

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2009 年半年度报告

披露时间：2009 年 8 月 13 日

第一节 重要提示、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、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

独立董事查振祥因公出差，委托独立董事李晓帆对本报告投赞成票。

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：保证本报告中财务报告的真实、完整。

本公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

目 录

第一节	重要提示、目录	2
第二节	公司基本情况	3
第三节	股本变动和主要股东持股情况	5
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	7
第五节	董事会报告	7
第六节	重要事项	14
第七节	财务报告	29
第八节	备查文件	113

第二节 公司基本情况

(一) 基本情况

1、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）（PRD）

2、法定代表人：陈玉刚

3、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	深圳市人民南路国贸大厦 42
电 话	0755-82211020	0755-82213742
传 真	0755-82210610、82212043	0755-82210610、82212043
电子信箱	000011touzizhe@163.com	000011touzizhe@163.com

4、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

5、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：<http://www.cninfo.com.cn>

半年度报告备置地点：深圳市人民南路国贸大厦 42 层董事会办公室

6、股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：S*ST 物业 A、*ST 物业 B

股票代码：000011、200011

（二）主要财务数据和指标：

1、主要会计数据和财务指标：

单位：人民币元

项目	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	2,479,758,151.70	2,110,845,898.28	17.48
所有者权益（或股东权益）	676,948,930.11	570,615,365.41	18.63
每股净资产	1.2494	1.0532	18.63
项目	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业利润	134,711,728.40	-20,035,240.30	772.37
利润总额	136,457,608.54	-890,889.91	15417.00
净利润	106,297,227.83	-3,120,802.16	3506.09
扣除非经常性损益后的净利润	106,062,901.26	-25,627,575.92	513.86
基本每股收益	0.1962	-0.0058	3506.09
稀释每股收益	0.1962	-0.0058	3506.09
净资产收益率	15.70%	-0.56%	16.26
经营活动产生的现金流量净额	457,299,337.02	-88,458,895.06	616.96
每股经营活动产生的现金流量净额	0.8440	-0.1633	616.96

2、非经常性损益项目

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
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	-123,079.53
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-4,550,481.00
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	2,403,538.94
除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,868,959.67
扣除非经常性损益的所得税影响数	635,388.49
合计	234,326.57

注1：本期发生数中“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

定资产处置损失。

注2：本期发生数中“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：本期发生数中“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4：本期发生数中“其他营业外收入和支出净额”主要系罚没收入。

3、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1-6月）	归属于母公司所有者权益（截至2009年6月30日）
依据境内会计准则计算	106,297,227.83	676,948,930.11
依据境外会计准则计算	106,297,227.83	676,948,930.11
差异说明	无差异	

4、根据中国证监会《公开发行证券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（2007年修订）》的要求计算净资产收益率、每股收益：

单位：人民币元

2009年1-6月	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	15.70%	17.04%	0.1962	0.1962
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.67%	17.00%	0.1958	0.1958

第三节 股本变动和主要股东持股情况

(一)、截至报告期末，本公司总股本及股本结构与前一报告期相比未发生变化。

(二)、根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的登记名册，截至2009年6月30日公司股东总数、前十名股东以及前十名流通股股东持股情况为：

报告期末股东总数		截至报告期期末，本公司股东总数为 25,858 户；其中，A 股股东 18,511 户，B 股股东 7,347 户。				
前十名股东持股情况						
股东名称	报告期内增减	期末持股数量	持股比例（%）	股份类别	质押或冻结的股份数量	股份性质
深圳市建设投资控股公司	0	324,233,612	59.84	未流通	无	国有股 323,747,713 法人股 485,899
深圳市投资管理公司	0	56,628,000	10.45	未流通	无	法人股
曾颖	1,804,762	5,752,940	1.06	流通	无	A 股 500000 B 股 5252940
深圳市国贸物业管理公司工会	0	2,516,800	0.46	未流通	无	法人股
王志海	69,400	2,091,200	0.39	流通		流通 A 股
深圳经济特区免税商品企业有限公司	0	1,573,000	0.29	未流通	无	法人股
深圳市金牛红贸易有限公司	758,600	1,127,900	0.21	流通	无	流通 A 股
上海肇达投资咨询有限公司	0	1,010,000	0.19	未流通	无	法人股
申玲	300	901,100	0.17	流通	无	流通 A 股
沙旋	800,000	800,000	0.15	流通	无	流通 A 股
前十名流通股股东持股情况						
股东名称		期末持流通股数量（股）			种类（A、B 股）	
曾颖		5,752,940			A 股 500000 B 股 5252940	
王志海		2,091,200			A 股	
深圳市金牛红贸易有限公司		1,127,900			A 股	

申玲	901,100	A 股
沙旋	800,000	A 股
罗旭燕	727,908	A 股
岳治宇	703,401	A 股
李洪茂	568,800	A 股
黄伟	500,000	A 股
耿群英	480,000	A 股
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名流通股东是否存在关联关系或属于一致行动人。	
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	无此情况	

说明：①、报告期内，本公司股权分置改革尚未完成，本公司股本结构未发生变动。

②、报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生实质性变化。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

（一）、报告期内，本公司监事郭陆肆持有本公司A股101股、B股4900股被冻结限售。除此之外，报告期内本公司其他董事、监事、高级管理人员没有持有本公司股票。

（二）、本公司董事、监事、高级管理人员变动情况。

1、报告期内，本公司董事、监事未发生变动；

2、高级管理人员变动情况：

原董事会秘书郭玉梅女士于2008年12月辞去董事会秘书职务，2009年1月14日本公司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。

本公司已对此进行了披露，详见2009年1月15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。

第五节 董事会报告

（一）、报告期内经营情况回顾

回顾2009年上半年，回暖是深圳房地产市场公认的主题词。2009年春节后，深

圳楼市的小阳春行情逐渐升温，市场的表现和热度超出预期的好；2009年4-6月，深圳房价的反弹力度之大、反弹速度之快曾令人担忧，深圳核心区域部分楼盘的售价已逼近或超出2007年高峰期历史高点时的价格。

公司管理层认为，在伴随着中国房地产市场成长的27年里，公司经历过国内所有的房地产市场调整周期；理性分析后，公司更希望房地产业能保持理性的、长期的、稳定的、健康的发展。目前，国内处于阶段性低利率时期，市场的流动性充裕，在一段时期内可以支撑着房价高位运行，公司将加快在售项目的销售进度，进一步加快在建项目的开发速度，尽快推向市场，加速回笼资金；秉承“打造精品、树立品牌”的宗旨，进一步突出主业地位，以“组织结构合理化、管理模式精细化、业务流程最优化”为目标，切实加强企业内部管理；采取“精挑细选，严控风险”的策略选择城市中心的优质新项目，谋求更大发展。

（二）报告期内经营情况

1、总体经营情况

报告期内公司营业收入完成536,738,584.88元，比上年同期增加293.34%；营业利润134,711,728.40元，比上年同期增加772.37%；净利润106,297,227.83元，比上年同期增加3506.09%。

截止2009年6月30日，总资产2,479,758,151.70元，比上年末增加17.48%，股东权益（不含少数股东权益）676,948,930.11元，比上年末增加18.63%。

（1）、营业收入、营业利润、净利润、现金及现金等价物净增加额同比增减变化情况及变动原因分析：

单位：元 币种：人民币			
项目	2009年1-6月	2008年1-6月	增减%
营业收入	536,738,584.88	136,455,256.05	293.34%
营业利润	134,711,728.40	-20,035,240.30	772.37%
净利润	106,297,227.83	-3,120,802.16	3506.09%
现金及现金等价物净增加额	342,601,749.42	48,261,450.30	609.89%

变动原因说明：

① 营业收入：较上年同期增加 293.34%，主要系御花园项目本期销售房产结转收入所致。

② 营业利润及净利润：较上年同期分别增加 772.37%、3506.09%，主要是御花园项目本期销售房产结转收入使得营业收入增加所致。

③ 现金及现金等价物净增加额：较上年同期增加 609.89%，主要是本期公司御花园及新华城项目销售回笼资金较上年同期增加所致。

(2)、总资产、股东权益等项目与本报告期初相比的增减变化情况及变动原因分析：

单位：元 币种：人民币			
项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	增减%
总资产	2,479,758,151.70	2,110,845,898.28	17.48%
应收帐款	74,146,219.12	68,605,911.80	8.08%
其他应收款	66,023,499.50	67,222,142.10	-1.78%
存货	1,163,183,546.01	1,153,726,292.83	0.82%
长期股权投资	82,358,819.78	81,273,230.90	1.34%
固定资产	97,721,466.91	104,013,870.31	-6.05%
无形资产	116,148,009.02	119,402,340.92	-2.73%
股东权益(不含少数股东权益)	676,948,930.11	570,615,365.41	18.63%

变动的主要原因是：

①总资产：较报告期初增加，主要是报告期内公司项目预售款增加所致；

②应收帐款：较报告期初增加，主要是报告期内公司应收客运业务收入及物业管理费收入增加所致；

③其他应收款：较报告期初减少，主要是报告期内子公司收回部分欠款所致；

③存货：较报告期初增加，主要是在建项目报告期内支付工程款增加所致；

④长期投资：较报告期初增加，主要是报告期内按权益法增加被投资公司利润所致；

⑤固定资产：较报告期初减少，主要是报告期计提折旧所致；

⑥无形资产：较报告期初减少，主要是报告期摊销所致；

⑦股东权益：较报告期初增加，是报告期实现利润所致。

(3)、公司采用公允价值模式对重要资产、负债、收入、费用进行计量的情况。

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。

公司持有的交易性金融资产（上市流通股票）以证券交易所市价作为公允价值计量。

2、主营业务的范围及经营情况：

本公司主要从事房地产开发、物业管理与房产租赁，兼营出租车客运、餐饮业等。报告期内主营业务收入 52,814.64 万元，主营业务毛利为 28,454.08 万元。主营业务收入、毛利的构成如下：

(1) 按行业划分：

房地产开发业收入 41,701.33 万元，毛利 25,324.26 万元；

物业管理及租赁业收入 8,197.24 万元，毛利 1,327.45 万元；

出租车客运收入 2,363.45 万元，毛利 1,230.01 万元；

餐饮业收入 688.59 万元，毛利 384.32 万元。

(2) 按地区分：

深圳地区收入 52,399.47 万元；

海南地区收入 415.17 万元。

从公司行业分布和地区分布的情况来看，公司主营业务及主要赢利能力都集中在深圳地区房地产业上，其占全集团主营业务收入、利润的比重较大。

(3) 主营业务收入或主营业务利润总额较大的产品，其产品销售收入、产品销售成本、毛利率见下表：

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 (%)	毛润率 (%)	比上年增减 (%)
房地产开发	417,013	1685.08	163,771	1594.48	60.73	2.10

物业管理及租赁	81,972	8.94	68,698	8.53	16.19	0.32
出租车客运	23,634	1.70	11,334	3.37	52.04	-0.78

3、供应商、客户情况

本公司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，建筑材料由承建单位负责采购；

本公司商品房销售对象主要是个人购房客户，当期没有大批量购买客户，前5名客户的销售额约占公司总销售额的0.53%。

4、报告期利润构成、主营业务或其结构、主营业务盈利能力发生重大变化的说明

报告期利润构成、主营业务或其结构、主营业务盈利能力未发生明显变化。销售收入大幅增加，系因上半年房地产市场形势好转，公司加大销售力度所致。

5、对报告期利润产生重大影响的其他经营业务活动

不存在对报告期利润产生重大影响的其他经营业务活动。

6、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	1504145	28.30	666267	44.93	145291	4771.73	117673	5216.22
深圳市国贸汽车实业有限公司	汽车客运、汽车租赁	29850	265646	21.93	44201	9.81	5137	77.08	4105	46.24

7、经营中的问题与困难及管理层应对措施：

(1)、公司面临的风险和对策

①政策风险和市场风险

2009 年上半年，在政府积极的财政政策和适度宽松的货币政策等作用下，国内经济运行中积极因素不断增多，房地产经历了低靡、复苏、快速反弹的过程，二级市场和三级市场交易异常活跃，超出了市场及行业的普遍预期。公司认为，市场快速回暖主要是刚性需求释放、通胀预期及其带来的投资性需求增长等共同作用的结果。因此，公司对于未来的房地产市场持谨慎乐观的态度，行业在短期内过快增长必然会带来市场自身的调整，不排除出现一些新的、局部的波动情况，应警惕可能存在的政策风险和市场风险。此外，考虑到全国各地房地产行业的发展周期不一样，公司将在审慎研究、充分调研和控制风险的基础上，立足深圳，积极开拓长江以南一、二线城市核心区域的房地产市场，对深圳现有土地和项目“铸精品、树品牌”，深度开发，实现价值的最大化。

②项目开发和管控风险：房地产项目开发具有投资的资金量大、周期长、结算时点不均衡等特点，涉及多重环节，同时项目开发过程中须获得政府许可，及公司项目的管控能力的局限性，都将可能导致地产项目开发周期延长、成本上升等风险，对项目预期经营目标的如期实现可能会产生不确定性。为此，公司通过实行全面预算管理、对标管理和风险管理等管理手段，使内控制度梳理初见成效，招投标等成本管控工作不断完善，以最大努力规避风险。

