证券代码:000056、200056 证券简称:*ST国商、*ST国商B 公告编号:2012-33

# 深圳市国际企业股份有限公司第六届董事会二〇一二年第五次临时会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司于二〇一二年六月四日以专人送达和电子邮件的方式发出召开第六届董事会二〇一二年第五次会议的通知,会议于二〇一二年六月十一日以现场方式在深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心六层会议室召开。出席会议的有:郑康豪董事长、陈小海董事、张建民董事、陈勇董事、邓维杰董事、赵立金独立董事、谢汝煊独立董事、孙昌兴独立董事。公司应出席董事八人,实际出席会议董事八人。会议由郑康豪董事长主持。符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议合法有效。审议并通过以下议案:

一、会议审议并通过 关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》:

议案表决情况:8人赞成,0人反对,0人弃权。

详见同日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的2012-36号 关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的公告》。

该议案需提交股东大会审议通过。

二、会议审议并通过 关于公司投资性房地产公允价值计量管理办法(试行)的议案》:

议案表决情况:8人赞成,0人反对,0人弃权。

详见同日刊登于巨潮资讯网的 投资性房地产公允价值计量管理办法(试行)》。

三、会议审议并通过 关于召开2012年第三次临时股东大会的议案》。

议案表决情况:8人赞成,0人反对,0人弃权。

特此公告。

深圳市国际企业股份有限公司董事会
二〇一二年六月十五日

证券代码:000056、200056 证券简称:*ST国商、*ST国商B 公告编号:2012-34

# 深圳市国际企业股份有限公司第六届监事会二〇一二年第二次临时会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

本公司于2012年6月4日以专人送达和传真的方式发出召开第六届监事会二〇一二年第二次临时会议的通知,会议于2012年6月11日以现场方式在深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心6楼公司会议室召开。出席会议的有:刘晓红监事、张心亮监事、周丽娇监事。其中张心亮监事出差在外,授权刘晓红监事代为表决。本公司实有监事三人,实际出席会议监事三人,监事会主席刘晓红主持本次会议。符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议合法有效。会议审议并通过了如下决议:

关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》

详见同日刊登于巨潮资讯网、《证券时报》和香港《大公报》的《深圳市国际企业股份有限公司关于公允司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的公告》2012-36号公告)。

议案表决情况:3人赞成,0人反对,0人弃权。

监事会认为:公司本次会计政策变更,对投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式符合《企业会计准则第3 号——投资性房地产》的相关规定,能够准确地反映公司所持有的投资性房地产价值,没有损害公司和全体股东的利益。我们同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。

该议案需提交股东大会审议通过。

特此公告!

深圳市国际企业股份有限公司监事会
二〇一二年六月十五日

证券代码:000056、200056 证券简称:*ST国商、*ST国商B 公告编号:2012-35

# 深圳市国际企业股份有限公司关于召开二〇一二年第三次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

根据《公司法》和本公司《公司章程》的规定,本公司第六届董事会2012年第五次临时会议提请召开二〇一二年第三次临时股东大会。现将有关情况通知如下:

一、召开会议基本情况

(一)会议召开时间:

1、现场会议召开时间:2012年7月2日 星期一)下午2:30。

2、网络投票时间:2012年7月1日-2012年7月2日。其中,通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为 2011年7月2日上午 9:30至 11:30,下午 13:00至 15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统进行网络投票的具体时间为 2012年7月1日15:00至2012年7月2日15:00期间的任意时间。

(二)股权登记日:2012年6月21日 星期四)。

(三)现场会议召开地点:深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心皇庭V酒店27层。

(四)召集人:公司第六届董事会。

(五)召开方式:现场投票及网络投票相结合的方式。公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台,流通股股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

(六)投票规则:如同一股东分别持有上市公司A、B股的,股东应当通过其持有的A股股东账户与B股股东账户分别投票。 公司股东应严肃行使表决权,投票表决时,同一股份只能选择现场投票、深圳证券交易所交易系统投票、深圳证券交易所互联网系统投票中的一种,不能重复投票。

具体规则为:如果同一股份通过现场、交易系统和互联网重复投票,以第一次投票为准;如果同一股份通过交易系统和互联网重复投票,以第一次投票为准;如果同一股份通过交易系统或互联网多次重复投票,以第一次投票为准。

