

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2010 年半年度报告

披露时间：2010 年 7 月 31 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。

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	6
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	8
第五节	董事会报告	9
第六节	重要事项	16
第七节	财务报告	34
第八节	备查文件	34

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 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电 话	0755-82211020	0755-82211020
传 真	0755-82210610、82212043	0755-82210610、82212043
电子信箱	000011touzizhe@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：深物业 A、深物业 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	2,769,294,105.41	2,834,417,954.60	-2.30
所有者权益（或股东权益）	787,950,222.28	661,442,553.12	19.13
每股净资产	1.3221	1.1098	19.13
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	146,552,962.57	134,711,728.40	8.79
利润总额	152,910,566.41	136,457,608.54	12.06
净利润	126,752,423.52	106,297,227.83	19.24
扣除非经常性损益后的净利润	117,563,897.99	106,062,901.26	10.84
基本每股收益	0.2127	0.1784	19.23
稀释每股收益	0.2127	0.1784	19.23
净资产收益率	16.09%	15.70%	0.39
经营活动产生的现金流量净额	49,327,311.75	457,299,337.02	-89.21
每股经营活动产生的现金流量净额	0.0828	0.7673	-89.21

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	3,639,394.41
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-302,693.00
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	279,047.46
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	39,900.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	5,809,760.87

扣除非经常性损益的所得税影响数	-276,884.21
合计	9,188,525.53

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”系处置长期股权投资及投资性房地产损益。

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“与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益”系原证券局稽查事项计提预计负债转回部分，详见附注（五）23、（九）6。

注4：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。

注5：本期发生数中“其他营业外收入和支出净额”主要系违约房租保证金及无须支付的款项等。

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（2010年1-6月）	归属于母公司所有者权益（截至2010年6月30日）
依据境内会计准则计算	126,752,423.52	787,950,222.28
依据境外会计准则计算	126,752,423.52	787,950,222.28
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

2010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	16.09%	17.49%	0.2127	0.2127

润				
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.92%	16.22%	0.1973	0.1973

第三节 股本变动和主要股东持股情况

(一)报告期内，本公司总股本及股本结构未发生变化。

(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2010年6月30日公司股东总数、前十名股东以及前十名无限售条件股东持股情况为：

报告期末股东总数		截至报告期期末，本公司股东总数为 45,030 户；其中：A 股股东 35,584 户，B 股股东 9,446 户。			
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份总数	质押或冻结的股份数量
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.22	323,158,332	323,158,332	30,000,000
深圳市投资管理公司	国有法人	9.5	56,582,573	56,582,573	0
曾颖	境内自然人	0.8	4,800,000	0	0
深圳市国贸物业管理公司工会	国有法人	0.46	2,768,480	2,768,480	0
深圳市金牛红贸易有限公司	未知	0.3	1,791,500	0	0
深圳市免税商品企业有限公司	境内一般法人	0.29	1,730,300	1,730,300	0
黄茜茜	境内自然人	0.19	1,151,200	0	0
上海肇达投资咨询有限公司	境内一般法人	0.19	1,111,000	1,111,000	0
董秉宇	境内自然人	0.18	1,046,300	0	0
李婷	境内自然人	0.16	965,880	0	0
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量（股）			股份种类	
曾颖	4,800,000			境内发行外资股	
深圳市金牛红贸易有限公司	1,791,500			人民币普通股	

黄茜茜	1,151,200	人民币普通股
董秉宇	1,046,300	人民币普通股
李婷	965,880	人民币普通股 142,200 股 境内发行外资股 823,680 股
刘斌	862,548	人民币普通股
胡平生	727,000	人民币普通股
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	721560	境内发行外资股
刘云德	683,000	人民币普通股
王亮	676,913	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述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	

(三) 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	深圳市建设投资控股公司	323,158,332 (不含垫付股份) (注1)	2012 年 11 月 4 日	29,798,954	1、自股改方案实施之日起,所持原非流通股股份在36个月内不得上市交易或者转让; 2、在前项规定期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占深物业总股本的比例在12个月内不得超过5%,在24 个月内不得超过10%。
			2013 年 11 月 4 日	29,798,954	
			2014 年 11 月 4 日	剩余股份	
2	深圳市投资管理公司	56,582,573	2012 年 11 月 4 日	29,798,954	
			2013 年 11 月 4 日	剩余股份	
3	深圳市国贸物业管理有限公司工会	2,768,480	2010 年 11 月 4 日	2,768,480	
4	深圳经济特区免税商品企业公司	1,730,300	2010 年 11 月 4 日	1,730,300	自股改方案实施之日
5	上海肇达投资咨询有限公司	1,111,000	2010 年 11 月 4 日	1,111,000	起,所持原非流通股股
6	大鹏证券有限责任公司	865,150	2010 年 11 月 4 日	865,150	份在12 个月内不得上
7	上海昆凌工贸有限公司	692,120	2010 年 11 月 4 日	692,120	市交易或者转让;未执
8	耿群英	528,000	2010 年 11 月 4 日	528,000	行对价的非流通股东
9	中国深圳国际合作(集团)股份有限公司	441,400	2010 年 11 月 4 日	441,400	所持股份不得上市交
10	深圳市统盛实业有限公司	268,057	2010 年 11 月 4 日	268,057	易。

注1：深圳市建设投资控股公司在实施股权分置改革方案中，代部分非流通股股东垫付741,075股，该垫付之股份于2009年11月获得2009年度中期权益分配（每10股送1股派0.112元人民币现金）。该部分非流通股股东所持股份若上市流通，除应偿还由深圳市建设投资控股公司垫付的股份，并取得深圳市投资控股有限公司的书面同意外，同时还应向深圳市建设投资控股公司偿还因垫付部分所获得的权益分配的股份和现金收益。

（四）控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

（一）报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员持股变动情况

除监事郭陆肆持有本公司少量股票外（详见下表），没有别的董事、监事和高级管理人员持有本公司股票。

姓名	职务	年初持股数	本期增持 股份数量	本期减持 股份数量	期末持股数	其中：持有限 制性股票数量	变动原因
郭陆肆	监事	A 股：154 B股：5390	0	0	A 股：154 B股：5390	A 股：154 B股：5390	-----

（二）本公司董事、监事、高级管理人员变动情况：

1、本公司副总经理刘胤华先生因工作调动，于2010年7月20日向公司董事会申请辞去公司副总经理职务，经本公司第六届董事会第二十五次会议审议通过，同意刘胤华先生辞去公司副总经理职务的申请。本公司已对此进行了披露，详见本公司于2010年7月21日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的临时公告。

2、因公司经营管理需要，经本公司第六届董事会第二十六次会议审议通过，决定聘任王慧敏女士担任公司的副总经理职务。

第五节 董事会报告

（一）报告期内经营情况回顾

在 2010 年 4 月新政出台前，全国大部分城市的房地产市场延续着 2009 年下半年的上涨势头，成交活跃、价格继续上涨；但随着国家“新国十条”及部分地方落实细则的出台，政府对房地产市场采取的调控政策日趋严厉；提高二套房贷首付比例和贷款利率等政策直接针对购房和投资需求，使得 2010 年二季度开始，国内大部分城市的房地产市场观望气氛渐浓，成交量大幅减少，价格有所下降。

公司管理层认为，本轮房地产调控政策的出台和持续将可能会对我司未来房地产开发主业有一定的不利影响。年初，我们预判到 2010 年是房地产行业的政策年、调控年；故我司抓住了一季度短暂的强销期，加大楼盘的宣传和推广力度，保证了 2010 年上半年公司经营目标的实现。回顾上半年的房地产市场，公司希望房地产业能保持理性的、长期的、稳定的、健康的发展态势，房地产业不仅需要长期的、稳定的政策环境，更需要城市化进程中、国家对房地产行业有明确的规划、定位并健全法规，更需要政府将房地产业发展纳入稳定、理性、高度专业化发展的健康轨道，这样才能使企业的“十二五”规划有个稳定的市场环境和基础。