(2)、公司下半年的工作重点和应对风险措施

2009年下半年，房地产行业挑战与机会并存，集团将组织员工遵循市场规律，抓住市场机遇，创新管理体制与运行机制，掌握重点房地产开发项目的开发进度和销售节奏，实现公司又好又快的发展。面对存在的问题和风险，公司将更注重提升内部管理水平，培养核心竞争力，整合内外部资源，采取以下措施确保完成年初制订的目标。

- ①抓好集团主业的发展，严控项目成本；
- ②全面推进集团战略发展规划工作。
- ③加强基础管理建设，充分应用各种管理工具，全面提高各公司管理水平和工作标准。
- ④做好资产清查工作，有效盘活资产；实现资金有效管理。
- ⑤加强集团的风险管理工作；加速清理历史遗留问题，清理法律诉讼等各类风险。
- ⑥加强企业文化建设与品牌建设。

（三）报告期内投资情况

- 1. 报告期内本公司未募集资金，也无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	项目进度	收益情况
皇御苑C区B地块 （深港1號）	60,466	进行装修	—
皇御苑D区 （廊桥公馆）	31,997	桩基础完工	—
皇御苑E区 （金领假日公寓）	49	招标设计阶段	—
风和日丽天阔苑 （新华城）	83,434	进行装修	—
彩天怡色	1,334	前期设计规划	—
合 计	177,280	—	—

（四）、完成 2009 年计划的进度情况

本公司在 2008 年度报告中披露的 2009 年计划营业收入 69000 万元，费用成本

55000 万元。截至 2009 年 6 月 30 日，完成营业收入 536,738,584.88 元，主要是由于公司抓住了市场机遇，使得“御花园”项目取得良好的销售业绩所致。

（五）、关于本年度经营计划的修改

报告期内，本公司对 2008 年度报告中披露的本年度经营计划未做出修改。

（六）预测本年至下一报告期期末的净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

公司在售的御花园项目已于2008年底竣工入伙，由于抓住了市场机遇，该项目目前的销售情况良好，截止报告日总销售率已超过90%，因此，公司预计到下一报告期末的累计净利润为10,000万元~12,000万元之间，比上年同期增加800%~1050%之间。

由于公司的项目销售主要集中在上半年，本年度内各会计期间收入的确认存在较大的不均衡性，公司下半年确认的房地产收入及利润将大幅度降低，公司2009年1-9月实际盈利情况以公司2009年第三季度报告数据为准。同时，敬请投资者注意公司对“海艺”案件〔详见财务报告附注（十二）1（1）〕诉讼进展情况的公告，避免投资风险。

第六节 重要事项

（一）、公司治理情况

报告期内，本公司不断完善公司治理结构，提升公司治理水平，规范公司运作。本公司的实际治理状况基本符合《上市公司治理准则》的要求。

根据深圳证券交易所《关于做好上市公司2008年年度报告工作的通知》和中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（中国证监会令[2008]57号）的规定，经股东大会审议，修订了公司章程的现金分红政策，并及时进行了信息披露，详见2009年7月17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。

本公司将不断改进和完善公司规范化治理的各项工作，提高公司治理水平，规范公司运作，有效防范风险，为公司长期健康发展奠定良好基础。

（二）、利润分配及执行情况

1、根据 2008 年度股东大会决议，本公司 2008 年度不进行利润分配和资本公积金转增股本。

2、截止 2009 年 6 月 30 日，本公司 2009 年半年度实现归属于母公司的合并净利润 106,297,227.83 元、母公司 2009 年半年度实现净利润-12,643,904.96 元。截止 2009 年 6 月 30 日，公司合并未分配利润为 50,367,035.72 元，母公司未分配利润为-440,372,655.09 元，故本公司 2009 年半年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本。

3、报告期内，本公司未实施，也未有拟定股权激励计划。

（三）、重大诉讼仲裁事项及持有其他上市公司股权情况

1、报告期内，未新增重大诉讼、仲裁事项。

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）、本公司自 2000 年至 2008 年度报告中持续披露的“海艺公司”案。

本公司于 2009 年 4 月 7 日收到深圳市中级人民法院送达的 34 份《回复执行通知书》，海艺实业（深圳）有限公司等 8 家公司向深圳市中级人民法院申请恢复执行广东省高级人民法院 1999 年作出的 34 份判决书。对此，本公司已于 2009 年 4 月 9 日以临时公告进行了信息披露，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>）。本公司随后依法提出执行异议，深圳市中级人民法院认为：（1998）粤法民终字第 298 号判决已由最高人民法院裁定终止执行，符合法定中止执行条件，其余 33 份判决未进入审判监督程序，仍应执行。

本公司于 2009 年 6 月 2 日收到深圳市中级人民法院送达的《查封、冻结财产通

知书》（（2009）深中法恢执字第 364—377、379—397（-1）号）（下称《通知书》），海艺实业（深圳）有限公司等八家公司向深圳市中级人民法院申请恢复强制执行，深圳市中级人民法院受理了该申请，并查封、冻结了公司的部分房产、股权和银行账户。本公司已于 2009 年 6 月 4 日对此以临时公告进行了信息披露，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 6 月 25 日收到深圳市中级人民法院送达的《查封财产通知书》（（2009）深中法执字第 364—377、379—397 号）（下称《通知书》），深圳市中级人民法院追加查封了本公司部分财产。本公司已于 2009 年 6 月 29 日对此以临时公告进行了信息披露，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>）。

公司认为：作为申请执行依据的 33 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。

（2）、本公司自 2000 年至 2008 年度报告中披露的“基永公司”案。2006 年 3 月，根据最高人民法院的规定，本公司在本案中申请查封的嘉宾大厦的其他房产被自动解封。本公司已经申请恢复执行，目前等待法院审查。

（3）、本公司在 2005 年至 2007 年度报告、2007 年半年度报告、2007 年 9 月 13 日临时公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 32,524,650.45 元债务，金行公司法定代表人林若华在 10,053,000 元范围内承担连带责任清偿责任。该判决已生效。

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 2004 年至 2007 年度报告、2008 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 日临时公告、2008 年 2 月 26 日临时公告、2008 年 6 月 3 日临时公告、2008 年 12 月 31 日临时公告、2009 年 2 月 13 日临时公告中持续披露的“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。

(6)、本公司在 2007 年至 2008 年度报告中披露的“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 2000 年至 2006 年度报告、2007 年半年度报告、2008 年半年度报告中披露的“湖北外贸”案。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，案件尚未开庭。

本公司赔付湖北外贸 2440.2999 万元嘉宾大厦房款后，湖北外贸驻深办退回的嘉宾大厦 14、15 层依法应归本公司所有。为解决该房产的权属问题，经本公司调查，发现嘉宾大厦 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。本公司于 2008 年 6 月，向深圳市罗湖区人民法院提起民事诉讼，起诉珠海西部银珠事业开发公司，请求法院确认本公司为嘉宾大厦 14、15 层的权利人，并判令将嘉宾大厦 14、15 层过户登记在本公司名下。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，本公司与珠海西部银珠实业开发公司达成《民事调解书》：双方一致同意位于深圳市罗湖区宝安南路金利华商业广场（原嘉宾大厦）第 14、15 层的房产归原告（本公司）所有；珠海西部银珠事业开发公司在本调解书生效之日起三日内协助本公司办理上述房产过户至原告名下的所有相关手续。本调解书现已依法生效。本公司将积极办理相关的房产过户手续。截至报告期末，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，公司未在财务报表上确认上述或有资产。

(8)、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。该案已于 2009 年 5 月重新开庭审理。本公司认为：本公司并非合同主

体方，根据事实和法律依据，此诉讼案件将不会给公司带来损失。

3、持有其他上市公司股权情况

(1)、证券投资情况

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
香港股票	688	中国海外	674,792.66	210,600	3,527,234.10	87.78	1,546,144.71
深圳A股	000030	ST 盛润	268,735.50	30,000	153,000.00	3.81	89,100.00
香港股票	3311	中國建築	34,202.20	48,000	118,896.72	2.96	61,789.54
香港股票	014	希慎	101,548.80	6,000	105,251.10	2.62	39,041.68
香港股票	144	招商	59,236.80	4,000	77,748.30	1.94	24,934.48
香港股票	455	雲南實業	12,781.75	50,000	22,919.00	0.57	4,849.35
香港股票	480	香港興業	14,544.75	4,400	12,605.45	0.31	6,051.99
香港股票	896	HANISON CONSTRUC TION HLDGS	432.11	860	470.02	0.01	212.35
期末持有的其他证券投资							
报告期已出售证券投资损益			----	----	----	----	614,438.13
合计			1,166,274.57	----	4,018,124.69	100.00	2,386,562.23

(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	+9 定向 购买法人 股

合计	2,962,500.00	-	802,199.55	0.00	0.00
----	--------------	---	------------	------	------

(四)、公司重大资产收购、出售及企业合并事项的简要情况及进程

报告期内，公司无重大资产收购、出售及重组事项。

(五)、关联交易

1、报告期内，公司新增的关联交易事项。

(1) 本公司于 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”，本公司以中国农业银行深圳市分行为受托人向深圳市投资控股有限公司申请人民币 5000 万元委托贷款，贷款金额为人民币 5,000 万元，用于本公司子公司——深圳市皇城地产有限公司项目开发，期限为 12 个月，本次贷款用于还旧借新。

本公司已于 2009 年 1 月 24 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>)。

(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。

2、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 (十一).3. (1) 项关联方应收应付款项余额。

(六)、重大合同及其履行情况

1、资产重大交易、托管、承包、租赁事项。

(1)、本公司子公司——深圳市皇城地产有限公司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》，约定由四会市土地储备中心受让本公司所有的四会市大沙镇南江工业园路段第 000050 号国有土地使用权，收购总价款为人民币 5,274,080.00 元。

本公司已于 2009 年 7 月 8 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>)。

截至报告日止，本公司尚未收到四会市土地储备中心应支付的土地价款。

2、重大担保

(1) 公司为子公司深圳市皇城地产有限公司向中国建设银行深圳分行长期借款提供担保，该借款授信额度为 25,000 万元，期末借款余额为 20,000 万元。

(2) 公司以及用公司所拥有的国贸大厦 A 区 3 层、4-01 房产为子公司深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行深圳东部支行长期借款提供共同担保，该借款授信额度为 24,000 万元，期末借款余额为 20,000 万元。

(3) 公司以国贸广场部分房产作抵押为其子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向中国农业银行深圳东部支行取得短期借款 5,000 万元，该借款期末余额为 3,300 万元。

(4) 为业主担保：公司及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 6 月 30 日尚未结清的担保金额共计人民币 69,256 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。

3、独立董事关于公司关联方资金占用和对外担保的专项说明和独立意见

本公司独立董事李晓帆、董志光、查振祥就公司关联方资金占用和对外担保情况发表了独立意见。

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、深圳证券交易所《关于做好上市公司 2009 年半年度报告披露工作的通知》(深证上[2009]54 号)等法律法规的要求和规定，同时根据《公司章程》、《独立董事工作制度》等规定，作为深圳市物业发展(集团)股份有限公司的独立董事，对公司 2009 年半年度重大担保情况和控股股东及其它关联方占用资金情况进行了认真的了解和查验，发表独立意见如下：

公司能认真执行证监发[2003]56 号《通知》的有关规定，严格控制对外担保风险

险和关联方资金占用风险。

(1)、截至 2009 年 6 月 30 日，公司未发生向控股股东及其它关联方提供担保的情况。

(2)、截至 2009 年 6 月 30 日，公司为全资子公司提供的担保余额为 43,300 万元，主要是子公司项目开发之用，公司的担保决策程序合法、合理，没有损害公司及公司股东的利益。

4、重大委托他人进行现金资产管理事项

报告期内，未发生重大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

本公司实际控制人—深圳市投资控股有限公司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。

(八)、本公司 2009 年半年度财务报告未经审计。

(九)、报告期内，未发生公司及管理层被证券监管部门处罚的情况。

(十)、报告期内公司不存在持股 5%以上股东 2008 年自愿追加股份限售期、设定或提高最低减持价格等股份限售承诺的情况。

(十一)、公司接待调研及采访情况

1、报告期内, 本公司没有接待机构投资者的实地调研, 报告期内接待众多个人投资者和个别机构投资者的电话咨询。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) 希望公司大股东增加股改对价, 建议公司进行资产注入重组, 并希望公司尽快启动股权分置改革;
- (3) 希望对公司股改方案中承诺的重组的资产加以明确;
- (4) 如果股改完成, 公司的主业会不会发生变化?
- (5) 询问网络投票的具体步骤和方法;
- (6) 询问御花园、新华城的销售情况;
- (7) 询问公司海艺诉讼案件的进展情况;
- (8) 询问美丝诉讼案对公司 08 年业绩是否会造成重大影响;
- (9) 了解公司土地储备情况, 关注公司生产经营是否正常;
- (10) 询问公司为何还没有撤销退市特别风险警示?
- (11) 了解深圳证券交易所年报问询函的问题, 公司又没有及时回复?