(七)出席对象:

1、有权出席股东大会的股东:截止2012年6月21日下午15:00点交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司股东有权出席股东大会,并可以委托代理人 授权委托书附后)出席会议和参加表决,该股东代理人不必是公司的股东。

2、公司董事、监事和高级管理人员;

3、公司聘请的见证律师。

二、会议审议事项

审议 关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》

上述议案详见2012年6月15日刊登于《证券时报》、香港《大公报》和巨潮资讯网的相关公告。根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的相关规定,上述议案决议为普通决议,需经出席股东大会的股东 包括股东代理人)所持有表决权股份总数的过半数同意。

三、现场股东大会会议登记办法

1、登记方式:现场方式办理登记手续 股东可用传真方式登记)。

2、登记时间:2012年6月27-29日,上午9:00—11:30,下午14:00—17:00。

3、登记地点:深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心六层。

4、出席会议行使表决人需登记和表决时提交文件的要求:

(1)法人股东应持股东账户卡、营业执照复印件 加盖公章)、法定代表人证明书、法人授权委托书和出席人身份证办理登记手续;

(2)个人股东应持本人身份证及股东账户卡办理登记手续。委托代理人出席会议的,代理人须持有委托人的书面委托书、股东账户卡和本人身份证办理登记手续。

有资格出席股东大会的出席人员请于会议开始前半个小时到达会议地点,并携带本款所要求的文件,验证入场,办理出席会议登记等有关手续,按时出席会议。

四、参与网络投票的股东的身份认证与投票程序

(一)采用交易系统投票的投票程序

1、本次股东大会通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为 2012年7月2日上午 9:30至11:30,下午 13:00至 15:00,投票程序比照深圳证券交易所新股申购业务操作。

2、投票代码:360056;投票简称:国商投票

3、股东投票的具体程序为:

(1)买卖方向为买入投票;

(2)在 委托价格"项下填报本次年度股东大会的议案序号,1.00元代表议案1,2.00元代表议案2,依此类推;每一议案应以相应的价格分别申报;

| 议案序号 | 议案内容 | 议案对应委托价格 |
|---|---|---|
| 1 | 《关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》 | 1.00元 |

(3)在 委托股数"项下填报表决意见:1股代表同意,2股代表反对,3股代表弃权;

(4)对同一议案的投票只能申报一次,不能撤单;

(5)不符合上述规定的投票申报无效,视为未参与投票。

(二)采用互联网投票的身份认证与投票程序

1、按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务实施细则》的规定,股东可以采用服务密码或数字证书的方式进行身份认证。申请服务密码的,请登陆网址 http://www.szse.cn或 http://wltp.cninfo.com.cn的密码服务专区注册,填写相关信息并设置服务密码。

2、股东根据获取的服务密码或数字证书可登录网址http://wltp.cninfo.com.cn在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

五、投票注意事项

1、网络投票不能撤单;

2、对同一表决事项的投票只能申报一次,多次申报的以第一次申报为准;

3、同一表决权既通过交易系统又通过互联网投票,以第一次有效投票为准;

4、在股东对同一议案出现总议案与分议案重复投票时,以第一次有效投票为准。如股东先对分议案投票表决,再对总议案投票表决,则以已投票表决的分议案的表决意见为准,其他未表决的议案以总议案的表决意见为准;如果先对总议案投票表决,再对分议案投票表决,则以总议案的表决意见为准。

5、股东大会有多项表决事项时,股东仅对某项或某几项议案进行网络投票的,即视为出席本次股东大会,其所持表决权数纳入出席本次股东大会股东所持表决权数计算,对于该股东未投票或投票不符合《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》和本次股东大会通知规定的,按照弃权计算。

六、其他

1、会议联系方式:

联系部门:公司证券法律部;

联系人:吴小霜、王舒;

联系电话:0755-82535565、0755-22669143;传真:0755-82566573;

联系地址:深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心六层;邮政编码:518100。

2、会议为期半天,与会人员食宿及交通费自理。

七、备查文件

第六届董事会2012年第五次临时会议决议。

特此公告。

深圳市国际企业股份有限公司董事会
二〇一二年六月十五日

附件:

授权委托书

兹委托 先生 女士)代表本单位 个人)出席深圳市国际企业股份有限公司二〇一二年第三次临时股东大会。

委托人 签名): 委托人身份证号码:

委托人持股数: 委托人股东账号:

受托人 签名): 受托人身份证号码:

委托人对下述议案表决如下:

| 议案序号 | 议题 | 同意 | 反对 | 弃权 |
|---|---|---|---|---|
| 议案一 | 《关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》 | | | |

附注:

1、上述审议事项,委托人可在 同意"、 反对"或 弃权"方框内划 √",作出投票指示。

2、如委托人未作任何投票指示,则受托人可以按照自己的意愿表决。

委托人签名 法人股东加盖公章):

委托日期:

证券代码:000056、200056 证券简称:*ST国商、*ST国商B 公告编号:2012-36

# 深圳市国际企业股份有限公司关于会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

风险提示:1、根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》等相关规定要求,公司本次会计政策变更中涉及的投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式,计量模式转换会导致对公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化,但并不会产生实际现金流,也不会对公司实际盈利能力产生重大影响。

2、本次会计政策变更后,公司投资性房地产后续计量将采用公允价值计量模式,但公司核心项目皇庭国商购物广场目前仍处于装修和招商状态,只有在其完工并投入使用后才能对其采用公允价值计量,并对当年年度报告产生影响。皇庭国商购物广场在2012年内能否完工并投入运营还存在不确定性。

3、本次会计政策变更后,根据公司制定的《投资性房地产公允价值计量管理办法(试行)》的规定,公司每个会计年度末均须通过市场调研报告或评估报告对投资性房地产公允价值进行估价,若项目所在地的房地产市场出现大幅变动会导致公允价值的变动,可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

4、本公告采用公司聘请的深圳市德正信资产评估有限公司出具的德正信专评报字〔2012〕第015号 关于深圳融发投资有限公司基于财务报告目的所涉及的皇庭国商购物广场公允价值评估报告》)的有关数据,主要是为了说明本次会计政策变更可能对公司2012年度报告的影响。皇庭国商购物广场的公允价值在其满足公允价值计量条件时还需根据当时的实际情况另行确定,受未来商业地产行业景气和项目具体情况的影响,确定的公允价值和当前价值可能会存在差异,请广大投资者注意风险。

深圳市国际企业股份有限公司 以下简称 公司"或 本公司")当前业务主要为商业地产开发与经营等。根据公司业务经营的实际情况,公司部分持有物业用于经营性租赁方式出租,属于投资性房地产。为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值,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,本公司第六届董事会2012年第五次临时会议审议通过了 关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》,决定从2012年1月1日起将投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

根据企业会计准则和《深圳证券交易所上市公司信息披露业务备忘录第28号——会计政策及会计估计变更》的规定,本次会计政策变更在董事会审议批准后,尚需提交股东大会审议。现就该事项具体内容公告如下:

一、本次会计政策变更情况概述

1、涉及的范围

截至2012年3月31日,公司投资性房地产项目主要集中在广州、海南及深圳等地区,作为出租用途的投资性房地产项目如下表:

| 项目名称 | 账面价值(万元) |
|---|---|
| 广州解放北路项目大北新街招待所22号 | 10.07 |
| 海口市颐和花园4栋122、131、132室 | 9.67 |
| 海口市颐和花园8栋111室 | 19.50 |
| 中泰松园南九巷804# | 16.03 |
| 中泰松园南九巷102# | 16.55 |
| 中泰松园南九巷701# | 19.60 |
| 中泰松园南九巷302# | 16.55 |
| 皇庭国商购物广场(属在建投资性房地产) | 129,534.07 |
| 合计 | 129,642.05 |

备注:目前,皇庭国商购物广场属于在建的投资性房地产,截止2012年3月31日的账面价值是以成本计量的入账价值。

2、变更原因和依据

鉴于公司目前主要资产系位于深圳福田中心区域投资性房地产项目,该区域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,从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计。公司的主要房地产主要用于出租,采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量是目前国际通行的成熟方法,可以更加真实客观地反映公司价值,有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况,更能公允、恰当反映深国商的财务状况和经营成果。因此,采用公允价值模式后续计量方法的会计政策更能够提供更可靠、更相关的会计信息。根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》规定,公司拟对投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

