

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2009 年度报告

二〇一〇年二月九日

第一节、重要提示及目录

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

没有董事、监事、高级管理人员对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

本公司全体董事均亲自出席了本次董事会。

武汉众环会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本公司董事长陈玉刚先生、主管会计工作负责人王航军先生、财务管理部经理沈雪英女士声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

本报告分别以中英文编制，在对两种文本的理解上发生歧义时，以中文文本为准。

目 录

第一节 重要提示及目录	2
第二节 公司基本情况简介.....	3
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	4
第四节 股本变动及股东情况.....	7
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	13
第六节 公司治理结构.....	18
第七节 股东大会简介.....	27
第八节 董事会报告.....	28
第九节 监事会报告.....	47
第十节 重要事项.....	49
第十一节、财务报告.....	66

第二节、公司基本情况简介

一、中文名：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（简称“物业集团”）

英文名：ShenZhen Properties & Resources Development (Group) Ltd. (PRD)

二、法定代表人：陈玉刚

三、董事会秘书、证券事务代表：

	董事会秘书	证券事务代表
姓 名	范维平	刘 刚
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电 话	0755-82211020	0755-82213742
传 真	0755-82210610	0755-82210610
电子信箱	000011touzizhe@163.com	000011touzizhe@163.com

四、注册、办公地点：深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层

邮政编码：518014

公司网址：www.szwuye.com.cn

五、信息披露媒体：A 股：《证券时报》，B 股：《大公报》

登载年报指定网址：www.cninfo.com.cn

年报备置地：深圳市国贸大厦 42 层董事会办公室

六、股票上市交易所：深圳证券交易所

简称：深物业 A（000011）、深物业 B（200011）

七、注册登记日期：1983 年 1 月 17 日

登记地：深圳市工商行政管理局

法人营业执照注册号：440301103570124

税务登记号码：440301192174135

组织机构代码：19217413-5

境内会计师事务所：武汉众环会计师事务所有限责任公司

会计师事务所办公地址：武汉国际大厦 B 座 16-18 层

第三节、会计数据和业务数据摘要

一、公司本年度主要会计数据

单位：元

项 目	金额
营业利润	130,921,541.68
利润总额	127,297,762.81
归属于上市公司股东的净利润	96,933,951.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	109,832,961.93
经营活动产生的现金流量净额	759,650,626.69

扣除的非经营性损益项目和涉及金额

单位：元

非经营性损益项目	金额
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	58,710.32
2、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-12,700,956.90
3、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-8,031,974.39
4、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	2,473,993.55
5、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,346,485.20
小 计	-13,853,742.22
6、扣除非经常性损益的所得税影响数	954,731.31
合 计	-12,899,010.91

注1：2009年度的“非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分”系固定资产处置损益。

注2：“企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等”系根据原制定的职工辞退计划需要

支付的辞退福利金额，该事项系依据深圳市有关国有企业改革文件实施，符合《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[2008]》关于非经常性损益的定义：“由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益”。

注3：“与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益”系本年计提的预计负债，详见附注（五）24、（七）2。

注4：“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”系交易性金融资产公允价值变动损益以及处置交易性金融资产取得的投资收益。

注5：“除上述各项之外的其他营业外收入和支出净额”系罚没收入等。

境内外会计准则差异

单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者的净利润（2009年1-12月）	归属于母公司所有者权益（截至2009年12月31日）
依据境内会计准则计算	96,933,951.02	661,442,553.12
依据境外会计准则计算	96,933,951.02	661,442,553.12
差异说明	无差异	

二、截止报告期末前三年的主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位：人民币元

	2009年	2008年	本年比上年增减（%）	2007年
营业收入	845,366,939.69	623,465,139.63	35.59	332,985,105.29
利润总额	127,297,762.81	29,940,463.73	325.17	-29,055,405.80
归属于上市公司股东的净利润	96,933,951.02	9,829,397.29	886.16	-27,377,663.77
归属于上市公司股	109,832,961.93	22,741,788.35	382.96	-88,533,913.11

东的扣除非经常性 损益的净利润 经营活动产生的现 金流量净额	759,650,626.69	-23,702,977.51	3304.87	-121,568,768.77
	2009 年末	2008 年末	本年末 比上年 末增减 (%)	2007 年末
总资产	2,834,417,954.60	2,110,845,898.28	34.28	1,885,257,743.24
所有者权益(或股东 权益)	661,442,553.12	570,615,365.41	15.92	565,896,202.38

2、主要财务指标

单位：人民币元

	2009 年	2008 年	本年比上 年增减 (%)	2007 年
基本每股收益	0.1626	0.0165	885.45	-0.0459
稀释每股收益	0.1626	0.0165	885.45	-0.0459
扣除非经常性损益后 的基本每股收益	0.1843	0.0382	382.46	-0.1486
全面摊薄净资产收益 率	14.65%	1.72%	12.93	-4.84%
加权平均净资产收益 率	15.67%	1.72%	13.95	-4.75%
扣除非经常性损益后 全面摊薄净资产收益 率	16.61%	3.99%	12.62	-15.64%
扣除非经常性损益后 的加权平均净资产收 益率	17.76%	3.98%	13.78	-15.35%
每股经营活动产生的 现金流量净额	1.2746	-0.0398	3302.51	-0.2040

	2009 年末	2008 年末	本年末比 上年末增 减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东 的每股净资产	1.1098	0.9574	15.92	0.9495

第四节、股本变动及股东情况

一、2009 年度公司股本变动情况

1、股份变动情况表

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	388,948,563	71.79%						388,636,551	65.21%
1、国家持股									
2、国有法人持股	383,378,412	70.76%		34,773,580		-35,642,607		382,509,385	64.18%
3、其他内资持股	5,570,151	1.03%		557,015				6,127,166	1.03%
其中：境内非 国有法人持股	5,570,151	1.03%		509,015		-480,000		5,599,166	0.94%
境内自然人持股	0			48,000		480,000		528,000	0.09%
4、外资持股									
其中：境外法 人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	152,850,612	28.21%		54,491,929				207,342,541	34.79%
1、人民币普通股	91,391,199	16.87%		48,345,945				139,737,144	23.44%

2、境内上市的外资股	61,454,412	11.34%		6,145,441			67,599,853	11.34%
3、境外上市的外资股								
4、其他	5,001	0.001%		543			5,544	0.01%
三、股份总数	541,799,175						595,979,092	

注释：公司股本变化详情如下：

（一）、对于一、有限售条件股份 本次变动增减中的变动情况说明如下：

（1）、国有法人持股减少 869,027 股，原因如下：

①因实施股权分置改革，向 A 股流通股股东送出 35,642,607 股；

②报告期内，获得 2009 年中期权益分配 34,773,580 股。

（2）、境内非国有法人持股增加 29,015 股，原因如下：

①原法人股股东——上海致真投资咨询有限公司持有本公司非流通股 480,000 股，因其法人资格丧失，其股份非交易性过户至自然人耿群英名下；

②报告期内，获得 2009 年中期权益分配 509,015 股。

（3）、境内自然人持股增加 528,000 股，原因如下：

原法人股股东——上海致真投资咨询有限公司持有本公司非流通股 480,000 股，因其法人资格丧失，其股份非交易性过户至自然人耿群英名下；该 480,000 股报告期内获得 2009 年中期权益分配 48,000 股

（二）、对于二、无限售条件股份 本次变动增减中的变动情况说明如下：

（1）、人民币普通股增加 48,345,945 股，原因如下：

①因实施股权分置改革，获得非流通股股东送股 35,642,568 股；

②报告期内，获得 2009 年中期权益分配 12,703,377 股；

（2）、境内上市外资股增加 6,145,441 股，原因如下：

报告期内，获得 2009 年中期权益分配 6,145,441 股；

（3）、其他增加 543 股，原因如下：

①本公司监事郭陆肆本年限售股数 A 股增加 53 股，其中：股权分置改革获得非流通股股东送股 39 股，2009 年中期权益分配获得送股 14 股；

②本公司监事郭陆肆本年限售股数 B 股增加 490 股，系 2009 年中期权益分配获得送股 490 股。

详见限售股份变动情况表。

限售股份变动情况表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市建设投资控股公司	324,233,612	30,453,310	29,378,030	323,158,332	股改限售	2012年11月4日
深圳市投资管理公司	56,628,000	5,189,297	5,143,870	56,582,573	股改限售	2012年11月4日
其他非流通股股东	8,086,951	0	808,695	8,895,646	股改限售	2010年11月4日
郭陆肆	A 股: 101 B 股: 4900	0	A 股: 53 B 股: 490	A 股: 154 B 股: 5390	监事持股	
合 计	388,953,564	35,642,607	35,331,138	388,642,095		

注释：限售股份变动详情如下：

- ①深圳市建设投资控股公司本年解除限售股数 30,453,310 股，原因如下：因实施股权分置改革，向流通股股东送出 29,712,235 股，另，代其他非流通股股东垫付 741,075 股；
- ②深圳市建设投资控股公司本年增加限售股数 29,378,030 股，原因是：报告期内获得 2009 年中期权益分配 29,378,030 股；
- ③本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司自愿委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结其实际控制的深圳市建设投资控股公司名下的 3,000 万股深物业股份。
- ④深圳市投资管理公司本年解除限售股数 5,189,297 股，原因如下：因实施股权分置改革，向流通股股东送出 5,189,297 股；
- ⑤深圳市投资管理公司本年增加限售股数 5,143,870 股，原因是：报告期内获得 2009 年中期权益分配 5,143,870 股；
- ⑥其他非流通股股东除应偿还由深圳市建设投资控股公司垫付的股份，并取得深投控的书面同意外，同时还应向深圳市建设投资控股公司偿还因垫付部分所获得的权益分派的股份和现金收益。
- ⑦郭陆肆本年增加限售股数 A 股增加 53 股，原因是：因实施股权分置改革，获得非流通股股东送股 39 股；报告期内获得 2009 年中期权益分配 14 股；
- ⑧郭陆肆本年增加限售股数 B 股增加 490 股，原因是：报告期内获得 2009 年中期权益分配 490 股。

2、股票发行与上市情况

- ①报告期内，本公司进行了股权分置改革。2009年11月3日股权分置改革实施完毕，非流通

股股东向流通股股东合计送出35,642,607股；

②报告期内，本公司用未分配利润向所有股东送股，送股比例为每10股送1股，共计送出54,179,917股；

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

基于以上原因，本公司股份结构发生了变化，具体情况参见股份变动情况表。

二、股东情况介绍

1、股东数量及持股情况

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供给公司的登记名册，截至2009年12月31日公司前十名股东持股情况和前十名流通股股东持股情况：

单位：股

股东总数		截至报告期末，本公司股东总户数为 55615 户，其中：A 股 45927 户，B 股 9688 户。			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持 股 比 例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.22	323,158,332	323,158,332	30,000,000
深圳市投资管理公司	国有法人	9.50	56,582,573	56,582,573	0
曾颖	境内自然人	0.97	5,766,974	0	0
王志海	境内自然人	0.54	3,195,151	0	0
深圳市国贸物业管理公司工会	国有法人	0.46	2,768,480	2,768,480	0
深圳经济特区免税商品企业公司	国有法人	0.29	1,730,300	1,730,300	0
深圳市金牛红贸易有限公司		0.29	1,724,559	0	0
申玲	境内自然人	0.27	1,600,000	0	0
上海肇达投资咨询有限公司		0.19	1,111,000	1,111,000	0
大鹏证券有限责任公司		0.15	865,150	865,150	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一、第二股东归属本公司实际控股股东—深圳市投资控股有限公司管理，第五股东为本公司间接全资子公司之工会。除此之外，未知其余七名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。				

前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量(股)	股份种类
曾颖	5,766,974	境内上市外资股
王志海	3,195,151	人民币普通股
深圳市金牛红贸易有限公司	1,724,559	人民币普通股
申玲	1,600,000	人民币普通股
李洪茂	666,820	人民币普通股
刘云德	567,310	人民币普通股
岳治宇	566,500	人民币普通股
SUN HUNG KAI INVESTMENT SERVICES LTD-CUSTOMERS A/C	560,000	境内上市外资股
郝飒	500,000	人民币普通股
陈楚佳	433,620	境内上市外资股
上述流通股股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。	

附注：根据股权分置改革承诺，本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司自愿委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结其实际控制的深圳市建设投资控股公司名下的 3,000 万股深物业股份。

2、前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	深圳市建设投资控股公司	323,158,332	2012 年 11 月 4 日	29,798,954	1、自股改方案实施之日起，所持原非流通股股份在 36 个月内不得上市交易或者转让； 2、在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占深物业总股本的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。
		(未含垫付股份 741,075 股)	2013 年 11 月 4 日	29,798,954	
			2014 年 11 月 4 日	剩余股份	
2	深圳市投资管理公司	56,582,573	2012 年 11 月 4 日	29,798,954	
			2013 年 11 月 4 日	剩余股份	
3	深圳市国贸物业管理有 限公司工会	2,768,480	2010 年 11 月 4 日	2,768,480	自股改方案实施之

4	深圳经济特区免税商品 企业公司	1,730,300	2010年11月4日	1,730,300	日起,所持原非流 通股股份在12个 月内不得上市交易 或者转让;未执行 对价的非流通股东 所持股份不得上市 交易。
5	上海肇达投资咨询有限 公司	1,111,000	2010年11月4日	1,111,000	
6	大鹏证券有限责任公司	865,150	2010年11月4日	865,150	
7	上海昆凌工贸有限公司	692,120	2010年11月4日	692,120	
8	耿群英(注1)	528,000	2010年11月4日	528,000	
9	中国深圳国际合作(集 团)股份有限公司	441,400	2010年11月4日	441,400	
10	深圳市统盛实业有限公 司	268,057	2010年11月4日	268,057	

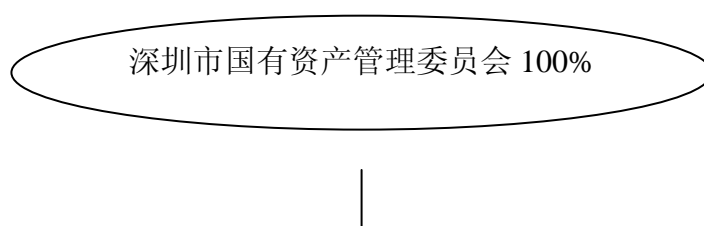
3、公司控股股东、实际控制人情况

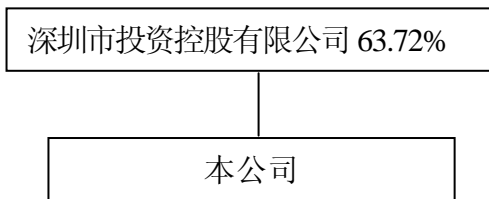
(1)、截至报告期末,本公司控股股东仍登记为深圳市建设投资控股公司。2004年,深圳市政府将深圳市建设投资控股公司与另外两家市属资产经营公司深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司合并,组建成立深圳市投资控股有限公司,本公司的实际控股股东为深圳市投资控股有限公司。深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司,成立于2004年10月13日,法定代表人陈洪博,注册资本40亿元,主要经营范围是:为市属国有企业提供担保、国有股权管理、所属企业资产重组、改制和资本运作、股权投资等。深圳市国有资产管理委员会作为政府组成部门,代表深圳市政府对深圳市投资控股有限公司实施管理,因此本公司的最终控制人为市国资委。市国资委的办公地址为深圳市福田区深南大道投资大厦,邮政编码518026。

(2)、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(3)、本公司与实际控制人的控制关系图为:





本公司第二大股东深圳市投资管理公司（持有本公司 10.45% 股份），成立于 1988 年 2 月，法定代表人李黑虎先生，是市属全民所有制资产经营公司，注册资本 20 亿元。根据深国资委【2004】223 号文《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，2004 年，深圳市投资管理公司与深圳市建设投资控股公司、深圳市商贸控股公司合并，其持有的本公司法人股由合并后的新公司—深圳市投资控股有限公司管理。

（4）、其他持股 10%（含 10%）以上的股东情况

报告期内公司没有其他持股在 10% 以上（含 10%）的法人股东。

第五节、董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

1、现任基本情况

姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起止日期	年初持股数（股）	年末持股数（股）	年度内股份增减变动量	变动原因
陈玉刚	董事长	男	52	2007.12-2010.12	0	0	0	
魏 志	董事、总经理	男	52	2007.12-2010.12	0	0	0	
刘光新	董事、工会主席	男	51	2007.12-2010.12	0	0	0	
王 鹏	董事	男	41	2007.12-2010.12	0	0	0	
文 利	董事	女	40	2007.12-2010.12	0	0	0	
郭立威	董事	男	37	2007.12-2010.12	0	0	0	
李晓帆	独立董事	男	57	2007.12-2010.12	0	0	0	
查振祥	独立董事	男	54	2007.12-2010.12	0	0	0	

董志光	独立董事	男	53	2007.12-2010.12	0	0	0	
曹子杨	监事会主席	男	59	2007.12-2010.12	0	0	0	
王秋平	监事、发展部副经理	女	40	2007.12-2010.12	0	0	0	
郭陆肆	监事	女	46	2007.12-2010.12	A股 101 B股 4900	A股 154 B股 5390	0	
张戈坚	监事、审计部副经理	男	34	2007.12-2010.12	0	0	0	
王秀颜	监事	女	47	2008.9-2010.12	0	0	0	
王航军	副总经理	男	43	2007.12-2010.12	0	0	0	
刘胤华	副总经理	男	49	2007.12-2010.12	0	0	0	
李子鹏	副总经理	男	43	2007.12-2010.12	0	0	0	
范维平	董事会秘书、总法律顾问	男	45	2009.1-2010.12	0	0	0	

2、现任董事、监事、高级管理人员近五年的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

董事会成员：

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

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

今任本公司党委副书记、董事、总经理。

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

王 鹏先生，1969年生，研究生学历，硕士，曾任深圳市建设投资控股公司投资部经济师、资产经营部经理助理，曾任深圳市投资控股公司企业改革部副经理，2004年10月起在深圳市投资控股公司工作，曾任产权管理部副部长、董事会办公室副主任，现任深圳市投资控股公司企业二部副部长、本公司董事。

文 利女士，1969年12月生，研究生学历，硕士，经济师、工程师。有十余年企业管理经验，曾任花样年投资发展有限公司常务副总经理助理、项目部经理、市场策划部经理；2005年7月起再深圳市投资控股公司工作，现任深圳市投资控股有限公司投资部副部长、“深深房”公司董事、本公司董事。

郭立威先生，1973年生，研究生学历，法学硕士，曾任中国平安保险集团公司总部法律顾问，曾任深圳市投资管理公司法律事务部业务经理，2004年10月起在深圳市投资控股公司工作，曾任深圳市投资控股公司法律事务部副经理，现任深圳市投资控股公司企业管理一部经理、本公司董事。

独立董事：

李晓帆先生，1953年出生，经济学硕士，注册管理咨询师、研究员。曾任甘肃省社科院经济所副所长、深圳市体改办处长、市场体制处处长；深圳市政府驻欧洲招商联络处主任；深圳市原外经贸局副局长级巡视员；自2006年至今担任深圳市城市发展研究中心研究员、中国生产力学会常务理事、副秘书长。现任本公司独立董事。

查振祥先生，1955年11月生，博士，教授职称，享受国务院政府特殊津贴。有深厚的企业管理理论基础，曾任中国农业大学经济管理学院副院长；中国宝安集团

股份有限公司发展研究中心主任；南海市能兴发展集团有限公司总经济师；现任深圳职业技术学院经济管理学院院长兼经济与社会发展研究中心主任、本公司独立董事。

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

监事会成员

曹子杨先生，1951年3月生，大专文化，高级政工师。有三十余年的企业管理经验，有部队服役经历；曾任深圳经济特区政治部宣传科干事；深圳市建设集团组织科科长、团委书记；深圳市东部开发集团公司人事部部长；深圳市东部开发集团公司党委书记、工会主席；深圳市建设投资控股公司党委办公室主任。1998年4月调入本公司，曾任本公司董事、党委副书记、副总经理，现任本公司监事会主席。

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

郭陆肆女士，1963年8月生，大学本科，高级政工师。1988年起在本公司工作，曾在二级公司及集团公司企业部、纪检监察室从事行政管理工作；2000年在本公司党委办公室工作，历任本公司团委书记、机关第一党支部委员，现任深圳市皇城地产有限公司工会主席、本公司监事。

张戈坚先生，1975年9月生，大学本科，会计师、审计师。1997年7月至今在本公司审计部从事内部审计工作，现任本公司监事、审计部副经理。

王秀颜女士，1962年8月生，MBA硕士，会计师。1997年5月—2004年9月在深圳市投资管理公司工作，曾任深圳市投资管理公司监事会办公室监事会秘书、审计部业务经理、女工委主任、审计部、监督部高级业务经理；2004年10月—2007

年 12 月任深圳市投资控股公司审监部经理；2007 年 12 月至今任深圳市投资控股公司审计部（监事会办公室）经理，现任本公司监事。

高级管理人员

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

刘胤华先生，1960 年 5 月生，同济大学博士，高级工程师。有二十余年建筑领域工程技术、管理经验。1996 年 9 月调入本公司，曾任工程部副部长；物业监理公司总经理；本公司副总工程师、总工程师；2007 年 10 月起至今担任本公司副总经理。

李子鹏先生：1966 年 5 月生，华中科技大学土木系本科毕业。曾任本公司控股子公司深圳市皇城地产有限公司工程科长、房地产项目工程现场经理、售楼部部长、总经理助理、副总经理、总经理；2007 年 10 月起至今担任本公司副总经理、兼任控股子公司深圳市皇城地产有限公司总经理。

范维平先生，1965 年 4 月生，1988 年毕业于西南政法学院，研究生学历。2003 年就职于深圳市深华集团公司，历任深华集团公司监察审计部法律科科长；法律部副部长、部长；深华集团公司总经理助理；深华集团公司总法律顾问；2009 年 1 月起至今担任本公司董事会秘书，兼任公司总法律顾问。

3、现任董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

董事、监事、高级管理人员在 2009 年度的报酬情况（税前）：

序号	姓名	职务	年度报酬(万元)	备注
1	陈玉刚	董事长	71.85	
2	魏 志	董事、总经理	71.89	
3	刘光新	董事、工会主席	59.12	
4	王 鹏	董事	0	在控股股东领薪
5	郭立威	董事	0	在控股股东领薪
6	文 利	董事	0	在控股股东领薪
7	李晓帆	独立董事	8	独立董事津贴

8	查振祥	独立董事	8	独立董事津贴
9	董志光	独立董事	8	独立董事津贴
10	曹子杨	监事会主席	71.7	
11	王秋平	监事、管理部副经理	34.74	
12	郭陆肆	监事	29.33	
13	张戈坚	监事、审计部副经理	34.73	
14	王秀颜	监事	0	在控股股东领薪
15	王航军	副总经理	59.37	
16	刘胤华	副总经理	59.25	
17	李子鹏	副总经理	59.17	
18	范维平	董事会秘书	26.14	2009年1月任职
	合计		601.29	

4、报告期内监事、高级管理人员变动情况及变动原因。

2009年1月14日第六届董事会召开第十次会议，聘请范维平先生担任本公司董事会秘书。详见本公司于2009年1月15日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网的临时公告。

二、员工情况

本公司现有员工 2679 人，其中生产人员 1787 人，销售人员 107 人，技术人员 532 人，财务人员 94 人，行政人员 181 人。大中专以上文化程度的有 1147 人。目前需要承担费用的退休职工 175 人。

第六节、公司治理结构

一、公司治理实际状况

报告期内，本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳市证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规的要求，在完成上市公司治理专项活动的基础上，将公司治理专项活动又进一步向前推进，不断规范和完

善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，深入探索公司的规范化运作，使公司的治理制度体系进一步完善，提升公司决策和管理水平。

报告期内，本公司制定并通过了《会计师事务所选聘制度》、《内幕信息知情人管理制度》和《法律顾问工作制度》；修订了《公司章程》的现金分红制度，拟定了《年报信息披露重大差错追究制度》并提交第六届董事会第二十二次会议审议，进一步完善了公司的内控制度。

截至报告期末，公司治理的实际状况与《上市公司治理准则》等规范性文件的规定和要求基本相符，公司治理结构完善，公司运作规范。

1、股东和股东大会

股东大会召集、召开和决议程序符合《上市公司股东大会规则》、《公司章程》、《公司股东大会议事规则》的规定，股东大会均由董事长主持，并邀请了见证律师进行现场见证。公司对待中小股东和大股东一视同仁，通过各种途径确保股东尤其是中小股东充分行使其知情权和参与权等权利，同时，在涉及关联交易事项表决时，关联股东进行了回避，保障关联交易决策程序合法及公开、公平、公正地进行。公司不存在控股股东损害公司和中小股东利益的情况。

2、董事和董事会

公司董事会人数及人员的构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司董事均具备任职资格，公司制定了《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》及董事会各专门委员会的工作条例，制度的有效执行确保了董事会的高效运作和科学合法决策。公司严格按照公司《章程》、《董事会议事规则》的规定，召开董事会会议并形成决议，本公司董事能以认真负责的态度积极出席董事会会议，审慎决策，并对所议事项发表明确的意见。董事切实履行了勤勉、诚信的义务，切实维护了中小股东的利益。

公司董事会下设董事会战略发展与投资委员会、董事会审计委员会、董事会提名委员会和董事会薪酬与考核委员会，各专门委员会均已制定了各委员会的相关工

作条例；同时公司制定了《独立董事工作条例》和《独立董事年报工作制度》。

3、监事和监事会：

公司监事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司监事能够按照《公司章程》和《监事会议事规则》等的要求，认真履行职责，对公司的生产经营管理的各个方面以及公司董事、公司高级管理人员履行职责的合法合规性进行有效监督，切实履行了监督的职责，维护了公司和中小投资者的利益。

4、信息披露与透明度

公司由专人负责信息披露、接待投资者来访和咨询和负责投资者关系管理工作。报告期内，公司严格按照有关法律法规的规定和《公司信息披露管理制度》的规定，履行信息披露义务；公司能真实、准确、及时、完整地披露信息，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，确保所有投资者有平等机会获取公司信息，增加了公司透明度，切实发挥了保护中小投资者知情权的作用。

5、管理层

公司经营层严格按照《公司章程》的规定履行职责，严格执行董事会决议，不存在越权行使职权的行为。超越经营层权限的事项，公司一律提交董事会审议，不存在“内部人控制”的倾向。公司经营层兢兢业业，在日常经营过程中，加强规范运作，诚实守信经营，不存在未能忠实履行职务、违背诚信义务的情形。

6、绩效评价与激励约束机制

公司董事会下设薪酬与考核委员会负责对公司的董事、监事、高管进行绩效考核，同时制定了合理的员工绩效考核评价体系，使公司形成了一支高效率的工作团队，充分激发了员工的积极性和创造性。公司现有的考核及激励约束机制符合公司的发展现状，公司目前尚未建立股权激励制度。

7、关于相关利益者：

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、银行、其他债权人、公司、员工、消费者等各方利益的协调平衡，与利益相关者积极合作，互利互

惠、诚实守信，共同推动公司持续、稳健发展。

8、关于控股股东与上市公司的关系

公司控股股东行为规范，对公司依法通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面做到“五独立”，公司董事会、监事会和内部经营机构能够独立运作。公司与控股股东的关联交易公平合理，决策程序符合规定，不存在控股股东占用公司资金和损害公司及其他股东权益的现象，公司也没有为控股股东及其子公司提供担保的情形。