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利, 对投资者未有实行差别对待、提前透露非公开信息的情形。

2、信息披露索引

公告日期	公告编号	公告名称
2009 年 1 月 15 日	2009-01	董事会决议公告
2009 年 1 月 24 日	2009-02	董事会决议公告
2009 年 2 月 10 日	2009-03	董事会决议公告
2009 年 2 月 13 日	2009-04	关于“美丝公司”诉讼案件的公告

2009 年 2 月 23 日	2009-05	“深物业” 股权分置改革进展公告
2009 年 2 月 25 日	2009-06	关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知
2009 年 3 月 2 日	2009-07	“深物业” 股权分置改革进展公告
2009 年 3 月 9 日	2009-08	“深物业” 股权分置改革进展公告
2009 年 3 月 9 日	2009-09	关于A股股价异常波动的公告
2009 年 3 月 13 日	2009-10	2009 年度第一次临时股东大会决议公告
2009 年 3 月 16 日	2009-11	“深物业” 股权分置改革进展公告
2009 年 3 月 23 日	2009-12	“深物业” 股权分置改革进展公告
2009 年 3 月 30 日	2009-13	“深物业” 股权分置改革进展公告
2009 年 4 月 6 日	2009-14	“深物业” 股权分置改革进展公告
2009 年 4 月 9 日	2009-15	关于海艺公司诉讼案件的公告
2009 年 4 月 13 日	2009-16	“深物业” 股权分置改革进展公告
2009 年 4 月 20 日	2009-17	“深物业” 股权分置改革进展公告
2009 年 4 月 27 日	2009-18	董事会决议公告
2009 年 4 月 27 日	2009-19	关于召开 2008 年度股东大会的通知
2009 年 4 月 27 日	2009-20	第六届监事会第九次会议决议公告
2009 年 4 月 27 日	2009-21	关于申请撤销退市风险警示的提示性公告
2009 年 4 月 27 日	2009-22	“深物业” 股权分置改革进展公告
2009 年 4 月 29 日	2009-23	关于 2009 年中期业绩预告的公告
2009 年 5 月 4 日	2009-24	“深物业” 股权分置改革进展公告
2009 年 5 月 5 日	2009-25	关于B股股价异常波动的公告

2009 年 5 月 11 日	2009-26	“深物业”股权分置改革进展公告
2009 年 5 月 18 日	2009-27	“深物业”股权分置改革进展公告
2009 年 5 月 18 日	2009-28	关于申请撤销退市风险警示的提示性公告
2009 年 5 月 20 日	2009-29	2008 年度股东大会决议公告
2009 年 5 月 25 日	2009-30	“深物业”股权分置改革进展公告
2009 年 6 月 1 日	2009-31	“深物业”股权分置改革进展公告
2009 年 6 月 1 日	2009-32	关于申请撤销退市风险警示的提示性公告
2009 年 6 月 4 日	2009-33	关于海艺公司诉讼案件进展情况的公告
2009 年 6 月 8 日	2009-34	“深物业”股权分置改革进展公告
2009 年 6 月 15 日	2009-35	“深物业”股权分置改革进展公告
2009 年 6 月 15 日	2009-36	关于申请撤销退市风险警示的提示性公告
2009 年 6 月 22 日	2009-37	“深物业”股权分置改革进展公告
2009 年 6 月 29 日	2009-38	“深物业”股权分置改革进展公告
2009 年 6 月 29 日	2009-39	关于海艺公司诉讼案件进展情况的公告
2009 年 6 月 30 日	2009-40	董事会决议公告
2009 年 6 月 30 日	2009-41	关于召开 2009 年第二次临时股东大会的通知
2009 年 7 月 6 日	2009-42	“深物业”股权分置改革进展公告
2009 年 7 月 8 日	2009-43	关于签订土地收购合同的公告
2009 年 7 月 13 日	2009-44	“深物业”股权分置改革进展公告
2009 年 7 月 17 日	2009-45	2009 年度第二次临时股东大会决议公告

(十二)、其他对公司产生重大影响的事项

1、2008 年 11 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方案，但未能获得 12 月 12 日股权分置改革相关股东会议的通过。截至本报告日，本公司尚未收到投资控股再次启动股权分置改革程序的书面动议。

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、2008 年 5 月 9 日，本公司与天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场公司”）签订了《国贸大厦房产租赁合同》，合同约定主要内容摘要如下：本公司将国贸大厦 A 区 1-5 层及周边部分自有房产租赁给天虹商场公司，租赁房产面积 21,220 m²，租赁期限 15 年，本公司于 6 月 30 日之前将房产交付给天虹商场公司，交付之日即租赁起始日；交付后由天虹商场公司负责装修改造；约定商场开业时间最晚不迟于 2008 年 12 月 1 日；根据天虹商场的装修等情况给予租赁免租期；本公司负责提供停车场及相关配套设施改造等。本公司持有 50%股份的合营公司深圳国贸天安物业有限公司（以下简称“国贸天安公司”）也与同日与天虹商场公司签订了《天安商场房产租赁合同》，将天安商场 1-4 层部分房产租赁给天虹商场公司，租赁房产面积 14,477.88 m²，租赁期限 15 年，租金及服务费标准、免租期及其他约定均与《国贸大厦房产租赁合同》相同或类似。

本公司及国贸天安公司已于 2008 年 6 月 30 日将房产交付给天虹商场公司，经装修后，国贸天虹商场于 2008 年 12 月 5 日开业，根据租赁合同的约定，按照《企业会计准则讲解 2008》的有关规定，考虑了整个租赁期内租金的现金价值后，本公司与国贸天安公司分别确认了报告期内免租期的租金收入。

4、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），对公司涉嫌违反证券法律法规的行为进行立案稽查。截

至报告日止，本公司尚未收到立案稽查结果的通知。

5、据土地政策和公司开发计划，2008 年 4 月，子公司皇城地产向规划部门上报 0051 地块的设计方案招投标备案，同时方案发标。2008 年 5 月，皇城地产收到深规直属函[2008]467 号复函，称市政规划福田南路连通福港路工程需占用 0051 地块部分用地，暂时不同意所报设计方案备案。2009 年 4 月，深圳市规划局有关部门批复了 0051 地块的用地方案图，建设用地面积由原来的 12633.90 m²调整为 12597.57 m²，调整后面积减少 36.33 m²。目前尚待与市国土资源和房产管理局签定《补充协议》。

6、本公司依据《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》制定了本公司员工辞退计划，该辞退计划已经本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预计了辞退福利 24,474,290 元。至报告日，扣除已支付的辞退福利，公司辞退福利的余额为 7,915,801.17 元。

7、2009 年 1 月 14 日，本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本公司持有海南新达开发总公司的整体产权的议案。至报告日，评估工作尚未完成。

8、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)；1998 年 1 月 3 日实行土地使用权有偿出让制度以来，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，公司未在财务报表上确认上述或有资产。

第七节 财务报告

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 06 月 30 日 单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	614,310,477.28	2,159,268.46	271,708,727.86	7,802,612.88
交易性金融资产	4,018,124.69	153,000.00	2,670,729.47	63,900.00
应收票据				
应收账款	74,146,219.12	60,453,989.99	68,605,911.80	60,405,970.89
预付款项	2,106,665.22	500,000.00	2,305,629.53	
其他应收款	66,023,499.50	174,224,801.41	67,222,142.10	441,309,610.51
买入返售金融资产				
存货	1,163,183,546.01	106,124,864.34	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	1,923,788,531.81	343,615,924.20	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	3,000.00		3,000.00	
长期应收款				
长期股权投资	82,358,819.78	181,538,819.78	81,273,230.90	183,908,863.53
投资性房地产	220,338,554.82	129,141,335.54	224,041,978.19	133,384,070.84
固定资产	97,721,466.91	44,771,096.07	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	116,148,009.02		119,402,340.92	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,413,609.88	2,326,101.38	2,549,186.42	2,409,176.42
递延所得税资产	36,986,159.48		13,322,857.95	
其他非流动资产				
非流动资产合计	555,969,619.89	357,777,352.77	544,606,464.69	366,039,503.46
资产总计	2,479,758,151.70	701,393,276.97	2,110,845,898.28	981,669,862.08
流动负债：				
短期借款	292,000,000.00	109,000,000.00	369,000,000.00	164,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	115,958,638.00	35,907,798.63	137,040,777.65	36,748,755.23
预收款项	382,617,130.29	366,877.28	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	30,849,509.67	3,740,108.97	67,254,232.19	16,228,231.70
应交税费	167,006,027.08	1,224,023.89	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	198,308,459.53	315,441,558.11	187,732,899.73	384,394,686.18
一年内到期的非流动 负债	210,000,000.00		100,000,000.00	90,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,396,739,764.57	465,680,366.88	1,011,121,449.59	693,313,047.03
非流动负债：				
长期借款	228,546,461.79		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	61,254,234.44	61,254,234.44	61,254,234.44	61,254,234.44
递延所得税负债				
其他非流动负债	115,407,009.73	9,886,144.84	118,763,754.44	9,886,144.84
非流动负债合计	405,207,705.96	71,140,379.28	528,247,332.22	111,140,379.28
负债合计	1,801,947,470.53	536,820,746.16	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）	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	25,332,931.52	226,883.79	25,332,931.52	226,883.79
减：库存股				
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11
一般风险准备				
未分配利润	50,367,035.72	-440,372,655.09	-55,930,192.11	-427,728,750.13
外币报表折算差额	-3,469,339.24		-3,505,676.11	
归属于母公司所有者权 益合计	676,948,930.11	164,572,530.81	570,615,365.41	177,216,435.77

少数股东权益	861,751.06		861,751.06	
所有者权益合计	677,810,681.17	164,572,530.81	571,477,116.47	177,216,435.77
负债和所有者权益总计	2,479,758,151.70	701,393,276.97	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 1-6 月 单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	536,738,584.88	13,680,918.93	136,455,256.05	10,320,880.23
其中：营业收入	536,738,584.88	13,680,918.93	136,455,256.05	10,320,880.23
二、营业总成本	406,296,629.50	28,562,271.97	160,020,305.17	36,957,172.92
其中：营业成本	251,443,084.02	5,075,317.74	94,294,488.92	3,697,400.96
营业税金及附加	97,185,166.54	713,127.58	7,268,582.46	526,712.72
销售费用	9,657,906.01		8,616,818.47	
管理费用	37,914,659.32	15,859,164.75	41,208,248.17	22,622,529.45
财务费用	9,395,168.40	2,624,905.30	10,455,399.14	15,468,197.07
资产减值损失	700,645.20	4,289,756.60	-1,823,232.00	-5,357,667.28
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	2,182,553.30	89,100.00	-1,660,988.85	
投资收益（损失以“-” 号填列）	2,087,219.72	1,866,234.08	5,190,797.67	2,811,587.80
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	1,866,234.08	1,866,234.08	329,659.93	329,659.93
汇兑收益（损失以“-” 号填列）				
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	134,711,728.40	-12,926,018.96	-20,035,240.30	-23,824,704.89
加：营业外收入	2,003,580.52	386,193.53	20,079,467.63	115,079.00
减：营业外支出	257,700.38	104,079.53	935,117.24	707,073.60
其中：非流动资产处置 损失	134,079.53	54,079.53	54,084.94	3,533.20
四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	136,457,608.54	-12,643,904.96	-890,889.91	-24,416,699.49
减：所得税费用	30,160,380.71		2,229,912.25	
五、净利润（净亏损以“-” 号填列）	106,297,227.83	-12,643,904.96	-3,120,802.16	-24,416,699.49
归属于母公司所有者 的净利润	106,297,227.83	-12,643,904.96	-3,120,802.16	-24,416,699.49
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.1962	-0.0233	-0.0058	-0.0451
（二）稀释每股收益	0.1962	-0.0233	-0.0058	-0.0451

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 1-6 月 单位：（人民币）元

项目	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	887,319,881.83	8,348,212.61	235,277,177.55	9,914,164.74
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	54,653,344.05	170,423,938.07	49,606,919.81	140,553,550.65
经营活动现金流入小计	941,973,225.88	178,772,150.68	284,884,097.36	150,467,715.39
购买商品、接受劳务支付的现金	227,219,945.13	277,690.32	200,473,898.41	1,127,901.50
支付给职工以及为职工支付的现金	103,676,738.28	6,626,025.09	80,479,563.85	10,559,018.11
支付的各项税费	81,506,570.58	3,198,250.51	32,612,708.03	6,143,561.42
支付其他与经营活动有关的现金	72,270,634.87	51,776,591.76	59,776,822.13	68,455,816.55
经营活动现金流出小计	484,673,888.86	61,878,557.68	373,342,992.42	86,286,297.58
经营活动产生的现金流量净额	457,299,337.02	116,893,593.00	-88,458,895.06	64,181,417.81
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,054,529.64		8,197,324.21	8,035,835.16
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	960,351.26	890,741.54	638,136.70	19,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	16,972.86		16,964.73	
投资活动现金流入小计	2,031,853.76	890,741.54	8,852,425.64	8,055,235.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,263,086.72	1,212,039.46	11,381,899.80	109,703.00
投资支付的现金	57,169.68		224,474.02	
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				
投资活动现金流出小计	2,320,256.40	1,212,039.46	11,606,373.82	109,703.00
投资活动产生的现金流量净额	-288,402.64	-321,297.92	-2,753,948.18	7,945,532.16
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	319,000,000.00	119,000,000.00	405,050,000.00	150,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动 有关的现金				
筹资活动现金流入 小计	319,000,000.00	119,000,000.00	405,050,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	405,682,881.55	235,000,000.00	232,523,265.11	208,450,000.00
分配股利、利润或偿付 利息支付的现金	25,594,733.03	6,215,639.50	30,073,248.92	14,503,042.13
其中：子公司支付给少 数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动 有关的现金	2,131,000.00		2,877,000.00	
筹资活动现金流出小 计	433,408,614.58	241,215,639.50	265,473,514.03	222,953,042.13
筹资活动产生的现金 流量净额	-114,408,614.58	-122,215,639.50	139,576,485.97	-72,953,042.13
四、汇率变动对现金及现金 等价物的影响	-570.38		-102,192.43	-10,076.85
五、现金及现金等价物净增 加额	342,601,749.42	-5,643,344.42	48,261,450.30	-836,169.01
加：期初现金及现金等 价物余额	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	614,310,477.28	2,159,268.46	290,423,137.64	9,527,543.40