（二）报告期内经营情况

1、总体经营情况

报告期内，公司实现营业收入 69,742.86 万元，比去年同期增加 16,069 万元，增长 29.94%；净利润为 12,675.24 万元，比去年同期增加 2,045.52 万元，增长 19.24%；归属于母公司股东净利润 12,675.24 万元，比去年同期增长 19.24%。营业收入、净利润大幅增长，主要是由于今年上半年公司加大销售力度、房地产可结转的收入比去年同期大幅增加。

（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	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	增减%
营业收入	697,428,583.67	536,738,584.88	29.94
营业利润	146,552,962.57	134,711,728.40	8.79
净利润	126,752,423.52	106,297,227.83	19.24
现金及现金等价物净增加额	-124,292,904.66	342,601,749.42	-136.28

变动原因说明：

营业收入：较上年同期增加 29.94%，主要系本期销售房产结转收入增加所致。

营业利润及净利润：较上年同期分别增加 8.79%、19.24%，主要是本期销售房产结转收入增加所致。

现金及现金等价物净增加额：较上年同期减少 136.28%，主要是本期公司项目销售回笼资金较上年同期减少、购买土地及支付的税金增加所致。

(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	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日	增减%
总资产	2,769,294,105.41	2,834,417,954.60	-2.30
应收帐款	71,102,235.73	66,938,998.94	6.22
其他应收款	48,907,592.88	54,030,054.90	-9.48
存货	1,319,061,182.89	1,255,676,772.24	5.05
长期股权投资	80,319,891.38	79,697,503.62	0.78
固定资产	84,700,358.91	76,985,792.12	10.02
无形资产	109,639,345.22	112,893,677.12	-2.88
股东权益(不含少数股东权益)	787,950,222.28	661,442,553.12	19.13

变动的主要原因是：

总资产：较报告期初减少，主要是报告期内公司归还银行贷款所致；

应收帐款：较报告期初增加，主要是报告期内公司应收物业管理业务收入增加所致；

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；

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；

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；

固定资产：较报告期初增加，主要是报告期子公司更新的士车辆所致；

无形资产：较报告期初减少，主要是报告期摊销所致；

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。

采用公允价值计量的项目

单位：万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的 累计公允价值变动	本期计提的 减值	期末金额
金融资产					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23.22	3.99			27.21
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计	23.22	3.99			27.21
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	23.22	3.99			27.21

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

持有外币金融资产、金融负债情况

公司报告期末持有外币金融资产、金融负债情况。

2、主营业务的范围及经营情况：

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 69,039.03 万元、综合毛利为 19,639.74 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 55,232.74 万元，毛利 15,774.24 万元；

物业管理与租赁业收入 9,831.38 万元，毛利 2,113 万元；

出租车客运业收入 2,462.33 万元，毛利 1,250.24 万元；

餐饮业收入 787.37 万元，毛利 173.19 万元。

（2）按地区分：

深圳地区收入 65,365.53 万元，占总收入的 94.7%；

其它地区收入 3,673.5 万元，占总收入的 5.3%。

公司今年上半年房地产业的收入主要来源于深圳，营业收入及主要赢利都集中在深圳地区房地产业上，房地产收入占总收入的 78.3%。

（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	552,327	32.45	394,585	140.94	28.56	-32.17
物业管理及租赁	98,314	19.94	77,183	5.3%	21.49	5.29
出租车客运	24,623	4.18	12,121	6.94	50.77	-1.27

房地产销售毛利率下降的原因是今年上半年与去年同期所结转的主要项目不同，项目间的销售价格相差较多。物业管理及租赁的毛利率上升的主要原因是房屋出租率高，而且部分房屋租金上涨。

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。报告期内，没有大的采购。

本公司商品房销售对象主要是个人购房客户，前5名客户的销售额占公司总销售额的2.40%。

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、净利润大幅增加，系因公司加大销售力度、今年上半年房地产可转结的收入比去年同期增加所致。

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	1830763	21.71	183576	-72.45	3034	-97.91	2881	-97.55
深圳市物业房地产开发有限公司	房地产开发	30950	659634	9.79	23831	-	101363	-	79690	-
深圳市国贸汽车实业有限公司	汽车客运、汽车出租	29850	298298	12.29	53471	20.97	7279	41.70	5269	28.36

深圳市皇城地产有限公司净资产与去年同期相比大幅下降的主要原因系2009年下半年上缴母公司利润；其利润大幅下降的原因系今年上半年只有很少的项目尾盘可结转收入，没有新项目可结转。深圳市物业房地产开发有限公司开发的项目今年6月符合收入结转的规定，而上年同期无可结转房地产项目，因此利润大幅增加。

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

政策风险和市场风险

2010 年上半年，伴随着“新国十条”及部分地方落实细则的出台，我国重点城市住宅成交面积同比普遍下跌；短期内，房地产政策调控已导致房地产行业投资增速下降、市场成交量快速下滑、观望气氛渐浓，在种种不确定因素的笼罩下，政策调控曾进入错综复杂的观望期。公司认为，客观分析本轮房地产调控的实质——政府不仅仅只是调控高企的房价，而且重点调控、降低房地产市场背后蕴藏的金融等系统风险，最终达到调整经济发展方向和结构的目的。对于 2010 年下半年，业内普遍认为，在调控压力下，楼市调整趋势仍可能延续。

在城市化给房地产业的发展带来了空前机遇和广阔空间的大背景下，在部分城市推出保障性住房规划的形势下，在审慎稳健、把控风险、择机发展的原则下，公司仍对未来的房地产市场持谨慎乐观的态度，公司将避开高风险的投资区域和城市，积极进入存在价值洼地的城市和核心区域，秉承“品质物业，精彩生活”开发理念，实现“筑恒久经典，建美好家园”的开发目标，加大项目的推广力度，实现项目价值的最大化，并为公司发展储备优质的土地资源。

项目开发和管控风险：针对房地产项目开发的特点，公司对项目开发实行全过程风险管控管理，在项目的投资决策、前期工作、开发建设、营销租售、售后服务等阶段都陆续建立风险预警系统和处理预案，进行了必要的风险防范，规范制度、科学流程、加强管理。

（2）公司下半年的工作重点和应对风险措施

2010年下半年，需求将是影响房地产销售的关键因素之一，将对公司预期经营目标的实现有较大影响。大部分房地产企业都可能面临市场需求和经济环境变化、政策调控风险等因素累加等困难，公司将把握好市场价格波动规律，积极应对、抓住时机、实现项目的最大收益。面对存在的问题、困难和风险，肩负着股东们的冀望和信任，公司上下有更大的责任心、紧迫感和驱动力，公司将整合、挖掘公司内

外部资源，采取以下措施确保完成年初制订的目标。

保证资金供应及时到位，在建项目按计划施工；储备资金实现发展目标；公司将采用多渠道、多方式融资，尽可能降低资金成本和资金风险等；

通过科学的分析和判断，把控和预测政策走势，确定可投资城市和区域的发展方向，降低取得土地使用权的费用等其它成本，合理安排开发周期以契合房地产行业发展和市场调整的节奏。

根据房地产市场的变化情况，及时调整项目的营销策略和推广力度，尽快回笼资金，降低经营的风险。

完善制度，提高效率，做好成本控制，保证项目品质，加强员工的再培训和再教育工作，打造执行力强、高度专业化的优秀团队。

结合股改契机，力争置换回可开发的土地等资源，为公司的发展夯实基础。

（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	项目预计总投资	本年度投资	项目进度	销售情况
皇御苑C区B地块 (深港1號)	388400	65061.5	室内外装修	已预售44.6%
皇御苑D区 (廊桥公馆)	414120	50660.4	主体工程施工	—
皇御苑E区 (金领假日公寓)	未定	448	前期规划	—
风和日丽天阔苑 (新华城)	585000	46890	已验收入伙	已出售74%
彩天怡色	160000	6450	基坑及打桩	--
合 计	1174812	169509.9	—	—

（四）完成 2010 年计划的进度情况

本公司在 2009 年度报告中披露的 2010 年计划营业收入 99000 万元，费用成本 81000 万元。截至 2010 年 6 月 30 日，完成营业收入 697,428,583.67 元，主要是由于公司加大房地产销售力度，房地产可结转的收入大幅增加。