二、董事、董事长、独立董事履行职责情况

报告期内，公司全体董事诚实守信、勤勉、独立地履行职责，积极出席公司相关的会议，认真审议各项董事会议案，审慎决策，并对所议事项发表明确的意见。忠诚于公司和股东的利益，保护中小股东的合法权益不受侵害。

公司董事长积极推动公司内部各项制度的制订和完善，加强董事会建设，依法召集、主持董事会会议和股东大会会议，保证了报告期内的历次董事会会议能够正常、依法召开，并积极督促公司执行董事会会议形成的决议；为各董事履行职责创造了良好的工作条件，充分保证了董事的知情权；及时将董事会工作运行情况通报所有董事。同时，督促公司高层和中层管理人员认真学习相关法律法规，提高依法履职的意识。

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

独立董事出席会议的情况

姓名	具体职务	应参加会议次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	提出异议事项
查振祥	独立董事	12	11	1	1	0

董志光	独立董事	12	11	1	1	0
李晓帆	独立董事	12	12	0	0	0

三、公司与控股股东五分开方面的情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面完全分开，做到了人员独立、财务独立、资产完整、机构独立、业务分开。

（一）、业务方面：本公司业务独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力，不依赖于股东及任何其他关联方，亦不存在和控股股东相同或有竞争力的业务。

（二）、人员方面：本公司在劳动人事、薪酬管理方面与控股股东完全独立，本公司高级管理人员均在本公司领薪，不存在在股东单位兼任职务的情况。公司人员独立，所有员工均和公司签订了劳动合同。公司在员工管理、社会保障、工薪报酬等方面独立于股东单位或其他关联方。

（三）、资产方面：公司资产完整、独立、产权关系明确。不存在资产资金被控股股东占用的情况，公司资产完全独立于控股股东。

（四）、机构方面：本公司机构独立，公司股东大会、董事会、监事会及其他机构独立运作，也不存在控股股东干预公司机构设置的现象。

（五）、财务方面：本公司财务独立，有独立的财务部门，有独立的财务核算体系和财务管理制度，有独立的财务帐户，独立纳税，独立进行财务决策。

本公司控股股东行为规范，不存在超越公司股东大会直接或间接干预公司经营决策、经营活动或资金使用的情形，但控股股东可通过所持的股份对公司的重大决策产生一定影响。

四、重点控制活动

1、公司控股子公司持股比例表

序号	公司名称	持股比例
----	------	------

1	深圳市皇城地产有限公司	100%
2	深圳市物业房地产开发有限公司	100%
3	深圳市国贸汽车实业有限公司	100%
4	深圳市国贸物业管理有限公司	100%
5	海南新达开发总公司	100%
6	深圳市物业工程建设监理有限公司	100%
7	深圳市国贸餐饮有限公司	100%
8	深圳市房地产交易所	100%
9	深业地产发展有限公司	100%
10	深圳市国贸商场有限公司	100%
11	湛江深圳物业有限公司	100%

注释：深圳市房地产交易所现托管在深圳市国贸物业管理有限公司。

（2）、对控股子公司的内部控制

公司通过委任高级管理人员兼任子公司董事长的形式，并利用子公司董事会及委派的董事、监事对参控股公司实行控制管理，将财务、重大投资、人事及信息披露等方面工作纳入统一的管理体系，并制定统一的管理制度；公司定期取得各控股子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，公司各职能部门对参控股公司的相关业务和管理进行指导、服务和监督；报告期内通过全面预算管理制度、企业经营计划报告制度强化对参控股公司经营过程的监控；通过严格贯彻重大经营事项的报告制度，使参控股公司关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资和信息披露等方面活动基本能够得到公司的实时监控。

（3）对关联交易的内部控制

公司制定并严格按照《关联交易管理办法》执行，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则，并对关联交易及时履行信息披露义务。公司在履行关联交易的董事会决策程序和股东大会决策程序时，关联董事、关联股东均执行了回避制度，独立董事在关联交易决策和信息披露程序中均履行职责。公司对关联交易审议决策程序和信息披露符合《深圳证券交易所股票上市规则》和《上市公司内部控制指引》的要求。

（4）、对外担保的内部控制

公司对外担保的内部控制遵循合法、公平、自愿、互利的原则,严格控制担保风险。公司已在《公司章程》中明确股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限,以及违反审批权限和审议程序的责任追究机制。公司同时制定了相应的对外担保内部控制制度,对担保授权批准、担保的评估与审批控制、担保的执行控制、担保的信息披露等作了详细的规定。

（5）、对募集资金使用的内部控制

本公司自 1993 年配股后,至今没有通过二级市场融资。报告期内,公司未有违反深圳证券交易所《内部控制指引》关于募集资金使用规定的行为。

（6）、对重大投资的内部控制

公司内部设立了发展管理部,负责对公司重大项目的可行性、投资风险、投资回报等事项进行专门研究和评估。

报告年度内,公司对拟投资项目执行了前期考察、可行性研究、内部评估及投资决策等严格的程序,重大项目投资的决策均按相关法规履行了董事会或股东大会的审批程序。

（7）、对信息披露的内部控制

公司通过各种渠道加强投资者沟通平台,努力促进公司信息披露的规范化,提高公司信息披露的质量,保护投资者的合法权益。完善了公司内部信息披露规章制度,制定了《信息披露事务管理规定》和《推广和接待管理办法》,确保了信息披露工作的真实、准确、完整、及时、公平。

公司信息披露严格遵循了相关法律法规、深交所股票上市规则及公司《信息披露事务管理规定》,没有出现违规进行信息披露的情形。

五、存在的问题及改进计划

1、公司内部控制重点控制活动中存在的问题

（1）、关于向大股东、实际控制人提供非公开信息情况

报告期内， 本公司按照“深圳市投资控股有限公司财务预算部的通知”， 每月上旬定期通过深圳市国资委“国有资产管理信息系统”， 向本公司控股股东、实际控制人——深圳市投资控股有限公司报送上月度的财务快报。

以上非公开信息本公司均及时向深圳证监局报备。报告期内， 未发生信息知情人利用非公开信息违规买卖公司股票的情况。

以上为国资系统上市公司的普遍行为， 预计短期内无法改变。因此， 本公司在向大股东提供 2009 年度财务快报前， 已发布了 2009 年度业绩快报。本公司将继续向深圳证监局报备非公开信息知情人情况， 杜绝知情人泄漏和利用公开信息违规买卖公司股票的情况。

(2)、考虑到随着外部和内部环境的变化、业务的快速发展和管理要求的提高， 公司内部控制仍需不断进行修订和完善， 公司尚需进一步加强如何在变化的环境中把握内部控制重点， 推进管理和制度创新， 促进公司内部控制的持续有效性。

2、进一步加强和完善内部控制制计划

为保证公司内控制度的长期有效性和完备性， 公司将严格遵守中国证监会的有关规定、财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》及深交所《内部控制指引》的要求， 以风险管理为主线， 加强内部控制体系和制度建设。

(1)、加强依法运作意识， 提高内部控制的法律效力。加强公司董事、监事、高级管理人员及员工的培训学习， 树立风险防范意识， 培育良好企业精神和内部控制文化；

(2)、加强公司内部控制， 优化业务和管理流程， 持续规范运作， 及时根据相关法律法规的要求不断修订和完善公司各项内部控制制度， 进一步健全和完善内部控制体系；

(3)、强化内部控制制度的执行力， 强化审计工作， 充分发挥审计委员会的监督职能， 定期或不定期地对公司各项内控制度进行检查， 确保各项制度得到有效执行；

(4)、进一步完善公司治理结构， 提高公司规范治理的水平， 加强董事会下设各专门委员会的建设和运作， 更好地发挥各委员会在专业领域的作用， 进一步提升公

司科学决策能力和风险防范能力。

六、对高级管理人员的考评及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司董事会与公司经营班子签署 2009 年度经营目标责任书，采取经营指标、分类指标和管理目标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。公司高管的报酬依据《董事、监事和高级管理人员年薪制管理办法》实行年薪制，董事会完成年度考核后实施。

七、公司内部控制自我评价

公司通过不断的建立、健全和执行各项内部控制制度，及开展“上市公司治理专项活动”进行自查、整改、提高，现行的内部控制制度较为健全、合理、有效。本公司现有的内部控制制度基本符合我国有关法规和证券监管部门的要求，符合当前公司生产经营实际情况需要，在企业管理各个过程、各个环节、重大投资、重大风险等方面发挥了较大的控制与防范作用。实践证明，公司内部控制具备了完整性、合理性和有效性。

1、公司董事会对内部控制的自我评价

公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规和深圳证券交易所《内部控制指引》、《企业内部控制基本规范》的规定，结合自身的经营特点建立的内部控制体系总体体现了合法性、全面性、重要性、有效性、适应性，总体符合中国证监会、深圳证券交易所对上市公司内部控制工作的要求，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

本公司《内部控制自我评估报告》2010 年 2 月 9 日刊登在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上。

2、独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司独立董事在对本公司《2009年内部控制的自我评价报告》进行了审慎核查后，认为：公司建立了较完整严密的公司内部控制制度体系，符合国家有关法律、法规的要求，内控制度具有合法性、合理性和有效性。公司对内部控制的评价报告

真实、客观地反映了目前公司内部控制体系建设、内控制度执行和监督管理的实际情况。公司应进一步加强公司内部控制，持续规范运作，及时根据公司业务发展的情况和法律法规的要求不断修订和完善公司各项内部控制制度，持续健全和完善内部控制体系。

3、监事会评价意见

公司监事会对公司内部控制自我评价发表意见认为：

公司按照财政部、证监会、银监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求以及《公司法》、《证券法》等相关法律法规，结合自身经营特点和所处环境建立健全了较为完善、有效的内部控制制度体系。公司内部控制组织机构完整，制度体系涵括了经营环节的各个重要部分，监事会及内部审计部门独立客观的履行监督职能，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。2009 年度，公司未有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的重大情形发生。

随着公司经营发展，现有内控制度的有效性可能发生变化，公司应进一步加强内部控制制度及体系的建设，并着力完善全面风险管理体系，提升风险预警和风险防范能力。

第七节、股东大会简介

报告期至本公告日，公司召开了六次股东大会，2009 年度第一次临时股东大会、2008 年度股东大会、2009 年度第二次临时股东大会、2009 年度第三次临时股东大会、股权分置改革相关股东会议和 2009 年度第四次临时股东大会。会议的召集、召开和表决程序均符合《公司法》、《公司章程》和相关法律、法规的规定。

一、2009 年度第一次股东大会

公司 2009 年度第一次股东大会于 2009 年 3 月 12 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。2009 年度第一次股东大会决议于 2009 年 3 月 13 日公告在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）。

二、2008 年度股东大会

公司 2008 年度股东大会于 2009 年 5 月 19 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。2008 年度股东大会决议于 2009 年 5 月 20 日公告在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网 (<http://cninfo.com.cn>)。

三、2009 年度第二次临时股东大会

公司 2009 年度第三次临时股东大会于 2009 年 7 月 16 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。2009 年第三次临时股东大会决议于 2009 年 7 月 17 日公告在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网 (<http://cninfo.com.cn>)。

四、2009 年度第三次临时股东大会

公司 2009 年度第三次临时股东大会于 2009 年 8 月 31 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。2009 年第三次临时股东大会决议于 2009 年 9 月 1 日公告在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网 (<http://cninfo.com.cn>)。

五、股权分置改革相关股东会议

公司股权分置改革相关股东会议于 2009 年 10 月 21 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。股权分置改革相关股东会议决议于 2009 年 10 月 22 日公告在《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》和巨潮资讯网 (<http://cninfo.com.cn>)。

六、2009 年度第四次临时股东大会

公司 2009 年度第四次临时股东大会于 2009 年 11 月 6 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。2009 年第四次临时股东大会决议于 2009 年 11 月 9 日公告在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网 (<http://cninfo.com.cn>)。

第八节、董 事 会 报 告

一、报告期内公司经营情况回顾

1. 市场环境分析

为应对国际金融危机，国家出台了一系列经济刺激政策。在宽松的货币政策、通胀预期、人民币升值、刚性需求积累等积极因素的综合影响下，2009 年国内的房地产市场出现了价格快速上涨、销售量激增、开发投资速度加快、开发商资金充裕和“地王”频现等现象，不少房企借机起死回生，市场重新呈现出一片火热景象。加之对上下游产业的拉动效应，房地产投资已成为国内拉动投资增加的新支撑点，在 2009 年的国民经济发展中承担了一定的支柱作用。

国家经济形势的转好使人们收入预期增加，城市化进程加快和城市更新改造力度加大等将会使深圳等地区的房产需求量增大，未来房屋造价成本的继续上升将会不断推动房价上涨，深圳市内土地资源的稀缺性也将对维持高房价起促进作用；而国家陆续出台一系列调控房地产市场的政策，会在一定程度上抑制房价的过快上涨。综观 2010 年深圳房地产市场，总体预计房价会在高位运行，房地产行业中长期发展将保持持续向好的趋势。

2. 总体经营情况

本报告期，公司实现营业收入 845,366,939.69 元，比去年同期增加 35.59%；利润总额为 127,297,762.81 元，比去年同期增加 325.17%；净利润为 96,934,287.03 元，比去年同期增加 885.71%。营业收入、利润总额、净利润增加的主要原因：由于今年御花园项目结转收入比去年大幅增加所致。

3. 主营业务经营情况

(1) 主营业务的范围及经营情况

本公司是以房地产开发为主业的房地产专业公司，兼营出租车客运、餐饮业等。全年主营业务收入 84,159 万元，主营业务毛利为 40,443 万元。主营业务收入、主营业务毛利的主要构成如下：

按行业划分：

房地产开发业收入 58,783 万元，毛利 34,941 万元；

物业管理及租赁业收入 16,659 万元，毛利 1,129 万元；

出租车客运收入 4,755 万元，毛利 2,464 万元；

饮食业务收入 1,775 万元，毛利 276 万元。

按地区分：

深圳地区收入 77,335 万元；

其他地区收入 6,824 万元。

从行业分布和地区分布可以看到，营业收入绝大部分都是深圳地区的收入，收入中房地产开发业的收入比重很大。

(2)公司主营业务构成

主营业务分行业、产品情况表：

单位：千元

行业	营业收入		营业成本		毛利率	
	金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)	利润率 (%)	比上年增减 (%)
房地产开发	587,838	54.03	238,425	51.90	59.44	0.57
物业管理及租赁	166,594	3.75	155,308	5.84	6.77	-1.84
出租车客运	47,550	1.78	22,906	2.52	51.83	-0.34
饮食服务	17,753	21.45	14,989	134.09	15.57	-40.62

报告期内盈利能力较上一报告期增强的说明：

2009 年度本公司主营业务收入 84,159 万元、主营业务毛利润为 40,443 万元，均比上年度大幅增加。增强的主要因为今年房地产开发业结转收入比去年大幅增加所致。

(3)供应商、客户情况

在从事产房地产开发业务时，以项目招标形式将所开发的房地产项目总承包给中标公司，建筑材料主要由承建单位负责采购，本公司本年度没有大宗采购；本公司商品房销售对象是个人购房客户，前5名客户的销售额占公司总销售额的3.5%。

4、报告期公司资产构成同比变化情况及产生变动的主要原因

(1) 资产构成同比变化情况

项目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		占总资产 比重的增 减 (%)	资产同比 增减 (%)
	金额 (元)	占总资 产的比	金额 (元)	占总资 产的比		

	重 (%)			重 (%)		
货币资金	830,055,588.25	29.28%	271,708,727.86	12.87%	16.41%	205.49%
预付款项	46,862,874.11	1.65%	2,305,629.53	0.11%	1.54%	1932.54%
存货	1,255,676,772.24	44.30%	1,153,726,292.83	54.66%	-10.36%	8.84%
投资性房地产	257,105,965.94	9.07%	224,041,978.19	10.61%	-1.54%	14.76%
固定资产	76,985,792.12	2.72%	104,013,870.31	4.93%	-2.21%	-25.99%
无形资产	112,893,677.12	3.98%	119,402,340.92	5.66%	-1.67%	-5.45%
递延所得税资产	51,695,501.02	1.82%	13,322,857.95	0.63%	1.19%	288.02%
短期借款	200,000,000.00	7.06%	369,000,000.00	17.48%	-10.43%	-45.80%
预收帐款	745,527,226.22	26.30%	67,150,023.78	3.18%	23.12%	1010.24%
应付职工薪酬	51,982,204.97	1.83%	67,254,232.19	3.19%	-1.35%	-22.71%
应交税费	205,331,877.94	7.24%	82,322,778.74	3.90%	3.34%	149.42%
长期借款	263,480,000.00	9.30%	348,229,343.34	16.50%	-7.20%	-24.34%
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	7.06%	100,000,000.00	4.74%	2.32%	100.00%
预计负债	69,284,708.83	2.44%	61,254,234.44	2.90%	-0.46%	13.11%
总资产	2,834,417,954.60		2,110,845,898.28			34.28%

产生变动的说明：

①货币资金同比增加205.49%，主要是公司报告期项目售楼款增加所致；

②预付款项同比增加 1932.54%，主要是公司报告期按税法规定预缴的项目相关税款增加所致；

③存货同比增加 8.84%，主要是在建项目报告期内正常施工增加工程进度款所致；

投资性房地产同比增加14.76%，主要是用于出租的固定资产、存货转入投资性房地产所致；

⑤固定资产同比减少 25.99%，主要是报告期内将出租固定资产转入到投资性房地产中核算所致；

⑥无形资产同比减少 5.45%，主要是无形资产摊销所致；

⑦递延所得税资产同比增加 288.02%，主要是公司报告期末应交税费账面价值大于计税基础而确认递延所得税资产增加所致；

⑧短期借款同比减少 45.80%，主要是公司报告期对银行负债结构进行优化，归还历史遗留贷款所致；

⑨预收帐款同比增加 1010.24%，主要是新华城项目及深港 1 号项目报告期售楼款增加所致；

应付职工薪酬同比减少 22.71%，主要是公司报告期根据制定的职工辞退计划支付辞退福利所致，详见附注（九）3。

11、应交税费同比增加 149.42%，主要是御花园项目本期确认收入应缴纳的企业所得税和土地增值税增加所致；

12、长期借款同比减少 24.34%，主要是到期归还及部分转入一年内到期的非流动负债科目核算所致；

13、一年内到期的非流动负债同比增加 100%，主要是报告期即将到期的项目贷款从长期借款科目转入核算所致；

14、预计负债同比增加 13.11%，主要是公司报告期证监局发出《行政处罚事先告知书》，稽查公司股票事项计提预计负债所致，详见附注（七）2；

15、总资产同比增加 34.28%，主要是报告期公司项目开发规模扩大以及项目售楼款增加所致。

（2）报告期内公司营业费用、管理费用、财务费用、所得税费用同比变化情况及产生变化的主要原因：

项目	2009 年 1-12 月（元）	2008 年 1-12 月（元）	同比增减（±%）
营业费用	21,209,571.81	19,695,986.96	7.68%
管理费用	102,009,696.27	139,121,028.95	-26.68%
财务费用	16,054,025.03	22,355,106.10	-28.19%
所得税费用	30,363,475.79	20,106,527.14	51.01%

说明：

① 营业费用增加的主要原因是报告期内公司加大项目销售力度而增加费用所致；

② 管理费用减少的主要原因是报告期扣除预计辞退福利的影响后公司加强管理、控制费用开支，各项费用比上年同期减少所致；

③ 财务费用减少的主要原因是报告期内公司加大资金管理力度，优化贷款结

构，归还历史遗留贷款以及整体利率水平下降所致；

④ 所得税费用增加的主要原因是报告期内公司利润总额上升所致。

5、采用公允价值计量的项目以及持有外币金融资产、金融负债情况

公司会计核算以权责发生制为记帐基础。除交易性金融资产和可供出售金融资产以公允价值计量外，其他资产一般采用历史成本作为计量基础。对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

(1) 采用公允价值计量的项目

单位：万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的 累计公允价值变动	本期计提的 减值	期末金额
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	267.07	243.57			23.22
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产					
金融资产小计	267.07	243.57			23.22
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	267.07	243.57			23.22

注：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为在二级市场购入的流通股，该金融资产依据证券交易所公告的收市价作为公允价值计量。

(2) 持有外币金融资产、金融负债情况

单位：万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
其中:1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	212.63	165.29			
其中:衍生金融资产					
2.贷款和应收款					
3.可供出售金融资产					
4.持有至到期投资					
金融资产小计	212.63	165.29			
金融负债					

注：公司持有的外币金融资产为子公司深业地产发展有限公司多年前购入的香港联交所上市股票，依据香港联交所公告的收市价作为公允价值计量，报告期已全部出售，报告期实现损益 165.29 万元。

6、报告期内公司现金流量表主要项目同比变化及原因

项目	2009 年度（元）	2008 年度（元）	增减(%)
一、经营活动产生的现金流量：			
现金流入小计	1,570,201,197.23	603,187,096.63	160.32
现金流出小计	810,550,570.54	626,890,074.14	29.30
经营活动产生的现金流量净额	759,650,626.69	-23,702,977.51	3304.87
二、投资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	11,462,203.20	35,019,019.26	-67.27
现金流出小计	2,828,808.73	18,968,420.48	-85.09
投资活动产生的现金流量净额	8,633,394.47	16,050,598.78	-46.21
三、筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	569,000,000.00	736,080,914.01	-22.70
现金流出小计	778,929,456.34	698,793,500.31	11.47
筹资活动产生的现金流量净额	-209,929,456.34	37,287,413.70	-663.00

说明：

①经营活动产生的现金流量净额比上年同期大幅增加的主要原因是：公司 2009

年度在售项目增加，在抓住市场机遇取得较好销售业绩的同时，狠抓资金回笼，使得售楼款资金比上年同期增加所致。

②投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少的主要原因是：公司上年同期处置了可供出售金融资产中的长钢股票而本报告期没有和本报告期处置固定资产的现金收回比上年同期减少。

③筹资活动产生的现金流量净额比上年同期减少的主要原因是：A、公司 2009 年度加强集团资金的管理，根据公司的实际资金需求状况，合理控制贷款规模，使得公司 2009 年度新增贷款比上年同期减少；B、在保证项目开发资金需求的同时，对集团的银行负债结构进行优化，归还贷款比上年同期增加。

7、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

单位：千元

公司名称	主要产品	注册资本	总资产		净资产		营业利润		净利润	
			金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)
深圳市皇城地产有限公司	皇岗口岸配套商的开发设施、建设、经营、管理	30000	1634683	37.59	180694	-67.06	185934	78	154100	77.99
深圳市国贸汽车实业有限公司	汽车客运、汽车租赁	29850	225838	-22.00	48201	20.21	10112	981	8105	569.28

8、产品销售及主要技术人员变动情况等与公司经营有关的信息

报告期内，公司主要销售及技术人员无重大变化

9、公司控制的特殊目的主体情况

公司未存在其控制下的特殊目的主体。

二、对公司未来发展的展望

1. 公司面临的风险和对策

(1)关于政策风险

为促进房地产市场平稳健康发展，应对国内部分城市房地产市场渐显的过热迹象，2009 年底开始，从国务院及相关部委到部分地方政府先后出台了一系列调控政策，要求“在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头”；相继出台《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》、《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、上调存款准备金等政策和措施。

可以预测，在未来的一年里，货币政策将向适度紧缩银根、回收流动性等方向倾斜，以应对通胀预期；政策组合拳很大程度上会如预期而至并陆续发挥效力，以遏制房价过快上涨的势头。

(2)关于财务风险

纵观 2009 年底房地产市场走势从低到高，尤其从下半年第四季度开始，出现了非理性的过热走势，2010 年初，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从市场供给、市场需求、市场监管、住房保障、地方责任、信贷等 6 个方面对房地产市场进行调控，其中明确二套房贷款首付比例不得低于 40%。宏观调控政策的出台，市场反应十分敏感，随之出现了成交量高度萎缩，有价无市，等待观望的局面。

本公司以房地产为支柱产业，为防范市场风险，我们制定了“控制信贷总量、调节资金存贷比例、优化资金结构投向、提高资金使用效率”的资金管理工作要求，在保证企业各项日常经营资金需要的同时重点保障建设开发项目的资金需求。由于房地产融资环境趋紧，企业自有资金成为关键，因此公司本年度将继续执行稳健的财务政策，发挥品牌优势，加强成本管理，掌控开发项目的销售进度，科学合理定价，提升管理和市场营销水平，牢固树立“销售为本、现金为王”的理念，保证年度竣工项目按时入伙，狠抓销售资金回款速度，以减小财务风险。

(3)关于经营风险

2010 年初，国际金融危机的阴霾还未完全散去。面对局部过热的房地产市场，政府短期内已从信贷、税收、土地等多方面对房地产市场采取了政策密集调控措施；这些因素会对公司未来的经营发展、客户的购房需求、市场观望氛围等带来影响。公司管理层认为，从短期来看，政府的调控目的对减少或抑制投机炒房有一定效果；从长期来看，其从多方面对房地产市场进行规范和整顿，有利于房地产市场的平稳健康发展。

①近期出台的房地产调控政策，短期内会抑制部分购房者的投资需求，可能会使公司项目的销售进度受到一定影响。

公司仍将通过打造精品楼盘、提升产品品质，为客户提供安全、舒适、便利、绿色的生活空间；加大营销力度，实现资金的快速回笼，提高资金使用效率；实现“品质物业，筑恒久经典；精彩生活，建生态家园”的质量方针。

②土地储备匮乏的风险。

对房地产开发企业而言，土地是第一生产要素，关系到公司的发展方向。公司现有可供开发的土地资源储备不足，将制约着公司房地产开发主营业务的发展、开发规模的扩大和主营业务的提升；以现有开发速度，公司的土地储备只能满足 3 年左右的开发需求，这将直接影响到公司今后的发展，公司必须通过购置土地来实现可持续发展。

公司将抓住房地产市场调控的机遇，一方面，在国内二、三线城市及重点区域积极布局、拓展市场，择机通过招拍挂等方式获得土地资源储备；另一方面，在股改对价安排的框架下，督促大股东尽快履行在其现有土地储备中选择性实施土地资源输送的义务。

③开发成本增加的风险。

首先，土地作为稀缺资源，其在招拍挂市场中的价格不断上涨，市场竞争相对激烈，将给公司增加相当大的开发成本；同时土地出让金首付比例增加以及政府对闲置储备土地收费，又会增加公司的土地出让成本和储备成本。其次，钢材、水泥等建筑材料和人工成本的价格也在不断上涨，与建筑商的合同风险增大，金融政策

的调整又会使得公司的资金成本不断上升。第三，客户对自住、改善性住宅日益提升的建造要求和标准也使公司须加大设计投入成本、项目改进的力度，开发成本亦会因此增加。

在确保产品质量的前提下，继续加大成本控制的力度，采取积极措施，利用各种渠道和方式，寻求合适公司发展的、有利润增长空间的开发土地；强化内部经营管理，加强房地产开发项目建设成本的控制和核算；合理利用和安排资金，尽力减少资金的占用或资金的闲置成本，有效地降低财务费用的支出；进一步优化设计，有效地降低成本，压缩各项费用开支。