现金流量表附注

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2009 年 06 月 30 日 单位：（人民币）元

补充资料	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
1、将净利润调节为经营活 动的现金流量：				
净利润	106,297,227.83	-12,643,904.96	-3,120,802.16	-24,416,699.49
加：资产减值准备	700,645.20	4,289,756.60	-1,823,232.00	-5,357,667.28
固定资产折旧、油 气资产折耗、生产生物资产 折旧	12,658,511.15	5,997,519.11	12,858,238.01	6,058,382.04
无形资产摊销	3,254,331.90		3,322,401.89	
长期待摊费用摊销	135,576.54	83,075.04	34,998.00	
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）	30,365.63	30,365.63	-569,110.94	-5,110.00
固定资产报废损失 （收益以“-”号填列）	92,713.90	12,713.90	54,084.94	3,533.20
公允价值变动损失	-2,182,553.30	-89,100.00	1,660,988.85	

(收益以“-”号填列)				
财务费用(收益以“-”号填列)	9,930,573.32	2,517,002.00	11,593,370.00	15,487,531.37
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,087,219.72	1,866,234.08	-5,190,797.67	-2,811,587.80
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-23,663,301.53		-899,995.75	
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)			-1,211,007.25	-554,092.94
存货的减少(增加以“-”号填列)	8,209,866.65	-76,600.00	-141,718,092.83	-1,476,877.70
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-4,062,700.41	212,483,311.23	-3,210,000.75	-27,529,523.56
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	349,261,570.27	-97,632,680.15	41,381,759.96	103,445,895.18
其他	-1,276,270.41	55,900.52	-1,621,697.37	1,337,634.79
经营活动产生的现金流量净额	457,299,337.02	116,893,593.00	-88,458,895.06	64,181,417.81
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3. 现金及现金等价物净变动情况:				
现金的期末余额	614,310,477.28	2,159,268.46	290,423,137.64	9,527,543.40
减: 现金的期初余额	271,708,727.86	7,802,612.88	242,161,687.34	10,363,712.41
加: 现金等价物的期末余额				
减: 现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物净增加额	342,601,749.42	-5,643,344.42	48,261,450.30	-836,169.01

现金和现金等价物

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、现金	614,310,477.28	2,519,286.46	290,423,137.64	9,527,543.40
其中: 库存现金	325,780.68	55,612.61	356,010.82	25,500.78
可随时用于支付的银行存款	605,927,627.06	1,440,682.32	280,246,345.43	9,401,044.70
可随时用于支付的其他货币资金	7,034,664.51	586.50	9,820,781.39	100,997.92
二、现金等价物				
其中: 三个月内到期的债券投资				
三、期末现金及现金等价物余额	614,310,477.28	2,519,286.46	290,423,137.64	9,527,543.40

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	1,022,405.03	1,022,405.03		
-----------------------------	--------------	--------------	--	--

合并所有者权益变动表

2009 年 6 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 6 月）							
	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		盈余公积	未分配利润	其他		
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								
二、本年年年初余额	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）					106,297,227.83	36,336.87		106,333,564.70
（一）净利润					106,297,227.83			106,297,227.83
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						36,336.87		36,336.87
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								

3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他				36,336.87		36,336.87	
上述(一)和(二)小计	106,297,227.83			36,336.87		106,333,564.70	
(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	25,332,931.52	62,919,127.11	50,367,035.72	-3,469,339.24	861,751.06	677,810,681.17

合并所有者权益变动表(续表)

2009 年 6 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 所有者权益

	实收资本 (或股本)	资本公积		盈余公积	未分配利润	其他	东权益	合计
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								
二、本年年初余额	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）直接计入所有者权益的利得和损失		-4,946,544.56			1,438,230.33	-1,601,920.03		-5,110,234.26
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-3,078,294.09						-3,078,294.09
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		-2,422,343.41						-2,422,343.41
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响		554,092.94						554,092.94
4.其他					1,438,230.33	-1,601,920.03		-163,689.70
上述（一）和（二）小计		-4,946,544.56			11,267,627.62	-1,601,920.03	4,539.30	4,723,702.33
（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	25,332,931.52	62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47

所有者权益变动表

2009 年 6 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 6 月）							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		盈余公积	未分配利润		股东权益	
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								
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）					-12,643,904.96			-12,643,904.96
（一）净利润					-12,643,904.96			-12,643,904.96
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								

1. 可供出售金融资产公允价值变动净额					
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4. 其他					
上述(一)和(二)小计			-12,643,904.96		-12,643,904.96
(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	541,799,175.00	226,883.79	62,919,127.11	-440,372,655.09	164,572,530.81

额

所有者权益变动表(续表)

2009 年 6 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）					
	归属于母公司所有者权益					少数 股东 权益
	实收资本 (或股本)	资本公积		盈余公积	未分配利润	
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						
二、本年初余额	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）直接计入所有者权益的利得和损失		-2,524,201.15				-2,524,201.15
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-3,078,294.09				-3,078,294.09
2. 权益法下被投						

资单位其他所有者权益变动的影响					
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	554,092.94				554,092.94
4. 其他					
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

财务报表附注

(2009年6月30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”)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,持注册号为440301103570124号企业法人营业执照。

1、 公司注册资本

1996年公司以总股本为基数每10股送1股后注册资本为541,799,175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2009年8月12日经公司第六届董事会第十七次会议批准报出。

(二) 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。

（三）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。

（四）公司重要会计政策、会计估计

1、 会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、 会计要素计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，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。

4、 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。

5、 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（年初汇率）折算。

（1）汇兑差额的处理

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

（2）外币财务报表的折算

本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。

6、 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

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。

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。

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。

金融资产的减值准备

A、本公司在期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

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。

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。

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

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。

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。

7、 金融资产转移确认依据和计量

（1）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。

（2）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。

8、 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：

与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

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

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。

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。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

9、 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：

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。

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。

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，采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

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。

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。

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。

10、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：

已出租的土地使用权；

持有并准备增值后转让的土地使用权；

已出租的建筑物。

（2）本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；

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。

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

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。

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

11、 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：

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

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。

12、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：

与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

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：

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；

具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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；

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；

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

本公司无形资产按照成本进行初始计量。

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。

13、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。

14、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。

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、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。

(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。

17、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。

18、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。

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。

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。

19、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期初数。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期初数。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期初数。

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。

（五）会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更事项。

2、会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

3、会计差错更正

本公司在报告期内无重大会计差错更正事项。

（六）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%。

（七）企业合并及合并财务报表

1、控股子公司

截至 2009 年 6 月 30 日，公司的直接控股和间接控股的子公司概况如下：

控股子公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
(1)通过企业合并取得的子公司			
A、通过同一控制下的企业合并取得			
无			
B、通过非同一控制下的企业合并取得			
无			
(2)通过企业合并以外其他方式取得的子公司			
海南新达开发总公司	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	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	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	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	服务业	2,985	汽车客运、汽车出租
深圳市皇城地产有限公司	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	商品销售	800	国内商品批发
深圳市国管机电设备有限公司	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	服务业	500	电梯、空调制冷设备的维修服务
重庆深国贸物业管理有限公司	物业管理	500	物业管理、房地产经纪
重庆奥博电梯有限公司	服务业	200	安装、改造、维修电梯，电梯及零配件销售
深圳市国贸小汽车出租有限公司	服务业	1,600	汽车客运、汽车出租
深圳市国贸石油有限公司	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	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	服务业	200	驾驶员培训

控股子公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
深圳市皇城物业管理有限公司	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	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	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	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	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	房地产开发	HKD2,000	物业代理及投资
汇恒发展有限公司	房地产开发	HKD0.0002	物业发展
置茂置业有限公司	房地产开发	HKD0.01	物业代理及投资
胜达时投资有限公司	房地产开发	HKD0.0004	物业投资
美山置业有限公司	房地产开发	HKD0.01	物业投资

控股子公司名称	公司投资额 (万元)	公司所占权益比例		是否纳入合并报表范围
		直接持股	间接持股	
海南新达开发总公司	2,000	100%		是
深圳市国贸餐饮有限公司	200	80%	20%	是
深圳市物业房地产开发有限公司	3,095	95%	5%	是
深圳市国贸物业管理有限公司	2,000	95%	5%	是
深圳市国贸汽车实业有限公司	2,985	90%	10%	是
深圳市皇城地产有限公司	3,000	95%	5%	是
四川天和实业有限公司	800		100%	是
深圳市国管机电设备有限公司	120		100%	是
深圳市天阙电梯技术有限公司	500		100%	是
重庆深国贸物业管理有限公司	500		100%	是
重庆奥博电梯有限公司	200		100%	是
深圳市国贸小汽车出租有限公司	1,600		100%	是
深圳市国贸石油有限公司	850		100%	否（注1）
深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	150		100%	是
深圳市皇城物业管理有限公司	500		100%	是

控股子公司名称	公司投资额 (万元)	公司所占权益比例		是否纳入合并报表范围
		直接持股	间接持股	
深圳市物业工程建设监理有限公司	300	93%	7%	是
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	200		100%	是
湛江深圳物业发展有限公司	253		100%	是
深圳市国贸商场有限公司	1,200	95%	5%	是
深圳市房地产交易所	138	100%		是
深业地产发展有限公司	HKD2,000	100%		是
汇恒发展有限公司	HKD0.0002		100%	是
置茂置业有限公司	HKD0.01		70%	是
胜达时投资有限公司	HKD0.0004		70% (注 2)	是
美山置业有限公司	HKD0.01	100%		否 (注 3)

注 1：2008 年度，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。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，2008 年末开始，未将该公司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 3：2008 年 11 月 22 日，本公司第六届董事会第九次会议通过了关于清理关闭美山置业有限公司（以下简称“美山公司”）的决议。2008 年 11 月，本公司成立了美山公司清算组，清算基准日为 2008 年 11 月 30 日。清算基准日后，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。

注 4：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。

2、合并范围变更情况

本公司在报告期内无合并范围变更事项。

3、控股子公司少数股东权益相关信息

控股子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中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	861,751.06		

4、实质上构成对资不抵债子公司的净投资的余额

公司名称	2009 年 6 月末净投资余额
深圳市物业房地产开发有限公司	211,242,892.15
深业地产发展有限公司	29,031,693.13
海南新达开发总公司	5,950,714.65
深圳市国贸餐饮有限公司	811,080.61
深圳市房地产交易所	438,879.62

(八) 主要合营公司、联营公司和其他投资公司

截至 2009 年 6 月 30 日，公司直接投资和间接投资的主要合营公司、联营公司和其他投资公司的概况如下：

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咨询服
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。

（九）合并财务报表主要项目附注

（以下附注未经特别注明，期末账面余额指 2009 年 6 月 30 日账面余额，年初账面余额指 2008 年 12 月 31 日账面余额，金额单位为人民币元）

1、货币资金

项 目	期末账面余额	年初账面余额
现 金	325,780.68	340,965.83
银行存款	606,950,032.09	265,398,484.68
其他货币资金	7,034,664.51	5,969,277.35
合 计	614,310,477.28	271,708,727.86

注1：其他货币资金余额系证券投资保证金或其他保证金账户余额。

注2：报告期末货币资金比年初增加126.09%，主要是报告期项目售楼款及项目贷款增加所致。

注3：期末银行存款中，1,022,405.03元因“海艺”案未决诉讼于报告期被法院冻结，详见附注（十二）1（1）。

项 目	期末账面余额			
	币种	原币	汇率	人民币
现金	RMB	283,842.61	1.0000	283,842.61
	USD	863.58	6.8346	5,902.20
	HKD	39,889.12	0.8819	36,035.87

银行存款	小计	—	—	325,780.68
	RMB	605,800,338.09	1.0000	605,800,338.09
	USD	315.12	6.8346	2,153.72
	HKD	1,301,767.03	0.8819	1,147,540.28
其他货币资金	小计	—	—	606,950,032.09
	RMB	6,975,656.38	1.0000	6,975,656.38
	HKD	66,940.59	0.8819	59,008.13
	小计	—	—	7,034,664.51
合计				614,310,477.28

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	期末公允价值	年初公允价值
交易性权益工具投资	4,018,124.69	2,670,729.47
合 计	4,018,124.69	2,670,729.47

注1：期末市价依据证券交易所2009年6月30日对外公告的收盘价确定，该项投资不存在变现的重大限制；

注2：该项投资中，其中：流通股股票ST盛润30,000股，期末公允价值是153,000.00元，因“海艺”案未决诉讼于报告期被法院冻结，详见附注（十二）1（1）。