（五）关于本年度经营计划的修改

报告期内，本公司对 2009 年度报告中披露的本年度经营计划未做出修改。

第六节 重要事项

（一）公司治理情况

报告期内，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市规则》和《上市公司治理准则》等法律法规的要求，不断完善公司治理结构，提升公司治理水平，加强信息披露，规范公司运作。本公司的实际治理状况基本符合中国证监会相关文件的要求。

报告期内，为进一步明确年报工作责任分担，公司制订并修订了《年报重大差错责任追究制度》；为进一步明确年报工作规程，制定了《年报工作制度》；为加强公司法律风险防范，完善增强公司风险控制能力，制订了《法律顾问工作制度》和《合同管理规定》。

（二）公司内控制度建立和执行情况

公司建立了符合公司自身经营特点的内部控制制度体系，内控制度具有合法性、合理性和有效性。

报告期内，公司就2009年公司内控状况进行了认真的检查，并披露了《公司内部控制系统自我评价报告》，公司的各项内控制度得到有效地贯彻执行，有力保障了公司业务正常运转。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。

（三）利润分配及执行情况

1、根据 2009 年度股东大会决议，公司 2009 年度不进行利润分配和资本公积金转增股本。

2、截止 2010 年 6 月 30 日，公司 2010 年半年度实现归属于母公司的合并净利润 126,752,423.52 元、母公司 2010 年半年度实现净利润 27,077,925.00 元。截止 2010 年 6 月 30 日，公司合并未分配利润为 100,715,553.13 元，母公司未分配利润为 -4,754,258.52 元。

鉴于公司进行利润分配以母公司为主体，公司 2010 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。

（四）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）本公司在 1999 年至 2008 年年度报告、2009 年 4 月 9 日、2009 年 6 月 4 日、2009 年 6 月 29 日临时公告、2009 年半年度报告、2009 年 10 月 19 日临时公告、2009 年度报告、2010 年 7 月 19 日临时公告中披露的“海艺公司系列案”。

海艺实业（深圳）有限公司等八家公司与本公司房屋买卖合同纠纷 34 案，本公司认为该 34 案的二审判决均存在认定事实不清、适用法律错误、违反法定程序等情形，本公司遂依按照审判监督程序向最高人民法院（下称“最高院”）提起再审申请。其中第一商业公司、金海京实业（深圳）有限公司与本公司之间的（1998）粤法民终字第 298 号及（1998）粤法民终字第 311 号案件，最高院分别以（2003）民一监字第 403 - 1 号、（2003）民一监字第 443 - 1 号《民事裁定书》，裁定发回广东省高级人民法院（下称“广东省高院”）再审，并中止原判决的执行，现该二案均已进入再审阶段。公司分别于 2008 年年度报告和 2009 年 10 月 19 日临时公告对此进

行了信息披露。

2010 年 7 月 15 日，最高院再向本公司送达了 32 份《民事裁定书》，经对海艺公司 34 宗系列案中（1998）粤法民终字第 284—297、299—310、312—317 号 32 宗民事判决进行再审审查，最高院认为：本公司的诉求符合法律规定的再审条件。依照《中华人民共和国民事诉讼法》规定，并裁定：指令广东省高级人民法院再审本案；再审期间中止原判决的执行。

至此，“海艺公司系列案”34 宗案件的二审判决，已全部被最高院裁定指令广东省高院再审，并中止原判决的执行。截止本报告日，34 宗案件均进入再审阶段。

因海艺公司等八家公司之前申请深圳市中级人民法院（下称“深圳中院”）恢复对 34 宗案件的执行，深圳中院因此查封了公司部分财产（本公司已分别于 2009 年 4 月 9 日、2009 年 6 月 4 日和 2009 年 6 月 29 日以临时公告进行了信息披露），本公司已依法就上述 34 宗案件全部向深圳中院提出中止执行申请。公司将密切关注本案的进展情况并将及时履行信息披露义务。

（2）本公司在 2005 年至 2009 年年度报告中披露的本公司诉深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司（下称：金行公司）一案。

深圳市中级人民法院于 2007 年 9 月作出一审判决，判决金行公司承担 32,524,650.45 元人民币债务，金行公司法定代表人林若华在 10,053,000 元人民币范围内承担连带清偿责任，该判决现已生效。

由于金行公司和林若华没有履行判决，且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 元人民币计提了坏账准备。本公司现已申请强制执行。由于暂未发现被执行人有可供执行财产，目前案件被法院中止执行。

（3）本公司在 2006 年至 2009 年年度报告中披露的“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（下称：皇城地产公司）与多快电梯（远东）有限公司（下称：多快电梯公司）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，由多快电梯公司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公司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公司未供货为由向深圳仲裁委员会申请仲裁，请求解除与多快电梯公司签订的《电梯设备合同》，双倍返还已支付的定金 7,539,000 元人民币，电梯货款 15,904,000 元人民币，支付赔偿损失 277,268.51 元人民币。2005 年 11 月 24 日，深圳仲裁委员会作出裁决，由多快电梯公司向皇城地产公司双倍返还已支付的定金人民币 7,539,000 元，电梯货款人民币 15,904,000 元，陶伯明在抵押物价值范围内承担连带责任。

多快电梯公司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（下称：深圳中院）提出撤销仲裁裁决的请求，2006 年深圳中院出具（2006）深中法民四初字第 18、19 号《民事裁定书》，裁定：驳回多快电梯公司、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。

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 万元人民币。2009 年 4 月皇城地产公司收到深圳中院转来的 300 万元人民币，尚余 128 万元人民币暂留在深圳中院账户中。根据深圳中院（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 元人民币，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（下称：多快深圳公司）向深圳市福田区人民法院（下称：福田法院）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（下称：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，福田法院作出（2006）深福法民二初字第 1977 号《民事判决书》，判决：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人民币 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，深圳中院作出（2007）深中法民二终字第 827 号《民事判决书》，判决：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人民币

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公司项期末余额为人民币 8,726,693.00 元，考虑欠付多快电梯公司及其关联方、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人民币 1,478,071.21 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：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，深圳中院作出了（2007）深中法民五初字第 79 号《民事判决书》，该判决尚在履行之中，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。

2010 年 3 月，经深圳中院主持调解，双方就上述全部案件已经达成并签署执行和解协议。有关执行财产正在过户过程中。

（4）本公司在 2004 年至 2009 年年度报告中持续披露的“美丝公司诉讼案”。

关于民事诉讼，2009 年 7 月 2 日，深圳市中级人民法院（下称：深圳中院）已经开庭审理，尚未判决。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。

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

（5）本公司 2000 年至 2006 年年度报告、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 2,440.2999 万元人民币嘉宾大厦房款后，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(下称：银珠公司)名下。本公司于 2008 年 6 月，向深圳市罗湖区人民法院(下称：罗湖法院)提起民事诉讼，起诉银珠公司，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，本公司与银珠公司达成《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；银珠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(本公司)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。

(6) 本公司在 2009 年 12 月 30 日临时公告、2009 年年度报告中披露的“东方资产公司案”，案号为(2009)深中法民二初字第 77 号案件

本案为中国东方资产管理公司深圳办事处(东方资产管理公司)诉深圳市富临实业股份有限公司(下称：富临实业)、深圳富临大酒店企业有限公司(下称：富临酒店)借款纠纷案。2009 年 7 月 23 日，东方资产管理公司向深圳市中级人民法院(下称：深圳中院)递交《变更诉讼请求申请书》，要求追加我公司等十家企业单位被申请人，并变更诉讼请求为：判令富临实业清偿借款本金人民币 1.15 亿元及利息 65,837,282.11 元(利息暂计至 2008 年 12 月 20 日，后续利息计至清偿之日止)；判令富临酒店及追加的十家企业单位对上述借款承担连带清偿责任；判令所有被申请人承担本案的诉讼费用、保全费等全部诉讼费用。