2. 公司的竞争优势及潜力

2009 年，在公司董事会、经营班子的带领下，公司推进精品战略，御花园、深物业·新华城，深物业·深港 1 号等项目的销售创出佳绩；公司重质量、抓进度，注重前期策划，精心规划设计，各项目施工进展基本顺利，深物业·彩天怡色项目也克服重重阻力，实现开工；公司积极调研市场，把握土地资源的储备节奏，跟踪扬州、徐州、绍兴、常州土地市场，并参与扬州土地竞拍；公司下大力度盘活闲置房产、妥善处理遗留问题，提升资产质素，实现了以效益为核心，辅业保持稳定经营；公司股改高票通过，上市公司治理进一步规范；公司规范了管理流程、制度建设，提升了管理标准。

未来的一年里，公司在房地产主业方面仍以“品质物业，精彩生活”为经营理念，逐步形成良好的企业经营理念，为企业发展奠定基础。公司第一大股东深圳市国资局所属的深圳市投资控股公司具有雄厚的实力，并且在公司的战略规划中明确拟将公司打造成为机制灵活、有品牌形象、有竞争优势的其房地产行业的龙头企业，即将逐步实施、落实的股权分置方案，也将使得公司积聚一定的潜在资源和后发优势。

3. 2010 年计划

2010 年，公司计划主营业务收入 99000 万元，期间费用及成本 81000 万元。2010 年将是公司延续 2009 年良好发展态势、逐步提高和增强持续经营能力、加快发展的关键年；2010 年公司将内强管理、外抓发展，积极应对调控风险，持续提升经营业绩、夯实管理基础、谋求更大发展。为实现公司发展关键年的各项工作目标，公司

的工作重点主要为：

(1)进一步加大现有房地产项目的开发力度、深度挖掘项目的价值；积极拓展、扩大房地产开发规模，把房地产开发主业的发展、土地储备的增加作为公司新年度的工作重点，获取新的土地资源，并使其成为公司未来业绩和利润的支撑点。

(2)依靠控股股东深圳市投资控股公司的大力支持，逐步实施、落实股权分置方案，为公司房地产开发主营业绩的提升、土地储备的增加奠定坚实基础。

(3)提高公司应对房地产市场形势变化的能力，加强对开发项目成本的管控；加快现有可售楼盘的销售速度，加快销售资金的回笼速度，提升公司抗风险的能力和实力，确保公司年度计划的实现；为实现公司发展战略规划和跨越式发展奠定坚实的基础。

4. 资金需求、使用计划及资金来源情况

2010 年，公司在建项目预计需使用资金超过 4.8 亿元。为保证资金供给，满足公司业务发展的需要，公司拟通过银行新增贷款以及项目销售回笼款等措施解决资金问题。

三、报告期内投资情况

1. 报告期内本公司未募集资金，也无之前募集资金的延续使用；

2. 非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况。

(单位：千元)

项目名称	本年度投资	比上年投资增加比例 (%)	项目进度	收益情况
深物业·深港 1 號 (原皇御苑 C 区 B 地块)	104824	52	主体内外装修	—
深物业·廊桥公馆皇 (原御苑 C 区 D 地块)	102218	78	地下室施工	—
深物业·新华城(原 风和日丽 B 组)	167750	33	室外工程等	—

合计	374792	-4.67	—	—
----	--------	-------	---	---

四、董事会对公司作出会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响分析

- 1、本公司在报告期内无会计政策变更事项。
- 2、本公司在报告期内无会计估计变更事项。
- 3、本公司在报告期内无重大会计差错更正事项。

五、董事会日常工作

（一）、报告期内董事会会议情况

报告期至本公告日，董事会共召开会议 12 次。

（1）、公司于 2009 年 1 月 14 日召开第六届董事会第十次会议，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 1 月 15 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>)；

（2）、公司于 2009 年 1 月 23 日召开第六届董事会第十一次会议，审议通过了：《关于向深投控申请人民币 5000 万元委托贷款的议案》，公告刊登于 2009 年 1 月 24 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>)；

（3）、公司于 2009 年 2 月 9 日召开第六届董事会第十二次会议，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 2 月 10 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>)；

（4）、公司于 2009 年 4 月 7 日召开第六届董事会第十三次会议，会议审议通过：《关于购买国贸广场二期、国贸商业大厦裙楼部分商铺的议案》和《关于参加竞拍皇城广场房产的议案》，本次董事会决议本公司已按规定报深圳证券交易所备案；

（5）、公司于 2009 年 4 月 23 日召开第六届董事会第十四次会议，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 4 月 27 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站

巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>) ;

(6)、公司于 2009 年 4 月 28 日召开第六届董事会第十五次会议,会议审议通过:《公司 2009 年第一季度报告》,并公告刊登于 2009 年 4 月 29 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>) ;

(7)、公司于 2009 年 6 月 29 日召开第六届董事会第十六次会议,会议审议通过:《关于向金融机构申请人民币 2.5 亿元贷款的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》和《关于召开 2009 年第二次临时股东大会的议案》,本次董事会决议公告刊登于 2009 年 6 月 30 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>) ;

(8)、公司于 2009 年 8 月 12 日召开第六届董事会第十七次会议,会议审议通过:《2009 年半年度报告》、《会计师事务所选聘制度》、《关于提请股东大会对公司董事会投资权限授权的议案》和《关于召开 2009 年第三次临时股东大会的议案》,本次董事会决议公告刊登于 2009 年 8 月 13 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>) ;

(9)、公司于 2009 年 9 月 21 日召开第六届董事会第十八次会议,会议审议通过:《关于处理平湖土地历史遗留问题的议案》,本次董事会决议公告刊登于 2009 年 9 月 22 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>) ;

(10)、公司于 2009 年 10 月 11 日召开第六届董事会第十九次会议,会议审议通过:《2009 年第三季度报告》、《关于 2009 年中期进行利润分配的预案》和《关于召开 2009 年第四次临时股东大会的议案》,本次董事会决议公告刊登于 2009 年 10 月 12 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>) ;

(11)、公司于 2009 年 11 月 6 日召开第六届董事会第二十次会议,会议审议通过:《关于转让华晶玻璃瓶公司股权的议案》和《深圳市物业发展(集团)股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》,本次董事会决议公告刊登于 2009 年 11 月 9

日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>)；

(12)、公司于 2009 年 12 月 22 日召开第六届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于参与竞买扬州土地的议案》、《关于向控股股东申请 5000 万元贷款的议案》和《关于授权经营班子相机决策购买吉发仓储 1%股权的议案》，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 11 月 9 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>)；

(二)、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，股东大会的决议得到较好执行。

(1)、2009 年第一次临时股东大会审议通过了：《关于向金融机构申请 4.8 亿元贷款的议案》。

本次股东大会决议得到较好执行，计划的 3000 万元流动资金贷款，因公司资金流情况好转，无需再进行贷款；计划的项目贷款方面：①廊桥花园 2.5 亿元贷款，已实际执行了 2.4 亿元；②彩天怡色贷款 1 亿元正在办理中；③新华城 1 亿元贷款尚未执行。

(2)、2008 年年度股东大会审议通过了：

《2008 年度董事会工作报告》、《2008 年度监事会工作报告》、《2008 年度财务决算报告》、《2009 年度财务预算报告》、《2008 年度报告》、《2008 年度利润分配的预案》、《董事、监事、高管人员年度薪酬管理暂行办法》、《关于调整独立董事报酬方案的议案》和《续聘会计师事务所的议案》。

本次股东大会议案相关事项已全部得到贯彻执行。《董事、监事、高管人员年度薪酬管理暂行办法》已经实施；独立董事报酬亦已按照新的标准进行发放。

(3)、2009 年第二次临时股东大会审议通过了：《关于向金融机构申请人民币 2.5 亿元贷款的议案》和《关于修订〈公司章程〉的议案》。

为落实《关于向金融机构申请人民币 2.5 亿元贷款的议案》，本公司子公司——深圳市皇城地产有限公司已与中国农业银行深圳东部支行就“深港一号”项目贷款

签订了贷款协议，并已放款人民币 5,000 万元；

新的《公司章程》修订了现金分红政策并已经实施。

本次股东大会决议得到较好执行。

(4)、2009 年第三次临时股东大会审议通过了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司会计师事务所选聘制度》和《关于提请股东大会对公司董事会投资权限授权的议案》

《深圳市物业发展（集团）股份有限公司会计师事务所选聘制度》的制定，使得本公司的内控制度进一步得到完善；

本公司董事会根据股东大会的授权，参与了扬州土地竞买，落实了《关于提请股东大会对公司董事会投资权限授权的议案》，但因竞买价格太高放弃，对此本公司已进行了披露，详见本公司 2009 年 12 月 30 日披露的临时公告。

本次股东大会决议得到较好执行。

(5)、股权分置相关股东会议审议通过了《股权分置改革方案》

本公司分别于 2009 年 10 月 28 日和 2009 年 10 月 30 日刊登了《股权分置改革方案实施公告》和《股权分置改革方案实施的修订公告》，并于 2009 年 11 月 3 日实施了股权分置改革方案，贯彻实施了本次相关股东会决议。

(6)、2009 年第四次临时股东大会审议通过了《关于 2009 年中期进行利润分配的议案》

本公司于 2009 年 11 月 16 日刊登了《二〇〇九年中期权益分派实施公告》，并已分别于 2009 年 11 月 23 日和 2009 年 11 月 25 日实施了 A、B 股的分红派息，贯彻实施了本次股东大会决议。

(三)、董事会审计委员会履职情况

董事会审计委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 人，主任委员由独立董事董志光先生担任。按照中国证监会和深圳证券交易所的要求和本公司《董事会审计委员会工作条例》，公司董事会审计委员会为公司 2009 年度审计开展了一系列的工

作，勤勉尽责地履行了以下职责：

1、2010年1月4日，审计委员会听取了公司管理层的经营汇报，并协调公司与会计师事务所商定了本年度财务报告审计工作安排，并督促会计师事务所按时提交审计报告。

2010年1月5日，会计师事务所正式进场开展工作。

2、年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与本公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题及时沟通交流。2010年1月21日，会计师事务所出具初步审计意见，并就审计中的有关问题向董事会审计委员会进行了汇报。审计委员会对本公司编制的财务报表审阅后形成第一次意见：公司2009年度财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，客观公允地反映了公司2009年12月31日的实际经营情况和现金流量，符合中国证监会的相关规定，并同意将公司编制的财务会计报表（未经审计）及相关资料提交会计师事务所进行审计，同时希望公司管理层紧密配合武汉众环会计师事务所开展2009年度财务报表的审计工作。

3、2010年1月25日，董事会审计委员会对公司财务会计报表审阅后形成第二次意见：公司2009年度财务报表，是严格按照企业会计准则、《企业会计制度》的规定编制的，符合新会计准则和财政部发布的相关文件的规定；财务报表附注是按照中国证监会发布的相关规定编制的。财务报表及财务报表附注客观公允地反映了公司2009年12月31日的财务状况，经营成果和现金流量；审计结论符合本公司的实际情况，同意将2009年度财务报告提交董事会审议。

4、审计委员会通过了对武汉众环会计师事务所从事本年度审计工作的总结；审计委员会认为：年审注册会计师能够遵照中国注册会计师审计准则的规定执行审计工作。审计后的财务报表能够公允反映公司2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。对是否续聘武汉众环会计师事务所为本公司2009年度会计审计机构发表了意见。

董事会审计委员会在本公司2009年度财务报告中切实负责地履行了职责，发挥了应有的监督作用，维护了审计的独立性，维护了公司和中小股东的合法权益。

（四）、董事会薪酬与考核委员会履职情况

董事会薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 人，主任委员由独立董事李晓帆先生担任。报告期内，依照中国证监会和深圳证券交易所的要求和本公司《董事会薪酬与考核委员会工作条例》，公司董事会薪酬与考核委员会认真履行职责，对董事、监事、高管人员的薪酬进行了审核，董事会薪酬与考核委员会认为公司董事、监事、高级管理人员实行年薪制，其薪酬与公司年度经营业绩挂钩的薪酬制度和绩效考核机制及执行情况符合公司的实际情况，不存在违反公司薪酬管理制度及与薪酬管理制度不一致的情形。

（五）、董事会战略发展与投资委员会履职情况

董事会战略发展与投资委员会由 5 名董事组成，主任委员由董事长陈玉刚先生担任。报告期内，公司董事会战略发展与投资委员会依照《董事会战略发展与投资委员会工作条例》认真履行工作职责，负责规划、设计公司未来的发展方向以及重大的投资，本年度，与综合开发研究院（中国·深圳）合作编制了公司未来 5 年的战略规划，指明了公司未来的发展方向，为公司今后的发展与投资确定明确的和长远的目标，同时也提高了重大投资决策的科学性、效益性和质量。

（六）、董事会提名委员会履职情况

董事会薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 人，主任委员由独立董事查振祥先生担任。报告期内，依照《董事会提名委员会工作条例》，董事会提名委员会提名了董事会秘书的人选，经董事会审议通过，并经深圳证券交易所核准，范维平先生自 2009 年 1 月起担任本公司董事会秘书。

六、公司 2009 年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

1、公司本次利润分配预案

经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，公司 2009 年度实现归属于母公司所有者的合并净利润为 96,933,951.02 元、公司本年度合并可供分配利润为 -26,036,870.39 元；母公司 2009 年度实现净利润为 462,937,195.91 元，加上 2009 年初的未分配利润 -427,728,750.13 元，减去 2009 年中期利润分配方案中计提的法

定盈余公积金 6,792,923.40 元及支付的普通股股利 60,247,705.90 元后，母公司本年度实际可供分配利润为-31,832,183.52 元。

鉴于公司进行利润分配以母公司为主体，公司2009年末不再进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。

2、公司前三年现金分红情况

年份	现金分红金额	归属于母公司所有者净利润	合并报表归属于母公司所有者净利润	占归属于母公司所有者净利润的比例	占合并报表归属于母公司所有者净利润的比例
2008 年	0.00	-26,155,872.73	9,829,397.29	0.00	0.00
2007 年	0.00	-27,611,609.45	-27,377,663.77	0.00	0.00
2006 年	0.00	-24,688,983.24	-45,092,615.78	0.00	0.00

七、关于信息知情人制度建立健全及利用内幕信息交易的自查情况

公司制定了《内幕信息知情人管理制度》，并经第六届董事会第二十次会议审议通过。经自查本公司董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息知情人不存在在定期公告前 30 日、业绩预告和业绩快报前 10 日以及其他重大事项披露期间等敏感时期买卖公司股票的情况。

八、其他报告事项

1、公司独立董事对公司对外担保情况的专项说明及独立意见

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）和《公司章程》的有关规定，我们本着认真负责的态度，对公司的对外担保情况进行了核查，现将有关情况说明如下：公司报告期内对外担保发生额为 0 元，报告期末对外担保余额为 0 元；报告期内对控股子公司的担保发生额为人民币 25,000 万元，报告期末对控股子公司的担保余额为人民币 45,000 万元。

我们认为，公司严格按照《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）和《公司章程》的有关规定，规范

对外担保行为，控制对外担保风险。报告期内，无违规担保情况发生。

2、报告期内，本公司指定信息披露报纸为《证券时报》、《大公报》，未有变更。

第九节、监事会报告

一、监事会工作情况

（一）报告期内监事会会议情况

报告期内公司监事会召开了5次会议：

1. 第一次会议于2009年3月26日召开，会议审议通过《监事会2009年度工作计划》。
2. 第二次会议于2009年4月23日召开，会议审议通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2008年度报告》、《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2008年度报告摘要》、《2008年度利润分配预案》《关于计提各项准备金及预计负债的议案》、《关于减少资产减值准备金的议案》及《公司内部控制自我评估报告》。
3. 第三次会议于2009年4月28日召开，会议审议通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2009年第一季度报告》。
4. 第四次会议于2009年8月12日召开，会议审议通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2009年度报半年度报告》、《会计师事务所选聘制度》、《关于对公司董事会投资权限授权的议案》及《关于召开2009年第三次临时股东大会的议案》等各项内容。
5. 第五次会议于2009年10月11日召开，会议审议并通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2009年第三季度报告》及《2009年度中期利润分配预案》。

（二）报告期内，监事会成员列席了历次董事会和股东大会会议，参与公司重大决策的讨论，依法监督各次董事会和股东大会审议的议案和会议召开程序。

（三）报告期内，监事会密切关注公司经营运作情况，认真监督公司财务及资金运作等情况，检查公司董事会和经营层职务行为，保证了公司经营管理行为的规范。

二、监事会对有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

报告期内公司决策程序合法有效，股东大会、董事会决议能够得到很好的落实，内部控制制度健全完善，形成了较完善的经营机构、决策机构、监督机构之间的制衡机制。公司董事、经理及其他高级管理人员廉洁勤政、忠于职守，未发现其在执行职务时有违反法律、法规、《公司章程》或损害公司股东利益的行为。

（二）检查公司财务的情况

监事会对2009年度公司的财务状况和财务成果等进行了有效的监督、检查和审核，认为：公司财务制度健全、内控制度完善，财务运作规范、财务状况良好，财务报告真实、客观、完整地反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）审核公司内部控制情况

公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行。公司内部控制的自我评估报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运作情况。

（四）募集资金投入情况

报告期内，公司未发生公开募集资金事项。

（五）关联交易情况

公司关联交易的决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，其公平性依据等价有偿、公允市价的原则定价，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

（六）资产处置情况

报告期内公司资产处置业务运作规范，符合法定程序。交易客观、公正、公平，不存在内幕交易，未损害公司及股东的利益。

（七）对外投资情况

报告期内公司遵循《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》及投资管理规定等，严格项目可行性分析及调研、并严格执行投资审批程序，不存在违规投资行为和事项。

第十节、重 要 事 项

一、重大诉讼、仲裁

1、报告期内，新增重大诉讼、仲裁事项为：“东方资产管理公司”诉讼案。

(1)、案号为(2009)深中法民二初字第77号案件

本案为东方资产管理公司诉深圳市富临实业股份有限公司（下称：富临实业）、深圳富临大酒店企业有限公司（下称：富临酒店）借款纠纷案。

东方资产管理公司向深圳中院递交《变更诉讼请求申请书》，要求追加本公司等十家企业单位为被申请人。

东方资产管理公司变更诉讼请求为：①判令富临实业清偿借款本金人民币1.15亿及利息65,837,282.11元(利息暂计至2008年12月20日，后续利息计至清偿之日止)；②判令富临酒店及追加的十家企业单位对上述借款承担连带清偿责任；3、判令所有被申请人承担本案的诉讼费、保全费等全部诉讼费用。

(2)、案号为(2009)深中法民二初字第78号案件

本案为东方资产管理公司诉富临酒店、富临实业借款纠纷案。

东方资产管理公司向深圳中院递交《变更诉讼请求申请书》，要求追加本公司等十家企业单位为被申请人。

东方资产管理公司变更诉讼请求为：①判令富临酒店清偿借款本金人民币1亿及利息56,961,347.27元(利息暂计至2008年12月20日，后续利息计至清偿之日止)；②判令富临实业及追加的十家企业单位对上述借款承担连带清偿责任；③判令东方资产管理公司有权依法处分《抵押合同》项下的抵押物并优先受偿；④判令所有被申请人承担本案的诉讼费、保全费等全部诉讼费用。

本公司已对上述案件进行了披露，详见2009年12月30日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网(<http://cninfo.com.cn>)的临时公告。

2、报告期内，以前披露的重大诉讼、仲裁事项进展情况如下：

(1)、本公司在1999至2008年年度报告、2009年4月9日、2009年6月4

日、2009 年 6 月 29 日临时公告、2009 年半年度报告、2009 年 10 月 19 日临时公告中披露的“海艺公司”案。 本公司正在继续向最高人民法院申请再审。

公司认为：最高人民法院发回重审的 2 宗判决与其余的 32 宗判决相同或类似，都存在认定事实不清、适用法律错误、违反法定诉讼程序等问题，最高人民法院的本次裁定，将有助于推动本公司其余 32 宗判决的申请再审工作。但 2 宗判决被发回重审的再审裁定，并不构成对其余 32 宗判决中止执行的法定事由，公司将密切关注本案的进展情况并将及时履行信息披露义务。

（2）、本公司在 2000 至 2008 年度报告、2009 年半年度报告、2009 年 9 月 14 日、2009 年 10 月 26 日临时公告中披露的“基永公司”案。

因基永公司没有可供执行的财产，广东省高级人民法院裁定终结（2002）粤高法执字第 1 号案的执行程序。本公司将积极调查，若发现有被执行人的可供执行财产，本公司将申请法院恢复执行。

（3）、本公司在 2005 至 2008 年度报告、2009 年半年度报告中披露的本公司诉深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司一案。

深圳市中级人民法院于 2007 年 9 月作出一审判决，判决国贸珠宝金行公司承担 32524650.45 元债务，金行公司法定代表人林若华在 10053000 元范围内承担连带责任清偿责任，该判决现已生效。

由于金行公司和林若华没有履行判决，尚未发现金行公司可供执行的财产，公司对账面已确认应收金行公司管理费及应收代垫水电费扣除已收到的押金后的余额 6,532,519.60 元计提了坏账准备。本公司现已申请强制执行。

（4）、本公司在 2006、2007 年度报告、2008 年半年度报告中披露的“多快电梯”合同纠纷案。

A、2002 年 7 月 11 日，公司子公司深圳市皇城地产有限公司（以下简称“皇城地产公司”）与多快电梯（远东）有限公司（以下简称“多快电梯”）签订的《电梯设备合同》及随后与之签订的《房产抵押及购房协议书》约定，由多快电梯向皇城地产公司提供皇御苑 B 区楼宇所需的电梯，陶伯明愿将其名下的房产抵押给皇城

地产公司作为多快电梯按时供应电梯的担保。2004 年 12 月 6 日，皇城地产公司以多快电梯未供货为由向深圳市仲裁委员会申请仲裁，请求解除与多快电梯签订的《电梯设备合同》，双倍返还已支付的定金 7,539,000 元，电梯货款 15,904,000 元，支付赔偿损失 277,268.51 元。2005 年 11 月 24 日，深圳市仲裁委员会作出裁决，由多快电梯向皇城地产公司双倍返还已支付的定金 7,539,000 元，电梯货款 15,904,000 元，陶伯明在抵押物价值范围内承担连带责任。

多快电梯及陶伯明不服该裁决，于 2005 年 12 月 7 日向深圳市中级人民法院（以下简称“深中院”）提出撤销仲裁裁决的请求，2006 年深中院出具（2006）深中法民四初字第 18 号、19 号民事裁定书裁定：驳回多快电梯、陶伯明要求撤销深圳仲裁委员会作出的[2005]深仲裁字第 1227 号裁决的申请。2006 年 11 月 16 日，皇城地产公司向深圳中院报告执行情况，请求法院进入抵押财产的评估拍卖程序。

上半年的进展情况：①、通过深圳中院已拍卖多快电梯公司名下的两套房产：皇城广场裙楼及世贸广场 957.31 m²的房产，拍卖价为 428 万元，2009 年 4 月皇城地产公司收到深圳中院转来的 300 万元，尚余 128 万元暂留在深圳中院账户中。②、根据深圳中院的（2006）深中法执字第 516 号通知书，2009 年 4 月 24 日拍卖了五套房产，拍卖价为人民币 514 万元，其中依法有三分之一即人民币 1,713,333.00 元，可作为本案执行财产予以抵偿所欠皇城地产公司的债务。

B、2006 年 8 月 3 日，海南多快电梯维修（远东）有限公司深圳分公司（以下简称多快深圳公司）向深圳市福田区法院提起诉讼，请求本公司子公司深圳市皇城物业管理有限公司（以下简称“皇城物管公司”）支付欠付的维保费用。在审理过程中，多快深圳公司申请追加皇城地产公司为共同被告，并要求皇城地产公司对上述债务承担连带清偿责任。2007 年 1 月 26 日，深圳福田区人民法院作出（2006）深福法民二初字第 1977 号民事判决书：皇城地产公司、皇城物管公司应分别向多快深圳公司支付维保费 925,500.00 元、1,105,130.00 元并赔偿利息损失。皇城地产公司和皇城物管公司以事实不清，违反法定程序为由提起上诉。2008 年 1 月 28 日，深圳市中级人民法院作出（2007）深中法民二终字第 827 号民事判决书：皇城地产公司、

皇城物管公司应分别向多快深圳公司支付维保费 893,100.00 元、1,102,730.00 元并赔偿利息损失。皇城地产公司和皇城物管公司已在财务报表中确认了相关费用支出。

皇城地产公司应收多快电梯款项期末余额为 8,726,693.00 元，考虑欠付多快电梯及其关联方、担保方的款项尚未支付等事项，对账面应收款进行了减值准备测试，确认应计提的坏账准备为 3,978,423.60 元。

C、2002 年 7 月和 2003 年 1 月，皇城地产公司分别与陶伯明签署了皇御苑 A 区 4-2901、6-901 房产的《深圳市房地产买卖合同》，陶伯明支付了首期款后剩余楼款向工商银行福田支行申请贷款。因陶伯明起诉要求皇城地产公司为其办理包括上述两套房产在内的八套房产的《房地产证》诉请被法院驳回，陶伯明以其不能实际享有上述房产的实体权利为由向法院提起诉讼，请求：（1）解除与皇城地产公司签订的《深圳市房地产买卖合同》以及与工商银行福田支行的《个人购房借款合同》，并请求皇城地产公司返还其全部房款和利息、保险费、公证费。

2007 年 11 月 20 日，深中院作出了（2007）深中法民五初字第 79 号终审判决：本判决尚在履行之中，皇城地产公司已根据判决在 2007 年度转回了上述已确认的收入、成本、税金，并计提了相关损失。

（5）、本公司在 2004 年至 2007 年度报告、2006 年 4 月 15 日、2006 年 8 月 5 日、2007 年 4 月 11 日、2007 年 5 月 19 日、2008 年 2 月 26 日、2008 年 6 月 3 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 2 月 13 日临时公告、2009 年半年度报告中持续披露的“美丝公司诉讼案”。

美丝公司以本公司和罗湖经济发展有限公司为共同被告向深圳市福田区人民法院提起民事诉讼后，本公司认为本案诉讼标的较大，且属于在辖区内有重大影响的案件，依法应由深圳市中级人民法院管辖，依照《中华人民共和国民事诉讼法》的规定，本公司在提交答辩状期间提起管辖权异议，请求移送深圳市中级人民法院审理。深圳市福田区人民法院经审查认为本公司异议成立，决定将本案移送深圳市中级人民法院审理，并于 2009 年 3 月向本公司送达了《通知书》（（2009）深福法民三初字第 939 号）。本公司在 2008 年年度报告第十节重大事项一、重大诉讼仲裁事

项中对此已进行了披露。

2009 年 7 月 2 日，深圳市中级人民法院已经开庭审理本案，现等待法院合议和判决。公司认为，公司应当被依法确认为上述土地及建筑物的合法权利人，公司将通过法律途径维护公司的合法权益，预计上述事项将不会对公司的财务状况产生重大影响。

2009 年 12 月 22 日，广东省高级人民法院裁定中止深圳市中级人民法院作出的（2008）深中法行终字第 223 号行政判决，并决定提审本案。本公司已对此进行了披露，详见 2009 年 12 月 23 日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

（6）、本公司在 2007 年至 2008 年度报告、2009 年半年度中披露的“金田担保案”。本公司对本案已进行了全额计提人民币 5660 万元，同时本公司仍将继续通过法律手段依法向金田公司追偿。