3、应收账款

（1）应收账款按账龄列示如下：

账龄结构	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内（含1年）	17,978,948.22	14.35%	1,005,169.13
1年至2年（含2年）	626,314.90	0.50%	52,254.63
2年至3年（含3年）	484,916.40	0.39%	14,559.84
3年以上	106,220,612.95	84.77%	50,092,589.75
合 计	125,310,792.47	100.00%	51,164,573.35

账龄结构	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内（含1年）	11,635,926.07	9.72%	177,944.87
1年至2年（含2年）	1,893,946.13	1.58%	893,438.73
2年至3年（含3年）	20,000.00	0.02%	600.00
3年以上	106,220,612.95	88.68%	50,092,589.75
合 计	119,770,485.15	100.00%	51,164,573.35

（2）应收账款按类别列示如下：

类别	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	106,947,075.88	85.35%	50,947,075.88
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			
其他不重大	18,363,716.59	14.65%	217,497.47
合 计	125,310,792.47	100.00%	51,164,573.35

类别	年初账面余额
----	--------

	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	106,947,075.88	89.29%	50,947,075.88
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			
其他不重大	12,823,409.27	10.71%	217,497.47
合 计	119,770,485.15	100.00%	51,164,573.35

单项金额重大的款项是指单项应收款项的回收存在风险,需要通过较完善的测试后认定其可收回金额的款项;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款项是指单项应收款项的回收可能不存在风险,但按信用风险特征组合后该组合的风险较大,需要通过较完善的测试后认定其可收回金额的款项。

(3) 单项金额重大的主要应收账款说明:

单位名称	期末余额	坏账准备金额	账龄	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 (十二) 1 (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
深圳市鲁南实业发展公司	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		

(4) 应收账款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款中无应收关联方款项金额。

(6) 金额较大的应收账款详细情况:

欠款单位名称	欠款金额	占应收账款总额的比例	欠款时间
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	78.69%	3 年以上
天虹商场股份有限公司	4,442,874.99	3.55%	1 年以内
深圳特威实业有限公司	2,836,562.00	2.26%	3 年以上
深圳市鲁南实业发展公司	2,818,284.84	2.25%	3 年以上
合 计	108,709,049.88	86.75%	

(7) 应收账款期末余额前五名合计 109,559,735.88 元, 占期末余额的 87.43%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄列示如下：

账龄结构	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内（含1年）	4,721,021.85	2.73%	13,295.33
1年至2年（含2年）	8,888,549.85	5.14%	2,807,019.58
2年至3年（含3年）	967,766.28	0.56%	33,274.97
3年以上	158,198,396.41	91.56%	103,898,645.01
合计	172,775,734.39	100.00%	106,752,234.89

账龄结构	年初账面余额		
	金额	占总额的比例	坏账准备
1年以内（含1年）	7,474,705.15	4.29%	13,295.33
1年至2年（含2年）	3,544,418.51	2.04%	2,807,019.58
2年至3年（含3年）	892,835.73	0.51%	33,274.97
3年以上	162,142,417.60	93.16%	103,978,645.01
合计	174,054,376.99	100.00%	106,832,234.89

(2) 其他应收款按类别列示如下：

类别	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	114,776,922.31	66.43%	106,361,980.23
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			
其他不重大	57,998,812.08	33.57%	390,254.66
合 计	172,775,734.39	100.00%	106,752,234.89

类别	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备

单项金额重大	117,856,922.31	67.71%	106,441,980.23
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			
其他不重大	56,197,454.68	32.29%	390,254.66
合 计	174,054,376.99	100.00%	106,832,234.89

单项金额重大的款项是指单项应收款项的回收存在风险,需要通过较完善的测试后认定其可收回金额的款项;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款项是指单项应收款项的回收可能不存在风险,但按信用风险特征组合后该组合的风险较大,需要通过较完善的测试后认定其可收回金额的款项。

(3) 单项金额重大的主要其他应收款说明:

单位名称	期末余额	坏账准备金额	账龄	计提原因
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	1-2 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	3,978,423.60	3 年以上	可执行财产难以收回全部欠款,详见附注(十二)1(4)
安徽南鹏造纸有限公司	8,702,432.00	8,702,432.00	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	3,271,931.42	3,271,931.42	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	107,996,995.25	99,582,059.17		

(4) 其他应收款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款;

(5) 金额较大（前 5 名）的其他应收款详细情况：

欠款单位名称	欠款金额	占其他应收款总额的比例	款项性质或内容	欠款时间
金田实业（集团）股份有限公司	56,600,000.00	32.76%	承担担保责任	1-2 年及 3 年以上
深圳国贸天安物业有限公司	24,705,931.45	14.30%	应收股利	3 年以上
深圳市规划与国土资源局龙岗分局	12,024,387.70	6.96%	应收土地款	3 年以上
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	10,199,186.28	5.90%	应收租金转入	3 年以上
多快电梯（远东）有限公司	8,726,693.00	5.05%	诉讼纠纷款	3 年以上
合 计	112,256,198.43	64.97%		

(6)其他应收款中应收关联方款项金额 37,587,280.18 元，占其他应收款总额的比例 21.76%。

5、预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	期末账面余额		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）	2,036,561.42	96.67%	2,111,993.73	91.60%
1 年至 2 年（含 2 年）	36,985.00	1.76%	161,517.00	7.01%
2 年至 3 年（含 3 年）	1,000.00	0.05%		
3 年以上	32,118.80	1.52%	32,118.80	1.39%
合计	2,106,665.22	100.00%	2,305,629.53	100.00%

(2) 预付账款说明事项

A、账龄超过 1 年的预付账款系待结算的工程款。

B、预付账款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

6、存货

(1) 明细情况：

存货种类	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额	其中：含有借款费用资本化的金额	本期转回跌价准备金额占期末余额的比例
原材料	1,451,382.22	1,514,930.77	1,598,024.71	1,368,288.28		0.042%
库存商品	217,315.43	402,494.65	385,077.66	234,732.42		
低值易耗品	327,065.90	404,466.50	565,154.14	166,378.26		
拟开发土地	230,187,067.43	1,687,887.71	22,822.96	231,852,132.18		0.006%

存货种类	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额	其中：含有借款 费用资本化的 金额	本期转回跌 价准备金额 占期末余额 的比例
在建开发产品	528,550,086.36	173,117,960.85	120,000.00	701,548,047.21	68,801,263.32	
已完工开发产品	529,239,657.47		164,993,606.79	364,246,050.68	2,584,930.63	
合计	1,289,972,574.81	177,127,740.48	167,684,686.26	1,299,415,629.03	71,386,193.95	0.048%

注：所有权受限制的存货详见附注（九）14。

（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		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	429,881.46			576.00	429,305.46
拟开发土地	106,697,503.71			13,622.96	106,683,880.75
已完工开发产品	29,118,896.81				29,118,896.81
合计	136,246,281.98			14,198.96	136,232,083.02

注1：本期原材料转销存货跌价准备系原材料领用所致。

注2：本期拟开发土地转销存货跌价准备系公司下属子公司深业地产有限公司外币报表折算产生。

（3）具体明细如下：

A、拟开发土地

项目	期末余额		期初余额	
	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	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	34,927,062.89	26,002,128.89	34,726,762.89	26,002,128.89
冬瓜岭土地	46,745,443.45		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	50,296,101.63	30,021,601.63	50,318,924.59	30,035,224.59
合 计	231,852,132.18	106,683,880.75	230,187,067.43	106,697,503.71

注：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有限公司、平湖村签署协议共同开发平湖村土地，公司实际支付了4,710万元的合同土地款后，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，由于公司应取得的10,000平方米的土地已被政府修路使用和平湖村占用，公司与平湖村又签订了补充协议换取另外一块约为9,980平方米的空置土地。公司对上述两块土地进行了价值咨询评估，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对平湖村土地置换项目价值评估咨询出具的鹏信咨询字【2008】第192号报告，置换前的土地咨询价值约391万元，置换后的土地咨询价值约508万元。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，我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，政府将对修路占用部分给予本公司相应补偿，剩余部分由本公司与平湖村协商解决。目前该土地账面原值40,642,168.99元，期初、期末计提减值准备余额为38,242,168.99元，净值为2,400,000.00元。

B、在建开发产品

项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
深物业·深港1号(原皇御苑C区-B地块)	2006.7	2010.5	388,000,000.00	195,459,891.95	136,463,567.97
深物业·廊桥公馆(原皇御苑D区)	2005.12	2011.3	420,000,000.00	153,466,093.94	121,862,512.84
深物业·新华城(原风和日丽B组团)	2005.9	2009.12	422,280,000.00	352,622,061.32	270,104,005.55
零星工程					120,000.00
合 计				701,548,047.21	528,550,086.36

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	期末余额	跌价准备
国贸广场	1995.12	79,901,727.31			79,901,727.31	
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		551,108.33	15,417,016.39	
御花园（原皇御苑 C 区）	2008.11	220,671,151.80		159,342,503.85	61,328,647.95	

项 目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
-A 地块)						
皇城广场	1997.05	172,981,417.98		1,614,600.76	171,366,817.22	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			339,542.36	
海口蓝岛水岸		18,297,459.85		3,129,327.71	15,168,132.14	
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	
合 计		529,239,657.47		164,993,606.79	364,246,050.68	29,118,896.81

7、持有至到期投资

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

8、长期股权投资

股权投资类别	期末账面余额	年初账面余额
权益法核算的长期股权投资	67,056,526.59	65,190,292.51
成本法核算的长期股权投资	79,783,292.58	79,785,387.54
小计	146,839,819.17	144,975,680.05
减：长期股权投资减值准备	64,480,999.39	63,702,449.15
合计	82,358,819.78	81,273,230.90

(1) 重要合营、联营企业情况详见本报告附注（八）

(2) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期收到现金红利金额
深圳国贸天安物业有限公司	23,186,124.00	37,134,170.50	1,721,148.00		38,855,318.50	
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	26,297,645.27	96,554.65		26,394,199.92	
深圳天安国际大	1,500,000.00	1,758,476.74	48,531.43		1,807,008.17	

厦物业管理有限公司						
合计	55,331,180.04	65,190,292.51	1,866,234.08		67,056,526.59	

(3) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55			3,682,972.55
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00			13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00			7,600,000.00
深杉公司	17,695.09			17,695.09
同人华塑股份有限公司（注）	2,962,500.00			2,962,500.00
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00			3,465,000.00
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20			8,780,645.20
广州市利士风汽车有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00
三亚东方旅业法人股	1,350,000.00			1,350,000.00
澳门华深企业有限公司	85,621.36		38.83	85,582.53
塞班岛项目	1,935,184.04		877.73	1,934,306.30
重庆广发房屋开发有限公司	2,598,061.52		1,178.38	2,596,883.13
美山置业有限公司	93.64			93.64
深圳市国贸石油有限公司	8,500,000.00			8,500,000.00
合计	79,785,387.54		2,094.95	79,783,292.58

注：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（十二）1（1）。

(4) 长期股权投资减值情况

投资项目	年初账面余额	本期计提数	本期减少额	期末账面余额
深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55			3,682,972.55
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00			13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00			7,600,000.00
深杉公司	17,695.09			17,695.09

投资项目	年初账面余额	本期计提数	本期减少额	期末账面余额
同人华塑股份有限公司	2,160,300.45			2,160,300.45
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00			3,465,000.00
广东省华粤房地产股份有限公司	8,000,000.00	780,645.20		8,780,645.20
三亚东方旅业法人股	1,350,000.00			1,350,000.00
澳门华深企业有限公司	85,621.36		38.83	85,582.53
塞班岛项目	1,935,184.04		877.73	1,934,306.30
重庆广发房屋开发有限公司	2,598,061.52		1,178.38	2,596,883.13
合计	63,702,449.15	780,645.20	2,094.95	64,480,999.39

注1：对广东省华粤房地产股份有限公司的长期股权投资本期计提减值准备，系因该公司报告期亏损导致其截止2009年6月30日的净资产为负值。

注2：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及其减值准备的转回本期减少数的原因系外币报表折算所致。

9、投资性房地产

（1）投资性房地产明细

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	337,388,599.87	1,868,796.00	5,522.23	339,251,873.64
1. 房屋、建筑物	334,388,599.87	1,868,796.00	5,522.23	336,251,873.64
2. 土地使用权	3,000,000.00			3,000,000.00
二、累计折旧和累计摊销合计	113,346,621.68	5,569,969.21	3,272.07	118,913,318.82
1. 房屋、建筑物	113,242,575.44	5,543,957.65	3,272.07	118,783,261.02
2. 土地使用权	104,046.24	26,011.56	0.00	130,057.80
三、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				
四、投资性房地产账面价值合计	224,041,978.19	——	——	220,338,554.82
1. 房屋、建筑物	221,146,024.43	——	——	217,468,612.62
2. 土地使用权	2,895,953.76	——	——	2,869,942.20