本案于 2010 年 6 月 11 日开庭审理，深圳中院尚未作出判决。

(7) 本公司在 2009 年 12 月 30 日临时公告、2009 年年度报告中披露的“东方资产

公司案”，案号为（2009）深中法民二初字第78号案件

本案为东方资产管理公司诉富临酒店、富临实业借款纠纷案。2009年7月23日，东方资产管理公司向深圳中院递交《变更诉讼请求申请书》，要求追加我公司等十家企业单位为被申请人，并变更诉讼请求为：判令富临酒店清偿借款本金人民币1亿元及利息56,961,347.27元（利息暂计至2008年12月20日，后续利息计至清偿之日止）；判令富临实业及追加的十家企业单位对上述借款承担连带清偿责任；判令东方资产管理公司有权依法处分《抵押合同》项下的抵押物并优先受偿；判令所有被申请人承担本案的诉讼费用、保全费等全部诉讼费用。

2010年6月1日，东方资产管理公司撤回对我公司的起诉。

（8）本公司2008年至2009年度报告中披露的“华西公司诉讼案”。

1996年7月，中国华西企业有限公司（下称：华西公司）与深圳市基永物业发展有限公司（下称：基永公司）签订了《金利华商业广场花岗石外装饰施工合同》，后因基永公司拖欠工程款，华西公司诉至深圳市罗湖区人民法院（下称：罗湖法院），要求基永公司、深圳总利投资有限公司及本公司支付工程款及损失共计587万多元。2009年10月28日，罗湖法院作出（2003）深中罗民二初字第240号《民事判决书》，判决：基永公司应在判决生效之日起十日内向华西公司支付工程款人民币2,132,521.62元及相应利息。本公司在一审判决中无需承认任何责任。

本案于2010年5月13日已开庭进行二审审理。报告期内，二审法院尚未作出二审判决。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

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量	期末账面值	占期末证 券总投资 比例(%)	报告期损益
1	深圳A股	000030	ST盛润	268,735.50	30,000	272,100.00	100.00	39,900.00
期末持有的其他证券投资								
报告期已出售证券投资损益				----	----	----	----	0.00
合计				268,735.50	----	272,100.00	100.00	39,900.00

(2) 持有其他上市公司股权情况

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

(五) 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

1、报告期内，公司无重大资产收购事项。

2、出售资产

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，本公司在广东省四会市拥有使用面积 31,394.46 平方米（约 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，本公司与四会市协商由政府回购四会土地。

本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》，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。2010 年 6 月 9 日我司正式收到“四会土地”转让款 5,274,080.00 元并确认收入，结转成本及扣除相关税费后，净利润是 183 万元。

(六) 关联交易

1、报告期内，发生的关联交易事项

2009 年 10 月 16 日，本公司控股股东——深圳市投资控股有限公司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，2010 年 3 月 25 日，本公司向控股股东归还委托贷款人民币 15,000 万元。截止本公告日，本公司与控股股东发生关联交易余额为人民币 5000 万元，性质为控股股东向本公司的委托贷款。

2010 年 1-6 月，公司向本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司支付

委托贷款利息等合计 495.83 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（六）.3 项关联方应收应付款项余额。

（七）重大合同及其履行情况

1、重大合同

本公司于 2010 年 2 月 10 日取得徐州市铜山县 2010-001 号地块的国有建设用地使用权，本公司已于 2010 年 2 月 11 日对此进行了披露，公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上（<http://cninfo.com.cn>）。

本公司随后与铜山县国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，合同金额为人民币 19,230 万元，占地面积 96869 平方米，土地用途为住宅，土地使用年限为 70 年。详见本公司 2010 年 4 月 26 日披露的《2010 年第一季度报告》。

报告期内，未发生其他资产重大交易、托管、承包、租赁事项。

2、重大担保

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

2、本公司以及子公司深圳市物业房地产开发有限公司和深圳市国贸汽车实业有限公司为深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行深圳东部支行的 25,000 万元长期借款提供连带责任保证，该借款期末余额为 24,800 万元。

3、本公司为深圳市国贸汽车实业有限公司向中国平安银行深圳红宝支行的 9,000 万元长期借款提供连带责任保证，该借款期末余额为 1,200 万元。

4、为业主担保：本公司及本公司下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2010 年 6 月 30 日尚未结清的担保金额共计人民币 70,381 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 2010 年半年度报告披露工作的通知》（深证上[2010]211 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 2010 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：

1、未发现公司存在大股东及其关联方资金占用的现象；

2、公司能认真执行《关于规范上市公司对外担保行为通知》的有关规定，严格控制对外担保风险，公司有专人对担保事项进行实时跟踪。公司担保决策程序合法、合理、公允，没有损害公司和公司股东的利益。截至 2010 年 6 月 30 日，公司担保均处于受控状态，公司担保总额 46,000 万元人民币，均为公司为全资子公司提供担保，系公司正常经营业务需要。

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。

（八）公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东承诺事项

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

1、深投控表示将建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促

相关信息知情人不利用未公开信息买卖公司证券，不建议他人买卖公司证券，也不泄露未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知情人名单，由本公司报送深圳证监局、证券交易所备案。

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

2、股权分置改革承诺

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

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

履行情况：截至本公告日，建设控股和深投公司未出售本公司股份。

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

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

履行情况：截至本公告日，深投控未出售其所实际控制的本公司股份。

自深投控控制的建设控股和深投公司非流通股份获得上市流通权之日起1年内，深投控承诺将启动对深物业的资产注入工作，拟以其合法拥有的不低于5亿元人民币含有土地资源的资产通过置换或其他合法方式一次或分批注入深物业，增加深物业的土地储备并增强其未来盈利能力。如上述资产注入不能在1年内全部启动，深

投控将在1年期满后30日内按未启动重组资产金额的20%向深物业补偿现金，深投控在支付上述补偿金后，对已启动但未完成的资产注入负有继续履行资产注入的义务，对尚未启动的资产注入将不再负有继续履行的义务。**注：资产注入启动是指以资产注入方案获得深物业股东大会审议通过为标志。**深投控自愿委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结深投控实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份作为上述承诺的履约保证。

履行情况：深投控已于2009年11月向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请冻结其实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份；深投控与本公司已共同筹划所承诺之资产重组事宜，公司股票交易已于2010年6月22日起停牌；根据规定，本公司分别于2010年6月29日、2010年7月6日、2010年7月13日和2010年7月20日对该重大事项的进展情况进行了披露，详见本公司当日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）上的临时公告；2010年7月21日，本公司召开第六届董事会第二十五次会议审议通过了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易（草案）的议案》，同日披露了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的提示性公告》；2010年7月22日，公司股票复牌交易。本公司将密切关注资产置换事宜，并严格按照有关法律法规的要求，及时披露相关信息。

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

履行情况：截至本公告日，深投控通过银行共向本公司委托贷款人民币5000万元，均发生在非流通股份获得上市流通权之日以前。2010年3月18日，本公司召开2009年度股东大会，审议通过了“关于向控股股东申请委托贷款的议案”，股东大会授权本公司董事会根据本公司经营的实际需要，在与深投控和相关银行的协商的基

基础上，决定办理不少于 5 亿元人民币委托贷款协议签订、续贷展期、借新还旧及偿还等事宜，本公司已于 2010 年 3 月 19 日对此进行了披露，公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上（<http://cninfo.com.cn>）。

本公司董事会将相机决定在合适的时间向深投控申请委托贷款。

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

履行情况：本承诺是否需要履行需视 2010 年净利润情况而定。

（八）本公司 2010 年半年度财务报告未经审计。

（九）报告期内，公司及管理层被证券监管部门处罚的情况。

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

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

2010 年 5 月 10 日，中国证券监督管理委员会向本公司送达《行政处罚决定书》（处罚字[2010]12 号），对本公司处罚如下：原《行政处罚事先告知书》拟作出的 250,849.80 元罚款，经复核决定不再处以罚款；没收本公司利用个人账户买卖证

券的违法所得人民币 250,849.80 元，利用其他法人帐户违规买卖 B 股的违法所得港币 8,544,744.97 元。对此，本公司已于 2010 年 5 月 12 日以临时公告进行了披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网(<http://cninfo.com.cn>)。

2010 年 5 月 18 日，我公司向中国证券监督管理委员会缴纳了人民币 250,849.80 元，及买卖 B 股所得港币 8,544,744.97 元（按签收《行政处罚决定书》之日即 2010 年 5 月 10 日港币对换人民币中间价折合人民币 7500577.13 元）。