（7）、本公司在 2008 年年度报告财务报表附注“（十二）或有事项 1、未决诉讼”中披露的“华西公司诉讼案”。

1996 年 7 月，中国华西企业有限公司（以下简称“华西公司”）与深圳市基永物业有限公司（下称“基永公司”）签订了《金利华商业广场花岗石外装饰施工合同》（金利华商业广场曾系本公司与基永公司合建。1993 年 5 月，本公司已将在金利华商业广场中所有权益转给了基永公司），后因基永公司拖欠工程款，华西公司诉至深圳市罗湖区人民法院，要求基永公司、深圳总利投资有限公司及本公司支付工程款及损失共计 587 万多元，本案于 2003 年首次审理。

2009 年 4 月，深圳市罗湖区人民法院重新开庭审理本案。原告在原诉讼请求的基础上增加了要求赔偿 150 万元逾期利息的诉讼请求。

2009 年 12 月 1 日，深圳市罗湖区人民法院向本公司送达（2003）深罗法民二初字第 240 号《民事判决书》，判决驳回原告华西公司对本公司的诉讼请求。本公司已对此进行了披露，详见 2009 年 12 月 3 日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

二、公司持有和买卖其他上市公司股权情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量	期末账面值	占期末证 券总投资 比例(%)	报告期损益
1	深圳 A 股	000030	ST 盛润	268,735.50	30,000	232,200.00	100.00	168,300.00
	报告期已出售证券投资损益			—	—	—	—	2,267,351.33
	合计			268,735.50	—	232,200.00	100.00	2,435,651.33

2、持有其他上市公司股权情况

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

3、买卖其他上市公司股权情况

项目	股份名称	期初股份 数量	报告期买入/ 卖出股份数 量	期末股份 数量	使用的资金 数量	产生的投资收 益
买入	中国海外	202,500	8,100		57,104.83	
	合计	202,500	8,100		57,104.83	
卖出	深发展 A	47,190	47,190			198,943.61
	中海集运	1,000	1,000			179.70
	中煤能源	1,000	1,000			734.98
	合肥城建	750	750			1,929.00
	中国铁建	1,000	1,000			249.76
	金钼股份	1,200	1,200			1,971.88
	中国海外	202,500	210,600			2,746,475.35
	招商国际	4,000	4,000			25,423.78
	希慎兴业	6,000	6,000			24,393.13
	中國建築	48,000	48,000			105,027.73

雲南實業	50,000	50,000	37,268.92
香港興業	4,400	4,400	-1,419.92
兴业创建	860	860	250.19
合计	367,900	376,000	3,141,428.11

三、报告期内收购及出售资产、企业合并事项

1、报告期内，公司无重大资产收购及企业合并事项。

2、出售资产事项。

(1)、2009年2月9日，本公司第六届董事会第十二次会议通过了处置四会土地的议案，本公司全资子公司—深圳市皇城地产有限公司（下称“皇城地产”）在广东省四会市拥有使用面积31,394.46平方米（折合47.09亩）的工业用地（使用期限到2044年8月11日为止，以下简称“四会土地”）；为保护公司权益，避免政府收地，皇城地产与四会市政府协商回购四会土地。皇城地产与四会市土地储备中心通过邮递方式签署了《土地收购合同》，本公司于2009年7月6日收到双方正式签字盖章的《土地收购合同》原件，收购价格为每亩人民币112,000.00元，收购总价款为人民币5,274,080.00元，详见本公司2009年7月8日披露的临时公告。**截至本报告日，皇城地产尚未收到此款项。**

(2)、平湖土地事宜（详见本公司2008年年度报告财务报表附注（九）“合并财务报表主要项目附注”）。

2009年9月21日，本公司第六届董事会第十八次会议审议并通过了“关于处理平湖土地历史遗留问题的议案”。

2009年9月29日，本公司与深圳市平湖股份合作公司（原平湖村民委员会）签订协议，平湖村参照政府554元/平方米的标准给予本公司剩余3,582.78平方米土地权益补偿，本公司在收齐全部补偿款（包括政府补偿款355.51万元、平湖村补偿款198.49万元）后不再享有上述土地使用权并过户到平湖村名下；本公司承担不超过90万元的土地使用费、过户费等所有费用。

2009年10月，本公司收到深圳市平湖股份合作公司转来的补偿款198.49元，

政府补偿款目前尚未收到。由于只享有补偿权益，本公司将该土地的账面价值转销（其中转销账面原值 4,064.22 万元，转销存货跌价准备 3,824.22 万元），该项交易 2009 年度合计取得 224 万元的损益。

上述资产出售均为非关联交易，且对公司业务连续性和管理层的稳定性不存在任何影响。

四、股权激励计划

报告期内，本公司未实施股权激励计划。

五、重大关联交易事项

（一）、重大关联交易。

1、本公司 2009 年 1 月 19 日召开第六届董事会第十一次会议，审议通过“关于向深投控申请人民币 5000 万元委托贷款的议案”。本公司已对此进行了披露，详见 2009 年 1 月 24 日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

本公司以中国农业银行深圳市分行为受托人取得本公司实际控股股东——深圳市投资控股有限公司的委托贷款人民币 5000 万元，期限为 12 个月，借款到期日为 2010 年 1 月 23 日，本次贷款用于还旧借新。

2、2009 年 3 月 25 日，公司归还原直接向本公司实际控股股东--深圳市投资控股有限公司借入的人民币借款 1,500 万元。

3、2009 年 10 月 16 日，本公司子公司——深圳市皇城地产有限公司、本公司实际控股股东——深圳市投资控股有限公司及中国光大银行深圳景田支行三方在深圳签署了《委托贷款合同》。深圳市投资控股有限公司将自有资金委托中国光大银行深圳景田支行向本公司发放委托贷款 1.5 亿元人民币，期限 12 个月，到期日为 2010 年 10 月 16 日，年利率为 5.0523%，本次贷款用于还旧借新。本公司于 2009 年 10 月 20 日以编号为 2009-81 号的临时公告对此进行了信息披露，刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

4、本公司 2009 年 12 月 22 日召开第六届董事会第二十一次会议，审议通过“关于向控股股东申请 5000 万元贷款的议案”。本公司已对此进行了披露，详见 2009 年 12 月 24 日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网(<http://cninfo.com.cn>)的临时公告。

2009 年 12 月 30 日，本公司以中国农业银行深圳市分行为受托人取得本公司实际控股股东——深圳市投资控股有限公司的委托贷款人民币 5000 万元，期限为 12 个月，借款到期日为 2010 年 12 月 29 日，年利率为 5.31%，本次贷款用于还旧借新。

上述资金支持缓解了公司资金紧张的局面，保证了公司的正常生产经营。

(二)、公司与关联方存在的债权、债务往来、担保等事项

报告期末，公司与关联方存在债权、债务往来明细情况。详见财务报告附注第（六）.3.（3）、（4）项委托借款、关联方应收应付款项余额。担保事项明细情况详见财务报告附注第（七）3 项。

六、重大合同及履行情况

（一）、资产重大交易、托管、承包、租赁事项

1、报告期内，本公司不存在托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包公司资产的重大事项。

2、报告期内，本公司不存租赁公司资产的重大事项。

（二）、重大担保

1、本公司为深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行股份有限公司深圳东部支行的 24,000 万元长期借款提供连带责任保证，并以深圳国际贸易中心大厦 A 区 3 层及 4-01 号物业为其提供抵押担保，该借款期末余额为 20,000 万元。

2、本公司为深圳市皇城地产有限公司向中国建设银行股份有限公司深圳市分行的 25,000 万元长期借款提供连带责任保证，该借款期末余额为 20,000 万元，该借款一年内到期。

3、本公司及子公司——深圳市物业房地产开发有限公司和深圳市国贸汽车实业有限公司为深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行股份有限公司深圳东部支行的25,000万元长期借款提供连带责任保证，该借款期末余额为5,000万元。

4、为业主担保：本公司及本公司下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止2009年12月31日尚未结清的担保金额共计人民币19,079万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

（三）、委托他人进行现金资产管理事项

报告期内本公司不存在委托他人进行现金资产管理事项。

七、公司或持有公司股份5%以上(含5%)的股东承诺事项

深圳市建设投资控股公司（下称：建设控股）、深圳市投资管理公司（下称：深投公司）是本公司名义上的股东（股份登记在其名下），后建设控股、深投公司与深圳市商贸投资控股公司依法合并为深圳市投资控股有限公司（下称：深投控），但出于各方面的原因，建设控股、深投公司所持有的深物业股份尚未过户登记到深投控名下，深投控为本公司实际控制人。

1、深投控表示将建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用未公开信息买卖公司证券，不建议他人买卖公司证券，也不泄露未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知情人名单，由本公司报送深圳证监局、证券交易所备案。

报告期内，未发生实际控制人或信息知情人利用本公司未公开信息买卖公司股票的情况。本公司按月就报送未公开信息情况向深圳证监局报送备查文件。

2、股权分置改革非流通股股东承诺

（1）、非流通股股东建设控股和深投公司共同承诺除将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺如下：

建设控股和深投公司控制的非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。在前述承诺期满后，其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份，在十二个月内不超过公司总股本的百分之五，二十四个月内不超过公司总股本的百分之十。如违反前述承诺卖出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

(2)、深投控承诺除将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺如下：

①深投控控制的建设控股和深投公司非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。在前述承诺期满后，其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份，在十二个月内不超过公司总股本的百分之五，二十四个月内不超过公司总股本的百分之十。如违反前述承诺卖出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

②自深投控控制的建设控股和深投公司非流通股份获得上市流通权之日起1年内，深投控承诺将启动对深物业的资产注入工作，拟以其合法拥有的不低于5亿元人民币含有土地资源的资产通过置换或其他合法方式一次或分批注入深物业，增加深物业的土地储备并增强其未来盈利能力。如上述资产注入不能在1年内全部启动，深投控将在1年期满后30日内按未启动重组资产金额的20%向深物业补偿现金，深投控在支付上述补偿金后，对已启动但未完成的资产注入负有继续履行资产注入的义务，对尚未启动的资产注入将不再负有继续履行的义务。**注：资产注入启动是指以资产注入方案获得深物业股东大会审议通过为标志。**深投控自愿委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结深投控实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份作为上述承诺的履约保证。

③自深投控控制的建设控股和深投公司非流通股份获得上市流通权之日起二十四个月内，深投控承诺在符合法律、行政法规和相关规定的情况下，以委托贷款的方式对深物业提供余额不少于5亿元人民币的现金支持，以缓解深物业的资金紧张状况。上述余额是指自深投控、建设控股和深投公司控制的非流通股份获得上市流

通权之日起二十四个月内的累积发生额，每笔委托贷款的现金支持时间不少于十二个月；上述 5 亿元人民币的现金支持不包括自深投控控制的建设控股和深投公司非流通股份获得上市流通权之日以前已经提供的委托贷款现金支持金额。

④如果深物业2010、2011、2012年度中任何一年净利润低于2009年，深投控将以现金方式向深物业补足该年净利润与2009年净利润之间的差额。

根据股改承诺，深投控已于2009年11月向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请冻结其实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份

八、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，本公司继续聘用武汉众环会计师事务所有限责任公司负责本公司2009 年度审计工作。自首次签订审计业务约定书起计，武汉众环会计师事务所已为本公司提供八个会计年度的审计服务。本公司 2009 年度业绩审计费共 52 万元人民币（包括差旅费）。

九、报告期内，本公司、本公司董事、监事、高级管理人员受处罚及整改情况

1、本公司于 2008 年 9 月 10 日收到中国证监会深圳稽查局的立案调查通知书（2008深稽立通字 001 号），对公司进行立案稽查。本公司于 2008 年 9 月 11 日以临时公告进行了披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

本公司于 2009 年 12 月 3 日收到中国证券监督管理委员会《行政处罚事先告知书》（处罚字[2009]54 号），就本公司 2007 年以前存在的证券违规行为，拟对本公司做出处罚如下：没收本公司利用个人账户买卖证券的违法所得人民币 250,849.80 元，借用其他法人帐户违规买卖 B 股的违法所得港币 8,544,744.97 元，并对本公司处以 250,849.80 元罚款；同时，中国证券监督管理委员会还拟对相关责任人（均已于 2008 年 12 月前离职）处以警告和罚款。对此，本公司已于 2008 年 12 月 7 日以临时公告进行了披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

本公司已依法向中国证券监督管理委员会陈述、申辩，目前尚等待中国证券监督管理委员会审查。截至报告日止，公司尚未收到正式稽查结果通知。虽然本公司已进行了陈述和申辩，但本公司预计上述《行政处罚事先告知书》中涉及的处罚很有可能仍会发生，因此计提了预计负债 8,030,474.39 元。

2、报告期内，本公司现任董事、监事和高级管理人员、公司股东、实际控制人没有受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

十、报告期内，关于《证券法》第六十七条、《公开发行股票公司信息披露实施细则（试行）》第十七条所列重大事项

2009 年 11 月，深圳市政府出台了《深圳市城市更新办法》，并于 2009 年 12 月 1 日开始正式实施。位于深圳市上梅林的工业用地（房地产证号为：深房地字第 0103142 号和 0103139 号），该工业用地的土地使用权登记在本公司名下，但存在权属争议，目前尚处于诉讼过程之中。

本公司已于 2009 年 11 月 27 日以临时公告对此进行了披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

鉴于上述工业用地的土地使用权尚处于诉讼过程之中，《深圳市城市更新办法》的相关规定对我公司是否适用尚存在不确定性，目前无法评估。由于城市更新办法的实施细则还没有出台，具体的方案还在制定当中，待细则出台后本公司将进一步跟踪。

十一、其他重要事项

1、2009 年 1 月 14 日，公司第六届董事会第十次会议通过了在评估价基础上采取公开挂牌的方式转让公司持有海南新达开发总公司的整体产权的议案。截至报告日，评估工作尚未完成。

2、2009年9月，本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司提出股权分置改革动议，本公司于2009年9月3日公告披露了“股权分置改革的提示性公告”，公司股权分置改革启动。

2009年9月9日本公司公告披露了“关于召开股权分置改革相关股东会议的通知”和“股权分置改革说明书”等相关文件。

2009年9月18日，本公司公告披露了“股权分置改革说明书（修订稿）”等相关文件，并于2009年11月14日和2009年10月19日先后发布了两次“关于召开股权分置改革相关股东会议的提示性公告”。

2009年10月21日，本公司召开股权分置改革相关股东会议，股权分置改革方案获得通过。本公司于2009年10月22日以临时公告进行了披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

2009年10月28日，本公司公告披露了“股权分置改革方案实施公告”，2009年10月29日，本公司公告披露了“股权分置改革方案实施的修订公告”。

2009年11月3日，股权分置改革方案股份支付对价分配至A股流通股股东账户。

3、经深圳证券交易所核准，批准本公司股票撤销退市风险警示和其他特别处理，本公司于2009年9月15日披露了《关于股票交易撤销退市风险警示及其他特别处理的公告》，刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

4、本公司于2009年11月6日召开2009年度第四次临时股东大会，审议通过了“关于2009年中期进行权益分配的议案”。本公司已于2009年11月9日以临时公告对此进行了披露，刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

2009年11月16日，本公司公告披露了“2009年中期权益分配实施公告”

2009年11月23日，所派现金和股份分配至A股股东账户。

2009年11月25日，所派现金和股份分配至B股股东账户。

5、公司以前年度预提金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元，根据深规土

[2001] 314 文规定：未交或欠交的土地增值费予以免交。但由于该土地的使用权尚未过户，公司将积极办理免交金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元的相关手续，待相关批复下达后，公司将核销预提的金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元。

公司应收深圳市基永物业发展有限公司金利华大厦房款 10,001.43 万元，已提坏账 4,401.43 万元，净额 5,600 万元。

6、公司依据《劳动法》、《劳动合同法》，结合深圳市国资委 2006 年 8 月 18 日发布的《关于进一步规范市属国有企业劳动关系的意见》、《关于市属国有企业做好深化劳动人事分配制度改革工作的通知》等相关文件精神，制定了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司深化劳动人事分配制度改革经济补偿办法》（以下简称《补偿办法》），《补偿办法》已经 2008 年 10 月 10 日物业集团职工代表大会通过。本公司根据《补偿办法》制定了公司员工辞退计划，该辞退计划已经公司第六届董事会第十四次会议批准，并通知了全体员工，本公司已不能也不准备单方面撤回解除本计划。根据该辞退计划，本公司在 2008 年度依据会计准则的要求计提了辞退福利总额 36,643,309.50 元，分别在 2008 年度和 2009 年度支付了辞退福利 12,169,019.50 元、25,459,471.33 元。本公司在报告期内完成了岗位设置及员工薪酬方案，并出于维护经营稳定的考虑，报告期内分步对各子公司实施辞退计划，部分子公司已经推迟了实施辞退计划的时间。经公司董事会批准，辞退福利的完成截止时间延长至 2010 年 6 月 30，最后付款截止时间延长至 2010 年 12 月 31 日。由于本年度相对于上年度，分步对各子公司实施辞退计划或推迟实施辞退计划、国内宏观经济环境及就业形势在国家实施经济刺激方案后显著趋好、公司岗位设置及薪酬方案进一步明确等原因，报告期实际接受及预计下一年度接受辞退计划的总人数将超过上年度预期。截至报告日，根据已发生的辞退情况、深圳人力资源市场、公司最新岗位设置及调薪方案等预计 2010 年仍会有员工接受辞职方案而选择离职，本公司重新制定了辞退福利计划，并在报告期内追加预提了辞退福利 12,700,956.90 元。

十二、公司接待调研及采访情况

1、报告期内，本公司接待机构投资者来访情况。

2009 年 8 月 19 日，本公司接待申银万国研究员来访，就公司经营状况进行了交流，本公司严格按照公平信息披露的原则，未有实行差别对待、提前透露非公开信

息的情形。

2、报告期内，本公司接待个人投资者，主要通过电话、传真、电子邮件的方式。由于投资者来电众多，无法在此一一列举。投资者普遍关注的问题集中如下：

- （1）了解公司股改进程，询问何时重新启动股改；
- （2）希望公司尽快启动股改，并希望大股东增加股改对价和进行资产注入重组；
- （3）希望明确公司股改方案中关于资产重组承诺的具体资产；
- （4）如果股改完成，公司的主业会不会发生变化？
- （5）询问御花园、新华城的销售情况；
- （6）询问海艺诉讼案件的进展情况和对公司业绩的影响；
- （7）询问美丝诉讼案对公司业绩是否会造成重大影响；
- （8）了解公司土地储备情况，关注公司生产经营是否正常；
- （9）询问公司为何还没有撤销退市特别风险警示？
- （10）了解深圳证券交易所年报问询函的问题；
- （11）了解 B 股股东是否有权参与公司股权分置改革；
- （12）发表个人对股权分置改革方案的看法；
- （13）询问网络投票的具体步骤和方法；
- （14）咨询分红派息的税收政策；
- （15）询问公司参与扬州土地竞买的有关情况；
- （16）询问“东方资产管理公司”诉讼案件的案由；

在接待电话咨询时，本公司按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，严格按照公平信息披露的原则，维护投资者公平获得信息的权力，对投资者未有实行差别对待、提前透露非公开信息的情形。

十三、关于关联方资金往来的说明：

武汉众环会计师事务所关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司控股股东及其它关联方资金占用的专项说明：

关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2009 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明

众环专字(2010)036 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事会：

我们接受委托，依据《中国注册会计师审计准则》审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业公司”）2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2009 年度的利润表和合并的利润表、股东权益变动表和合并的股东权益变动表、现金流量表和合并的现金流量表，以及财务报表附注，并于 2010 年 2 月 5 日出具了众环审字（2010）049 号《审计报告》。

根据中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知（证监发[2003]56 号文）》和深圳证券交易所《信息披露工作备忘录-2006 年第 2 号（修订）非经常性资金占用及其他关联资金往来的披露及报送要求》，深物业公司编制了后附的《上市公司 2009 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》（以下简称《资金占用情况表》）。

根据《资金占用情况表》，截止 2009 年 12 月 31 日，深物业公司大股东及其附属企业没有非经营性占用上市公司资金。截止 2009 年 12 月 31 日，深物业公司其他关联资金往来占用上市公司资金合计 3,257.50 万元，均为其他关联人及其附属企业非经营性往来占用上市公司资金。

如实编制《资金占用情况表》并确保其真实、合法及完整是深物业公司管理当局的责任。我们对《资金占用情况表》所载资料与深物业公司 2009 年度已审的财务报表及相关资料的内容进行了核对，在所有重大方面未发现不一致之处。除了对贵公司实施于 2009 年度财务报表审计中所执行的对关联方交易的相关审计程序外，我们并未对资金占用情况表所载资料执行额外的审计或其他程序。

为了更好地理解贵公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况，《资金占用情况表》应当与已审计的财务报表一并阅读。

本说明仅供深物业公司向中国证券监督管理委员会深圳监管局及深圳证券交易所上报使用，不得用作任何其他目的。

附件：深圳市物业发展（集团）股份有限公司编制的《上市公司 2009 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 闵超

中国注册会计师 王郁

中国

武汉

2010 年 2 月 5 日

第十一节、财务报告（附后）

第十二节、备查文件目录

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

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董 事 会

2010 年 2 月 9 日

资 产 负 债 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2009 年 12 月 31 日 单位：（人民币）元

项目	附注	期末数		期初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	（五）1	830,055,588.25	2,539,358.76	271,708,727.86	7,802,612.88
交易性金融资产	（五）2	232,200.00	232,200.00	2,670,729.47	63,900.00
应收票据					
应收账款	（五）3	66,938,998.94	61,464,246.43	68,605,911.80	60,405,970.89
预付款项	（五）5	46,862,874.11	500,000.00	2,305,629.53	
应收股利			325,739,041.74		
其他应收款	（五）4	54,030,054.90	89,557,866.50	67,222,142.10	441,309,610.51
买入返售金融资产					
存货	（五）6	1,255,676,772.24	66,446,135.31	1,153,726,292.83	106,048,264.34
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		2,253,796,488.44	546,478,848.74	1,566,239,433.59	615,630,358.62
非流动资产：					

发放贷款及垫款					
可供出售金融资产					
持有至到期投资	(五) 7			3,000.00	
长期应收款					
长期股权投资	(五) 9	79,697,503.62	178,877,503.62	81,273,230.90	183,908,863.53
投资性房地产	(五) 10	257,105,965.94	173,874,690.52	224,041,978.19	133,384,070.84
固定资产	(五) 11	76,985,792.12	39,860,661.03	104,013,870.31	46,337,392.67
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	(五) 12	112,893,677.12		119,402,340.92	
开发支出					
商誉					
长期待摊费用		2,243,026.34	2,243,026.34	2,549,186.42	2,409,176.42
递延所得税资产	(五) 13	51,695,501.02		13,322,857.95	
其他非流动资产					
非流动资产合计		580,621,466.16	394,855,881.51	544,606,464.69	366,039,503.46
资产总计		2,834,417,954.60	941,334,730.25	2,110,845,898.28	981,669,862.08
流动负债：					
短期借款	(五) 16	200,000,000.00	50,000,000.00	369,000,000.00	164,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	(五) 17	112,470,139.39	37,032,127.61	137,040,777.65	36,748,755.23
预收款项	(五) 18	745,527,226.22	1,026,694.63	67,150,023.78	122,312.00
卖出回购金融资产款					
应付手续费及佣金					
应付职工薪酬	(五) 19	51,982,204.97	9,345,999.43	67,254,232.19	16,228,231.70
应交税费	(五) 20	205,331,877.94	2,912,148.33	82,322,778.74	1,198,324.42
应付股利					
应付利息				620,737.50	620,737.50
其他应付款	(五) 21	208,240,882.65	125,331,899.26	187,732,899.73	384,394,686.18
一年内到期的非流动负债	(五) 22	200,000,000.00		100,000,000.00	90,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		1,723,552,331.17	225,648,869.26	1,011,121,449.59	693,313,047.03
非流动负债：					
长期借款	(五) 23	263,480,000.00		348,229,343.34	40,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债	(五) 24	69,284,708.83	69,284,708.83	61,254,234.44	61,254,234.44
递延所得税负债					

其他非流动负债	(五) 25	115,796,274.42	12,315,309.38	118,763,754.44	9,886,144.84
非流动负债合计		448,560,983.25	81,600,018.21	528,247,332.22	111,140,379.28
负债合计		2,172,113,314.42	307,248,887.47	1,539,368,781.81	804,453,426.31
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	(五) 26	595,979,092.00	595,979,092.00	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	(五) 27	25,332,931.52	226,883.79	25,332,931.52	226,883.79
减：库存股					
盈余公积	(五) 28	69,712,050.51	69,712,050.51	62,919,127.11	62,919,127.11
一般风险准备					
未分配利润	(五) 29	-26,036,870.39	-31,832,183.52	-55,930,192.11	-427,728,750.13
外币报表折算差额		-3,544,650.52		-3,505,676.11	
归属于母公司所有者权益合计		661,442,553.12	634,085,842.78	570,615,365.41	177,216,435.77
少数股东权益		862,087.06		861,751.06	
所有者权益合计		662,304,640.18	634,085,842.78	571,477,116.47	177,216,435.77
负债和所有者权益总计		2,834,417,954.60	941,334,730.25	2,110,845,898.28	981,669,862.08

利 润 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2009 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	附注	本期		上年同期	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入		845,366,939.69	27,284,202.73	623,465,139.63	26,154,776.18
其中：营业收入	(五) 30	845,366,939.69	27,284,202.73	623,465,139.63	26,154,776.18
二、营业总成本		716,121,309.48	80,310,850.83	617,322,969.87	83,164,117.78
其中：营业成本	(五) 30	431,856,954.60	18,575,069.16	339,569,377.34	12,501,071.24
营业税金及附加	(五) 31	146,024,553.22	1,422,224.20	90,044,123.93	1,351,107.98
销售费用		21,209,571.81		19,695,986.96	
管理费用		102,009,696.27	39,021,307.37	139,121,028.95	62,336,820.73
财务费用	(五) 32	16,054,025.03	4,150,234.21	22,355,106.10	12,922,682.47
资产减值损失	(五) 33	-1,033,491.45	17,142,015.89	6,537,346.59	-5,947,564.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(五) 34	-705,776.78	168,300.00	-2,383,995.78	5,500.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(五) 35	2,381,688.25	521,204,917.92	37,435,024.74	44,448,102.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-795,082.08	-795,082.08	1,699,715.19	1,699,715.19
汇兑收益（损失以“-”号填列）					
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		130,921,541.68	468,346,569.82	41,193,198.72	-12,555,738.93
加：营业外收入	(五) 36	5,052,211.85	2,760,611.89	9,830,770.09	6,718,663.32
减：营业外支出	(五) 37	8,675,990.72	8,169,985.80	21,083,505.08	20,318,797.12

其中：非流动资产处置损失		401,097.48	83,011.41	490,444.60	20,619.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		127,297,762.81	462,937,195.91	29,940,463.73	-26,155,872.73
减：所得税费用	（五）38	30,363,475.79		20,106,527.14	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		96,934,287.02	462,937,195.91	9,833,936.59	-26,155,872.73
归属于母公司所有者的净利润		96,933,951.02	462,937,195.91	9,829,397.29	-26,155,872.73
少数股东损益		336.00		4,539.30	
六、每股收益：					
（一）基本每股收益	（五）39	0.1626	0.7768	0.0165	-0.0483
（二）稀释每股收益	（五）39	0.1626	0.7768	0.0165	-0.0483
七、其他综合收益	（五）40	-38,974.41		-6,548,464.59	-2,524,201.15
八、综合收益总额		96,895,312.61	462,937,195.91	3,285,472.00	-28,680,073.88
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		96,894,976.61	462,937,195.91	3,280,932.70	-28,680,073.88
归属于少数股东的综合收益总额		336.00		4,539.30	