3、变更前后的会计政策

本次会计政策变更前采用的会计政策:本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量,按年限平均法计提折旧。预计使用寿命为30年、预计净残值率为10%,年折旧率3%。

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价,可收回金额低于成本的,按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复,前期已计提的减值准备不得转回。

本次会计政策变更后采用的会计政策: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。对于在建投资性房地产,如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的,以成本计量该在建投资性房地产,其公允价值能够可靠计量时或其完工后 两者孰早),再以公允价值计量。

公司聘请了评估机构对已出租的房地产市场交易情况进行了调查,对公司截止2012年3 月 31 日、2011年12月31日、2010年12月31日的投资性房地产公允价值涉及的相关资产提供价值咨询意见,并出具了相关评估报告,以其评估报告确定的相关投资性房地产的市场价值作为投资性房地产的公允价值。

本公司相关投资性房地产在2010年-2012年3月31日的公允价值如下表:

| 项目名称 | 公允价值(万元) | | |
|---|---|---|---|
| | 2012年3月31日 | 2011年12月31日 | 2010年12月31日 |
| 广州解放北路大北新街招待所22号 | 130.00 | 133.12 | 137.28 |
| 中泰松园南九巷102# | 125.53 | 128.14 | 134.10 |
| 中泰松园南九巷302# | 124.52 | 127.11 | 133.02 |
| 中泰松园南九巷701# | 147.94 | 151.02 | 158.04 |
| 中泰松园南九巷804# | 146.09 | 149.12 | 156.06 |
| 海口市颐和花园8栋111室 | 104.88 | 105.19 | 109.91 |
| 海口市颐和花园4栋122、131、132室 | 73.49 | 73.71 | 77.01 |
| 合计(未含皇庭国商购物广场) | 852.45 | 867.41 | 905.42 |

目前本公司在建的皇庭国商购物广场是我司着力打造的精品商业地产项目,拟建成集购物、休闲、娱乐、观光、旅游于一体的购物中心。自2007年起,公司已确定了该项目招商出租的经营策略,组建了专门的商场经营管理团队负责商场的招商、推广和开业后的运营工作,后由于公司重组等原因进度有所延迟。目前招商和精装修进展顺利,预计2012年内将开业经营。因该项目现尚未完工,属于在建的投资性房地产项目,目前尚未达到采用公允价值计量的条件。但预期完工后的公允价值能够持续可靠取得,故暂以成本计量该在建投资性房地产,待其达到条件时再以公允价值计量。

二、董事会关于本次会计政策变更合理性的说明

为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值,根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》相关规定,公司将投资性房地产的后续计量模式,由成本计量模式改为公允价值计量模式。

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》、《深交所 信息披露业务备忘录第28号——会计政策及会计估计变更》等规范性文件的要求,公司董事会认真审核后认为:当前公司主要业务为商业地产的开发和经营,采用公允价值对投资性房地产进行后续计量有助于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,采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性。

鉴于公司目前主要资产系位于深圳福田中心区域在建投资性房地产项目,现有的已出租投资性房地产项目也均位于广州、海南及深圳等地区城,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,从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计。上述投资性房地产的公允价值也能够持续可靠取得。其投资性房地产的后续计量方法符合《企业会计准则 2006》)规定的采用公允价值模式计量要求。公司的主要房地产主要用于出租,采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量是目前国际通行的成熟方法,可以更加真实客观地反映公司价值,有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况,更能公允、恰当反映深国商的财务状况和经营成果。因此,采用公允价值模式后续计量方法的会计政策更能够提供更可靠、更相关的会计信息。

基于以上原因,公司董事会同意公司投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

三、本次会计政策变更对公司的影响:

根据企业会计准则规定,本次会计政策变更公司对2010年12月31日、2011年 12 月 31 日、2012 年 3 月 31 日财务报表进行了追溯调整。由于在建投资性房地产——皇庭国商购物广场尚未正式完工,该项目在未达到预定可使用状态前仍以成本模式计量,因此本次会计政策变更只对投资性房地产中已出租的房屋建筑物公允价值变动产生的相关影响进行追溯调整,上述调整对定期报告合并所有者权益及合并净利润的影响如下:

1、对2011年12月31日合并所有者权益及2011年度合并净利润的影响

单位:人民币元)

| 项目 | 变更前 | 变更后 | 影响金额 | 影响比例% |
|---|---|---|---|---|
| 股本 | 220,901,184.00 | 220,901,184.00 | - | - |
| 资本公积 | 72,315,347.06 | 72,315,347.06 | - | - |
| 盈余公积 | 125,929,834.48 | 125,929,834.48 | - | - |
| 未分配利润 | -503,497,279.68 | -498,261,874.88 | 5,235,404.80 | -1.04 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | -84,350,914.14 | -79,115,509.34 | 5,235,404.80 | -6.21 |
| 少数股东权益 | -284,486,524.75 | -284,039,572.78 | 446,951.97 | -0.16 |
| 所有者权益合计 | -368,837,438.89 | -363,155,082.12 | 5,682,356.77 | -1.54 |
| 净利润 | -203,904,040.83 | -204,135,655.20 | -231,614.37 | 0.11 |
| 其中:归属于母公司所有者的净利润 | -123,774,612.23 | -123,991,050.56 | -216,438.33 | 0.17 |
| 少数股东损益 | -80,129,428.60 | -80,144,604.64 | -15,176.04 | 0.02 |

2、对2012年3月31日合并所有者权益及2012年1-3月合并净利润的影响 单位:人民币元)

| 项目 | 变更前 (未经审计) | 变更后 (未经审计) | 影响金额 | 影响比例% |
|---|---|---|---|---|
| 股本 | 220,901,184.00 | 220,901,184.00 | - | - |
| 资本公积 | 72,315,347.06 | 72,315,347.06 | - | - |
| 盈余公积 | 125,929,834.48 | 125,929,834.48 | - | - |
| 未分配利润 | -509,143,713.36 | -504,007,723.42 | 5,135,989.94 | -1.01 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | -89,997,347.82 | -84,861,357.88 | 5,135,989.94 | -5.71 |
| 少数股东权益 | -289,202,348.21 | -288,754,776.27 | 447,571.94 | -0.15 |
| 所有者权益合计 | -379,199,696.03 | -373,616,134.15 | 5,583,561.88 | -1.47 |
| 净利润 | -10,362,257.14 | -10,461,052.03 | -98,794.89 | 0.95 |
| 其中:归属于母公司所有者的净利润 | -5,646,433.68 | -5,745,848.54 | -99,414.86 | 1.76 |
| 少数股东损益 | -4,715,823.46 | -4,715,203.49 | 619.97 | -0.01 |

3、预计皇庭国商购物广场采取公允价值计量对公司2012 年度报告的影响

此项会计政策变更预计对公司2012年年度报告的影响主要为公司在建的皇庭国商购物广场本年投入运营后公允价值变动所产生的影响。

本公司在建的皇庭国商购物广场属于在建的投资性房地产项目,目前尚未达到采用公允价值计量的条件。为了说明公司本次会计政策变更后,在假定皇庭国商购物广场年内开业运营,以公允价值对其进行后续计量对公司2012年年度报告的影响,公司聘请了具有证券业务从业资格的深圳市德正信资产评估有限公司对皇庭国商购物广场进行了评估。

深圳市德正信资产评估有限公司对相关市场交易情况进行了调查,根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分别采用市场比较法与收益法进行评估,两种方法的估值较为接近,而市场比较法为反映其公允价值最为直观的估值方法,最终确定以市场比较法的评估值作为皇庭国商购物广场在基准日2012年3月31日)的市场价值。

市场比较法的评估过程:

首先,在深圳罗湖区国贸商圈、福田区华强北商圈、福田中心区商圈和南山区后海商圈等类似集中商业用房的市场成交情况较为活跃的商圈内进行市场案例调查;

其次,按照与被评估房地产类似、成交日期与评估基准日接近、成交价格为正常价格等标准进行区位因素及个别因素分析,确定COCOPARK购物中心、购物公园、海岸城购物广场等作为可比案例。具体情况如下表:

1、比较因素条件说明表

| 比较因素 | 皇庭国商购物广场 | COCOPARK购物中心 | 购物公园 | 海岸城购物广场 |
|---|---|---|---|---|
| 交易价格 | | 150,000 | 150,000 | 160,000 |
| 交易双方情况及交易目的 | 公开市场转让 | 公开市场转让 | 公开市场转让 | 公开市场转让 |
| 交易时间 | 2011年12月 | 2012年3月 | 2012年2月 | 2012年3月 |
| 交易房地产状况 | 装修中 | 正常出租在用 | 正常出租在用 | 正常出租在用 |
| 交易方式、付款方式 | 整体转让,按揭付款 | 分割转让,按揭付款 | 分割转让,按揭付款 | 分割转让,按揭付款 |
| 土地年期 | 2002年10月 | 2000年1月 | 2000年8月 | 2002年3月 |
| 房地产用途 | 商业 | 商业 | 商业 | 商业 |
| 区域因素 土地级别 | 一级 | 一级 | 一级 | 一级 |
| 区域因素 产业聚集规模、商业繁华程度 | 区域内以商业办公用房为主,兼具住宅小区 | 区域内以商业办公用房为主,兼具住宅小区 | 区域内以商业办公用房为主,兼具住宅小区 | 区域内以商业办公用房为主,兼具住宅小区 |
| 区域因素 基础设施、公共设施完善程度 | 配套完善 | 配套完善 | 配套完善 | 配套完善 |
| 区域因素 交通便捷程度 | 公共交通便利 | 公共交通便利 | 公共交通便利 | 公共交通便利 |
| 区域因素 市场配合 | 区域内商业用房主要为集中商业 | 区域内商业用房主要为集中商业 | 区域内商业用房主要为集中商业 | 区域内商业用房主要为集中商业 |
| 区域因素 自然条件状况 | 采光较好、噪声较小、通风、清洁 | 采光较好、噪声较小、通风、清洁 | 采光较好、噪声较小、通风、清洁 | 采光较好、噪声较小、通风、清洁 |
| 区域因素 环境质量、周围景观 | 周边主要为商业办公用房,环境较好 | 周边主要为商业办公用房,环境较好 | 周边主要为商业办公用房,环境较好 | 周边主要为商业办公用房,环境较好 |
| 区域因素 城市规划限制 | 无限制 | 无限制 | 无限制 | 无限制 |
| 个别因素 临街状况、地势 | 紧临福华三路,地势平坦 | 紧临福华三路,地势平坦,距委估对象约900米 | 紧临福华路,地势平坦,距委估对象约1000米 | 紧临海德一道,地势平坦,距委估对象约20公里 |
| 个别因素 建筑物新旧程度 | 全新 | 九五成新 | 九五成新 | 九五成新 |
| 个别因素 面积 | 20000 | 351 | 68 | 196 |
| 个别因素 装修情况 | 集中商业标准装修 | 集中商业标准装修 | 集中商业标准装修 | 集中商业标准装修 |
| 个别因素 设施设备 | 水电通讯消防等基本设施设备齐全 | 水电通讯消防等基本设施设备齐全 | 水电通讯消防等基本设施设备齐全 | 水电通讯消防等基本设施设备齐全 |
| 个别因素 平面布置 | 商业用房标准格局 | 商业用房标准格局 | 商业用房标准格局 | 商业用房标准格局 |
| 个别因素 工程质量 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 个别因素 建筑结构 | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 |
| 个别因素 楼层 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 个别因素 朝向 | 南北向 | 南北向 | 南北向 | 南北向 |

注:评估报告中案例等数据主要来源于以下方式:1、评估机构自身参与的评估案例;2、市场公开信息;3、到有成交案例的物业的现场询价的结果

第三, 市场价值测算: 根据交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行因素修正后确定COCOPARK购物中心、购物公园、海岸城购物广场的比准价格,如下表 以地上一层L2层为例):