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

(十)报告期内公司不存在持股 5%以上股东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，主要通过电话方式接待投资者的咨询。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 1 月 5 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问深港一号的销售情况；
2010 年 1 月 27 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问大股东何时启动股改承诺资产重组；
2010 年 2 月 2 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问公司年报披露时间；
2010 年 3 月 10 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，询问股改承诺资产重组进展情况；
2010 年 3 月 25 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，询问“新华城”项目 2010 年能否结转；
2010 年 4 月 7 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，了解公司澄清公告中有关报导的情况；
2010 年 4 月 12 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，了解公司“海

				艺”诉讼案件的进展情况；
2010年4月19日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股价为何走低，询问股改承诺资产重组进展情况；
2010年4月28日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问股改承诺中资产重组承诺一年启动从何时起算？
2010年5月5日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问股改承诺中资产重组事项有无进展；
2010年5月20日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司半年度报告业绩如何？
2010年5月27日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	股改承诺资产置换的时间已经很紧迫，目前有没有方案出台？
2010年6月9日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司受证监会处罚情况，对公司业绩会不会造成影响；
2010年6月28日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司土地储备情况；
2010年7月8日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股改承诺资产置换事项进展情况；
2010年7月12日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股票何时复牌？
2010年7月22日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问资产置换中深新出租车公司和公司的业务有无关联
2010年7月22日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问月亮湾土地房地产证何时能办理完成；
2010年7月22日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司何时召开股东大会审议资产置换方案？

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
2010年1月14日	2010-01	2009年度业绩快报
2010年2月8日	2010-02	关于提前披露2009年度报告的公告
2010年2月9日	2010-03	第六届监事会第十三次会议决议公告
2010年2月9日	2010-04	2009年度报告摘要
2010年2月9日	2010-05	董事会决议公告

2010 年 2 月 9 日	2010-06	关于召开 2009 年度股东大会的通知
2010 年 2 月 11 日	2010-07	关于购得土地使用权的公告
2010 年 3 月 19 日	2010-08	2009 年度股东大会决议公告
2010 年 3 月 24 日	2010-09	澄清公告
2010 年 4 月 12 日	2010-10	关于投资设立徐州全资子公司的公告
2010 年 4 月 26 日	2010-11	2010 年第一季度报告正文
2010 年 4 月 26 日	2010-12	董事会决议公告
2010 年 4 月 26 日	2010-13	第六届监事会第十四次会议决议公告
2010 年 5 月 12 日	2010-14	关于收到中国证券监督管理委员会《行政处罚决定书》的公告
2010 年 6 月 22 日	2010-15	关于重大资产重组停牌公告
2010 年 6 月 29 日	2010-16	关于重大资产重组进展情况的公告
2010 年 7 月 6 日	2010-17	关于重大资产重组进展情况的公告
2010 年 7 月 13 日	2010-18	关于落实股改承诺资产重组进展情况的公告
2010 年 7 月 19 日	2010-19	关于购得东莞市大朗镇土地使用权的公告
2010 年 7 月 19 日	2010-20	关于海艺公司诉讼案件进展情况的公告
2010 年 7 月 20 日	2010-21	关于落实股改承诺资产重组进展情况的公告
2010 年 7 月 21 日	2010-22	董事会决议公告
2010 年 7 月 21 日	2010-23	关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的提示性公告
2010 年 7 月 21 日	2010-24	关于公司股票恢复交易的公告
2010 年 7 月 21 日	2010-25	第六届监事会第十五次会议决议公告

（十二）其他对公司产生重大影响的事项

1、2010年7月15日，本公司通过现场竞价，取得东莞市大朗镇2010G048号土地的国有土地使用权，成交总价为21,400万元，本公司已于2010年7月19日对此进行了披露，公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上（<http://cninfo.com.cn>）。

2、为便于本公司徐州土地的开发，树立和推广“深物业地产”品牌，本公司设立深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司，负责公司在徐州地区房地产项目的开发运营。本公司已于2010年4月12日对此进行了披露，公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上（<http://cninfo.com.cn>）。

3、2009年1月14日，公司第六届董事会第十次会议通过了在评估价基础上采取公开挂牌的方式转让公司持有海南新达开发总公司的整体产权的议案。根据该董事会决议，本公司已委托“立信会计师事务所有限公司深圳分所”、“深圳市德正信资产评估有限公司”对海南公司进行审计和评估。审计和评估结果待集团董事会确认和报深圳投资控股公司和国资委备案通过后，本公司将在评估价基础上，继续积极推进海南公司的整体转让。截至报告日，转让工作尚未完成。

4、2009年11月，深圳市政府公布并出台了《深圳市城市更新办法》，并于2009年12月1日开始正式实施。通过本公司对上述文件的理解，本公司认为符合更新的物业产权可能为位于深圳市上梅林的工业用地（房地产证号为：深房地字第0103142号和0103139号，土地使用权面积共11500平方米），该工业用地的土地使用权登记在本公司名下，但存在权属争议，目前尚处于诉讼过程之中。鉴于上述工业用地的土地使用权尚处于诉讼过程之中，《深圳市城市更新办法》的相关规定对本公司是否适用尚存在不确定性，目前无法评估。

2010年6月，《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》颁布，结合《深圳市城市更新办法》相关规定，本公司原开发的项目本期暂无符合申报条件的项目（申报条件包括：城市更新单元总用地面积不宜小于3公顷，城市更新单元内拟拆除重建的区域面积不宜低于更新单元总用地面积的70%；现状建筑物建成时间超

过20年的.....等)。公司计划将对部分项目的更新进行前期调研和预测其经济价值，待时机成熟后再启动相关工作，本公司将继续密切跟踪政策导向和具体实施细则的内容。目前，该《深圳市城市更新办法》的推出暂时对本公司没有实质影响。

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

公司应收深圳市基永物业发展有限公司金利华大厦房款 98,611,328.05 元，已提坏账 42,611,328.05 元，净额 56,000,000 元。

6、公司依据《劳动法》、《劳动合同法》，结合深圳市国资委 2006 年 8 月 18 日发布的《关于进一步规范市属国有企业劳动关系的意见》、《关于市属国有企业做好深化劳动人事分配制度改革工作的通知》等相关文件精神，制定了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司深化劳动人事分配制度改革经济补偿办法》（以下简称《补偿办法》），《补偿办法》已经 2008 年 10 月 10 日物业集团职工代表大会通过。本公司根据《补偿办法》制定了公司员工辞退计划，该辞退计划已经公司第六届董事会第十四次会议批准，并通知了全体员工，本公司已不能也不准备单方面撤回解除本计划。根据该辞退计划，本公司在 2008 年度依据会计准则的要求计提了辞退福利 36,643,309.50 元，分别在 2008 年度和 2009 年度支付了辞退福利 12,628,724.00 元、25,459,471.33 元。出于维护经营稳定等的需要，2009 年度按照先易后难、稳步推进原则，采取了分步对各子公司实施辞退计划的工作方案，部分子公司推迟了实施辞退计划的时间，辞退计划的完成截止时间延长，付款截止时间延长至 2010 年 12 月 31 日。由于推迟实施辞退计划、国内宏观经济环境及就业形势在国家实施经济刺激方案后显著趋好、公司岗位设置及薪酬方案进一步明确等原因，2009 年度本公司重新制定了辞退福利计划，增加计提了辞退福利 12,700,956.90 元。上述辞退福利计划已经本公司第六届第二十二次董事会会议审议通过。截止 2010 年 6 月 30 日，辞退福利余额为 6,499,336.07 元。

7、根据深府办【2006】79 号文及有关文件，经过统计，公司本部与子公司约有建筑面积 36,000 平方米的配套和公共服务用房已部分移交给相关部门，并符合上述文件规定，预计可获得政府的成本价补偿。在这些配套设施中，子公司需移交的公共配套设施中皇御苑幼儿园和皇御苑学校的成本政府相关部门已审定；近期，福田区物管中心复函我司“皇御苑幼儿园不在移交范围”、皇御苑学校移交与否待市教育主管部门答复，故相关配套未能移交给政府并获得政府补偿；公司本部需移交的公共配套设施属多年以前开发项目的，现福田区管理中心要求公共配套整体移交，而我司本部除幼儿园和学校外的其它公共配套设施达不到规定标准，故暂未能整体移交获得政府补偿。目前，获得政府批准、可收回成本的时间及可收回金额不能确定或计量，公司未在财务报表上确认上述或有资产。我司正在积极协调办理中。