现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2009 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	附注	本期		上年同期	
		合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,531,740,152.74	9,660,606.19	584,847,068.44	22,403,953.44
处置交易性金融资产净增加额					
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	（五）41	38,461,044.49	141,663,744.56	18,340,028.19	208,300,649.89
经营活动现金流入小计		1,570,201,197.23	151,324,350.75	603,187,096.63	230,704,603.33
购买商品、接受劳务支付的现金		434,523,512.76	5,388,321.58	357,078,474.18	3,528,685.86
支付给职工以及为职工支付的现金		178,247,426.70	6,746,838.49	175,300,925.87	21,161,806.56
支付的各项税费		147,518,572.72	3,270,561.27	57,968,663.34	8,172,946.56
支付其他与经营活动有关的现金	（五）41	50,261,058.36	26,022,181.44	36,542,010.75	90,797,214.57
经营活动现金流出小计		810,550,570.54	41,427,902.78	626,890,074.14	123,660,653.55

经营活动产生的现金流量净额		759,650,626.69	109,896,447.97	-23,702,977.51	107,043,949.78
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		4,927,524.66		16,439,362.19	16,235,835.16
取得投资收益收到的现金		5,000,000.00	4,275,643.40	5,000,000.00	5,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,534,678.54	890,741.54	13,579,657.07	12,126,378.83
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		11,462,203.20	5,166,384.94	35,019,019.26	33,362,213.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,771,658.50	1,109,913.46	17,393,724.80	1,244,016.00
投资支付的现金		57,150.23		228,834.02	
质押贷款净增加额					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金				1,345,861.66	35,800.00
投资活动现金流出小计		2,828,808.73	1,109,913.46	18,968,420.48	1,279,816.00
投资活动产生的现金流量净额		8,633,394.47	4,056,471.48	16,050,598.78	32,082,397.99
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		569,000,000.00	169,000,000.00	734,000,000.00	200,000,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金				2,080,914.01	
筹资活动现金流入小计		569,000,000.00	169,000,000.00	736,080,914.01	200,000,000.00
偿还债务支付的现金		722,749,343.34	285,000,000.00	631,196,001.81	314,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,945,113.00	3,216,143.98	64,757,498.50	27,236,444.05
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	(五) 41	2,235,000.00		2,840,000.00	

关的现金					
筹资活动现金流出小计		778,929,456.34	288,216,143.98	698,793,500.31	341,686,444.05
筹资活动产生的现金流量净额		-209,929,456.34	-119,216,143.98	37,287,413.70	-141,686,444.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-7,704.43	-29.59	-87,994.45	-1,003.25
五、现金及现金等价物净增加额		558,346,860.39	-5,263,254.12	29,547,040.52	-2,561,099.53
加：期初现金及现金等价物余额	(五) 41	271,708,727.86	7,802,612.88	242,161,687.34	10,363,712.41
六、期末现金及现金等价物余额	(五) 41	830,055,588.25	2,539,358.76	271,708,727.86	7,802,612.88

合并所有者权益变动表

2009 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	本期金额（2009 年）							
	归属于母公司所有者权益						少 数 股 东权益	所有者权益 合计
	实 收 资 本 (或股本)	资本公积	减： 库 存 股	盈余公积	未分配利润	其他(注)		
一、上年年末余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	54,179,917.00			6,792,923.40	29,893,321.72	-38,974.41	336.00	90,827,523.71
（一）净利润					96,933,951.02		336.00	96,934,287.02

(二) 其他综合收益						-38,974.41		-38,974.41
上述(一)和(二)小计					96,933,951.02	-38,974.41	336.00	96,895,312.61
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	54,179,917.00			6,792,923.40	-67,040,629.30			-6,067,788.90
1. 提取盈余公积				6,792,923.40	-6,792,923.40			
2. 对所有者(或股东)的分配	54,179,917.00				-60,247,705.90			-6,067,788.90
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结构								
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								
四、本年年末余额	595,979,092.00	25,332,931.52		69,712,050.51	-26,036,870.39	-3,544,650.52	862,087.06	662,304,640.18

注：其他系指“外币报表折算差额”。

合并所有者权益变动表(续表)

2009 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	上年金额（2008 年度）							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：	盈余公积	未分配利润	其他(注)		

			库 存 股					
一、上年年末余额	541,799,175.00	30,279,476.08		62,919,127.11	-67,197,819.73	-1,903,756.08	857,211.76	566,753,414.14
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	541,799,175.00	30,279,476.08		62,919,127.11	-67,197,819.73	-1,903,756.08	857,211.76	566,753,414.14
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-4,946,544.56			11,267,627.62	-1,601,920.03	4,539.30	4,723,702.33
（一）净利润					9,829,397.29		4,539.30	9,833,936.59
（二）其他综合收益		-4,946,544.56				-1,601,920.03		-6,548,464.59
上述（一）和（二）小计		-4,946,544.56			9,829,397.29	-1,601,920.03	4,539.30	3,285,472.00
（三）所有者投入和减少资本					1,438,230.33			1,438,230.33
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他					1,438,230.33			1,438,230.33
（四）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								
（五）所有者权益内部结构								
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								

四、本年年末余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47
----------	----------------	---------------	--	---------------	----------------	---------------	------------	----------------

注：其他系指“外币报表折算差额”。

所有者权益变动表

2009 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（母公司）

单位：（人民币）元

项 目	本期金额（2009 年）							
	归属于母公司所有者权益						数 股 东 权 益	所有者权益合 计
	实 收 资 本 (或股本)	资本公积	减： 库 存 股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	54,179,917.00			6,792,923.40	395,896,566.61			456,869,407.01
（一）净利润					462,937,195.91			462,937,195.91
（二）其他综合收益								
上述(一)和(二)小计					462,937,195.91			462,937,195.91
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								

2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	54,179,917.00			6,792,923.40	-67,040,629.30			-6,067,788.90
1. 提取盈余公积				6,792,923.40	-6,792,923.40			
2. 对所有者（或股东）的分配	54,179,917.00				-60,247,705.90			-6,067,788.90
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结构								
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								
四、本年年末余额	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-31,832,183.52			634,085,842.78

所有者权益变动表(续表)

2009 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（母公司）

单位：（人民币）元

项 目	上年金额（2008 年度）							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)	资本公积	减： 库 存 股	盈余公积	未分配利润	其 他			
一、上年年末余 额	541,799,175.00	2,751,084.94		62,919,127.11	-401,572,877.40			205,896,509.65	
加：会计政策变 更									

前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	541,799,175.00	2,751,084.94		62,919,127.11	-401,572,877.40			205,896,509.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-2,524,201.15			-26,155,872.73			-28,680,073.88
（一）净利润					-26,155,872.73			-26,155,872.73
（二）其他综合收益		-2,524,201.15						-2,524,201.15
上述（一）和（二）小计		-2,524,201.15			-26,155,872.73			-28,680,073.88
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者（或股东）的分配								
3. 其他								
（五）所有者权益内部结构								
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								
四、本年年末余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77



ZHONG HUAN
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：武汉国际大厦 B 座 16-18 层
邮编：430022 电话：027 85826771 传真：027 85424329

审 计 报 告

众环审字(2010)049 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称深物业公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2009 年度的利润表和合并的利润表、所有者权益变动表和合并的所有者权益变动表、现金流量表和合并的现金流量表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是深物业公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，深物业公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了深物业公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 闵超

中国注册会计师 王郁

中国 武汉

2010 年 2 月 5 日

财务报表附注

(2009年12月31日)

(一) 公司的基本情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831号文批准,在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司,持深企法字00166号企业法人营业执照。

1、 公司注册资本

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

2、 公司注册地、组织形式和总部地址

公司注册地:中国广东省深圳市。

组织形式:股份有限公司。

总部地址:深圳市人民南路国贸大厦39层、42层。

3、 公司的业务性质和主要经营活动

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

4、 公司以及集团最终母公司的名称

截至报告年末,本公司控股股东仍登记为深圳市建设投资控股公司。2004年,深圳市政府将深圳市建设投资控股公司与另外两家市属资产经营公司深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司合并,组建成立深圳市投资控股有限公司,本公司的实际控股股东为深圳市投资控股有限公司。深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司,成立于2004年10月13日,法定代表人陈洪博,注册资本40亿元,主要经营范围是:为市属国有企业提供担保、国有股权管理、所属企业资产重组、改制和资本运作、股权投资等。深圳市国有资产管理委员会作为政府组成部门,代表深圳市政府对深圳市投资控股有限公司实施管理,因此本公司的最终控制人为深圳市国有资产管理委员会。

5、 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2010年2月5日经公司第六届董事会第二十二次会议批准报出。

(二) 公司重要会计政策、会计估计

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、 会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

4、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（2）本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。③购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额

能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

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

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

（2）合并财务报表编制方法

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

（3）少数股东权益和损益的列报

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

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

（4）超额亏损的处理

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额时，如果子公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该超额亏损冲减该少数股东权益。否则该超额亏损均冲减母公司所有者权益，该子公司在以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东损失之前，全部归属于母公司所有者权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7、 现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 外币业务核算方法

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

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的记账汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的记账汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

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

9、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

①本公司将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成

的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

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

④金融资产的减值准备

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

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

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

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

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

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

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资

产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

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

b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融工具公允价值的确定方法

①如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

②如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

（5）金融资产转移确认依据和计量

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

所转移金融资产的账面价值；

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

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

终止确认部分的账面价值；

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

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

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

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

10、应收款项坏账准备的确认和计提

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：单项金额在200万元以上（包含200万元）的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。从事物业管理类业务的子公司，对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额

非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据：除单项金额在200万以上（包含200万元）的应收款项外，3年以上账龄的应收款项或有证据证明收回风险很大的应收款项划分为单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的款项。

根据信用风险特征组合确定的计提方法：本公司对单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。从事物业管理类业务的子公司，对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

(3) 单项金额不重大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

A、从事物业管理类业务的子公司，应收款项客户众多，根据以往的经验、债务单位的财务状况和现金流量等情况以及其他相关信息，将应收账款和其他应收款以账龄作为类似信用风险特征进行风险组合，按照应收账款和其他应收款余额的3%计提坏账准备。

B、除上述从事物业管理类业务的子公司形成的应收账款和其他应收款外，本公司对单项金额不重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

11、存货的分类和计量

(1) 存货分类：原材料、库存商品、低值易耗品、拟开发土地、在建开发产品、已完工开发产品、出租开发产品、自用房。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

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

(4) 低值易耗品采用“分次摊销法”摊销。

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

①可变现净值的确定方法：

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

12、长期股权投资的计量

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入

不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；

c) 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本；

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

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。支付给有关证券承销机构的手续费、佣金等与权益性证券发行直接相关的费用，自权益性证券的溢价发行收入中扣除，溢价发行收入不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号--非货币性资产交换》确定。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③企业无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

本公司在长期股权投资持有期间，根据对被投资单位的影响程度及是否存在活跃市场、公允价值能否可靠取得等进行划分，并分别采用成本法及权益法进行核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位能够实施控制以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响、并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资

资，采用成本法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

②采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用权益法核算的长期投资，本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③按照公司会计政策规定采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照公司“金融工具的确认和计量”相关会计政策处理；其他按照公司会计政策核算的长期股权投资，其减值按照公司制定的“资产减值”会计政策处理。

④本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

本公司对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关

键技术资料。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

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

13、投资性房地产的确认和计量

（1）本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

（2）本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

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

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）后续计量

本公司的投资性房地产采用成本模式计量。

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

本公司年末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

14、固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

(2) 固定资产折旧

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

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-25	5-10	3.8-4.5
机器设备	10	5	9.5
运输设备	5	5	19
电子及其他设备	5	5	19
固定资产装修	5		20

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

(3) 融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

本公司融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

本公司融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

15、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

资产支出已经发生；

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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

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

16、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该无形资产的成本能够可靠地计量。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的

支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（2）无形资产的计量

- ①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

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

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

17、长期待摊费用的核算方法

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

18、附回购条件的资产转让的核算方法

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

如有附回购条件的资产转让，考虑交易的经济实质，披露其会计处理方法。

19、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

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

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

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

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

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

20、股份支付的确认和计量

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

（1）以权益工具结算的股份支付

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

权益工具的公允价值的确定：

①对于授予职工的股份，其公允价值按企业股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。如果企业未公开交易，则应按估计的市场价格计量，并考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。

②对于授予职工的股票期权，如果不存在条款和条件相似的交易期权，应通过期权定价模型来估计所授予的期权的公允价值。

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

（2）以现金结算的股份支付

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

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

（4）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

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

21、与回购本公司股份相关的会计处理方法

本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股

本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

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

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

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

22、收入确认方法和原则

（1）商品销售收入确认原则：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转给购货方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入实现。

（2）房地产销售收入确认原则：公司以商品房已竣工验收并移交买方，结算账单提交买方并得到认可，收取全部售楼款（按揭购楼方式为收足首期及银行按揭款）并具备办理房产证的有关条件时确认收入的实现。

（3）物业出租收入确认原则：与物业出租相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量时，确认收入实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

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

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

（6）建造合同收入确认原则

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

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

C、如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失计入当期损益。

23、政府补助的确认和计量

（1）政府补助的确认

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

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

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣

暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

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

25、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

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

经营租赁中出租人按资产的性质，将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

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

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

承租人采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

融资租赁中出租人在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益应当在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

26、持有待售资产的确认标准和会计处理方法

（1）持有待售资产的确认标准

本公司对同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

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

（2）持有待售资产的会计处理方法

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

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

27、主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期无会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

28、前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正事项。

29、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下

跌。

(2) 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（三）税项

1、增值税销项税率分别为 13%、17%，按扣除进项税后的余额缴纳。

2、营业税税率为营业收入的 3%、5%。

3、城市维护建设税为应纳流转税额的 1%、7%。

4、教育费附加为应纳流转税额的 3%。

5、堤围费为营业收入的 0.01%。

6、土地增值税税率为 30%—60%四级超率累进税率。

7、企业所得税：

(1) 根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39 号）：“自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15% 税率的企业，2008 年按 18% 税率执行，2009 年按 20% 税率执行，2010 年按 22% 税率执行，2011 年按 24% 税率执行，2012 年按 25% 税率执行。”母公司、深圳特区内的子公司本年所得税率按 20% 执行。

(2) 2008 年 1 月 1 日起将开始执行新的《中华人民共和国企业所得税法》，按照该法规定，非深圳特区内的子公司企业所得税税率为 25%。

（四）企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
海南新达开发总公司	全资子公司	海口市	房地产开发	2,000	房地产开发、装饰工程、种养、进出口业务
深圳市国贸餐饮有限公司	全资子公司	深圳市	餐饮服务	200	中餐、西餐、酒的零售
深圳市物业房地产开发有限公司	全资子公司	深圳市	房地产开发	3,095	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
深圳市国贸物业管理有限公司	全资子公司	深圳市	物业管理	2,000	房屋租赁、楼宇管理
深圳市国贸汽车实业有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	2,985	汽车客运、汽车出租
深圳市皇城地产有限公司	全资子公司	深圳市	房地产开发	3,000	从事为皇岗口岸配套的商业服务设施的开发、建设、经营、管理
四川天和实业有限公司	全资子公司	成都市	商品销售	800	国内商品批发
深圳市国管机电设备有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	120	国内商业、物资供销业、机电设备维修、保养
深圳市天阙电梯技术有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	500	电梯、空调制冷设备的维修服务
山东深国贸物业管理有限公司	全资子公司	济南市	物业管理	500	物业管理、家政服务、房屋销售与中介、餐饮服务
重庆深国贸物业管理有限公司	全资子公司	重庆市	物业管理	500	物业管理、房地产经纪
重庆奥博电梯有限公司	全资子	重庆市	服务业	200	安装、改造、维修电梯，电梯及零

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
	公司				配件销售
深圳市国贸小汽车出租有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	1,600	汽车客运、汽车出租
深圳市国贸石油有限公司	全资子公司	深圳市	商品销售	850	汽油、柴油、各类润滑油、煤油的销售
深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	全资子公司	深圳市	服务业	150	汽车维护、汽车配件、摩托车配件
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	200	驾驶员培训
深圳市皇城物业管理有限公司	全资子公司	深圳市	物业管理	500	物业管理、庭院绿化及清洁服务
湛江深圳物业发展有限公司	全资子公司	湛江市	房地产开发	253	房地产开发及商品房销售
深圳市物业工程建设监理有限公司	全资子公司	深圳市	工程监理	300	一般工业与民用建筑工程建设监理业务
深圳市国贸商场有限公司	全资子公司	深圳市	商品销售	1,200	投资商贸企业、物资、供应业
深圳市房地产交易所	全资子公司	深圳市	服务业	138	提供房产信息及房地产代租、代销、评估业务
深业地产发展有限公司	全资子公司	香港	房地产开发	HKD2,000	物业代理及投资
汇恒发展有限公司	全资子公司	香港	房地产开发	HKD0.0002	物业发展
置茂置业有限公司	控股子公司	香港	房地产开发	HKD0.01	物业代理及投资
胜达时投资有限公司	控股子公司	香港	房地产开发	HKD0.0004	物业投资
美山置业有限公司	全资子公司	香港	房地产开发	HKD0.01	物业投资

子公司全称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
海南新达开发总公司	2,000	39,205.80	100	100	是
深圳市国贸餐饮有限公司	200	40.08	100	100	是
深圳市物业房地产开发有限公司	3,095		100	100	是
深圳市国贸物业管理有限公司	2,000		100	100	是
深圳市国贸汽车实业有限公司	2,985		100	100	是
深圳市皇城地产有限公司	3,000		100	100	是
四川天和实业有限公司	800		100	100	是

子公司全称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	是否合并报表
深圳市国管机电设备有限公司	120		100	100	是
深圳市天阙电梯技术有限公司	500		100	100	是
山东深国贸物业管理有限公司	500		100	100	是
重庆深国贸物业管理有限公司	500		100	100	是
重庆奥博电梯有限公司	200		100	100	是
深圳市国贸小汽车出租有限公司	1,600		100	100	是
深圳市国贸石油有限公司	850		100	100	否(注1)
深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	150		100	100	是
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	200		100	100	是
深圳市皇城物业管理有限公司	500		100	100	是
湛江深圳物业发展有限公司	253		100	100	是
深圳市物业工程建设监理有限公司	300	58.88	100	100	是
深圳市国贸商场有限公司	1,200		100	100	是
深圳市房地产交易所	138	40.14	100	100	是
深业地产发展有限公司	HKD2,000	2,820.68	100	100	是
汇恒发展有限公司	HKD0.0002		100	100	是
置茂置业有限公司	HKD0.01		70	70	是
胜达时投资有限公司	HKD0.0004		70(注2)	70	是
美山置业有限公司	HKD0.01		100	100	否(注3)

子公司全称	少数股东权益（万元）	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
置茂置业有限公司	86.21		

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

注 2：胜达时投资有限公司系置茂置业有限公司持股 100% 的子公司。

注 3：美山置业有限公司（以下简称“美山公司”）正在清算中，报告期内由清算组对美山公司进行日常管理，美山公司不再开展与清算无关的经营活动，本公司已不能再控制美山公司，美

山公司财务报表也不再适用于持续经营的前提或基准，因此不将美山公司纳入合并财务报表范围。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

公司无同一控制下企业合并取得的子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

公司无非同一控制下企业合并取得的子公司。

2、合并范围变更情况

(1) 报告期内新纳入合并范围公司

公司名称	变更原因	变更日期	本年净利润	年末净资产
山东深国贸物业管理有限公司	新设立	2009 年 1 月	368,010.29	5,036,801.03

(2) 报告期内不再纳入合并范围公司

无

3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

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

(1)资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日人民币对港币的即期汇率 1:0.8805 折算。

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

(3) 利润表中的各项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率即本报告期人民币对港币的平均汇率 1: 0.8812 折算。

(五) 合并财务报表主要项目附注

(以下附注未经特别注明，年末账面余额指 2009 年 12 月 31 日账面余额，年初账面余额指 2008 年 12 月 31 日账面余额；本年发生额指 2009 年发生额，上年发生额指 2008 年发生额；金额单位为人民币元)

1、货币资金

项 目	年末账面余额	年初账面余额
现 金	227,928.12	340,965.83

银行存款	822,829,335.90	265,398,484.68
其他货币资金	6,998,324.23	5,969,277.35
合 计	830,055,588.25	271,708,727.86

注1：其他货币资金余额主要系在证券公司的存出投资款或其他保证金账户余额。

注2：报告年末货币资金比年初增加205.49%，主要是报告期项目售楼款增加所致。

注3：银行存款年末余额中，1,423,898.44元因“海艺”案未决诉讼于报告期被法院冻结，详见附注（七）1（1）、附注（五）15。

项 目	年末账面余额			
	币种	原币	汇率	人民币
现金	RMB	176,999.03	1.0000	176,999.03
	USD	863.58	6.8282	5,896.69
	HKD	51,144.12	0.8805	45,032.40
	小计	——	——	227,928.12
银行存款	RMB	818,032,057.28	1.0000	818,032,057.28
	USD	239.66	6.8282	1,636.45
	HKD	5,446,498.78	0.8805	4,795,642.17
	小计	——	——	822,829,335.90
其他货币资金	RMB	6,997,908.55	1.0000	6,997,908.55
	HKD	472.09	0.8805	415.68
	小计	——	——	6,998,324.23
合计		——	——	830,055,588.25

项目	年初账面余额			
	币种	原币	汇率	人民币
现金	RMB	256,104.11	1.0000	256,104.11
	USD	863.58	6.8346	5,902.20
	HKD	89,533.42	0.8819	78,959.52
	小计	——	——	340,965.83
银行存款	RMB	264,160,081.58	1.0000	264,160,081.58
	USD	368.81	6.8346	2,520.65
	HKD	1,401,387.06	0.8819	1,235,882.45
	小计	——	——	265,398,484.68
其他货币资金	RMB	5,869,611.04	1.0000	5,869,611.04

	HKD	113,013.16	0.8819	99,666.31
	小计	——	——	5,969,277.35
合计		——	——	271,708,727.86

2、交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
交易性权益工具投资	232,200.00	2,670,729.47
合 计	232,200.00	2,670,729.47

注1：年末市价依据证券交易所2009年12月31日对外公告的收盘价确定；

注2：该项投资系流通股股票ST盛润30,000股，年末公允价值为232,200.00元，因“海艺”案未决诉讼于报告期被法院冻结，详见附注（七）1（1）、附注（五）15。

3、应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	109,635,474.92	92.40	48,266,173.89	93.34
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大	3,268,913.65	2.76	3,258,085.65	6.30
其他不重大	5,746,743.71	4.84	187,873.80	0.36
合 计	118,651,132.28	100.00	51,712,133.34	100.00

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	107,951,792.78	90.14	48,266,173.89	94.34
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大	2,807,955.19	2.34	2,680,901.99	5.24
其他不重大	9,010,737.18	7.52	217,497.47	0.42

合 计	119,770,485.15	100.00	51,164,573.35	100.00
-----	----------------	--------	---------------	--------

(2) 重要的年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收款项坏账准备计提:

款项内容	账面余额	坏账金额	年限	计提原因
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	42,611,328.05	3 年以上	涉及诉讼, 详见附注 (七) 1 (2)、附注 (九) 2
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	3 年以上	长期未能收回
深圳市鲁南实业有限公司	2,818,284.84	2,818,284.84	3 年以上	经营状况欠佳
合 计	104,266,173.89	48,266,173.89		

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

(4) 年末金额较大的应收账款详细情况:

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占应收账款总 额的比例(%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	3 年以上	83.11
天虹商场股份有限公司	非关联方	5,369,301.03	1 年以内及 1-2 年	4.52
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	3 年以上	2.39
深圳市鲁南实业发展公司	非关联方	2,818,284.84	3 年以上	2.38
合 计		109,635,474.92		92.40

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	139,178,513.29	87.82	95,719,449.61	91.64
单项金额不重大但信用风险特征组合后 该组合的风险较大	12,982,578.92	8.19	8,679,356.01	8.31

其他不重大	6,320,585.21	3.99	52,816.90	0.05
合 计	158,481,677.42	100.00	104,451,622.52	100.00

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	155,438,806.94	89.30	98,201,351.88	91.92
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大	12,935,854.48	7.43	8,627,800.43	8.08
其他不重大	5,679,715.57	3.27	3,082.58	0.00
合 计	174,054,376.99	100.00	106,832,234.89	100.00

(2) 重要的年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款项坏账准备计提:

款项内容	账面余额	坏账金额	年限	计提原因
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	2-3 年及 3 年以上	履行担保款项, 难以收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	10,199,186.28	6,532,519.60	3 年以上	无可执行财产难以收回
多快电梯(远东)有限公司	8,726,693.00	1,478,071.21	3 年以上	可执行财产难以收回全部欠款, 详见附注(七)1(4)
安徽南鹏造纸有限公司	8,690,144.00	8,690,144.00	3 年以上	长期未能收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	3 年以上	诉讼判决难以收回
五粮液酒家	5,523,057.70	5,523,057.70	3 年以上	已清算
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	3 年以上	已清算
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	3 年以上	项目停建
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	3 年以上	项目停建
深圳国贸饮食企业有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	3 年以上	公司资不抵债
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	3 年以上	经营状况不佳

合 计	107,984,613.61	97,069,325.14		
-----	----------------	---------------	--	--

(3) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况。

(4) 金额较大（前 5 名）的其他应收款详细情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
金田实业（集团）股份有限公司	非关联方	56,600,000.00	2-3 年及 3 年以上	35.71
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业	19,705,931.45	3 年以上	12.43
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有 限公司	非关联方	10,199,186.28	3 年以上	6.44
多快电梯（远东）有限公司	非关联方	8,726,693.00	3 年以上	5.51
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业	8,690,144.00	3 年以上	5.48
合计		103,921,954.73		65.57

(5) 本报告期其他应收款中应收关联方款项详见附注（六）3（4）。

5、预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	年末账面余额		年初账面余额	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)
1年以内（含1年）	46,717,982.28	99.69	2,111,993.73	91.60
1 年至 2 年（含 2 年）	134.03	0.00	161,517.00	7.01
2 年至 3 年（含 3 年）	129,879.00	0.28		
3 年以上	14,878.80	0.03	32,118.80	1.39
合计	46,862,874.11	100.00	2,305,629.53	100.00

(2) 年末金额较大的预付款项情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	说明
预缴税金	非关联方	37,130,544.63	1 年以内	注
裕通建设集团有限公司	非关联方	2,500,000.00	1 年以内	预付工程款

深圳市资江实业有限公司	非关联方	1,200,000.00	1 年以内	预付工程款
合计		40,830,544.63		

注：根据《营业税暂行条例实施细则》的规定，转让土地使用权或者销售不动产，采用预收款（包括预收定金）方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。本公司结余的预缴税金系为尚未达到确认收入条件的房地产项目预收款项而已经预缴的营业税、城建税、教育费附加等各项税费。