比较因素条件指数表

| 比较因素 | | 皇庭国商购物广场 | COCOPARK购物中心 | 购物公园 | 海岸城购物广场 |
|---|---|---|---|---|---|
| 交易价格 | | 0 | 150,000 | 150,000 | 160,000 |
| 交易双方情况及交易目的 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易房地产状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易方式、付款方式 | | 100 | 120 | 120 | 120 |
| 土地使用年限 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 房地产用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 土地级别 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 产业聚集规模、商业繁华程度 | 100 | 100 | 100 | 104 |
| 区域因素 | 基础设施、公共设施完善程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 交通便捷程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 市场配合 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 自然条件状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 环境质量、周围景观 | 100 | 100 | 100 | 104 |
| 区域因素 | 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 临街状况、地势 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 建筑物新旧程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 面积 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 装修情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 平面布置 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 工程质量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 |

注:由于皇庭国商购物广场的房产证载明只限于整体出售,考虑到周边物业的实际成交情况,评估过程中在表中的 交易方式"项下采用修正系数进行了修正。

根据可比实例与待估房地产的相近性及计算结果,采用算术平均法分别确定皇庭国商购物广场各层的商品房价格后,得出其整体价格为6,094,720,000.00元。

在假定皇庭国商购物广场商业房地产预计于2012年10月完成装修工程并投入运营的情况下,将上述所测算的价值折现至本次评估基准日,故其最终评估值为:6,094,720,000.00/ 1+4.2%)^5=5,970,630,000.00元。

收益法的评估过程:

据评估人员的市场调查结果,目前深圳市内类似的集中商业用房较多,且形成了以电子产品销售、百货类销售为主的经营业态,主要分布于深圳罗湖区国贸商圈、福田区华强北商圈、福田中心区商圈和南山区后海商圈。综合考虑各个具体项目的业态、位置等因素、商业周期,以及皇庭国商购物广场目前的招租情况、租金水平和未来的递增情况,进行了价值测算。具体计算过程如下表:

| 项目内容 | | 计算公式或税费率 | 数值 | 数值 | 数值 | 数值 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| M | 建筑面积(㎡) | | 80608.64 | 80608.64 | 80608.64 | 80608.64 |
| K | 用地面积(㎡) | | 42348.37 | 42348.37 | 42348.37 | 42348.37 |
| B | 原建购价(元) | | 46335474O | 46335474O | 463354740 | 463354740 |
| n | 收益年限(年) | | 3.00 | 3.00 | 10.00 | 14.00 |
| r | 折现率 | | 7.00% | 7.00% | 7.00% | 7.00% |
| 1 | 月租金 | | 307.25 | 355.68 | 481.86 | 654.86 |
| 2 | 年潜在毛收入(元/㎡) | 月租金×12 | 3687 | 4268 | 5782 | 7858 |
| 3 | 空置率 | | 8% | 5% | 0% | 0% |
| E | 年有效毛收入(元/㎡) | | 3392 | 4055 | 5782 | 7858 |
| F | 年运营费用(元/㎡) | 1+2+...+9 | 450.55 | 514.86 | 682.38 | 883.75 |
| 1 | 城市房产税(元/㎡) | 原建购价×70%× 1.2% | 48.28 | 48.28 | 48.28 | 48.28 |
| 2 | 营业税(元/㎡) | 年有效毛收入× 5.00% | 169.60 | 202.75 | 289.10 | 392.90 |
| 3 | 城建税及教育附加 | 营业税× 12.00% | 20.35 | 24.33 | 34.69 | 47.15 |
| 4 | 印花税(元/㎡) | 年有效毛收入× 0.10% | 3.39 | 4.06 | 5.78 | 7.86 |
| 5 | 维修费(元/㎡) | 原建购价× 0.50% | 28.74 | 28.74 | 28.74 | 28.74 |
| 6 | 保险费(元/㎡) | 原建购价× 0.50% | 28.74 | 28.74 | 28.74 | 28.74 |
| 7 | 租赁管理费(元/㎡) | 年有效毛收入× 2.00% | 67.84 | 81.10 | 115.64 | 157.16 |
| 8 | 经营管理费(元/㎡) | 年有效毛收入× 2.00% | 67.84 | 81.10 | 115.64 | 157.16 |
| 9 | 土地使用税(元/㎡) | 土地面积/建筑面积× 30 | 15.76 | 15.76 | 15.76 | 15.76 |
| H | 租赁押金利息收入 | 两个月租金× 3.50% | 21.51 | 24.90 | 33.73 | 45.84 |
| A | 年净收益(元/㎡) | E-F | 2963 | 3565 | 5133 | 7020 |
| | 区间折现前单价(元/㎡) | | 7,776 | 9,356 | 36,054 | 61,394 |
| | 区间折现后单价(元/㎡) | 折现至评估基准日 | 7,618 | 8,101 | 27,594 | 31,139 |
| P | 评估单价(元/㎡) | P=A/(r-s)×[1-[(1+s)t/(1+r)t]] | 74,450 | | | |
| | 评估总价(元) | | 6,001,310,000.00 | | | |