第七节 财务报告

一、本报告期财务报告未经审计

二、会计报表

- 1、资产负债表（附后）
- 2、利润表（附后）
- 3、现金流量表（附后）
- 4、所有者权益变动表（附后）

三、会计报表附注（附后）

第八节 备查文件

- 一、载有法定代表人签名的 2010 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

2010 年 7 月 31 日

资 产 负 债 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2010 年 6 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	705,762,683.59	2,548,532.38	830,055,588.25	2,539,358.76
交易性金融资产	272,100.00	272,100.00	232,200.00	232,200.00
应收票据				
应收账款	71,102,235.73	59,367,364.31	66,938,998.94	61,464,246.43
预付款项	61,566,126.82		46,862,874.11	500,000.00
应收股利		325,739,041.74		325,739,041.74
其他应收款	48,907,592.88	307,034,788.79	54,030,054.90	89,557,866.50
买入返售金融资产				
存货	1,319,061,182.89	93,171,981.20	1,255,676,772.24	66,446,135.31
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,206,671,921.91	788,133,808.42	2,253,796,488.44	546,478,848.74
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				
长期应收款				
长期股权投资	80,319,891.38	229,499,891.38	79,697,503.62	178,877,503.62
投资性房地产	243,704,328.85	168,724,195.21	257,105,965.94	173,874,690.52
固定资产	84,700,358.91	40,744,720.89	76,985,792.12	39,860,661.03
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	109,639,345.22		112,893,677.12	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,248,690.95	2,248,690.95	2,243,026.34	2,243,026.34
递延所得税资产	42,009,568.19		51,695,501.02	
其他非流动资产				
非流动资产合计	562,622,183.50	441,217,498.43	580,621,466.16	394,855,881.51
资产总计	2,769,294,105.41	1,229,351,306.85	2,834,417,954.60	941,334,730.25
流动负债：				
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	200,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	139,948,109.34	33,930,056.60	112,470,139.39	37,032,127.61
预收款项	708,793,267.09	122,312.00	745,527,226.22	1,026,694.63
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	27,470,385.55	6,378,716.75	51,982,204.97	9,345,999.43
应交税费	176,282,950.90	1,508,353.68	205,331,877.94	2,912,148.33
应付股利				
应付利息				
其他应付款	222,655,008.32	402,678,556.22	208,240,882.65	125,331,899.26
一年内到期的非流动负债			200,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	1,325,149,721.20	494,617,995.25	1,723,552,331.17	225,648,869.26
非流动负债：				
长期借款	470,720,000.00		263,480,000.00	
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	69,284,708.83	69,284,708.83
递延所得税负债				
其他非流动负债	123,357,840.43	12,315,309.38	115,796,274.42	12,315,309.38
非流动负债合计	655,332,074.87	73,569,543.82	448,560,983.25	81,600,018.21
负债合计	1,980,481,796.07	568,187,539.07	2,172,113,314.42	307,248,887.47

所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	595,979,092.00	595,979,092.00	595,979,092.00	595,979,092.00
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	69,712,050.51	69,712,050.51	69,712,050.51	69,712,050.51
一般风险准备				
未分配利润	100,715,553.13	-4,754,258.52	-26,036,870.39	-31,832,183.52
外币报表折算差额	-3,789,404.88		-3,544,650.52	
归属于母公司所有者权益合计	787,950,222.28	661,163,767.78	661,442,553.12	634,085,842.78
少数股东权益	862,087.06		862,087.06	
所有者权益合计	788,812,309.34	661,163,767.78	662,304,640.18	634,085,842.78
负债和所有者权益总计	2,769,294,105.41	1,229,351,306.85	2,834,417,954.60	941,334,730.25

利 润 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2010 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	697,428,583.67	17,749,203.17	536,738,584.88	13,680,918.93
其中：营业收入	697,428,583.67	17,749,203.17	536,738,584.88	13,680,918.93
二、营业总成本	553,077,908.86	-4,258,704.82	406,296,629.50	28,562,271.97
其中：营业成本	484,094,910.86	6,724,019.13	251,443,084.02	5,075,317.74
营业税金及附加	55,987,291.87	1,044,046.92	97,185,166.54	713,127.58
销售费用	5,750,823.99		9,657,906.01	
管理费用	33,364,276.21	13,809,239.79	37,914,659.32	15,859,164.75
财务费用	-112,265.18	1,584,483.40	9,395,168.40	2,624,905.30
资产减值损失	-26,007,128.89	-27,420,494.06	700,645.20	4,289,756.60
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	39,900.00	39,900.00	2,182,553.30	89,100.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2,162,387.76	2,162,387.76	2,087,219.72	1,866,234.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	622,481.40	622,481.40	1,866,234.08	1,866,234.08
汇兑收益（损失以“-”号填列）				

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	146,552,962.57	24,210,195.75	134,711,728.40	-12,926,018.96
加：营业外收入	6,584,473.90	2,592,417.93	2,003,580.52	386,193.53
减：营业外支出	226,870.06	-275,311.32	257,700.38	104,079.53
其中：非流动资产处置损失	47,253.80	1,173.62	134,079.53	54,079.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	152,910,566.41	27,077,925.00	136,457,608.54	-12,643,904.96
减：所得税费用	26,158,142.89		30,160,380.71	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	126,752,423.52	27,077,925.00	106,297,227.83	-12,643,904.96
归属于母公司所有者的净利润	126,752,423.52	27,077,925.00	106,297,227.83	-12,643,904.96
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.2127	0.0454	0.1784	-0.0212
（二）稀释每股收益	0.2127	0.0454	0.1784	-0.0212
七、其他综合收益	-244,754.36		36,336.87	
八、综合收益总额	126,507,669.16	27,077,925.00	106,333,564.70	-12,643,904.96
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	126,507,669.16	27,077,925.00	106,333,564.70	-12,643,904.96
归属于少数股东的综合收益总额				

现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2010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	714,318,827.68	360,650.31	887,319,881.83	8,348,212.61
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	21,789,909.96	10,548,995.85	54,653,344.05	170,423,938.07
经营活动现金流入小计	736,108,737.64	10,909,646.16	941,973,225.88	178,772,150.68
购买商品、接受劳务支付的现金	425,507,670.13	47,420.36	227,219,945.13	277,690.32
支付给职工以及为职工支付的现金	91,922,579.85	151,646.50	103,676,738.28	6,626,025.09
支付的各项税费	134,131,780.63	59,001.14	81,506,570.58	3,198,250.51

支付其他与经营活动有关的现金	35,219,395.28	10,490,126.04	72,270,634.87	51,776,591.76
经营活动现金流出小计	686,781,425.89	10,748,194.04	484,673,888.86	61,878,557.68
经营活动产生的现金流量净额	49,327,311.75	161,452.12	457,299,337.02	116,893,593.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,550,000.00		1,054,529.64	
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	903,120.00		960,351.26	890,741.54
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	
投资活动现金流入小计	2,453,120.00		2,031,853.76	890,741.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,056,128.48	152,154.58	2,263,086.72	1,212,039.46
投资支付的现金			57,169.68	
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	17,056,128.48	152,154.58	2,320,256.40	1,212,039.46
投资活动产生的现金流量净额	-14,603,008.48	-152,154.58	-288,402.64	-321,297.92
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	212,000,000.00		319,000,000.00	119,000,000.00
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	212,000,000.00		319,000,000.00	119,000,000.00
偿还债务支付的现金	354,760,000.00		405,682,881.55	235,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,051,190.87		25,594,733.03	6,215,639.50
其中：子公司支付给少				

数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	1,162,500.00		2,131,000.00	
筹资活动现金流出小计	370,973,690.87		433,408,614.58	241,215,639.50
筹资活动产生的现金流量净额	-158,973,690.87		-114,408,614.58	-122,215,639.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-43,517.06	-123.92	-570.38	
五、现金及现金等价物净增加额	-124,292,904.66	9,173.62	342,601,749.42	-5,643,344.42
加：期初现金及现金等价物余额	830,055,588.25	2,539,358.76	271,708,727.86	7,802,612.88
六、期末现金及现金等价物余额	705,762,683.59	2,548,532.38	614,310,477.28	2,159,268.46