（3）本报告期预付款项中无持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况。

6、存货

（1）明细情况：

存货种类	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额	其中：含有借款费用资本化的金额	本年转回跌价准备金额占年末余额的比例
原材料	1,451,382.22	4,275,303.38	4,176,700.15	1,549,985.45		
库存商品	217,315.43	348,746.20	447,867.64	118,193.99		
低值易耗品	327,065.90	711,394.80	874,588.24	163,872.46		
拟开发土地	230,187,067.43	848,085.51	85,979,905.10	145,055,247.84		
在建开发产品	529,360,086.36	417,248,362.29	120,000.00	946,488,448.65	81,252,654.73	
已完工开发产品	528,429,657.47		268,165,573.27	260,264,084.20	328,152.52	
合计	1,289,972,574.81	423,431,892.18	359,764,634.40	1,353,639,832.59	81,580,807.25	

注：所有权受限制的存货详见附注（五）15。

（2）存货跌价准备：

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少额			年末账面余额
			转回	转销	外币折算影响	
原材料	429,881.46	7,203.73	576.00			436,509.19
拟开发土地	106,697,503.71			38,242,168.99	47,680.37	68,407,654.35
已完工开发产品	29,118,896.81					29,118,896.81
合计	136,246,281.98	7,203.73	576.00	38,242,168.99	47,680.37	97,963,060.35

注1：本年拟开发土地转销的存货跌价准备系结转平湖土地成本所致详见附注（五）6（3）

A。

注2：外币折算影响系下属子公司深业地产有限公司等外币报表折算产生。

(3) 具体明细如下：

A、拟开发土地

项目	年末余额		年初余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
皇岗口岸土地	46,823,373.98		46,823,373.98	
平湖土地			40,642,168.99	38,242,168.99
海南琼山土地	6,648,404.13	6,648,404.13	6,648,404.13	6,648,404.13
深惠花园土地	35,574,848.40	26,002,128.89	34,726,762.89	26,002,128.89
冬瓜岭土地			45,257,855.74	
福昌二期土地	5,769,577.11	5,769,577.11	5,769,577.11	5,769,577.11
香港町九土地	50,239,044.22	29,987,544.22	50,318,924.59	30,035,224.59
合 计	145,055,247.84	68,407,654.35	230,187,067.43	106,697,503.71

注1：平湖土地说明：1992年8月，本公司与香港联发行国际事务发展公司、平湖村民委员会（以下简称平湖村）签署协议共同开发平湖村土地，公司实际支付了4,170万元的合同土地款后，取得了173,750平方米土地的房地产证，其中65,714.10平方米土地尚未开发。其后，平湖村以未收齐土地款为由占用尚未开发土地。2003年12月30日，公司与平湖村签署协议，公司保留平湖65,714.10平方米土地中的10,000平方米土地使用权，剩余55,714.10平方米土地归还平湖村。2008年，由于公司取得的10,000平方米的土地已被村民占用，公司与平湖村又签订补充协议换取另外一块约为9,980平方米的空置土地。由于目前该空置的约为9,980平方米土地性质为集体用地，其转变为商品性质土地用地后方可办理过户，涉及手续需要政府相关部门研究审批，2009年初，本公司收到了深圳市国土资源和房产管理局龙岗分局的复函，提出根据国家关于土地出让的有关政策，该地块无法直接确权给本公司，建议另寻途径解决。后经多次与政府相关部门协调，2009年7月初，本公司收到深圳市龙岗区平湖街道办事处的函，要求本公司应按照与平湖村签订的协议约定，与平湖村妥善解决将土地过户到其名下的相关事宜，政府部门将收回被道路占用部分和剩余空地合计6,417.22平方米土地并由政府部门给予本公司适当补偿（政府补偿款355.51万元）。2009年9月29日，本公司与深圳市平湖股份合作公司（原平湖村民委员会）签订协议，平湖村参照政府554元/平方米的标准给予本公司剩余3,582.78平方米土地权益补偿，共计198.49万元。本公司承担不超过90万元的土地使用费、过户费等所有费用。本公司在收齐全部补偿款后不再享有上述土地使用权，并配合平湖村将上述土地过户到平湖村名下。2009年10月，本公司收到深圳市平

湖股份合作公司转来的补偿款198.49万元，政府补偿款目前尚未收到。由于只享有补偿权益，本公司将该土地的账面价值转销（其中转销账面原值4,064.22万元，转销存货跌价准备3,824.22万元），并将可获得的剩余补偿款355.51万元计入其他应收款，同时预计了90万元的转让费用。

注2：冬瓜岭土地本年减少系转入彩天怡色项目开发所致。

注3：香港町九土地本年减少系外币报表折算产生。

B、在建开发产品

项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
深物业·深港1号(原皇御苑C区-B地块)	2007.1	2011.1	388,000,000.00	256,171,231.97	135,803,567.97
深物业·廊桥公馆(原皇御苑D区)	2008.3	2012.2	420,000,000.00	201,623,511.09	121,757,512.84
深物业·新华城(原风和日丽B组团)	2005.9	2010.6	422,280,000.00	436,180,001.02	271,679,005.55
彩天怡色	2009.7	2011.6	110,000,000.00	52,513,704.57	
零星工程					120,000.00
合 计				946,488,448.65	529,360,086.36

C、已完工开发产品

项 目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额	跌价准备
国贸广场	1995.12	79,901,727.31		33,534,859.63	46,366,867.68	
皇御苑 A 区	2001.06	2,973,623.25		356,066.14	2,617,557.11	
皇御苑 B 区	2003.12	15,968,124.72		621,784.59	15,346,340.13	
御花园（原皇御苑 C 区-A 地块）	2008.11	219,861,151.80		213,997,451.38	5,863,700.42	
皇城广场	1997.05	172,981,417.98		6,998,376.82	165,983,041.16	29,118,896.81
新达大厦	2001.10	3,145,042.17		3,145,042.17		
丰润花园	1998.02	339,542.36		169,771.18	169,771.18	
海口蓝岛水岸	2008.12	18,297,459.85		5,456,751.96	12,840,707.89	
日豪名园		4,654,651.00			4,654,651.00	
美丝厂房		3,885,469.40		3,885,469.40		
福昌大厦裙楼		6,421,447.63			6,421,447.63	

项 目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额	跌价准备
合 计		528,429,657.47		268,165,573.27	260,264,084.20	29,118,896.81

注：国贸广场、新达大厦以及美丝厂房本年减少系公司自用或出租而转入固定资产及投资性房地产核算所致。

7、持有至到期投资

项目	年末账面余额	年初账面余额
债券投资		3,000.00
合计		3,000.00

8、对合营企业投资、联营企业投资和其他公司的投资

合营公司、联营公司和其他投资公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
深圳国贸天安物业有限公司	酒店服务业	USD888	建造并经营天安国际大厦
深圳国贸天安大厦物业管理公司	物业管理	300	从事物业管理业务
深圳物业吉发仓储有限公司	服务业	5,415	从事仓储服务,开发临海工业;经销经营公路货运、汽车配件
深圳国贸实业发展有限公司	服务业	HKD3,280	碧泉酒家; 桌球、保龄球娱乐场、卡拉 OK 音乐厅; 洗衣服务等
安徽南鹏造纸有限公司	工业生产	USD800	生产和销售铜版纸、文化纸、包装纸
深圳物方陶瓷工业有限公司	工业生产	USD12,500	主营高档建筑瓷砖的生产和出口销售,兼营建材和建筑陶瓷产品
深圳华晶玻璃瓶有限公司	工业生产	4,800	生产经营各种规格的医药、啤酒、食品、饮料等包装用的玻璃瓶或适合用户特需的其他玻璃制品; 提供经济信息及技术服务
广州利士风汽车有限公司	服务业	2,000	出租汽车客运, 国内商业及物资供销业 (国家专营专控商品除外)

合营公司、联营公司和其他投资公司名称	公司投资额 (万元)	公司所占权益比例	
		直接持股	间接持股
深圳国贸天安物业有限公司	2,318.61	50%	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	150	50%	
深圳物业吉发仓储有限公司	3,064.51	50%	
深圳国贸实业发展有限公司	2,015.48	38.33%	
安徽南鹏造纸有限公司	1,382.40	30%	

深圳物方陶瓷工业有限公司	1,898.36	26%	
深圳华晶玻璃瓶有限公司	760	15.83%	
广州利士风汽车有限公司	600		30%

注：上述公司所占表决权比例与公司所占权益比例（持股比例）没有差异。

9、长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
一、权益法核算的长期股权投资						
深圳国贸天安物业有限公司	23,186,124.00	37,134,170.50	-562,597.68	36,571,572.82	50	50
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	26,297,645.27	-281,055.82	26,016,589.45	50	50
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	1,500,000.00	1,758,476.74	48,571.42	1,807,048.16	50	50
二、成本法核算的长期股权投资						
美山置业有限公司	93.64	93.64		93.64	100	100
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00		7,600,000.00	15.83	15.83
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14	18,983,614.14		18,983,614.14	26	26
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55		3,682,972.55	38.33	38.33
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00		13,824,000.00	30	30
华塑控股股份有限公司	2,962,500.00	2,962,500.00		2,962,500.00	0.33	0.33
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00		3,465,000.00	12.66	12.66
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	8,780,645.20		8,780,645.20	8.47	8.47
深圳国贸石油有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00		8,500,000.00	100	100
广州利士风汽车有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	30	30
三亚东方旅业法人股	1,350,000.00	1,350,000.00		1,350,000.00	0.28	0.28
深衫公司	17,695.09	17,695.09		17,695.09		
澳门华深企业有	85,621.36	85,621.36	-135.92	85,485.44	10	10

限公司						
重庆广发房屋开发有限公司	2,598,061.52	2,598,061.52	-4,124.37	2,593,937.15	27.25	27.25
塞班岛项目	1,935,184.04	1,935,184.04	-3,072.07	1,932,111.97	30	30
合计		144,975,680.05	-802,414.44	144,173,265.61		

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
一、权益法核算的长期股权投资				
深圳国贸天安物业有限公司				
深圳物业吉发仓储有限公司				
深圳天安国际大厦物业管理有限公司				
二、成本法核算的长期股权投资				
美山置业有限公司				
深圳华晶玻璃瓶有限公司		7,600,000.00		
深圳物方陶瓷工业有限公司		18,983,614.14		
深圳国贸实业发展有限公司		3,682,972.55		
安徽南鹏造纸有限公司		13,824,000.00		
华塑控股股份有限公司		2,160,300.45		
北方机械（集团）股份有限公司		3,465,000.00		
广东省华粤房地产股份有限公司		8,780,645.20	780,645.20	
深圳国贸石油有限公司				
广州利士风汽车有限公司				
三亚东方旅业法人股		1,350,000.00		
深衫公司		17,695.09		
澳门华深企业有限公司		85,485.44	-135.93	
重庆广发房屋开发有限公司		2,593,937.15	-4,124.37	
塞班岛项目		1,932,111.97	-3,072.07	
合计		64,475,761.99	773,312.83	

注1：重要合营、联营企业情况详见附注（五）8。

注2：公司持有的同人华塑股份有限公司825,000股定向法人股，因“海艺”案未决诉讼于报告期被法院冻结，详见附注（七）1（1）、附注（五）15。

注3：对澳门华深企业有限公司、塞班岛项目、重庆广发房屋开发有限公司长期股权投资本期减少以及长期股权投资减值准备本年减少的原因系外币报表折算产生。

10、投资性房地产

（1）投资性房地产明细

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	337,388,599.87	58,264,246.76	5,323,527.04	390,329,319.59
1. 房屋、建筑物	334,388,599.87	50,294,292.36	5,323,527.04	379,359,365.19
2. 土地使用权	3,000,000.00	7,969,954.40		10,969,954.40
二、累计折旧和累计摊销合计	113,346,621.68	20,495,825.01	619,093.04	133,223,353.65
1. 房屋、建筑物	113,242,575.44	18,129,409.94	619,093.04	130,752,892.34
2. 土地使用权	104,046.24	2,366,415.07		2,470,461.31
三、投资性房地产账面净值合计	224,041,978.19	—	—	257,105,965.94
1. 房屋、建筑物	221,146,024.43	—	—	248,606,472.85
2. 土地使用权	2,895,953.76	—	—	8,499,493.09
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	224,041,978.19	—	—	257,105,965.94
1. 房屋、建筑物	221,146,024.43	—	—	248,606,472.85
2. 土地使用权	2,895,953.76	—	—	8,499,493.09

注：本年折旧和摊销额14,520,604.33元。

（2）本年房屋建筑物原值增加主要系用于出租的固定资产、存货等转入投资性房地产所致。

（3）所有权受限制的投资性房地产详见附注（五）15。

（4）持有待售的投资性房地产情况：

投资性房地产名称	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间	采用的处置方式
土地使用权	2,843,930.64	5,274,080.00	860,000.00	2010年4月	协议

2009年5月25日，本公司全资子公司—深圳市皇城地产有限公司（下称“皇城地产”）与四

会市土地储备中心通过邮递方式签署了《土地收购合同》，由四会市土地储备中心受让皇城地产在广东省四会市拥有的土地红线面积为 31,394.46 平方米（折合 47.09 亩）的工业用地，收购价格为每亩人民币 112,000.00 元，收购总价款为人民币 5,274,080.00 元。截至报告日，皇城地产尚未收到土地转让款项。

11、固定资产

（1）固定资产明细：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	193,412,746.09	5,477,178.29	25,307,368.55	173,582,555.83
其中：房屋及建筑物	132,897,197.66	2,728,772.13	21,923,228.36	113,702,741.43
机器设备	81,941.80		42,052.80	39,889.00
运输设备	45,568,495.17	596,257.00	1,439,600.00	44,725,152.17
电子及其他设备	10,616,700.87	2,152,149.16	1,902,487.39	10,866,362.64
固定资产装修	4,248,410.59			4,248,410.59
二、累计折旧合计	89,323,158.62	14,127,452.09	6,929,564.16	96,521,046.55
其中：房屋及建筑物	56,075,479.43	4,748,729.51	3,978,142.33	56,846,066.61
机器设备	48,857.70	18,967.01	41,352.80	26,471.91
运输设备	21,669,729.19	7,913,876.75	1,121,000.00	28,462,605.94
电子及其他设备	7,952,708.12	1,173,981.12	1,789,069.03	7,337,620.21
固定资产装修	3,576,384.18	271,897.70		3,848,281.88
三、固定资产账面净值合计	104,089,587.47	——	——	77,061,509.28
其中：房屋及建筑物	76,821,718.23	——	——	56,856,674.82
机器设备	33,084.10	——	——	13,417.09
运输设备	23,898,765.98	——	——	16,262,546.23
电子及其他设备	2,663,992.75	——	——	3,528,742.43
固定资产装修	672,026.41	——	——	400,128.71
四、固定资产减值准备累计金额合计	75,717.16			75,717.16
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子及其他设备	75,717.16			75,717.16
固定资产装修				

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
五、固定资产账面价值合计	104,013,870.31	—	—	76,985,792.12
其中：房屋及建筑物	76,821,718.23	—	—	56,856,674.82
机器设备	33,084.10	—	—	13,417.09
运输设备	23,898,765.98	—	—	16,262,546.23
电子及其他设备	2,588,275.59	—	—	3,453,025.27
固定资产装修	672,026.41	—	—	400,128.71

注：本期折旧额 13,780,939.44 元。

(2) 暂时闲置固定资产的情况

闲置资产类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	预计投入正常生产经营时间
房屋及建筑物	18,657,141.45	5,079,701.28		13,577,440.17	
合 计	18,657,141.45	5,079,701.28		13,577,440.17	

(3) 所有权受限制的固定资产详见附注（五）15。

12、无形资产

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	146,798,497.31			146,798,497.31
营运车牌	144,851,143.70			144,851,143.70
回购出租营运车牌经营权	1,947,353.61			1,947,353.61
二、累计摊销额合计	27,396,156.39	6,508,663.80		33,904,820.19
营运车牌	27,016,274.07	6,449,561.97		33,465,836.04
回购出租营运车牌经营权	379,882.32	59,101.83		438,984.15
三、无形资产账面净值合计	119,402,340.92	—	—	112,893,677.12
营运车牌	117,834,869.63	—	—	111,385,307.66
回购出租营运车牌经营权	1,567,471.29	—	—	1,508,369.46
四、无形资产减值准备累计金额合计				
营运车牌				
回购出租营运车牌经营权				
五、无形资产账面价值合计	119,402,340.92	—	—	112,893,677.12
营运车牌	117,834,869.63	—	—	111,385,307.66

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
回购出租营运车牌经营权	1,567,471.29	——	——	1,508,369.46

注 1：本期摊销额 6,508,663.80 元。

注2：所有权受限制的无形资产详见附注（五）15。

13、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末数	年初数
递延所得税资产：		
其他应收款账面小于计税基础	330,715.82	795,684.72
存货账面价值小于计税基础	10,306,489.74	5,823,779.36
应交税费账面价值大于计税基础	32,844,451.12	
应付职工薪酬账面价值大于计税基础	686,097.78	1,880,000.00
待弥补的应纳税所得额亏损	7,527,746.56	4,823,393.87
小 计	51,695,501.02	13,322,857.95
递延所得税负债：		
无		
小 计		

（2）引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
其他应收款账面小于计税基础	1,503,253.74
存货账面价值小于计税基础	46,599,902.56
应交税费账面价值大于计税基础	149,292,959.65
应付职工薪酬账面价值大于计税基础	3,118,626.28
待弥补的应纳税所得额亏损	34,217,029.82
合 计	234,731,772.05

14、资产减值准备

项目	年初账面余额	本年计提额	本年减少额			年末账面余额
			转回	转销	外币折算影响	
一、坏账准备	157,996,808.24	759,588.01	2,580,352.39		12,288.00	156,163,755.86
其中：1. 应收	51,164,573.35	547,559.99				51,712,133.34

项目	年初账面余额	本年计提额	本年减少额			年末账面余额
			转回	转销	外币折算影响	
账款坏账准备						
2. 其他 应收账款坏账 准备	106,832,234.89	212,028.02	2,580,352.39		12,288.00	104,451,622.52
二、存货跌价 准备	136,246,281.98	7,203.73	576.00	38,242,168.99	47,680.37	97,963,060.35
三、长期股权 投资减值准备	63,702,449.15	780,645.20			7,332.36	64,475,761.99
四、固定资产 减值准备	75,717.16					75,717.16
合计	358,021,256.53	1,547,436.94	2,580,928.39	38,242,168.99	67,300.73	318,678,295.36

注：存货跌价准备转销原因详见附注（五）6（3）A。

15、所有权受到限制的资产

（1）资产所有权受到限制的原因：

A、公司下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以国贸广场（二期）部分房产作抵押取得短期借款50,000,000.00元，年末余额0.00元，截止至2009年12月31日尚未解除抵押物担保；以下属子公司深圳市国贸小汽车出租有限公司的80个营运车牌产权证质押取得长期借款19,000,000.00元，年末余额13,480,000.00元。

B、公司下属子公司深圳市皇城地产有限公司以皇御苑A区5-6栋及皇御苑B区部分房产做抵押取得长期借款250,000,000.00元，年末余额为200,000,000.00元；以皇御苑D区（廊桥花园项目）、深圳国际贸易中心大厦A区3层以及4-01房产做抵押取得长期借款240,000,000.00元，年末余额200,000,000.00元。

C、公司以国贸A区及B区、国贸商业大厦、和平商铺、和平单身楼3至7层、和平酒店7层、和平肉菜市场整层、和平新居54栋第二层百货整层、和平新居小商品市场一层等部分房产共同抵押取得长期借款250,000,000.00元，年末余额为0.00元，截止至2009年12月31日尚未解除抵押物担保。

D、公司以深圳国际贸易中心大厦A区2层、国贸商业大厦、国贸广场（二期）部分房产共81套房产做抵押取得短期借款69,000,000.00元，年末余额0.00元，截止至2009年12月31日尚未解除抵押物担保。

E、如附注（七）1（1）所述，因“海艺”案未决诉讼于报告期被法院查封和冻结如下资产：

查封公司拥有的国贸大厦、国贸商业大厦、国贸广场二期、日豪名园、国贸商住大厦、和平路船步街等部分房产共133套合计66,581.11平方米；冻结公司持有的深圳市皇城地产有限公司95%的股权；冻结本公司持有的SST 华塑825000 股定向法人股、*ST 盛润A30000 股流通股、攀钢钢钒58720 股流通股（本公司代本公司工会持有）；冻结本公司母公司在中國建設銀行股份有限公司深圳市分行、中國工商銀行股份有限公司深圳市分行、中國銀行深圳市分行、中國農業銀行深圳市分行開立帳戶的存款共879,011.82元（這些帳戶的銀行存款截至報告年末共計1,423,898.44元）。上述被查封的房產中，已抵押給銀行的房產面積為35,090.12 平方米、年末賬面價值為74,676,808.33元。

(2) 所有权受到限制的资产金额如下：

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
用于担保的资产：				
固定资产—房屋建筑物	28,319,771.58	4,051,676.00	21,460,235.77	10,911,211.81
投资性房地产—房屋建筑物	87,104,912.14	84,988,714.14	65,251,318.43	106,842,307.85
存货—开发成本		175,007,383.76		175,007,383.76
—开发产品	185,829,097.42	6,542,787.52	156,671,526.54	35,700,358.40
无形资产—营运车牌	62,553,119.84		26,386,453.18	36,166,666.66
小计	363,806,900.98	270,590,561.42	269,769,533.92	364,627,928.48
因诉讼被查封、冻结的资产：				
货币资金		1,423,898.44		1,423,898.44
交易性金融资产		232,200.00		232,200.00
长期股权投资		29,302,199.55		29,302,199.55
其中：对皇城地产的股权（注）		28,500,000.00		28,500,000.00
华塑法人股		802,199.55		802,199.55
固定资产-房屋建筑物		11,881,191.46		11,881,191.46
投资性房地产-房屋建筑物		86,475,296.75		86,475,296.75
存货-房屋建筑物		47,836,352.35		47,836,352.35
小计		177,151,138.55		177,151,138.55
减：同时被用于担保及被查封、冻结的资产		74,676,808.33		74,676,808.33

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
合计	363,806,900.98	373,064,891.64	269,769,533.92	467,102,258.70

注：本公司持有的深圳市皇城地产有限公司95%的股权被冻结，截至2009年12月31日，本公司对该公司的长期股权投资余额为28,500,000.00元，该公司合并财务报表的净资产额为18,044.43万元。

16、短期借款

借款条件	年末账面余额	年初账面余额
信用借款	200,000,000.00	215,000,000.00
抵押借款		154,000,000.00
合计	200,000,000.00	369,000,000.00

注 1：资产负债表日后无偿还金额。

注 2：年末信用借款系深圳市投资控股有限公司委托银行向本公司及本公司子公司深圳市皇城地产有限公司的借款详见附注（六）3（3）。

17、应付账款

（1）应付账款情况

项 目	年末账面余额	年初账面余额
金 额	112,470,139.39	137,040,777.65

（2）本报告期应付账款中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

18、预收账款

（1）预收账款情况

项 目	年末账面余额	年初账面余额
金 额	745,527,226.22	67,150,023.78

注 1：预收账款年末余额较年初余额上升 1010.24%，主要系新华城项目及深港 1 号项目报告期售楼款增加所致。

（2）主要房地产项目销售预收款情况：

项目	账龄	年末余额	期初余额	预计竣工时间
御花园	一年以内	3,040,791.00	11,800,710.00	已竣工
皇城广场	一至二年	2,176,421.15	3,866,804.24	已竣工
皇御苑 A 区	一至四年	846,495.63	2,407,528.93	已竣工

项目	账龄	年末余额	期初余额	预计竣工时间
皇御苑 B 区	一至四年	218,413.26	1,236,719.26	已竣工
丰润花园	三至四年	70,638.00	128,254.00	已竣工
新华城	二年以内	488,378,752.00	44,950,101.00	2010 年 6 月
深港一号	一年以内	246,228,024.00		2011 年 1 月
合计		740,959,535.04	64,390,117.43	

注：账龄超过一年的预收款项的原因系已收到款项但未达到收入确认条件而没有结转收入。

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

19、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	38,781,860.13	130,440,922.31	133,477,968.58	35,744,813.86
二、职工福利费	1,500.00	9,032,716.95	9,034,216.95	
三、社会保险费		15,243,765.03	14,804,885.39	438,879.64
其中：1. 医疗保险费		3,115,017.76	3,104,770.42	10,247.34
2. 基本养老保险费		8,353,676.43	8,325,891.79	27,784.64
3. 年金缴费		3,090,427.14	2,695,507.14	394,920.00
4. 失业保险费		187,437.60	184,050.36	3,387.24
5. 工伤保险费		249,179.90	247,825.01	1,354.89
6. 生育保险费		234,293.67	233,108.14	1,185.53
7. 劳务工合作医疗		7,305.25	7,305.25	
8. 其他社会保险		6,427.28	6,427.28	
四、住房公积金	73,754.34	108,090.00	107,400.00	74,444.34
五、工会经费和职工教育经费	2,467,938.22	3,767,347.24	3,681,883.40	2,553,402.06
六、非货币性福利		145,267.00	145,267.00	
七、因解除劳动关系给予的补偿	25,929,179.50	12,700,956.90	25,459,471.33	13,170,665.07
合计	67,254,232.19	171,439,065.43	186,711,092.65	51,982,204.97

注：应付职工薪酬年末余额比年初余额下降22.71%，主要系本年根据制定的职工辞退计划支付辞退福利所致，详见附注（九）3。

20、应交税费

税费项目	年末账面余额	年初账面余额
1. 增值税	24,686.83	41,461.01
2. 营业税	9,551,059.52	2,652,094.93
3. 所得税	33,444,737.01	15,604,575.75
4. 印花税	47,309.79	191,350.64
5. 教育费附加	287,991.28	75,151.48
6. 土地增值税	158,676,881.17	62,342,634.21
7. 城市维护建设税	201,419.84	39,833.23
8. 房产税	845,667.42	741,777.42
9. 土地使用税		0.10
10. 个人所得税	2,236,551.30	627,227.15
11. 堤围费	14,789.69	5,127.41
12. 其他	784.09	1,545.41
合计	205,331,877.94	82,322,778.74

注：应交税费年末余额比期初余额上升149.42%，主要系御花园项目本期确认收入应计提的企业所得税和土地增值税增加所致。

21、其他应付款

(1) 其他应付款情况

项 目	年末余额	期初余额
合 计	208,240,882.65	187,732,899.73

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

(3) 金额较大的其他应付款详细情况：

项 目	金 额	性质或内容
预提土地增值费	56,303,627.40	预提土地增值费
租赁等按金	31,392,223.30	按金
海南亿润房地产有限公司	28,511,784.91	代收款项
深圳市广虹投资有限公司	18,670,000.00	往来款

项 目	金 额	性质或内容
广州利士风汽车有限公司	15,344,017.08	往来款
深圳富临实业股份有限公司	9,528,506.00	往来款
合 计	159,750,158.69	

(4) 本报告期其他应付款中应付关联方款项详见附注（六）3（4）。

22、一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

类 别	年末账面余额	年初账面余额
长期借款	200,000,000.00	100,000,000.00
合 计	200,000,000.00	100,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

项目	年末账面余额	年初账面余额
保证借款	200,000,000.00	
抵押借款		100,000,000.00
合计	200,000,000.00	100,000,000.00