(2) 本期房屋建筑物原值增加系用于出租的固定资产转入投资性房地产及部分投资性房地产更新改造增加成本所致。

(3) 本期房屋建筑物减少系公司下属子公司深业地产有限公司外币报表折算所致。

(4) 所有权受限制的投资性房地产详见附注（九）14。

10、固定资产

(1) 固定资产明细：

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	193,412,746.09	875,644.00	1,468,830.60	192,819,559.49
其中：房屋及建筑物	137,145,608.25	217,939.00	2,555.60	137,360,991.65
机器设备	81,941.80			81,941.80
运输设备	45,568,495.17	145,000.00	1,180,000.00	44,533,495.17
电子及其他设备	10,616,700.87	512,705.00	286,275.00	10,843,130.87
二、累计折旧合计	89,323,158.61	7,088,541.94	1,389,325.14	95,022,375.42
其中：房屋及建筑物	59,651,863.61	2,702,167.85	1,390.30	62,352,641.16
机器设备	48,857.70	12,359.62		61,217.32
运输设备	21,669,729.19	3,957,993.93	1,121,000.00	24,506,723.12
电子及其他设备	7,952,708.12	416,020.54	266,934.84	8,101,793.82
三、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
四、固定资产账面价值合计	104,013,870.31	—	—	97,721,466.91
其中：房屋及建筑物	77,493,744.64	—	—	75,008,350.49
机器设备	33,084.10	—	—	20,724.48
运输设备	23,898,765.98	—	—	20,026,772.05
电子及其他设备	2,588,275.59	—	—	2,665,619.89

(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	19,403,967.40	5,224,989.65		14,178,977.75	
合 计	19,403,967.40	5,224,989.65		14,178,977.75	

注：暂时闲置的房屋及建筑物系尚未出租也未自用的房产；因其市价高于成本价，故未计提减值准备。

（3）所有权受限制的固定资产详见附注（九）14。

11、无形资产

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
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	3,254,331.90		30,650,488.29
营运车牌	27,016,274.07	3,197,651.10		30,213,925.17
回购出租营运车牌经营权	379,882.32	56,680.80		436,563.12
三、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				
四、无形资产账面价值合计	119,402,340.92	——	——	116,148,009.02
营运车牌	117,834,869.63	——	——	114,637,218.53
回购出租营运车牌经营权	1,567,471.29	——	——	1,510,790.49

注：所有权受限制的无形资产详见附注（九）14。

12、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）引起暂时性差异的资产或负债项目

项目	暂时性差异金额	
	期末数	期初数
一、产生递延所得税资产的可抵扣暂时性差异项目		
1、其他应收款账面小于计税基础	3,978,423.60	3,978,423.60

项目	暂时性差异金额	
	期末数	期初数
2、存货账面价值小于计税基础	29,118,896.81	29,118,896.81
3、应付款项账面价值大于计税基础	119,918,647.15	
4、应付职工薪酬账面大于计税基础	4,093,393.05	9,200,000.00
5、待弥补的应纳税所得额亏损	25,292,215.27	21,924,517.60
合 计	178,423,152.28	64,221,838.01
二、产生递延所得税负债的应纳税暂时性差异项目		
1、交易性金融资产账面价值大于计税基础		
2、可供出售金融资产账面价值大于计税基础		
合 计		

(2) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债：

项目	期末账面余额	年初账面余额
一、递延所得税资产		
1、其他应收款账面小于计税基础	795,684.72	795,684.72
2、存货账面价值小于计税基础	5,823,779.36	5,823,779.36
3、应付款项账面价值大于计税基础	23,983,729.43	
4、应付职工薪酬账面大于计税基础	818,678.61	1,880,000.00
5、待弥补的应纳税所得额亏损	5,564,287.36	4,823,393.87
合 计	36,986,159.48	13,322,857.95
二、递延所得税负债		
1、交易性金融资产账面价值大于计税基础		
2、可供出售金融资产账面价值大于计税基础		
合 计		

13、资产减值准备

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	157,996,808.24			80,000.00	157,916,808.24
其中：1. 应收账款 坏账准备	51,164,573.35				51,164,573.35

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2. 其他应收 账款坏账准备	106,832,234.89			80,000.00	106,752,234.89
二、存货跌价准备	136,246,281.98			14,198.96	136,232,083.02
三、长期股权投资减 值准备	63,702,449.15	780,645.20		2,094.96	64,480,999.39
四、固定资产减值准 备	75,717.16				75,717.16
合计	358,021,256.53	780,645.20		96,293.92	358,705,607.81

注1：其他应收款坏账准备转销系子公司收回原欠款而同时转销坏账准备所致。

注3：存货跌价准备转销系公司下属子公司深业地产有限公司外币报表折算所致。

注3：长期股权投资减值准备转销系公司下属子公司深业地产有限公司外币报表折算所致。

注4：本期计提长期股权投资减值准备，系对广东省华粤房地产股份有限公司的长期股权投资因该公司报告期亏损导致其截止2009年6月30日的净资产为负值而计提所致。

14、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，期末余额33,000,000.00元；以97个营运车牌产权证质押取得短期借款24,950,000.00元，期末余额为18,546,461.79元。

B、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部分房产共同抵押取得长期借款250,000,000.00元，期末余额为0.00元。

C、以国贸广场（二期）部分房产与国际贸易中心大厦A区2层，国贸商业大厦73套共同抵押取得短期借款69,000,000.00元，期末余额为59,000,000.00元。

D、公司以国贸大厦A区3层、4-01房以及0058号地块（皇城地产公司名下的廊桥花园项目）做抵押为下属子公司深圳市皇城地产有限公司取得农行长期借款240,000,000.00元，期末余额为200,000,000.00元。

E、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建行长期借款250,000,000.00元，期末余额为200,000,000.00元；以皇城广场裙楼部分房产做抵押，取得长期借款30,000,000.00元，期末余额为20,000,000.00元。

F、因“海艺”案未决诉讼于报告期被法院查封和冻结如下资产：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；银行存款1,022,405.03元、交易性金融资产中的ST盛润流通股股票30,000股、长期股权投资中的同人华塑股份有限公司825,000股定向法人股、公司持有的深圳市皇城地产有限公司95%的股权。上述被查封的房产中，已抵押给银行的房产面积为49,096.14平方米、期末账面价值为83,993,035.10元。详见附注（十二）1（1）及公司2009年6月4日、2009年6月29日的公告。

(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	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
用于担保的资产				
固定资产—房屋建筑物	28,319,771.58		16,783,286.81	11,536,484.77
投资性房地产—房屋建筑物	87,104,912.14	6,965,426.26	520,594.68	93,549,743.72
存货—土地		74,622,692.96		74,622,692.96
—开发产品	185,829,097.42		60,382,514.79	125,446,582.63
无形资产—营运车牌	62,553,119.84		22,271,109.79	40,282,010.05
小计	363,806,900.98	81,588,119.22	99,957,506.07	345,437,514.13
因诉讼被查封的资产				
货币资金		1,022,405.03		1,022,405.03
交易性金融资产		153,000.00		153,000.00
长期股权投资		29,302,199.50		29,302,199.50
固定资产-房屋建筑物		19,070,064.49		19,070,064.49
投资性房地产-房屋建筑物		49,374,240.29		49,374,240.29
存货-房屋建筑物		83,171,211.98		83,171,211.98
小计		182,093,121.29		182,093,121.29
合计	363,806,900.98	263,681,240.51	99,957,506.07	527,530,635.42

15、短期借款

借款条件	期末账面余额	年初账面余额
信用借款	200,000,000.00	215,000,000.00
抵押借款	92,000,000.00	154,000,000.00

合计	292,000,000.00	369,000,000.00
----	----------------	----------------

16、应付账款

项 目	期末账面余额	年初账面余额
金 额	115,958,638.00	137,040,777.65

注：应付账款期末余额中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

17、预收账款

项 目	期末账面余额	年初账面余额
金 额	382,617,130.29	67,150,023.78

注 1：预收账款期末余额较年初余额上升 469.79%，主要系新华城项目报告期售楼款增加所致。

注 2：主要房地产项目销售预收款情况：

项目	账龄	期末余额	期初余额	预计竣工时间
御花园	一年以内	10,253,644.90	11,800,710.00	已竣工
皇城广场	一年以内	3,830,769.15	3,866,804.24	已竣工
皇御苑 A 区	一至三年	846,495.63	2,407,528.93	已竣工
皇御苑 B 区	一至三年	218,413.26	218,413.26	已竣工
丰润花园	二至三年	128,254.00	128,254.00	已竣工
新华城	一年以内	361,006,367.00	45,078,355.00	2009 年 12 月
合计		376,283,943.94	63,500,065.43	

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

注 3：预收账款期末余额中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

18、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	38,781,860.13	56,049,005.64	78,316,598.84	16,514,266.93
二、职工福利费	1,500.00	1,437,023.00	1,438,523.00	
三、社会保险费		6,491,870.08	5,507,740.08	984,130.00
其中：1. 医疗保险费		1,201,793.80	1,182,485.28	19,308.52

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
2. 基本养老保险费		3,178,752.88	3,123,585.66	55,167.22
3. 年金缴费		1,768,839.49	868,839.49	900,000.00
4. 失业保险费		97,113.20	91,596.48	5,516.72
5. 工伤保险费		133,025.82	130,819.13	2,206.69
6. 生育保险费		112,344.89	110,414.04	1,930.85
7. 劳务工合作医疗		31,842.00	31,842.00	
8. 其他社会保险		73,705.98	73,705.98	
四、住房公积金	73,754.34	22,299.20	22,299.20	73,754.34
五、工会经费和职工教育经费	2,467,938.22	1,087,420.14	1,179,097.24	2,376,261.12
六、因解除劳动关系给予的补偿	25,929,179.50	4,550,481.00	19,578,563.22	10,901,097.28
合计	67,254,232.19	69,638,099.06	106,042,821.58	30,849,509.67

注：应付职工薪酬期末余额比期初余额下降54.13%，系本期根据制定的职工辞退计划支付辞退福利所致，详见附注（十四）6。

19、应交税费

税费项目	期末账面余额	年初账面余额
1. 增值税	22,386.79	41,461.01
2. 营业税	-3,125,109.66	2,652,094.93
3. 所得税	38,698,209.70	15,604,575.75
4. 印花税	-16,432.23	191,350.64
5. 教育费附加	-98,475.15	75,151.48
6. 土地增值税	128,766,020.29	62,342,634.21
7. 城市维护建设税	18,577.78	39,833.23
8. 房产税	702,913.59	741,777.42
9. 土地使用税	174,102.24	0.10
10. 个人所得税	1,875,859.19	627,227.15
11. 堤围费	-12,025.46	5,127.41
12. 其他		1,545.41
合计	167,006,027.08	82,322,778.74

注1：应交税费期末余额比期初余额上升102.87%，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。

注2：部分税费项目期末余额出现负数，主要系公司新华城项目按税法规定预缴纳税费所致。

20、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	198,308,459.53	187,732,899.73

注1：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	28,597,453.63	按金
亿润房地产有限公司	23,496,270.58	往来款
广州利士风汽车有限公司	15,000,000.00	往来款
深圳市广虹投资有限公司	14,070,000.00	往来款
深圳富临实业股份有限公司	9,528,506.00	往来款
合 计	146,995,857.61	

注2：其他应付款期末余额中无欠持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

21、一年内到期的非流动负债

(1)明细情况

类 别	期末账面余额	年初账面余额
长期借款	210,000,000.00	100,000,000.00
合 计	210,000,000.00	100,000,000.00

(2)一年内到期的长期借款

项目	期末账面余额	年初账面余额
保证借款	200,000,000.00	
抵押借款	10,000,000.00	100,000,000.00
合计	210,000,000.00	100,000,000.00

22、长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
------	------	------

抵押借款	210,000,000.00	55,000,000.00
质押借款	18,546,461.79	43,229,343.34
保证借款		250,000,000.00
合 计	228,546,461.79	348,229,343.34

23、预计负债

种 类	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
“海艺”案未决诉讼	61,254,234.44			61,254,234.44
合 计	61,254,234.44			61,254,234.44

注：“海艺”案未决诉讼计提预计负债详见附注（十二）1（1）。

24、其他非流动负债

项 目	期末账面余额	年初账面余额
1、公用设施专用基金	18,628,645.62	21,571,868.62
2、房屋本体基金	9,366,126.34	7,837,285.22
3、入伙保证金	7,811,892.04	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	25,847,869.48	25,978,097.69
6、出租车保证金	28,925,000.00	28,617,800.00
7、待转销营运车牌出租收益	17,386,060.81	18,039,340.21
8、其他	3,422,000.00	4,887,000.00
合 计	115,407,009.73	118,763,754.44

注：其他系子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向司机个人的借款。

25、股本

项 目	本期变动前		本期变动增减(+、-)					本期变动后	
	数 量 (万股)	比 例 (%)	发行新股	送 股	公积金 转股	其 他	小 计	数 量 (万股)	比 例 (%)
一.未上市流通股份									
1.发起人股份	38,894.86	71.79						38,894.86	71.79

项 目	本期变动前		本期变动增减(+、-)					本期变动后	
	数 量 (万股)	比 例 (%)	发行新股	送 股	公积金 转股	其 他	小 计	数 量 (万股)	比 例 (%)
其中:国家持有股份	32,374.77	59.76						32,374.77	59.76
境内法人持有股份	6,520.09	12.03						6,520.09	12.03
境外法人持有股份									
其 他									
2.募集法人股份									
3.内部职工股									
4.优先股或其他									
其中：转配股									
未上市流通股份合计	38,894.86	71.79						38,894.86	71.79
二.已上市流通股份									
1.人民币普通股	9,139.13	16.87						9,139.13	16.87
2.境内上市的外资股	6,145.93	11.34						6,145.93	11.34
3.境外上市的外资股									
4.其他									
已上市流通股份合计	15,285.06	28.21						15,285.06	28.21
三.股份总数	54,179.92	100.00						54,179.92	100.00

