押金	795,005.00		
合计	945,817.00		

2、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金	795,005.00	793,905.00
员工备用金	150,812.00	131,778.60
其他	391,041.32	7,231,740.50
往来	461,087,997.92	452,683,734.12
合计	462,424,856.24	460,841,158.22

3、其他应收款金额前五名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳融发投资有限公司	往来款	45,235,085.23	1 年以内	9.78	343,622,519.99
		62,489,975.14	1-2 年	13.51	
		127,119,157.81	2-3 年	27.49	
		68,529,027.79	3-4 年	14.82	
		26,368,471.06	4-5 年	5.70	
		31,537,488.94	5 年以上	6.82	
深圳市国商林业发展有限公司	往来款	9,163,357.25	1 年以内	1.98	458,167.86
		8,283,418.41	1-2 年	1.79	828,341.84
		54,152,353.62	2-3 年	11.71	8,122,853.04
深圳市国际商场连锁商业公司	往来款	17,122,151.90	5 年以上	3.70	17,122,151.90
深港工贸进出口公司	往来款	7,201,728.50	5 年以上	1.56	7,201,728.50
深圳市国商物业有限公司	往来款	3,885,782.27	1 年以内	0.84	194,289.11
合计		461,087,997.92		99.71	377,550,052.24

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳融发投资有限公司	往来款	45,235,085.23	1 年以内	9.78	343,622,519.99
		62,489,975.14	1-2 年	13.51	
		127,119,157.81	2-3 年	27.49	
		68,529,027.79	3-4 年	14.82	
		26,368,471.06	4-5 年	5.70	
		31,537,488.94	5 年以上	6.82	
深圳市国商林业发展有限公司	往来款	9,163,357.25	1 年以内	1.98	458,167.86
		8,283,418.41	1-2 年	1.79	828,341.84
		54,152,353.62	2-3 年	11.71	8,122,853.04
深圳市国际商场连锁商业公司	往来款	17,122,151.90	5 年以上	3.70	17,122,151.90
深港工贸进出口公司	往来款	7,201,728.50	5 年以上	1.56	7,201,728.50
深圳市国商物业有限公司	往来款	3,885,782.27	1 年以内	0.84	194,289.11
合计		461,087,997.92		99.71	377,550,052.24

(二) 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	61,316,718.10	20,420,000.00	40,896,718.10	61,316,718.10	20,420,000.00	40,896,718.10
对联营、合营企业投资						
合计	61,316,718.10	20,420,000.00	40,896,718.10	61,316,718.10	20,420,000.00	40,896,718.10

对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
春华医药	2,250,000.00			2,250,000.00		2,250,000.00
国商医药	2,850,000.00			2,850,000.00		2,850,000.00
国际贸易	5,320,000.00			5,320,000.00		5,320,000.00
国商物业	5,600,000.00			5,600,000.00		
融发投资	35,296,718.10			35,296,718.10		
连锁商业	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
合计	61,316,718.10			61,316,718.10		20,420,000.00

长期股权投资的说明：

注：本年对国商医药、春华医药和国商贸易计提减值准备详见附注五（八）。

(三) 营业收入和营业成本

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	69,600.00		53,600.00	
其他业务				
合计	69,600.00		53,600.00	

十五、 补充资料

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	125,142.02	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,217,406.02	

项目	本年金额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）	4,883,002.19	
合计	-13,209,261.81	

(三) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-16.19	-1.26	-1.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-15.55	-1.21	-1.21

(四) 会计政策变更相关补充资料

本公司根据财政部 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，重述后的财务报表对 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表无影响。

深圳市国际企业股份有限公司

(加盖公章)

二〇一五年三月二十七日

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《证券时报》、香港《大公报》以及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

深圳市国际企业股份有限公司
董事会
董事长： 郑康豪
董事会批准报送日期：2015年3月27日