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 2010年6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	126,752,423.52	27,077,925.00	106,297,227.83	-12,643,904.96
加：资产减值准备	-26,007,128.89	-27,420,494.06	700,645.20	4,289,756.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产生物资产折旧	14,151,383.67	7,235,231.07	12,658,511.15	5,997,519.11
无形资产摊销	3,254,331.90		3,254,331.90	
长期待摊费用摊销	110,249.27	85,775.39	135,576.54	83,075.04
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）	-2,126,627.73	-326,049.31	30,365.63	30,365.63
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	27,139.68	1,154.18	92,713.90	12,713.90
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-39,900.00	-39,900.00	-2,182,553.30	-89,100.00
财务费用（收益以“-”号填列）	2,056,720.96	1,946,846.03	9,930,573.32	2,517,002.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,162,387.76	-2,162,387.76	-2,087,219.72	1,866,234.08
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	9,685,932.83		-23,663,301.53	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）				
存货的减少（增加以	-21,265,374.02	-770,267.00	8,209,866.65	-76,600.00

“ - ”号填列)				
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-13,621,245.49	-214,922,302.05	-4,062,700.41	212,483,311.23
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-40,841,043.95	209,455,920.63	349,261,570.27	-93,900,211.99
其他	-647,162.24		-1,276,270.41	55,900.52
经营活动产生的现金流量净额	49,327,311.75	161,452.12	457,299,337.02	116,893,593.00
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	705,762,683.59	2,548,532.38	614,310,477.28	2,159,268.46
减：现金的期初余额	830,055,588.25	2,539,358.76	271,708,727.86	7,802,612.88
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	-124,292,904.66	9,173.62	342,601,749.42	-5,643,344.42

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	705,762,683.59	2,548,532.38	614,310,477.28	2,159,286.46
其中：库存现金	403,656.61	17,104.64	325,780.68	55,612.61
可随时用于支付的银行存款	699,876,568.17	1,106,344.56	605,927,627.06	1,440,682.32
可随时用于支付的其他货币资金	4,057,964.27	588.64	7,034,664.51	586.50
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	705,762,683.59	2,548,532.38	614,310,477.28	2,519,286.46
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	1,424,494.54	1,424,494.54	1,022,405.03	1,022,405.03

合并所有者权益变动表

2010 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（2010 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	减： 库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	595,979,092.00	25,332,931.52		69,712,050.51	-26,036,870.39	-3,544,650.52	862,087.06	662,304,640.18
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	595,979,092.00	25,332,931.52		69,712,050.51	-26,036,870.39	-3,544,650.52	862,087.06	662,304,640.18
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-126,752,423.52	-244,754.36		126,507,669.16
（一）净利润					-126,752,423.52			126,752,423.52
（二）其他综合收益						-244,754.36		-244,754.36
上述（一）和（二）小计					126,752,423.52	-244,754.36		126,507,669.16
（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	595,979,092.00	25,332,931.52		69,712,050.51	100,715,553.13	-3,789,404.88	862,087.06	788,812,309.34

合并所有者权益变动表(续表)

2010 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（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	减： 库存 股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	541,799,175.00	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）其他综合收益						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

所有者权益变动表

2010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(2010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	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-31,832,183.52			634,085,842.78
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-31,832,183.52			634,085,842.78
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					27,077,925.00			27,077,925.00
(一)净利润					27,077,925.00			27,077,925.00
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计					27,077,925.00			27,077,925.00
(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	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-4,754,258.52			661,163,767.78

所有者权益变动表(续表)

2010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(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	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	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)其他综合收益								

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、本年年末余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-440,372,655.09			164,572,530.81

财务报表附注

（2010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”或“本公司”）系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831 号文批准，在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司，持深企法字 440301103570124 号企业法人营业执照。

1、 公司注册资本

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

2、 公司注册地、组织形式和总部地址

公司注册地：中国广东省深圳市。

组织形式：股份有限公司。

总部地址：深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层。

3、公司的业务性质和主要经营活动

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

4、公司以及集团最终母公司的名称

截至报告期末，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2010年7月30日经公司第六届董事会第二十六次会议批准报出。

（二）公司重要会计政策、会计估计

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的,采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本: 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。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。 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的,购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的,购买方应当将其计入合并成本。

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

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

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

定的“合并财务报表”会计政策执行。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

（2）合并财务报表编制方法

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

（3）少数股东权益和损益的列报

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

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

（4）超额亏损的处理

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

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

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

7、 现金等价物的确定标准

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

8、 外币业务核算方法

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

（1）汇兑差额的处理

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

（2）外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，

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

9、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

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。

(5) 金融资产转移确认依据和计量

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

所转移金融资产的账面价值;

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

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

额计入当期损益：

终止确认部分的账面价值；

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

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

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

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

10、应收款项坏账准备的确认和计提

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

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

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

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

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

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

(3) 单项金额不重大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

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

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

11、存货的分类和计量

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

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

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。

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

（6）存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

12、长期股权投资的计量

（1）初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

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

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

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: 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; 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; 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: 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表; 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; 与被投资单位之间发生重要交易; 向被投资单位派出管理人员; 向被投资单位提供关键技术资料。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份时,一般认为对被投资单位具有重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

13、投资性房地产的确认和计量

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

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。

14、固定资产的确认和计量

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

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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。

15、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

资产支出已经发生；

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

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

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

16、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时,予以确认:

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。

17、长期待摊费用的核算方法

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

18、附回购条件的资产转让的核算方法

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

如有附回购条件的资产转让，考虑交易的经济实质，披露其会计处理方法。

19、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

该义务是企业承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

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

在其他情况下，最佳估计数应当分别下列情况处理：

或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实

反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

20、股份支付的确认和计量

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

（1）以权益工具结算的股份支付

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

权益工具的公允价值的确定：

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

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

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

（2）以现金结算的股份支付

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

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

可行权权益工具的最佳估计。

（4）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

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

21、与回购本公司股份相关的会计处理方法

本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的,按注销股票面值总额减少股本,购回股票支付的价款(含交易费用)与股票面值的差额调整所有者权益,超过面值总额的部分,应依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积和未分配利润;低于面值总额的,低于面值总额的部分增加资本公积(股本溢价)。

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

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

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

22、收入确认方法和原则

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

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

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

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

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

(6) 建造合同收入确认原则

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

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

C、如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失计入当期损益。

23、政府补助的确认和计量

(1) 政府补助的确认

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

企业能够满足政府补助所附条件；

企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

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

与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态

时,在该资产使用寿命内平均分配,分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

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

已确认的政府补助需要返还的,分别下列情况处理:

- A、存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。
- B、不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

24、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

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

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。

25、经营租赁和融资租赁会计处理

(1) 经营租赁

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

经营租赁中出租人按资产的性质,将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内;对于经营租赁的租金,在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益;发生的初始直接费

用,计入当期损益;对于经营租赁资产中的固定资产,出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧;对于其他经营租赁资产,应当采用系统合理的方法进行摊销;或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

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

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

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

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

26、持有待售资产的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售资产的确认标准

本公司对同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产:

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

(2) 持有待售资产的会计处理方法

公司对于持有待售的固定资产,调整该项固定资产的预计净残值,使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额,但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产

的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

27、主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期无会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

28、前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正事项。

29、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（三）税项

- 1、增值税销项税率分别为 13%、17%，按扣除进项税后的余额缴纳。
- 2、营业税税率为营业收入的 3%、5%。
- 3、城市维护建设税为应纳流转税额的 1%、7%。
- 4、教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 5、堤围费为营业收入的 0.01%。
- 6、土地增值税税率为 30% - 60%四级超率累进税率。
- 7、企业所得税：