26、资本公积

项 目	年初账面余额	本期增 加额	本期减少额	期末账面余额
股本溢价				
其他资本公积	25,332,931.52			25,332,931.52
其中：①权益法核算的长期股权投资，被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动	25,332,931.52			25,332,931.52
②可供出售金融资产价值变动				
③与计入股东权益项目相关的所得税影响				
合 计	25,332,931.52			25,332,931.52

27、盈余公积

项 目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
法定盈余公积	62,919,127.11			62,919,127.11
合 计	62,919,127.11			62,919,127.11

28、未分配利润

项 目	金 额
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转入	106,297,227.83
期末未分配利润	50,367,035.72

29、营业收入及营业成本

(1) 营业收入明细：

项目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务收入	528,146,386.17	127,617,641.69
2. 其他业务收入	8,592,198.71	8,837,614.36
合计	536,738,584.88	136,455,256.05

(2) 营业成本明细：

项目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务成本	248,886,848.15	91,397,658.83
2. 其他业务成本	2,556,235.87	2,896,830.09
合计	251,443,084.02	94,294,488.92

注：本期营业收入发生额比上期上升293.34%，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166.66%，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) 按产品或业务类别列示：

产品或业务种类	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
饮食服务收入	6,885,893.08	3,042,657.95	3,843,235.13
房地产销售收入	417,013,314.49	163,770,717.39	253,242,597.10

交通运输收入	23,634,531.98	11,334,397.41	12,300,134.57
房屋租赁和管理收入	81,972,375.93	68,697,983.96	13,274,391.97
其他收入	5,684,950.89	3,804,497.16	1,880,453.73
抵消	-7,044,680.20	-1,763,405.72	-5,281,274.48
合计	528,146,386.17	248,886,848.15	279,259,538.02

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	8,226,095.81	1,937,048.09	6,289,047.72
其他收入	366,102.90	619,187.78	-253,084.88
合计	8,592,198.71	2,556,235.87	6,035,962.84

(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	6,885,893.08	6,802,354.76
房地产销售收入	417,013,314.49	23,360,742.00
交通运输收入	23,634,531.98	23,240,859.06
商业销售收入		2,559,188.26
房屋租赁和管理收入	81,972,375.93	75,242,367.78
其他收入	5,684,950.89	4,799,728.89
小 计	535,191,066.37	136,005,240.75
公司内各业务分部间相互抵消	-7,044,680.20	-8,387,599.06
合 计	528,146,386.17	127,617,641.69

(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	3,042,657.95	2,995,189.92
房地产销售成本	163,770,717.39	9,665,054.76
交通运输成本	11,334,397.41	10,964,800.89
商业销售收入成本		2,371,862.87
房屋租赁和管理成本	68,697,983.96	63,297,899.71
其他成本	3,804,497.16	2,692,617.08
小 计	250,650,253.87	91,987,425.23

公司内各业务分部间相互抵消	-1,763,405.72	-589,766.40
合 计	248,886,848.15	91,397,658.83

30、营业税金及附加

项 目	本期发生数	上期发生数	计缴标准
营业税	27,045,753.62	6,732,718.37	应税收入的 3%、5%
城市维护建设税	354,087.79	156,205.84	应纳增值税及营业税额 1%、7%
教育费附加	818,936.02	212,283.18	应纳增值税、营业税额 3%
土地增值税	68,920,000.00	119,190.40	30%—60%四级超率累进税率
堤围费	46,389.11	48,184.67	营业收入 0.01%
合 计	97,185,166.54	7,268,582.46	

注：本期营业税金及附加发生额比上期上升 1237.06%，主要系收入增加应缴纳流转税增加所致。

31、管理费用

管理费用本期发生额 37,914,659.32 元，比上期发生额下降 7.99%，主要系报告期公司加强管理，控制费用开支所致。

32、财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	9,780,573.32	10,051,715.78
减：利息收入	1,022,654.56	1,137,970.86
汇兑净损失		1,292,207.56
其他	637,249.64	249,446.66
合 计	9,395,168.40	10,455,399.14

注：本期财务费用发生额比上期发生额下降 10.14%，主要系上期发生汇兑净损失所致。

33、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-80,000.00	-1,823,232.00
二、长期投资减值损失	780,645.20	
合计	700,645.20	-1,823,232.00

34、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,182,553.30	-1,660,988.85
合计	2,182,553.30	-1,660,988.85

35、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
1、权益法核算的投资收益	1,866,234.08	329,659.93
2、处置交易性金融资产取得的收益	220,985.64	25,338.03
3、处置可供出售金融资产取得的收益		4,835,799.71
合计	2,087,219.72	5,190,797.67

注 1：公司投资收益汇回不存在重大限制。

注2：本期投资收益发生额比上期发生额下降59.79%，主要系上期处置可供出售金融资产取得收益所致。

36、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置利得合计	11,000.00	569,110.94
其中：固定资产处置利得	11,000.00	569,110.94
2. 其他	1,992,580.52	19,510,356.69
其中：违约房租保证金	58,292.63	81,956.00
罚没收入	1,736,193.20	123,553.00
滞纳金	33,171.16	77,474.50
其他	164,923.53	19,227,373.19
合计	2,003,580.52	20,079,467.63

注：上期发生额中的其他主要系清理外地房地产项目产生的营业外收入。

37、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
1、非流动资产处置损失合计	134,079.53	54,084.94
其中：固定资产处置损失	134,079.53	54,084.94

2、公益性捐赠支出	90,000.00	296,500.00
3、税收滞纳金及罚款	297.25	558,495.95
4、其他	33,323.60	26,036.35
合计	257,700.38	935,117.24

38、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税	54,965,003.63	3,250,889.92
加：递延所得税费用	440,000.00	
减：递延所得税收益	25,244,622.92	1,020,977.67
所得税费用	30,160,380.71	2,229,912.25

39、每股收益

项目	本期每股收益	上期每股收益
基本每股收益	0.1962	-0.0058
稀释每股收益	0.1962	-0.0058

本期相关计算过程如下：

基本每股收益 = $106,297,227.83 \div 541,799,175 = 0.1962$

稀释每股收益 = $106,297,227.83 \div 541,799,175 = 0.1962$

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 = $P \div S$

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

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S₀为期初股份总数；S₁为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；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；MO报告期月份数；M_i为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

B. 稀释每股收益 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div MO - S_j \times M_j \div MO - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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。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的影响，直至稀释每股收益达到最小。

40、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	本期金额	上期金额
收到的其他与经营活动有关的现金	54,653,344.05	49,606,919.81
其中：代收水电费	18,880,429.70	19,065,187.71
收各项押金	9,046,655.18	6,164,544.34
代的士司机收各项杂费	5,647,283.83	4,090,380.90
深圳市广虹投资有限公司	6,000,000.00	4,400,000.00
亿润房地产有限公司		3,200,000.00
本体基金	678,776.75	787,996.20
收办理房产证费用	27,931.59	501,014.05
多快电梯公司	3,000,000.00	
广州利士风汽车有限公司	5,000,000.00	
海南省建设厅退回项目保证金	1,061,902.09	

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付的其他与经营活动有关的现金	72,270,634.87	59,776,822.13
其中：代付水电费	22,927,069.43	20,630,847.57
香港合和公司		5,395,722.66
支付各项押金	8,657,080.12	5,077,901.69
付的士司机收各项杂费	8,158,021.47	5,258,396.79
修理费	975,460.00	1,339,863.28
律师费及诉讼费	773,000.00	1,036,799.39
销售代理费	2,993,698.30	1,225,173.52
专用基金	7,213,708.47	
亿润房地产有限公司	5,855,832.20	

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到的其他与投资活动有关的现金	16,972.86	16,964.73

其中：股息收入	16,972.86	16,964.73
---------	-----------	-----------

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,131,000.00	2,877,000.00
其中：大额借款手续费等	2,131,000.00	2,877,000.00

(5) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	106,297,227.83	-3,120,802.16
加：资产减值准备	700,645.20	-1,823,232.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,658,511.15	12,858,238.01
无形资产摊销	3,254,331.90	3,322,401.89
长期待摊费用摊销	135,576.54	34,998.00
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）	30,365.63	-569,110.94
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	92,713.90	54,084.94
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-2,182,553.30	1,660,988.85
财务费用（收益以“－”号填列）	9,930,573.32	11,593,370.00
投资损失（收益以“－”号填列）	-2,087,219.72	-5,190,797.67
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-23,663,301.53	-899,995.75
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-1,211,007.25
存货的减少（增加以“－”号填列）	8,209,866.65	-141,718,092.83
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,062,700.41	-3,210,000.75
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	349,261,570.27	41,381,759.96
其他	-1,276,270.41	-1,621,697.37
经营活动产生的现金流量净额	457,299,337.02	-88,458,895.06
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	614,310,477.28	290,423,137.64
减：现金的期初余额	271,708,727.86	242,161,687.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	342,601,749.42	48,261,450.30

（6）现金和现金等价物：

项目	本期金额	上期金额
一、现金	614,310,477.28	290,423,137.64
其中：库存现金	325,780.68	356,010.82
可随时用于支付的银行存款	605,927,627.06	280,246,345.43
可随时用于支付的其他货币资金	7,034,664.51	9,820,781.39
二、期末现金及现金等价物余额	614,310,477.28	290,423,137.64
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	1,022,405.03	

(十) 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示如下:

账龄结构	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	4,442,874.99	4.19%	
3 年以上	101,513,384.40	95.81%	45,502,269.40
合 计	105,956,259.39	100.00%	45,502,269.40

账龄结构	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	4,394,855.89	4.15%	
3 年以上	101,513,384.40	95.85%	45,502,269.40
合 计	105,908,240.29	100.00%	45,502,269.40

(2) 应收账款按类别列示如下:

类别	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	101,502,269.40	95.80%	45,502,269.40
其他不重大	4,453,989.99	4.20%	
合 计	105,956,259.39	100.00%	45,502,269.40

类别	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	101,502,269.40	95.84%	45,502,269.40
其他不重大	4,405,970.89	4.16%	
合 计	105,908,240.29	100.00%	45,502,269.40

(3) 单项金额重大的主要应收账款说明:

单位名称	期末余额	坏账准备金额	账龄	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 (十二)
				1 (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		
-----	----------------	---------------	--	--

(4) 金额较大的应收账款详细情况:

欠款单位名称	欠款金额	占应收账款总额的比例	欠款时间
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	93.07%	3 年以上
天虹商场股份有限公司	4,442,874.99	4.19%	1 年以内
深圳特威实业有限公司	2,836,562.00	2.68%	3 年以上
合 计	105,890,765.04	99.94%	

(5) 应收账款期末余额前五名合计 105,951,144.39 元, 占期末余额的 99.99%。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄列示如下:

账龄结构	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内 (含1年)	64,522,742.07	17.45%	
1年至2年 (含2年)	12,672,308.17	3.43%	2,600,000.00
2年至3年 (含3年)	1,698,489.91	0.46%	
3年以上	290,969,022.70	78.67%	193,037,761.44
合 计	369,862,562.85	100.00%	195,637,761.44

账龄结构	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内 (含1年)	147,581,486.29	23.17%	
1年至2年 (含2年)	172,378,779.07	27.07%	2,600,000.00
2年至3年 (含3年)	774,097.31	0.12%	601,762.21
3年以上	316,159,530.51	49.64%	192,382,520.46
合 计	636,893,893.18	100.00%	195,584,282.67

(2) 其他应收款按类别列示如下:

类别	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	256,841,150.72	69.44%	195,637,761.44

其他不重大	113,021,412.13	30.56%	
合 计	369,862,562.85	100.00%	195,637,761.44

类别	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	256,842,814.95	40.33%	195,584,282.67
其他不重大	380,051,078.23	59.67%	
合 计	636,893,893.18	100.00%	195,584,282.67

(3) 单项金额重大的主要其他应收款说明:

单位名称	期末余额	坏账准备金额	账龄	计提原因
深业地产发展有限公司	108,432,646.29	68,634,188.97	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	1-2 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	53,987,291.54	36,249,026.26	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	2—3 年	无可执行财产难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	8,702,432.00	8,702,432.00	3 年以上	长期未能收回
上海裕通房地产有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	3 年以上	长期未能收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,931.42	3,271,931.42	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
合 计	254,419,918.13	193,216,528.85		

(4) 金额较大的其他应收款详细情况:

欠款单位名称	欠款金额	占其他应收款总额的比例	欠款时间
深业地产发展有限公司	108,432,646.29	29.32%	3 年以上
深圳市物业房地产开发有限公司	59,105,097.50	15.98%	1 年以内至 3 年以上
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	15.30%	1—2 年及 3 年以上
海南新达开发总公司	53,987,291.54	14.60%	1 年以内至 3 年以上