按收益法的评估结果为6,001,310,000.00元,鉴于两者估值较为接近,而市场比较法为反映其公允价值最为直观的估值方法,最终确定以市场比较法的评估值5,970,630,000.00元作为皇庭国商购物广场在基准日 2012年3月31日)的市场价值。

有关评估情况,请参阅公司同日在巨潮网披露的深圳市德正信资产评估有限公司出具的德正信专评报字 2012]第015号 关于深圳融发投资有限公司基于财务报告目的所涉及的皇庭国商购物广场公允价值评估报告书》

根据房地产评估公司评估意见,在假设皇庭国商购物广场投入运营状态下,截止2012年3月31日该项目的市场价值约为59.70亿元。该项目预期完工后的成本价约为15.50亿元。

在假设2012年12月31日市场价值与2012年3月31日市场价值波动不大的前提下,经公司测算,采用公允价值计量投资性房地产后,该项目如在2012年底前完工并投入使用,预计将增加公司2012年12月31日递延所得税负债11.05亿元,增加所有者权益 留存收益)约 33.15亿元,增加归属于母公司所有者权益 留存收益)约19.89亿元;预计将增加公司2012年度净利润33.15亿元,增加归属于母公司净利润19.89亿元。

本公告引用该评估报告主要为了说明会计政策变更对公司2012年度报告所产生的影响,其评估是在若干假设条件下作出的。皇庭国商购物广场在满足公允价值计量的条件时其公允价值还要另行确定,有关投资性房地产公允价值确定以及后续变动管理和账务处理请参阅公司同日巨潮网披露的《公司投资性房地产公允价值计量管理办法》。

4、对公司税务方面的影响

此项会计政策变更预计对公司2012年度以后年度报告所得税的影响主要为深国商在建的皇庭国商购物广场投入运营后折旧和公允价值变动所产生的影响。

按企业会计准则规定,公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量后,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。

根据税法有关规定,公允价值变动产生的损益不计入应纳税所得额。同时,应按税法规定提取当期未计提的折旧或者摊销,调减当期应纳税所得额。因此会计政策变更对公司未来应纳税所得额产生影响。上述因为按照公允价值模式处理的投资性房地产账面价值与计税基础不一致产生的差异,根据企业会计准则和税法规定相应计提递延所得税和作所得税纳税调整处理。按公司目前固定资产关于房屋建筑物的折旧政策,皇庭国商购物广场投入运营后,年折旧预计约0.465亿元允许在所得税前列支,公司可在当年减少所得税费用预计约0.116亿元,增加递延所得税资产预计约0.116亿元,直至皇庭国商购物广场折旧年限满止。同时相应地当年产生的公允价值变动损益不计入应纳税所得额并调整递延所得税负债。

5、对公司现金流的影响

本次会计政策变更对公司现金流量预计不会产生影响。

四、独立董事对本次会计政策变更的独立意见

公司目前投资性房地产项目主要位于广州、海南及深圳等地区城,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。

公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量,能够真实、客观地反映公司资产价值,有利于维护公司及广大投资者的利益。本次会计政策变更符合企业会计准则的规定,以公允价值对投资性房地产进行后续计量,是合理、可行的。

我们审阅了公司聘请的深圳市德正信资产评估有限公司出具的 关于深圳融发投资有限公司基于财务报告目的所涉及的皇庭国商购物广场公允价值的评估报告书》,认为其评估假设、评估过程、市场案例的选取和评估参数的确定以及评估结果是客观、审慎和合理的。

作为独立董事,我们同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。

五、监事会对本次会计政策变更的意见

公司本次会计政策变更,对