1 年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款起 始日	借款终止 日	币种	利率	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国建设银行 股份有限公司深圳市 分行	2008 年 4 月 1 日	2010 年 3 月 30 日	人民 币	5.67%	—	200,000,000.00	—	250,000,000.00
合 计					—	200,000,000.00	—	250,000,000.00

注：资产负债表日后重大偿还借款情况详见附注（八）。

23、长期借款

(1) 借款分类

借款条件	年末余额	期初余额
抵押借款		55,000,000.00
质押借款	13,480,000.00	43,229,343.34

保证借款	250,000,000.00	250,000,000.00
合 计	263,480,000.00	348,229,343.34

(2) 长期借款明细情况

贷款单位	借款起始 日	借款终止 日	币种	利率 (%)	期末余额		年初余额	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
中国农业银行 深圳东部支行	2009年3 月20日	2012年3 月19日	人民币	4.86%	—	200,000,000.00	—	
中国农业银行 深圳东部支行	2009年10 月26日	2011年10 月25日	人民币	4.86%	—	50,000,000.00	—	
平安银行中心 商务支行	2008年12 月8日	2011年11 月8日	人民币	5.67%	—	13,480,000.00	—	19,000,000.00
合 计					—	263,480,000.00	—	19,000,000.00

注：资产负债表日后重大的借款、还款情况详见附注（八）。

24、预计负债

种 类	期初账面余额	本期增加	本期减少	年末账面余额
“海艺”案未决诉讼	61,254,234.44			61,254,234.44
稽查事项		8,030,474.39		8,030,474.39
合 计	61,254,234.44	8,030,474.39		69,284,708.83

注1：“海艺”案未决诉讼计提预计负债的情况详见附注（七）1（1）。

注2：稽查事项计提预计负债的情况详见附注（七）2。

25、其他非流动负债

项 目	年末账面余额	年初账面余额
1、公用设施专用基金	20,588,927.64	21,571,868.62
2、房屋本体基金	9,596,210.03	7,837,285.22
3、入伙保证金	8,403,367.49	7,812,947.26
4、电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
5、代管维修金	25,928,572.02	25,978,097.69

项 目	年末账面余额	年初账面余额
6、出租车保证金	28,080,000.00	28,617,800.00
7、待转销营运车牌出租收益	16,732,781.41	18,039,340.21
8、其他	2,447,000.39	4,887,000.00
合 计	115,796,274.42	118,763,754.44

注：其他系子公司深圳市国贸汽车实业有限公司、深圳市国贸小汽车出租有限公司向司机个人的借款。

26、股本

单位：万股

项 目	本报告期变动前		本报告期变动增减(+,-)					本报告期变动后	
	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	38,894.86	71.79		3,533.06		-3,564.26	-31.20	38,863.66	65.21
1、国家持股									
2、国有法人持股	38,337.84	70.76		3,477.36		-3,564.26	-86.90	38,250.94	64.18
3、其他内资持股	557.02	1.03		55.70			55.70	612.72	1.03
其中：									
境内法人持股	509.02	0.94		50.90			50.90	559.92	0.94
境内自然人持股	48.00	0.09		4.80			4.80	52.80	0.09
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	15,285.06	28.21		1,884.93		3,564.26	5,449.19	20,734.25	34.79
1、人民币普通股	9,139.13	16.87		1,270.34		3,564.26	4,834.60	13,973.73	23.45
2、境内上市的外资股	6,145.93	11.34		614.59			614.59	6,760.52	11.34
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	54,179.92	100.00		5,417.99			5,417.99	59,597.91	100.00

有限售条件股份可上市交易时间

单位：万股

时 间	限售期满新增可 上市交易股份数量	有限售条件 股份数量余额	无限售条件 股份数量余额	说 明
2010 年 11 月 3 日	808.05	38,055.61	21,542.30	
2012 年 11 月 3 日	38,055.61		59,597.91	

注1：2009年10月，公司实施了股权分置改革方案，股权分置改革方案详见附注（九）1。

注2：根据公司2009年第四次临时股东大会决议规定，本公司由未分配利润转增股本（10送1），A股转增股权登记日期为2009年11月20日，B股转增股权登记日期为2009年11月25日，变更后注册资本为人民币595,979,092元。上述股本变更增资已经由武汉众环会计师事务所有限责任公司进行了审验，并出具了众环验字（2009）068号验资报告。

27、资本公积

项 目	年初账面余额	本年增 加额	本年减少额	年末账面余额
股本溢价				
其他资本公积	25,332,931.52			25,332,931.52
其中：权益法核算的长期股权投资，被投资单位	25,332,931.52			25,332,931.52
除净损益以外所有者权益的其他变动				
合 计	25,332,931.52			25,332,931.52

28、盈余公积

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
法定盈余公积	62,919,127.11	6,792,923.40		69,712,050.51
合 计	62,919,127.11	6,792,923.40		69,712,050.51

注：盈余公积增加系根据本公司2009年中期利润分配方案以2009年9月30日可供分配利润的10%提取所致。

29、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	-55,930,192.11	
加：年初未分配利润调整数		
调整后年初未分配利润	-55,930,192.11	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	96,933,951.02	
减：提取法定盈余公积	6,792,923.40	按2009年9月30日可供分配利润的10%
应付普通股股利	6,067,788.90	注
转作股本的普通股股利	54,179,917.00	注
期末未分配利润	-26,036,870.39	

注：2009年11月，本公司以2009年9月30日可供分配的未分配利润为基数实施2009年中期利润分配方案：以公司原有总股数541,799,175股为基数，向全体股东每10股送1股派0.112元人民币现金。根据公司章程规定，B股现金股息以本公司股东大会决议日后第一个工作日（2009年11月9日）中国人民银行公布的港币兑换人民币的中间价（1港币=0.8809人民币）折合港币兑付。

30、营业收入及营业成本

（1）营业收入

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	820,863,345.37	600,397,693.56
其他业务收入	24,503,594.32	23,067,446.07
合计	845,366,939.69	623,465,139.63

（2）营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务成本	426,640,525.77	333,683,066.31
其他业务成本	5,216,428.83	5,886,311.03
合计	431,856,954.60	339,569,377.34

注：本期营业收入发生额比上期上升35.59%，主要系御花园项目本期销售房产结转收入所致；营业成本发生额比上期上升27.18%，低于营业收入发生额的增幅，主要系毛利率较高的房地产销售收入比重增加所致。

（3）按行业、产品或地区类别列示：

行业、产品或地区类别	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
饮食服务收入	17,753,352.86	14,989,586.20	2,763,766.66
房地产销售收入	587,838,309.08	238,425,451.03	349,412,858.05
交通运输收入	47,550,926.15	22,906,029.46	24,644,896.69
房屋租赁和管理收入	166,594,498.71	155,308,279.42	11,286,219.29
其他收入	21,855,784.96	5,516,285.40	16,339,499.56
抵消	-20,729,526.39	-10,505,105.74	-10,224,420.65
合计	820,863,345.37	426,640,525.77	394,222,819.60

产品或业务种类	其他业务收入	其他业务成本	其他业务毛利
停车场收入	21,834,101.64	4,795,275.18	17,038,826.46
其他租金收入	1,668,640.00		1,668,640.00
其他收入	3,105,452.68	1,972,961.72	1,132,490.96
抵消	-2,104,600.00	-1,551,808.07	-552,791.93
合计	24,503,594.32	5,216,428.83	19,287,165.49

(4) 主营业务收入明细：

业务分部	本年发生数	上年发生数
饮食服务收入	17,753,352.86	14,617,529.80
房地产销售收入	587,838,309.08	381,640,502.27
交通运输收入	47,550,926.15	46,718,748.92
商业销售收入		2,559,188.26
房屋租赁和管理收入	166,594,498.71	160,569,601.52
其他收入	21,855,784.96	15,117,735.74
小 计	841,592,871.76	621,223,306.51
公司内各业务分部间相互抵消	-20,729,526.39	-20,825,612.95
合 计	820,863,345.37	600,397,693.56

(5) 主营业务成本明细：

业务分部	本年发生数	上年发生数
饮食服务成本	14,989,586.20	6,403,802.95

房地产销售成本	238,425,451.03	156,965,705.40
交通运输成本	22,906,029.46	22,343,817.34
商业销售收入成本		2,117,172.87
房屋租赁和管理成本	155,308,279.42	146,744,324.61
其他成本	5,516,285.40	6,040,573.26
小 计	437,145,631.51	340,615,396.43
公司内各业务分部间相互抵消	-10,505,105.74	-6,932,330.12
合 计	426,640,525.77	333,683,066.31

31、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	42,686,850.27	31,267,337.28	应税收入的 3%、5%
城市维护建设税	627,685.37	485,751.36	应纳增值税及营业税额 1%、7%
教育费附加	1,297,578.03	957,733.16	应纳增值税、营业税额 3%
土地增值税	101,297,169.97	57,282,175.73	30%—60%四级超率累进税率
堤围费	101,854.59		营业收入的 0.01%
其他	13,414.99	51,126.40	
合 计	146,024,553.22	90,044,123.93	

注：本期营业税金及附加发生额比上期上升 62.17%，主要系收入增加应缴纳流转税及附加税费以及计提的土地增值税增加所致。

32、财务费用

类 别	本年发生额	上年发生额
利息支出	18,013,330.40	23,874,394.25
减：利息收入	3,046,279.32	1,371,061.53
汇兑净损失	119,130.81	-587,532.73
其他	967,843.14	439,306.11
合 计	16,054,025.03	22,355,106.10

33、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	-1,820,764.38	5,572,788.17
二、存货跌价损失	6,627.73	-27,302.58
三、长期股权投资减值损失	780,645.20	991,861.00
合计	-1,033,491.45	6,537,346.59

34、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-705,776.78	-2,383,995.78
合计	-705,776.78	-2,383,995.78

35、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
1、权益法核算的投资收益	-795,082.08	1,699,715.19
2、处置长期股权投资收益		30,854,470.32
3、处置交易性金融资产取得的收益	3,141,428.11	45,039.52
4、持有交易性金融资产期间取得的投资收益	38,342.22	
5、处置可供出售金融资产取得的收益		4,835,799.71
6、处置持有至到期投资取得的投资收益	-3,000.00	
合计	2,381,688.25	37,435,024.74

注：如附注（七）1（1）所述，除持有深圳市皇城地产有限公司 95%的股权被冻结可能对投资收益汇回产生影响外，其他投资收益汇回不存在重大限制。

36、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
1. 非流动资产处置利得合计	462,807.80	7,128,822.92
其中：固定资产处置利得	462,807.80	7,128,822.92
2. 其他	4,589,404.05	2,701,947.17
其中：无法偿还的债务		1,792,622.87
违约房租保证金		426,370.70
罚没收入	2,063,390.43	149,157.04
补偿收入	2,240,000.00	

合计	5,052,211.85	9,830,770.09
----	--------------	--------------

37、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
1、非流动资产处置损失合计	401,097.48	490,444.60
其中：固定资产处置损失	401,097.48	490,444.60
2、公益性捐赠支出	95,000.00	
3、诉讼赔款		49,611.50
4、税收滞纳金及罚款	19,492.78	596,551.65
5、赔偿款		136,798.80
6、预计负债	8,031,974.39	19,481,328.37
7、其他	128,426.07	328,770.16
合计	8,675,990.72	21,083,505.08

38、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	68,736,118.86	22,986,229.94
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-38,372,643.07	-2,879,702.80
所得税费用	30,363,475.79	20,106,527.14

39、每股收益

项目	本年每股收益	上年每股收益
基本每股收益	0.16	0.02
稀释每股收益	0.16	0.02

本年每股收益计算过程如下：

$$\text{基本每股收益} = 96,933,951.02 \div (541,799,175 + 54,179,917) = 0.16$$

$$\text{稀释每股收益} = 96,933,951.02 \div (541,799,175 + 54,179,917) = 0.16$$

上年每股收益重新计算过程如下：

$$\text{基本每股收益} = 9,829,397.29 \div (541,799,175 + 54,179,917) = 0.02$$

$$\text{稀释每股收益} = 9,829,397.29 \div (541,799,175 + 54,179,917) = 0.02$$

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算方法

A. 基本每股收益= $P_0 \div S$

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

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

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

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

40、其他综合收益

项 目	本年 发生额	上年 发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		2,524,201.15
小 计		-2,524,201.15
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		2,422,343.41
小 计		-2,422,343.41
3. 外币财务报表折算差额	-38,974.41	-1,601,920.03

项 目	本年 发生额	上年 发生额
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	-38,974.41	-1,601,920.03
合 计	-38,974.41	-6,548,464.59

41、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金额
收到的其他与经营活动有关的现金	38,461,044.49
其中：代海南亿润房地产有限公司收款	11,106,784.38
广州利士风汽车公司往来款	5,000,000.00
收回多快电梯欠款	3,000,000.00
平湖土地补偿款	1,984,860.12
本体基金等净增加	1,849,345.04
保证金等增加	5,848,390.71
违约金、滞纳金等罚款收入	2,063,390.43

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金额
支付的其他与经营活动有关的现金	50,261,058.36
其中：付现管理费用	26,939,561.70
付现销售费用	17,454,653.91

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金额
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,235,000.00
其中：大额借款手续费等	2,235,000.00

(4) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		

补充资料	本年金额	上年金额
净利润	96,934,287.02	9,833,936.59
加：资产减值准备	-1,033,491.45	6,537,346.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销等	28,301,543.77	29,067,729.92
无形资产摊销	6,508,663.80	6,622,113.79
长期待摊费用摊销	306,160.08	202,018.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-58,710.32	-6,638,378.32
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	705,776.78	2,383,995.78
财务费用(收益以“一”号填列)	18,304,330.40	23,874,394.25
投资损失(收益以“一”号填列)	-2,381,688.25	-37,435,024.74
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-38,372,643.07	-2,878,720.88
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		-656,914.31
存货的减少(增加以“一”号填列)	-100,469,254.00	-197,223,039.90
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-31,773,227.76	-82,097,623.29
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	782,678,879.69	224,705,188.19
其他		
经营活动产生的现金流量净额	759,650,626.69	-23,702,977.52
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	830,055,588.25	271,708,727.86
减：现金的期初余额	271,708,727.86	242,161,687.34
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	558,346,860.39	29,547,040.52

(5) 现金和现金等价物:

项目	本年金额	上年金额
一、现金	830,055,588.25	271,708,727.86
其中：库存现金	227,928.12	340,965.83
可随时用于支付的银行存款	821,405,437.46	265,398,484.68
可随时用于支付的其他货币资金	6,998,324.23	5,969,277.35
二、年末现金及现金等价物余额	830,055,588.25	271,708,727.86
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,423,898.44	

42、分部报告

项 目	房地产业务		房屋租赁管理业务		交通运输业务		商业业务	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入	587,838,309.08	381,640,502.27	166,594,498.71	160,569,601.52	47,550,926.15	46,718,748.92		2,559,188.26
其中：对外交易收入	581,318,329.08	381,640,502.27	156,628,206.23	149,316,946.20	47,550,926.15	46,718,748.92		2,559,188.26
分部间交易收入	6,519,980.00		9,966,292.48	11,252,655.32				
二、营业费用	414,339,392.22	254,571,501.39	234,732,516.55	266,415,996.27	38,741,414.21	46,316,889.26		2,762,276.74
三、营业利润	173,498,916.86	127,069,000.88	-68,138,017.84	-105,846,394.75	8,809,511.94	401,859.66		-203,088.48
四、资产总额	2,126,337,426.54	1,469,622,956.86	554,363,198.60	456,438,529.12	159,191,196.30	204,115,420.11		-
五、负债总额	1,732,941,201.16	1,019,040,751.15	303,106,940.80	226,704,190.07	95,377,198.35	179,360,661.11		-
六、补充信息								
1. 折旧和摊销费用	823,538.56	4,231,944.81	18,956,755.73	16,729,990.32	14,609,598.62	14,029,994.31		-
2. 资本性支出								
3. 折旧和摊销以外的非现金费用								

项 目	饮食服务业务		其他		抵 销		合 计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入	17,753,352.86	14,617,529.80	48,463,979.28	38,185,181.81	-22,834,126.39	-20,825,612.95	845,366,939.69	623,465,139.63
其中：对外交易收入	16,885,322.86	13,168,487.20	42,984,155.37	30,061,266.78			845,366,939.69	623,465,139.63
分部间交易收入	868,030.00	1,449,042.60	5,479,823.91	8,123,915.03	-22,834,126.39	-20,825,612.95		-
二、营业费用	18,396,356.61	14,806,539.90	29,417,141.60	32,788,571.87	-18,472,020.26	-19,580,673.37	717,154,800.93	598,081,102.06
三、营业利润	-643,003.75	-189,010.10	19,046,837.68	5,396,609.94	-4,362,106.13	-1,244,939.58	128,212,138.76	25,384,037.57
四、资产总额	4,691,497.12	2,717,061.62	1,072,449,130.64	887,849,679.71	-1,082,614,494.60	-909,897,749.14	2,834,417,954.60	2,110,845,898.28
五、负债总额	4,983,460.21	2,422,997.85	1,103,534,230.82	994,113,987.45	-1,067,829,716.92	-882,273,805.83	2,172,113,314.42	1,539,368,781.81
六、补充信息								
1. 折旧和摊销费用	23,918.69	539,228.93	702,556.05	341,631.34			35,116,367.65	35,872,789.70
2. 资本性支出								
3. 折旧和摊销以外的非现金费用								

（六）关联方关系及其交易

1、 本公司关联方的认定标准：

本公司按照企业会计准则和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准为：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、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2、 关联方关系

（1）存在控制关系的关联方

A. 本公司的母公司有关信息：

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
深圳市投资控股有限公司	中国深圳市	为市属国有企业提供担保；对市国资委直接监管企业之外的国有股权进行管理；对所属企业进行资产重组、改制和资本运作；投资；市国资委授权的其他业务	母公司	有限责任公司(国有独资)	陈洪博

本公司控股股东现登记为深圳市建设投资控股公司。详见附注（一）4。

B. 存在控制关系的子公司：

本企业的子公司有关信息详见附注（四）1。

（2）存在控制关系的关联方的注册资本及其变化：

A、存在控制关系的公司股东的注册资本及其变化（金额单位：万元）：

企业名称	期初余额	本年增加数	本年减少数	年末余额
深圳市投资控股有限公司	400,000.00			400,000.00

B、存在控制关系的子公司的注册资本见附注（四）1。

（3）存在控制关系的关联方所持股份及其变化（未注明币种的为人民币）：

企业名称	期初余额		本期增（减）		年末余额	
	金额	%	金额	%	金额	%
深圳市投资控股有限公司	324,233,612.00	59.84	-1,075,279.80	-5.62	323,158,332.20	54.22
海南新达开发总公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
深圳市国贸餐饮有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00	100			30,950,000.00	100

企业名称	期初余额		本期增（减）		年末余额	
	金额	%	金额	%	金额	%
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
深圳市国贸汽车实业有限公司	29,850,000.00	100			29,850,000.00	100
深圳市皇城地产有限公司	30,000,000.00	100			30,000,000.00	100
四川天和实业有限公司	8,000,000.00	100			8,000,000.00	100
深圳市国管机电设备有限公司	1,200,000.00	100			1,200,000.00	100
深圳市天阙电梯技术有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
山东深国贸物业管理有限公司			5,000,000.00	100	5,000,000.00	100
重庆深国贸物业管理有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
重庆奥博电梯有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市国贸石油有限公司	8,500,000.00	100			8,500,000.00	100
深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	1,500,000.00	100			1,500,000.00	100
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市皇城物业管理有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
湛江深圳物业发展有限公司	2,530,000.00	100			2,530,000.00	100
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00	100			3,000,000.00	100
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	100			12,000,000.00	100
深圳市房地产交易所	1,380,000.00	100			1,380,000.00	100
深业地产发展有限公司	HKD20,000,000.00	100			HKD20,000,000.00	100
汇恒发展有限公司	HKD2.00	100			HKD2.00	100
置茂置业有限公司	HKD100.00	70			HKD100.00	70
胜达时投资有限公司（注）	HKD4.00	70			HKD4.00	70
美山置业有限公司	HKD100.00	100			HKD100.00	100

注：胜达时投资有限公司系置茂置业有限公司持股 100% 的子公司。

（4）其他关联方关系的性质

企业名称	与本企业的关系
深圳物业吉发仓储有限公司	合营企业
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业
安徽南鹏造纸有限公司	持有其 30% 的股权

企业名称	与本企业的关系
深圳物方陶瓷工业有限公司	持有其 26%的股权
深圳国贸实业发展有限公司	持有其 38.33%股权
广州利士风汽车有限公司	持有其 30%的股权

3、 关联方交易

(1) 提供担保

公司没有为合并财务报表范围外的其他公司提供担保,为下属子公司提供担保的情况见附注(七)3。

(2) 关键管理人员报酬

本年度支付给关键管理人员的报酬总额(含个人所得税)为人民币 601.29 万元;上年度支付给关键管理人员的报酬总额(含个人所得税)为人民币 285.30 万元。

(3) 委托借款

深圳市投资控股有限公司报告期内为本公司委托借款或直接借款情况如下(金额单位:万元):

受托方名称	借款方	年利率 (%)	期初借款	本期借款	本期还款	年末借款	本期支付 利息
中国光大银行深圳景田支行	深圳市皇城地产有限公司	5.0523	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	1,002.64
中国农业银行深圳地王支行	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	6.4700	5,000.00	5,000.00	10,000.00		281.04
中国农业银行深圳市分行	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	5.3100		5,000.00		5,000.00	
直接借款	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	7.4700	1,500.00		1,500.00		18.59
合计			21,500.00	25,000.00	26,500.00	20,000.00	1,302.27

注:报告期内对深圳市投资控股有限公司直接借款的期初欠付利息 62.07 万元于本期归还。

(4) 关联方应收应付款项余额

关联方名称	金额		占各项目款项余额比例%	
	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
其他应收款:				

关联方名称	金额		占各项目款项余额比例%	
	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
深圳国贸天安物业有限公司	19,705,931.45	24,705,931.45	12.43	14.19
安徽南鹏造纸有限公司	8,690,144.00	8,702,432.00	5.48	5.00
深圳国贸实业发展有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	1.53	1.40
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1.10	1.00
短期借款（委托借款）：				
深圳市投资控股有限公司	200,000,000.00	215,000,000.00	100.00	58.27
其他应付款：				
深圳市国贸石油有限公司	7,196,769.67	2,603,248.77	3.46	1.22
深圳物业吉发仓储有限公司	6,288,296.00	6,953,472.00	3.02	3.27
广州利士风汽车有限公司	15,344,017.08	10,000,000.00	7.37	5.33

（七）或有事项

1、 未决诉讼

（1）1997 年 12 月，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主以公司未按期交付房产为由，向深圳市中级人民法院（下称“深圳中院”）起诉公司及公司下属企业深圳国贸广场物业发展有限公司，要求解除房地产买卖合同，返还购房款及承担违约金共计港币约 3 亿元。公司以原告未付清房款为由提起反诉，深圳中院判决公司胜诉。原告不服向广东省高级人民法院（下称“广东省高院”）提起上诉，广东省高院于 1999 年 4 月作出终审判决（共计 34 份判决书），判决双方签订的《深圳市房地产买卖合同》有效，对方已付清全部楼款，判令公司向对方承担违约金、赔偿金及诉讼费等共计港币 7916 万元。该八家公司于同年 6 月向深圳中院申请执行。公司认为二审判决认定事实不清，适用法律不当，并向广东省高院申请再审，广东省高院于 1999 年 8 月决定对本案进行再审审查。根据该再审审查决定，深圳中院在公司提供财产提存后，停止了该案的执行。2003 年底，广东省高院经过审查驳回了公司的再审申请，公司根据提存财产账面价值预计了相关损失 41,772,906.07 元。本公司认为上述判决存在认定事实不清、适用法律错误、违反法定诉讼程序等问题随后向最高人民法院提出再审申请。2008 年 2 月，最高人民法院裁定其中的（1998）粤高法民终字第 298 号判决（第一商业公司案件）进行再审。广东省高院已于 2008 年 6 月 18 日开庭再审本案。

本公司于 2009 年 4 月 6 日，收到深圳中院于 2009 年 3 月 23 日签发的 34 份《恢复执行通

知书》，称海艺实业（深圳）有限公司等八家业主向深圳中院申请恢复执行广东省高院 1999 年作出的 34 份判决书，深圳市中级人民法院受理了该申请。由于公司原提存财产的市场价值发生了变动，上年度追加预计损失 19,481,328.37 元。公司分别于 2009 年 6 月 2 日、6 月 25 日收到深圳中院送达的《查封、冻结财产通知书》，查封、冻结了公司的部分房产、股权及部分银行账户等，详见附注（五）15。

2009 年 10 月，最高人民法院又裁定再审金海京公司起诉的（1998）粤高法民终字第 311 号判决。

基于 34 个案件中已经有两案进入审判监督程序，即最高人民法院裁定中止执行并发回广东省高级人民法院再审，我公司据此就全部 34 个案件向深圳中院提出执行异议，深圳中院中止了（1998）粤高法民终字第 298 号判决以及（1998）粤高法民终字第 311 号判决的执行，剩余 32 个案件继续执行。

本公司认为：作为申请执行依据的 32 份判决书，与已被最高人民法院裁定中止执行并已进入再审程序的（1998）粤法民终字第 298 号判决书以及（1998）粤高法民终字第 311 号判决书相同，都存在认定事实不清、适用法律错误、违反法定诉讼程序等问题，公司正在继续向最高人民法院申请再审，同时积极寻求其他法律途径，维护本公司和股东的合法权益。

（2）1993 年公司与深圳市海滨物业发展有限公司（现名：深圳市基永物业发展有限公司，以下简称“基永公司”）签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》（嘉宾大厦现名金利华大厦），1999 年 1 月，基永公司以房产面积与合同不符等理由向广东省高级人民法院起诉公司，要求解除转让合同，返还其已付的转让款及建设款。对此，公司反诉对方要求支付剩余转让款，并申请法院查封了对方 2.8 万平方米的房产。

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

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

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

2009 年 10 月，公司收到广东省高级人民法院送达的《执行裁定书（（2002）粤高法执字第 1-2 号）》。该裁定称：恢复本案执行是根据“最高人民法院关于开展全国集中清理执行积案活动的要求”而进行的，经广东省高级人民法院向深圳市车管所、深圳市证券结算机构、深圳市国土资源和房产管理局及被执行人的开户银行等单位调查，被执行人——基永公司没有可供执行的财产。为此，广东省高级人民法院裁定：①终结（2002）粤高法执字第 1 号案的本次执行程序；②本案具备执行条件时，申请执行人可以申请恢复执行。

（3）1996 年 7 月，中国华西企业有限公司与基永公司签订了《金利华商业广场花岗石外装饰施工合同》，后因基永公司拖欠工程款，中国华西企业有限公司诉至罗湖法院，要求基永公司、深圳总利投资有限公司及本公司支付工程款及损失共计 587 万多元。

2009 年 5 月，深圳市罗湖区人民法院重新开庭审理本案。原告在原诉讼请求的基础上增加了要求赔偿 150 万元逾期利息的诉讼请求。

2009 年 12 月 1 日，深圳市罗湖区人民法院作出一审判决，并向公司送达（2003）深罗法民二初字第 240 号《民事判决书》，判决驳回原告华西公司对公司的诉讼请求。华西公司不服，已经提起上诉。