深圳国贸天安物业有限公司	24,705,931.45	6.68%	3 年以上
深圳市规划与国土资源局龙岗分局	12,024,387.70	3.25%	3年以上
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	10,199,186.28	2.76%	3年以上
安徽南鹏造纸有限公司	8,702,432.00	2.35%	3 年以上
合 计	325,054,540.76	87.89%	

(5) 其他应收款期末余额前五名合计 302,830,966.78 元，占期末余额的 81.88%。

3、 长期股权投资

股权投资类别	期末账面余额	年初账面余额
权益法核算的长期股权投资	67,056,526.59	65,190,292.51
成本法核算的长期股权投资	224,960,520.62	224,960,520.62
小计	292,017,047.21	290,150,813.13
减：长期股权投资减值准备	110,478,227.43	106,241,949.60
合计	181,538,819.78	183,908,863.53

(1) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期收到现金红利金额
深圳国贸天安物业有限公司	23,186,124.00	37,134,170.50	1,721,148.00		38,855,318.50	
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	26,297,645.27	96,554.65		26,394,199.92	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	1,500,000.00	1,758,476.74	48,531.43		1,807,008.17	
合计	55,331,180.04	65,190,292.51	1,866,234.08		67,056,526.59	

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
海南新达开发总公司	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00
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
深圳市皇城地产有限公司（注）	28,500,000.00	28,500,000.00			28,500,000.00
深圳国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00			1,600,000.00
深圳物业工程建设监理有限公司	2,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00			12,000,000.00
深圳市房产交易所	1,380,000.00	1,380,000.00			1,380,000.00
深杉公司	17,695.09	17,695.09			17,695.09
香港深业地产有限公司	15,834,000.00	15,834,000.00			15,834,000.00
湛江深圳物业发展有限公司	2,530,000.00	2,530,000.00			2,530,000.00
同人华塑股份有限公司	2,962,500.00	2,962,500.00			2,962,500.00
北方机械(集团)股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00			3,465,000.00
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
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00			7,600,000.00
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00			13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业公司	18,983,614.14	18,983,614.14			18,983,614.14

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55			3,682,972.55
美山置业有限公司	93.64	93.64			93.64
合计	240,432,388.86	224,960,520.62			224,960,520.62

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（十二）1（1）。

（3）长期股权投资减值情况

投资项目	年初账面余额	本期计提数	本期减少额	期末账面余额
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00			13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00			7,600,000.00
深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55			3,682,972.55
广东省华粤房地产股份有限公司	8,000,000.00	780,645.20		8,780,645.20
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00			3,465,000.00
同人华塑股份有限公司	2,160,300.45			2,160,300.45
深杉公司	17,695.09			17,695.09
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,000.00			1,600,000.00
海南新达开发总公司	20,000,000.00			20,000,000.00
湛江深圳物业发展有限公司	2,530,000.00			2,530,000.00
香港深业地产有限公司	15,834,000.00			15,834,000.00
深圳市国贸商场有限公司	8,544,367.37	3,455,632.63		12,000,000.00
合计	106,241,949.60	4,236,277.83		110,478,227.43

注：本期计提长期股权投资减值准备系因上述公司其截止报告期末的净资产为负值。

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	13,680,918.93	10,320,880.23
合计	13,680,918.93	10,320,880.23

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	5,075,317.74	3,697,400.96
合计	5,075,317.74	3,697,400.96

按产品或业务类别列示主营业务情况：

产品或业务种类	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
房屋租赁和管理收入	13,680,918.93	5,075,317.74	8,605,601.19
合计	13,680,918.93	5,075,317.74	8,605,601.19

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
1、权益法核算的投资收益	1,866,234.08	329,659.93
2、处置交易性金融资产取得的收益		20,528.04
3、处置可供出售金融资产取得的收益		2,461,399.83
合计	1,866,234.08	2,811,587.80

（十一）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(七)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	期末余额
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(七)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)		期末余额	
	金额	%	金额	%	金额	%
深圳市投资控股有限公司	323,747,713.00	59.75			323,747,713.00	59.75
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
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

企业名称	期初余额		本期增 (减)		期末余额	
	金额	%	金额	%	金额	%
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
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) 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 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
其他应收款：				
深圳国贸天安物业有限公司	24,705,931.45	24,705,931.45	14.30	14.19
安徽南鹏造纸有限公司	8,702,432.00	8,702,432.00	5.04	5.00
深圳国贸实业发展有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	1.41	1.40
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1.01	1.00
短期借款：				
深圳市投资控股有限公司（注）	200,000,000.00	215,000,000.00	68.49	58.27
其他应付款：				
深圳市国贸石油有限公司	3,400,442.77	2,603,248.77	1.71	1.22
深圳物业吉发仓储有限公司	6,163,040.00	6,163,040.00	3.11	3.27
广州利士风汽车有限公司	15,000,000.00	10,000,000.00	7.56	5.33

注：深圳市投资控股有限公司对公司的短期借款期末余额为 20,000 万元，其中：于 2009 年 1 月 24 日以中国农业银行深圳市分行为受托人向公司提供委托借款 5,000 万元，到期日为 2010 年 1 月 23 日；于 2008 年 10 月 15 日以中国光大银行深圳景田支行为受托人向公司子公司-深圳市皇城地产有限公司提供委托借款 15,000 万元，到期日为 2009 年 10 月 14 日。

(十二) 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。因二审判决认定事实不清，适用法律不当，广东省高院应公司申请于 1999 年 8 月决定对本案进行再审。根据该再审决定，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。广东省高级人民法院已于 2008 年 6 月 18 日开庭再审本案，其余案件仍在审查之中。2008 年度，因公司原提存财产的市场价值发生了变动，追加预计损失 19,481,328.37 元。

我司于 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。公司于 2009 年 6 月 2 日收到深圳市中级人民法院送达的《查封、冻结财产通知书》（（2009）深中法恢执字第 364—377、379—397（-1）号），查封、冻结了公司的部分房产、股权及部分银行账户等。公司于 2009 年 6 月 25 日再次收到深圳市中级人民法院送达的《查封财产通知书》（（2009）深中法执字第 364—377、379—397 号），追加查封了公司的部分财产，详见公司 6 月 4 日及 6 月 29 日公告。基于 34 个案件中已经有一案〔（1998）粤高法民终字第 298 号〕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 号判决的执行，剩余 33 个案件继续执行。

公司认为：作为申请执行依据的 33 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。至本期末，我司已申请恢复执行，目前等待法院审查。

（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。该案已于 2009 年 5 月重新开庭审理。本公司认为：本公司并非合同主体方，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。

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。

（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，深圳市中级人民法院作出（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，向广东省高级人民法院提起上诉。广东省高级人民法院于 2005 年 11 月 25 日判决撤销深圳市中级人民法院作出的（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 日向深圳市中级人民法院提起行政诉讼。2006 年 6 月 26 日，深圳市中级人民法院出具（2005）深中法行初字第 23 号行政判决书判决：维持深圳市人民政府深府复决（2005）294 号行政复议决定。公司不服该项判决，于 2006 年 8 月 2 日向广东省高级人民法院提起上诉，广东省高级人民法院作出（2006）粤高法行终字第 154 号行政判决书，维持了深圳市中级人民法院的（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，深圳市中级人民法院做出（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市中级人民法院审理。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。

2、担保事项

（1）公司为子公司深圳市皇城地产有限公司向中国建设银行深圳分行长期借款提供担保，该借款授信额度为 25,000 万元，期末借款余额为 20,000 万元。

（2）公司以及用公司所拥有的国贸大厦 A 区 3 层、4-01 房产为子公司深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行深圳东部支行长期借款提供共同担保，该借款授信额度为 24,000 万元，期末借款余额为 20,000 万元。

（3）公司以国贸广场部分房产作抵押为其子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向中国农业银行深圳东部支行取得短期借款 5,000 万元，该借款期末余额为 3,300 万元。

（4）为业主担保：公司及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 6 月 30 日尚未结清的担保金额共计人民币 69,256 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。

3、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。截至报告期末，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，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)；1998 年 1 月 3 日实行土地使用权有偿出让制度以来，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，公司未在财务报表上确认上述或有资产。

(十三) 资产负债表日后事项

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，本次交易能为公司增加约人民币 130 万元的税后利润。详见公司 2009 年 7 月 8 日的临时公告，至本报告日皇城地产公司尚未收到此款项。

2、 资产负债表日后重大借款、还款情况

公司子公司深圳市皇城地产有限公司于 2009 年 7 月 14 日归还深圳工商银行福田支行长期借款 2,000 万元，至此公司在该行的长期借款已全部归还。

（十四）其他重要事项

1、2008 年 11 月 11 日、20 日，投资控股提出股权分置改革方案，但未能获得 12 月 12 日股权分置改革相关股东会议的通过。至报告日，本公司尚未收到投资控股再次启动股权分置改革程序的书面动议。

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、2008 年 5 月 9 日，本公司与天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场公司”）签订了《国贸大厦房产租赁合同》，合同约定主要内容摘要如下：本公司将国贸大厦 A 区 1-5 层及周边部分自有房产租赁给天虹商场公司，租赁房产面积 21,220 m²，租赁期限 15 年，本公司于 6 月 30 日之前将房产交付给天虹商场公司，交付之日即租赁起始日；交付后由天虹商场公司负责装修改造；约定商场开业时间最晚不迟于 2008 年 12 月 1 日；根据天虹商场的装修等情况给予租赁免租期；本公司负责提供停车场及相关配套设施改造等。本公司持有 50%股份的合营公司深圳国贸天安物业有限公司（以下简称“国贸天安公司”）也与同日与天虹商场公司签订了《天安商场房产租赁合同》，将天安商场 1-4 层部分房产租赁给天虹商场公司，租赁房产面积 14,477.88 m²，租赁期限 15 年，租金及服务费标准、免租期及其他约定均与《国贸大厦房产租赁合同》相同或类似。

本公司及国贸天安公司已于 2008 年 6 月 30 日将房产交付给天虹商场公司，经装修后，国贸天虹商场于 2008 年 12 月 5 日开业，根据租赁合同的约定，按照《企业会计准则讲解 2008》的有关规定，考虑了整个租赁期内租金的现金价值后，本公司与国贸天安公司分别确认了报告期内免租期的租金收入。

4、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），对公司涉嫌违反证券法律法规的行为进行立案稽查。截至报告日止，本公司尚未收到立案稽查结果的通知。

5、据土地政策和公司开发计划，2008 年 4 月，子公司皇城地产向规划部门上报 0051 地块的设计方案招投标备案，同时方案发标。2008 年 5 月，皇城地产收到深规直属函[2008]467 号复函，称市政规划福田南路连通福港路工程需占用 0051 地块部分用地，暂时不同意所报设计方案备案。2009 年 4 月，深圳市规划局有关部门批复了 0051 地块的用地方案图，建设

用地面积由原来的 12633.90 m²调整为 12597.57 m²，调整后面积减少 36.33 m²。目前尚待与市国土资源和房产管理局签定《补充协议》。

6、本公司依据《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》制定了本公司员工辞退计划，该辞退计划已经本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预计了辞退福利 24,474,290 元。至报告日，扣除已支付的辞退福利，公司辞退福利的余额为 7,915,801.17 元。

7、2009 年 1 月 14 日，本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本公司持有海南新达开发总公司的整体产权的议案。至报告日，评估工作尚未完成。

（十五）补充资料

1、根据中国证监会《公开发行证券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（2007年修订）》的要求计算净资产收益率、每股收益：

2009 年 1-6 月	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	15.70%	17.04%	0.1962	0.1962
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.67%	17.00%	0.1958	0.1958

2008 年 1-6 月	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.56%	-0.56%	-0.0058	-0.0058
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.62%	-4.57%	-0.0473	-0.0473

2008 年 1-6 月	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
净利润				

计算过程:

项目	2009年6月	2008年6月
归属于公司普通股股东的净利润	106,297,227.83	-3,120,802.16
非经常性损益（收益“-”）	-234,326.57	-22,506,773.76
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	106,062,901.26	-25,627,575.92
归属于公司普通股股东的期初净资产	570,615,365.41	565,896,202.38
资本公积增加（减少“-”）		-4,946,544.56
外币报表折算差额增加（减少“-”）	36,336.87	-2,694,841.60
归属于公司普通股股东的期末净资产	676,948,930.11	555,134,014.06
期初股本	541,799,175.00	541,799,175.00
期末股本	541,799,175.00	541,799,175.00
加权平均股本	541,799,175.00	541,799,175.00

2、非经常性损益（损失为负数）

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	本期发生数	上期发生数
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	-123,079.53	515,026.00
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-4,550,481.00	
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	2,403,538.94	3,200,148.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出净额	1,868,959.67	18,629,324.39
其他符合非经常性损益定义的损益项目		138,357.05
小 计	-401,061.92	22,482,856.33

扣除非经常性损益的所得税影响数	635,388.49	23,917.43
合 计	234,326.57	22,506,773.76

注1：本期发生数中“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”系固定资产处置损失。

注2：本期发生数中“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：本期发生数中“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4：本期发生数中“其他营业外收入和支出净额”主要系罚没收入。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

第八节 备查文件

- 一、载有法定代表人签名的 2009 年半年度报告文本原件；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务部经理签名并盖章的会计报表；
- 三、报告期内，在《证券时报》、《大公报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

以上文件备置于深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 42 楼公司董事会办公室。

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董 事 会

2009 年 8 月 13 日