本公司认为：本公司并非合同主体方且一审已经胜诉，根据事实和法律依据，此诉讼案件将不会给公司带来损失。

（4）多快电梯系列案件

A、2002 年 7 月 11 日，公司子公司深圳市皇城地产有限公司（以下简称“皇城地产公司”）与多快电梯（远东）有限公司（以下简称“多快电梯”）签订的《电梯设备合同》及随后与之签订的《房产抵押及购房协议书》约定，由多快电梯向皇城地产公司提供皇御苑 B 区楼宇所需的电梯，陶伯明愿将其名下的房产抵押给皇城地产公司作为多快电梯按时供应电梯的担保。2004 年 12 月 6 日，皇城地产公司以多快电梯未供货为由向深圳市仲裁委员会申请仲裁，请求解除与多快电梯签订的《电梯设备合同》，双倍返还已支付的定金 7,539,000 元，电梯货款 15,904,000 元，支付赔偿损失 277,268.51 元。2005 年 11 月 24 日，深圳市仲裁委员会作出裁决，由多快电梯向皇城地产公司双倍返还已支付的定金 7,539,000 元，电梯货款 15,904,000 元，陶伯明在抵押物价值范围内承担连带责任。

多快电梯及陶伯明不服该裁决，于 2005 年 12 月 7 日向深圳市中级人民法院（以下简称“深

中院”)提出撤销仲裁裁决的请求,2006年深中院出具(2006)深中法民四初字第18号、19号民事裁定书裁定:驳回多快电梯、陶伯明要求撤销深圳仲裁委员会作出的[2005]深仲裁字第1227号裁决的申请。2006年11月16日,皇城地产公司向深圳中院报告执行情况,请求法院进入抵押财产的评估拍卖程序。

报告期内的进展情况是:①、通过深圳中院已拍卖多快电梯公司名下的两套房产:皇城广场裙楼及世贸广场957.31 m²的房产,拍卖价为428万元,2009年4月皇城地产公司收到深圳中院转来的300万元,尚余128万元暂留在深圳中院账户中。②、根据深圳中院的(2006)深中法执字第516号通知书,2009年4月24日拍卖了五套房产,拍卖价为人民币514万元,其中依法有三分之一即人民币1,713,333.00元,可作为本案执行财产予以抵偿所欠皇城地产公司的债务。

B、2006年8月3日,海南多快电梯维修(远东)有限公司深圳分公司(以下简称多快深圳公司)向深圳市福田区法院提起诉讼,请求本公司子公司深圳市皇城物业管理有限公司(以下简称“皇城物管公司”)支付欠付的维保费用。在审理过程中,多快深圳公司申请追加皇城地产公司为共同被告,并要求皇城地产公司对上述债务承担连带清偿责任。2007年1月26日,深圳福田区人民法院作出(2006)深福法民二初字第1977号民事判决书:皇城地产公司、皇城物管公司应分别向多快深圳公司支付维保费925,500.00元、1,105,130.00元并赔偿利息损失。皇城地产公司和皇城物管公司以事实不清,违反法定程序为由提起上诉。2008年1月28日,深圳市中级人民法院作出(2007)深中法民二终字第827号民事判决书:皇城地产公司、皇城物管公司应分别向多快深圳公司支付维保费893,100.00元、1,102,730.00元并赔偿利息损失。皇城地产公司和皇城物管公司已在财务报表中确认了相关费用支出。

皇城地产公司应收多快电梯款项年末余额为8,726,693元,考虑已执行或待执行多快电梯的相关财产和欠付多快电梯及其关联方、担保方的款项尚未支付等事项,对账面应收款项余额进行了减值准备测试,确认报告期末计提的坏账准备为1,478,071.21元。

(5)2004年6月,深圳市美丝实业有限公司(以下简称:美丝公司)向深圳市中级法院提起诉讼,诉称1991年6月深圳市罗湖经济发展公司与本公司非法使用其合法取得的土地,为此请求法院排除妨碍、停止侵害并索赔800万元。2005年3月,深圳中院作出(2004)深中法民初字第108号民事判决书,判决本公司在3个月内返还4,782平方米土地给美丝公司,驳回美丝公司的其他诉讼请求。公司不服,向广东高院提起上诉。广东高院于2005年11月25日判决撤销深圳中院作出的(2004)深中法民初字第108号民事判决,驳回美丝公司的起诉。

在二审审理期间,美丝公司又向深圳市房地产权登记中心申请撤销公司持有的深房地字第3000320987、300119899号《房地产证》。深圳市房地产权登记中心于2005年7月7日向美

丝公司作出《深房登函（2005）84 号》复函，认为上述两证均合法有效，不应予以撤销。美丝公司不服，向深圳市人民政府提出行政复议，深圳市人民政府于 2005 年 10 月 8 日作出深府复决（2005）294 号《行政复议决定书》，认为上述两证核准登记不当，应予以撤销，并撤销了《深房登函（2005）84 号》复函。

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

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

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

2007 年 11 月，深圳市国土资源和房产管理局再次驳回深圳市美丝实业有限公司撤销我司深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》的申请，深圳市美丝实业有限公司向深圳市福田区人民法院提起行政诉讼，要求撤销深圳市国土资源和房产管理局的该行政行为。我司作为第三人参加诉讼。该诉讼案号为（2008）深福法行初字第 10 号，该诉讼已于 2008 年 1 月 8 日开庭。2008 年 1 月，美丝公司又向深圳市福田区人民法院提起行政诉讼，要求撤销国土局的上述行政行为，撤销公司的深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》，将该土地恢复在登记在美丝公司名下，该诉讼号为（2008）深福法行初字第 70 号。2008 年 5 月，福田区人民法院对 70

号案件做了一审判决，判决撤销公司的深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》，要求国土局重新审查美丝公司的申请，公司、国土局及美丝公司均不服该判决提起上诉。2008 年 7 月，公司收到福田区人民法院的《行政裁定书》，裁定中止（2008）深福法行初字第 10 号审理。

2008 年 12 月，深圳中院做出（2008）深中法行终字第 223 号《行政判决书》，对（2008）深福法行初字第 70 号上诉案件作出终审判决，判决维持了原审法院的判决，并明确指出，公司与深圳市美丝实业有限公司之间就涉案土地使用权的争议，应通过民事程序解决，国土部门应待争议解决后，根据结果办理相关的登记手续。

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

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

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

2、稽查事项

2008 年 9 月 10 日，本公司收到中国证监会深圳稽查局的立案调查通知书，对本公司涉嫌违反证券法律法规的行为进行立案稽查。2009 年 12 月 3 日，本公司收到中国证券监督管理委员会《行政处罚事先告知书》，该《告知书》认定本公司存在证券违法行为，并拟对公司违反证券法律法规的行为做出处罚：没收公司利用个人账户买卖证券的违法所得人民币 250,849.80 元，借用其他法人帐户违规买卖 B 股的违法所得港币 8,544,744.97 元，并对公司处以 250,849.80 元罚款。同时，中国证券监督管理委员会还拟对相关责任人处以警告和罚款。根据相关《行政处罚法》，《中国证券监督管理委员会行政处罚听证规则》的规定，相关当事人分别享有陈述和申辩或要求听证的权利。本公司依法进行了陈述和申辩，截至报告日止，本公司尚未收到正式稽查结果通知。虽然本公司已进行了陈述和申辩，但本公司预计上述《行政处罚事先告知书》中涉及的处罚很有可能仍会发生，因此按照处罚金额折合人民币金额计提了预计负债 8,030,474.39 元。

3、担保事项

(1) 本公司为深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行深圳东部支行的 24,000 万元长期借款提供连带责任保证,并以深圳国际贸易中心大厦 A 区 3 层及 4-01 号物业为其提供抵押担保,该借款期末余额为 20,000 万元。

(2) 本公司为深圳市皇城地产有限公司向中国建设银行股份有限公司深圳市分行的 25,000 万元长期借款提供连带责任保证,该借款期末余额为 20,000 万元,该借款一年内到期。

(3) 本公司以及子公司深圳市物业房地产开发有限公司和深圳市国贸汽车实业有限公司为深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行深圳东部支行的 25,000 万元长期借款提供连带责任保证,该借款期末余额为 5,000 万元。

(4) 为业主担保:本公司及本公司下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保,截止 2009 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 19,079 万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保,为行业内普遍现象。

4、或有资产

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

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

公司不服广东省高院判决,向最高人民法院申请再审。2005 年 8 月,最高人民法院下达了(2004)民二监字第 146-1 号民事裁定书,裁定广东省高院再审本案,再审期间原判决中止执行。2006 年 5 月 12 日,广东省高院对 90 号判决再审审结,判决维持 90 号判决,本案恢复执行,湖北外贸向广州铁院请求付款并请求再执行再审期间的利息,公司同时请求暂缓执行。2006 年 6 月 30 日,广州铁院出具(2004)广铁中法执字第 225-4 号民事裁定书裁定:①公司请求暂缓执行没有事实和法律依据,不予采纳;②湖北外贸驻深办请求付款符合法律规定,广州铁院决定将划拨至该院账户的 2,300 万元扣除执行费后支付给湖北外贸驻深办;③对于湖北外贸驻深办所请求再执行再审期间利息不予支持;④90 号判决所确定的公司还款义务已依法执行完毕;⑤90 号判决终结执行。公司依据上述判决已确认了损失,并增加对基永公司的应收款项并提取坏账准备。

公司认为广东省高院的再审判决存在认定事实和适用法律的错误，已经向最高人民法院申请再审，最高人民法院于2007年10月作出（2004）民二监字第146-3号《民事裁定书》，裁定由最高人民法院再审本案，目前尚未开庭。

公司赔付房款及利息后，湖北外贸驻深办退回的嘉宾大厦14、15层依法应归公司所有。为解决该房产的权属问题，经公司调查发现，嘉宾大厦的14、15层被以备案登记的方式登记在珠海西部银珠实业开发公司名下，公司于2008年6月向深圳市罗湖区人民法院提请民事诉讼，起诉珠海西部银珠实业开发公司，请求法院确认公司为嘉宾大厦的14、15层的权利人，并判令将嘉宾大厦14、15层过户登记在公司名下。罗湖法院依法受理本案，案号为（2008）深罗法民三初字第1442号。2008年7月21日，法院经公开审理并主持调解，公司与珠海西部银珠实业开发公司达成《民事调解书》，该调解书的主要内容为：①双方一致同意嘉宾大厦的14、15层归原告（公司）所有；②被告在本调解书生效之日起三日内协助原告（公司）办理上述房产过户到原告名下的相关手续。本调解书已依法生效。截至报告年末，嘉宾大厦的14、15层已经以备案登记的方式由深圳市房地产权登记中心登记在本公司名下。由于上述房产权属预期是否给公司带来经济利益存在着重大不确定性，本公司未在财务报表上确认上述或有资产。

（2）2006年5月25日，深圳市人民政府颁布《关于印发深圳市社区配套和公共服务用房清理移交工作方案的通知》（深府办〔2006〕79号文），规定清理移交范围为1998年1月3日实行土地使用权有偿出让制度以来，由开发单位建设的居委会、中小学用房（土地合同明确约定产权归开发单位的除外）；土地合同约定或其他规定应当移交但尚未移交给政府的幼儿园等公共服务用房；土地合同没有明确产权是否归政府、以及没有明确是否以成本价提供给政府的居委会、中小学用房，均由政府以成本价收回。移交实物的成本价，应本着处理遗留问题宜粗不宜细的原则，按工程造价管理站公布的竣工当年信息价和造价指标确定成本价指导方案，审计部门对该方案的执行情况进行审核等。

经统计，本公司及子公司约有建筑面积36,000平方米的社区配套和公共服务用房。本公司的上述房产部分已移交给相关部门，并符合上述文件规定，完成测绘后政府尚未进行面积确认及成本价核算；子公司深圳市皇城地产有限公司的相关配套设施尚未办理移交手续，政府最终认定的面积及补偿金额尚无法确定，因此，本公司未在财务报表上确认上述或有资产。

（八）资产负债表日后事项

（1）2010年1月21日本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司归还平安银行中心商务支行长期借款46万元。

（2）2010年1月27日本公司子公司深圳市皇城地产有限公司归还中国建设银行股份有限公司

司深圳市分行长期借款10,000万元。

(3) 2010年1月27日本公司子公司深圳市皇城地产有限公司取得中国农业银行股份有限公司深圳东部支行长期借款10,000万元，借款到期日为2011年10月25日。

(4) 2010年2月3日本公司子公司深圳市皇城地产有限公司归还中国建设银行股份有限公司深圳市分行长期借款10,000万元。

(5) 2010年2月3日本公司子公司深圳市皇城地产有限公司取得中国农业银行股份有限公司深圳东部支行长期借款10,000万元，借款到期日为2011年10月25日。

(九) 其他重大事项

1、本公司股权分置改革前深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）通过深圳市建设投资控股公司（以下简称“建设控股”）和深圳市投资管理公司（以下简称“深投公司”）控制公司 70.296%的股份。股权分置改革后深投控现持有 63.72%的股份（若代垫股份全部偿还后则应持有 63.85%的股份）。2009 年 10 月 21 日，本公司召开股权分置改革相关股东会议，并通过了上述 3 家公司提出的股权分置改革方案，本次股权分置改革方案的主要内容是：

本公司流通 A 股股东每持有 10 股流通 A 股获得全体非流通股股东支付的 3.9 股股份的对价安排。非流通股股东向流通 A 股股东支付 35,642,607 股股份的对价总额。股权分置改革方案实施后首个交易日，本公司非流通股股东持有的股份即可获得上市流通权。

深投控作为本公司实际控制人与建设控股和深投公司共同承诺除将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺如下：

①建设控股和深投公司控制的非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。在前述承诺期满后，其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份，在十二个月内不超过公司总股本的百分之五，二十四个月内不超过公司总股本的百分之十。如违反前述承诺卖出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

②自深投控、建设控股和深投公司控制的非流通股份获得上市流通权之日起 1 年内，深投控承诺将启动对本公司的资产注入工作，拟以其合法拥有的不低于 5 亿元人民币含有土地资源的资产通过置换或其他合法方式一次或分批注入公司，增加公司的土地储备并增强其未来盈利能力。如上述资产注入不能在 1 年内全部启动，深投控将在 1 年期满后 30 日内按未启动重组资产金额的 20%向本公司补偿现金，深投控在支付上述补偿金后，对已启动但未完成的资产注入负有继续履行资产注入的义务，对尚未启动的资产注入将不再负有继续履行的义务。注：资产注入启动是指以资产注入方案获得公司股东大会审议通过为标志。深投控自愿委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结深投控实际控制、建设控股名下的 3,000 万股公司股份作为上述承诺的

履约保证。

③自深投控、建设控股和深投公司控制的非流通股份获得上市流通权之日起二十四个月内，深投控承诺在符合法律、行政法规和相关规定的情况下，以委托贷款的方式对本公司提供余额不少于 5 亿元人民币的现金支持，以缓解公司的资金紧张状况。上述余额是指自深投控、建设控股和深投公司控制的非流通股份获得上市流通权之日起二十四个月内的累积发生额，每笔委托贷款的现金支持时间不少于十二个月；上述 5 亿元人民币的现金支持不包括自深投控、建设控股和深投公司控制的非流通股份获得上市流通权之日以前已经提供的委托贷款现金支持金额。

④如果本公司 2010、2011、2012 年度中任何一年净利润低于 2009 年，深投控将以现金方式向公司补足该年净利润与 2009 年净利润之间的差额。

公司已于 2009 年 10 月 30 日实施完成上述股权分置改革方案。

2、公司以前年度预提金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元，根据深规土〔2001〕314 文规定：未交或欠交的土地增值费予以免交。但由于该土地的使用权尚未过户，公司将积极办理免交金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元的相关手续，待相关批复下达后，公司将核销预提的金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元。

公司应收深圳市基永物业发展有限公司金利华大厦房款 10,001.43 万元，已提坏账 4,401.43 万元，净额 5,600 万元。

3、公司依据《劳动法》、《劳动合同法》，结合深圳市国资委 2006 年 8 月 18 日发布的《关于进一步规范市属国有企业劳动关系的意见》、《关于市属国有企业做好深化劳动人事分配制度改革工作的通知》等相关文件精神，制定了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司深化劳动人事分配制度改革经济补偿办法》（以下简称《补偿办法》），《补偿办法》已经 2008 年 10 月 10 日物业集团职工代表大会通过。本公司根据《补偿办法》制定了公司员工辞退计划，该辞退计划已经公司第六届董事会第十四次会议批准，并通知了全体员工，本公司已不能也不准备单方面撤回解除本计划。根据该辞退计划，本公司在 2008 年度依据会计准则的要求计提了辞退福利 36,643,309.50 元，分别在 2008 年度和 2009 年度支付了辞退福利 12,628,724.00 元、25,459,471.33 元。本公司在报告期内完成了母公司及部分子公司的岗位设置及员工薪酬方案，并出于维护经营稳定的需要，报告期内按照先易后难、稳步推进原则，采取了分步对各子公司实施辞退计划的工作方案，部分子公司推迟了实施辞退计划的时间，辞退计划的完成截止时间延长至 2010 年 6 月 30 日，付款截止时间延长至 2010 年 12 月 31 日。本年度相对于上年度，由于推迟实施辞退计划、国内宏观经济环境及就业形势在国家实施经济刺激方案后显著趋好、公司岗位设置及薪酬方案进一步明确等原因，截至报告日，实际接受及预计下一年度接受辞退计划的总人数将超过上年度预期，本公司重新制定了辞退福利计划，因此在报告期内增加计提了辞退福利 12,700,956.90 元。上述辞退福利计划已经本公司第六届第二十二次董事会会议审议通过。

4、2009 年 1 月 14 日，公司第六届董事会第十次会议通过了在评估价基础上采取公开挂牌的方式转让公司持有海南新达开发总公司的整体产权的议案。截至报告日，评估工作尚未完成。

5、2009年11月，深圳市政府公布并出台了《深圳市城市更新办法》，并于2009 年12 月1 日开始正式实施。通过本公司对上述文件的理解，本公司认为符合更新的物业产权可能为位于深圳市上梅林的工业用地（房地产证号为：深房地字第0103142 号和0103139 号，土地使用权面积共11500 平方米），该工业用地的土地使用权登记在本公司名下，但存在权属争议，目前尚处于诉讼过程之中。鉴于上述工业用地的土地使用权尚处于诉讼过程之中，《深圳市城市更新办法》的相关规定对本公司是否适用尚存在不确定性，目前无法评估。由于城市更新办法的实施细则还没有出台，具体的方案还在制定当中，待细则出台后本公司将进一步跟踪，暂时对本公司没有实质影响。

（十）母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	106,817,190.08	99.86	45,447,889.05	99.88
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大	54,380.35	0.05	54,380.35	0.12
其他不重大	94,945.40	0.09		
合 计	106,966,515.83	100.00	45,502,269.40	100.00

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	105,133,507.94	99.27	45,447,889.05	99.88
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大	65,495.35	0.06	54,380.35	0.12
其他不重大	709,237.00	0.67		
合 计	105,908,240.29	100.00	45,502,269.40	100.00

(2)重要的年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收款项坏账准备的计提:

款项内容	账面余额	坏账金额	年限	理由
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	42,611,328.05	3 年以上	涉及诉讼, 详见附注 (七) 1 (2)、附注 (九) 2
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	3 年以上	长期未能收回
合 计	101,447,889.05	45,447,889.05		

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

(4) 金额较大的应收账款详细情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	3 年以上	92.19
天虹商场股份有限公司	非关联方	5,369,301.03	1 年以内及 1-2 年	5.02
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	3 年以上	2.65
合 计		106,817,190.08		99.86

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	290,830,138.43	97.62	205,947,370.55	98.84
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大	4,516,004.26	1.51	2,421,326.23	1.16
其他不重大	2,580,420.59	0.87		
合 计	297,926,563.28	100.00	208,368,696.78	100.00

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	630,630,810.67	99.02	193,216,435.21	98.79
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大	4,042,997.79	0.63	2,367,847.46	1.21
其他不重大	2,220,084.72	0.35		
合 计	636,893,893.18	100.00	195,584,282.67	100.00

(2) 重要的年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款项坏账准备计提:

款项内容	账面余额	坏账金额	年限	理由
深业地产发展有限公司	108,096,033.04	68,414,847.03	3 年以上	长期未能收回
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	2-3 年及 3 年以上	履行担保款项, 难以收回
海南新达开发总公司	49,211,591.54	49,211,591.54	1 年以内至 3 年以上	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	10,199,186.28	6,532,519.60	3 年以上	无可执行财产难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	8,690,144.00	8,690,144.00	3 年以上	长期未能收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	3 年以上	诉讼判决难以收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	3 年以上	已清算
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	3 年以上	项目停建
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	3 年以上	项目停建
深圳国贸饮食企业有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	3 年以上	公司资不抵债
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	3 年以上	经营状况不佳
合 计	251,042,487.49	207,694,634.80		

(3) 本报告期其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深业地产发展有限公司	子公司	108,096,033.04	3 年以上	37.19
金田实业(集团)股份有限公司	非关联方	56,600,000.00	2-3 年及 3 年以上	19.47
海南新达开发总公司	子公司	49,211,591.54	1 年以内至 3 年以上	16.93
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业	19,705,931.45	3 年以上	6.78
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	非关联方	10,199,186.28	3 年以上	3.51
合计		243,812,742.31		83.89

3、 长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
一、权益法核算的长期股权投资						
深圳国贸天安物业有限公司	23,186,124.00	37,134,170.50	-562,597.68	36,571,572.82	50	50
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	26,297,645.27	-281,055.82	26,016,589.45	50	50
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	1,500,000.00	1,758,476.74	48,571.42	1,807,048.16	50	50
二、成本法核算的长期股权投资						
深圳市国贸汽车实业有限公司	29,850,000.00	29,850,000.00		29,850,000.00	90	90
海南新达开发总公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100	100
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00	30,950,000.00		30,950,000.00	100	100
深圳市皇城地产有限公司	28,500,000.00	28,500,000.00		28,500,000.00	95	95
深圳国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	95	95
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00		1,600,000.00	80	80
深圳物业工程建设监理有限公司	2,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100	100
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	100	100
深圳市房产交易所	1,380,000.00	1,380,000.00		1,380,000.00	100	100
深衫公司	17,695.09	17,695.09		17,695.09		
美山置业有限公司	93.64	93.64		93.64	100	100
湛江深圳物业有限公司	2,530,000.00	2,530,000.00		2,530,000.00	100	100
深业地产发展有限公司	15,834,000.00	15,834,000.00		15,834,000.00	100	100
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00		7,600,000.00	15.83	15.83
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14	18,983,614.14		18,983,614.14	26	26
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55		3,682,972.55	38.33	38.33
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00		13,824,000.00	30	30

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
华塑控股股份有限公司	2,962,500.00	2,962,500.00		2,962,500.00	0.33	0.33
北方机械(集团)股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00		3,465,000.00	12.66	12.66
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	8,780,645.20		8,780,645.20	8.47	8.47
合计	——	290,150,813.13	-795,082.08	289,355,731.05	——	——

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
一、权益法核算的长期股权投资				
深圳国贸天安物业有限公司				
深圳物业吉发仓储有限公司				
深圳天安国际大厦物业管理有限公司				
二、成本法核算的长期股权投资				
深圳市国贸汽车实业有限公司				
海南新达开发总公司		20,000,000.00		
深圳市物业房地产开发有限公司				
深圳市皇城地产有限公司				522,000,000.00
深圳国贸物业管理有限公司				
深圳市国贸餐饮有限公司		1,600,000.00		
深圳物业工程建设监理有限公司				
深圳市国贸商场有限公司		12,000,000.00	3,455,632.63	
深圳市房产交易所				
深衫公司		17,695.09		
美山置业有限公司				
物业湛江公司		2,530,000.00		
深业地产		15,834,000.00		

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
深圳华晶玻璃瓶有限公司		7,600,000.00		
深圳物方陶瓷工业有限公司		18,983,614.14		
深圳国贸实业发展有限公司		3,682,972.55		
安徽南鹏造纸有限公司		13,824,000.00		
华塑控股股份有限公司		2,160,300.45		
北方机械（集团）股份有限公司		3,465,000.00		
广东省华粤房地产股份有限公司		8,780,645.20	780,645.20	
合计		110,478,227.43	4,236,277.83	522,000,000.00

注：公司持有的深圳市皇城地产有限公司95%的股权，因“海艺”案未决诉讼于报告期被法院冻结，详见附注（七）1（1）。

4、营业收入和营业成本

（1）营业收入

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	27,284,202.73	26,154,776.18
合计	27,284,202.73	26,154,776.18

（2）营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务成本	18,575,069.16	12,501,071.24
合计	18,575,069.16	12,501,071.24

（3）按行业、产品或地区类别列示：

行业、产品或地区类别	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
房屋租赁和管理业务	27,284,202.73	18,575,069.16	8,709,133.57
合计	27,284,202.73	18,575,069.16	8,709,133.57
行业、产品或地区类别	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利

5、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
1、成本法核算的长期股权投资收益	522,000,000.00	
2、权益法核算的长期股权投资收益	-795,082.08	1,699,715.19
3、处置长期股权投资收益		40,266,921.14
3、处置交易性金融资产取得的收益		20,128.04
4、处置可供出售金融资产取得的收益		2,461,338.30
合计	521,204,917.92	44,448,102.67

注：如附注（七）1（1）所述，除持有深圳市皇城地产有限公司95%的股权被冻结可能对投资收益汇回产生影响外，其他投资收益汇回不存在重大限制。

6、现金流量表补充资料

补充资料	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	462,937,195.91	-26,155,872.73
加：资产减值准备	17,142,015.89	-5,947,564.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销等	13,315,806.69	13,060,977.86
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	166,150.08	83,075.05
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）	-50,019.21	-6,531,422.59
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-168,300.00	-5,500.00
财务费用（收益以“—”号填列）	3,925,627.00	12,195,072.81
投资损失（收益以“—”号填列）	-521,204,917.92	-44,448,102.67
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	-218,200.00	3,203,042.66
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	195,066,602.51	-39,894,681.26
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-61,015,512.98	201,484,925.29
其他		

补充资料	本年发生额	上年发生额
经营活动产生的现金流量净额	109,896,447.97	107,043,949.78
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	2,539,358.76	7,802,612.88
减：现金的期初余额	7,802,612.88	10,363,712.41
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-5,263,254.12	-2,561,099.53

（十一）补充资料

1. 非经常性损益

（1）根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《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[2008]》的规定，本报告期公司非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项 目	本年发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	58,710.32	注 1
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-12,700,956.90	注 2
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-8,031,974.39	注 3
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	2,473,993.55	注 4
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,346,485.20	注 5
小 计	-13,853,742.22	
减：非经常性损益的所得税影响数	954,731.31	
合 计	-12,899,010.91	

注1：2009年度的“非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分”系固定资产处置损益。

注2：“企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等”系根据原制定的职工辞退计划需要

支付的辞退福利金额，该事项系依据深圳市有关国有企业改革文件实施，符合《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[2008]》关于非经常性损益的定义：“由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益”。

注3：“与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益”系本年计提的预计负债，详见附注（五）24、（七）2。

注4：“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”系交易性金融资产公允价值变动损益以及处置交易性金融资产取得的投资收益。

注5：“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”主要系罚没收入等。

2. 根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.67	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.76	0.18	0.18

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：