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

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

（四）企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

- （1）通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
海南新达开发总公司	全资子公司	海口市	房地产开发	2,000	房地产开发、装饰工程、种养、进出口业务
深圳市国贸餐饮有限公司	全资子公司	深圳市	餐饮服务	200	中餐、西餐、酒的零售
深圳市物业房地产开发有限公司	全资子公司	深圳市	房地产开发	3,095	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
深圳市国贸物业管理有限公司	全资子公司	深圳市	物业管理	2,000	房屋租赁、楼宇管理
深圳市国贸汽车实业有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	2,985	汽车客运、汽车出租
深圳市皇城地产有限公司	全资子公司	深圳市	房地产开发	3,000	从事为皇岗口岸配套的商业服务设施的开发、建设、经营、管理
四川天和实业有限公司	全资子公司	成都市	商品销售	800	国内商品批发
深圳市国管机电设备有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	120	国内商业、物资供销业、机电设备维修、保养
深圳市天阙电梯技术有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	500	电梯、空调制冷设备的维修服务
山东深国贸物业管理有限公司	全资子公司	济南市	物业管理	500	物业管理、家政服务、房屋销售与中介、餐饮服务等
重庆深国贸物业管理有限公司	全资子公司	重庆市	物业管理	500	物业管理、房地产经纪
重庆奥博电梯有限公司	全资子公司	重庆市	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	全资子公司	深圳市	服务业	1,600	汽车客运、汽车出租
深圳市国贸石油有限公司	全资子公司	深圳市	商品销售	850	汽油、柴油、各类润滑油、煤油的销售
深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	全资子公司	深圳市	服务业	150	汽车维护、汽车配件、摩托车配件
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	200	驾驶员培训
深圳市皇城物业管理有限公司	全资子公司	深圳市	物业管理	500	物业管理、庭院绿化及清洁服务
湛江深圳物业发展有限公司	全资子公司	湛江市	房地产开发	253	房地产开发及商品房销售
深圳市物业工程建设监理有限公司	全资子公司	深圳市	工程监理	300	一般工业与民用建筑工程建设监理业务
深圳市国贸商场有限公司	全资子公司	深圳市	商品销售	1,200	投资商贸企业、物资、供应业
深圳市房地产交易所	全资子公司	深圳市	服务业	138	提供房产信息及房地产代租、代销、评估业务
深业地产发展有限公司	全资子	香港	房地产开发	HKD2,000	物业代理及投资

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
汇恒发展有限公司	全资子公司	香港	房地产开发	HKD0.0002	物业发展
置茂置业有限公司	控股子公司	香港	房地产开发	HKD0.01	物业代理及投资
胜达时投资有限公司	控股子公司	香港	房地产开发	HKD0.0004	物业投资
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	全资子公司	徐州市	房地产开发	5,000	房地产开发及销售、工程管理、商品销售

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
海南新达开发总公司	2,000		100	100	是
深圳市国贸餐饮有限公司	200	45.66	100	100	是
深圳市物业房地产开发有限公司	3,095	19,706.64	100	100	是
深圳市国贸物业管理有限公司	2,000		100	100	是
深圳市国贸汽车实业有限公司	2,985		100	100	是
深圳市皇城地产有限公司	3,000		100	100	是
四川天和实业有限公司	800		100	100	是
深圳市国管机电设备有限公司	120		100	100	是
深圳市天阙电梯技术有限公司	500		100	100	是
山东深国贸物业管理有限公司	500		100	100	是
重庆深国贸物业管理有限公司	500		100	100	是
重庆奥博电梯有限公司	200		100	100	是
深圳市国贸小汽车出租有限公司	1,600		100	100	是
深圳市国贸石油有限公司	850		100	100	否(注1)
深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	150		100	100	是
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	200		100	100	是
深圳市皇城物业管理有限公司	500		100	100	是
湛江深圳物业发展有限公司	253		100	100	是
深圳市物业工程建设监理有限公司	300	115.01	100	100	是
深圳市国贸商场有限公司	1,200		100	100	是
深圳市房地产交易所	138	38.55	100	100	是
深业地产发展有限公司	HKD2,000	3,108.19	100	100	是
汇恒发展有限公司	HKD0.0002		100	100	是
置茂置业有限公司	HKD0.01		70	70	是

子公司全称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	是否合并报表
胜达时投资有限公司	HKD0.0004		70（注2）	70	是
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	5000		100	100	是

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

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

注2：胜达时投资有限公司系置茂置业有限公司持股100%的子公司。

（2）同一控制下企业合并取得的子公司

公司无同一控制下企业合并取得的子公司。

（3）非同一控制下企业合并取得的子公司

公司无非同一控制下企业合并取得的子公司。

2、合并范围变更情况

（1）报告期内新纳入合并范围公司

公司名称	变更原因	变更日期	本期净利润	期末净资产
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	新设立	2010年3月	-512,448.88	49,487,551.12

（2）报告期内不再纳入合并范围公司

无

3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

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

折算汇率如下：

(1)资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日人民币对港币的即期汇率 1:0.8724 折算。

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

(3)利润表中的各项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率即本报告期人民币对港币的平均汇率 1:0.8765 折算。

(五) 合并财务报表主要项目附注

(以下附注未经特别注明，期末账面余额指 2010 年 6 月 30 日账面余额，年初账面余额指 2009 年 12 月 31 日账面余额；本期发生额指 2010 年 1-6 月发生额，上期发生额指 2009 年 1-6 月发生额；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	403,656.61	227,928.12
银行存款	701,301,062.71	822,829,335.90
其他货币资金	4,057,964.27	6,998,324.23
合 计	705,762,683.59	830,055,588.25

注1：其他货币资金余额主要系保证金账户余额。

注2：银行存款期末余额中，1,424,494.54元因“海艺”案未决诉讼被法院冻结，详见附注（七）

1(1)、附注（五）14。

项 目	期末账面余额			
	币种	原币	汇率	人民币
现金	RMB	363,746.57	1.0000	363,746.57
	USD	863.58	6.7909	5,864.49
	HKD	39,025.16	0.8724	34,045.55
	小计	--	--	403,656.61
银行存款	RMB	696,587,118.18	1.0000	696,587,118.18
	USD	184.16	6.7909	1,250.61
	HKD	5,401,987.53	0.8724	4,712,693.92
	小计	--	--	701,301,062.71
其他货币资金	RMB	4,057,964.27	1.0000	4,057,964.27
	HKD		6.7909	0.00
	小计			0.00

合计		——	——	705,762,683.59
----	--	----	----	----------------

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

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	272,100.00	232,200.00
合 计	272,100.00	232,200.00

注1：期末市价依据证券交易所2010年6月30日对外公告的收盘价确定；

注2：该项投资系流通股股票ST盛润30,000股，期末公允价值为272,100.00元，因“海艺”案未决诉讼被法院冻结，详见附注（七）1（1）、附注（五）14。

3、应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	107,633,538.20	87.64%	48,266,173.89	93.34%

单项金额不重大但信用风险特征组				
合后该组合的风险较大	3,269,913.65	2.66%	3,258,115.65	6.30%
其他不重大	11,910,917.22	9.70%	187,843.80	0.36%
合 计	122,814,369.07	100.00%	51,712,133.34	100.00%

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

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

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

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

(4) 期末金额较大（前 5 名）的应收账款详细情况：

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占应收账款总 额的比例(%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	3 年以上	80.29%
天虹商场股份有限公司	非关联方	3,367,364.31	1-2 年	2.74%
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	3 年以上	2.31%
深圳市鲁南实业发展公司	非关联方	2,818,284.84	3 年以上	2.29%

重庆市新桥医院	非关联方	1,554,455.46	1 年以内	1.27%
合计		109,187,993.66		88.90%

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	132,082,233.97	86.20%	95,596,667.61	91.63%
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大	12,304,397.04	8.03%	8,679,356.01	8.32%
其他不重大	8,849,802.39	5.78%	52,816.90	0.05%
合 计	153,236,433.40	100.00%	104,328,840.52	100.00%

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	139,151,685.65	87.80%	95,719,449.61	91.37%
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	11,722,999.09	7.40%	8,679,356.01	8.30%
其他不重大	7,606,992.68	4.80%	52,816.90	0.33%
合 计	158,481,677.42	100.00%	104,451,622.52	100.00%

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

提：

款项内容	账面余额	坏账金额	年限	计提原因
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	2-3 年及 3 年以上	履行担保款项，难于收回
安徽南鹏造纸有限公司	8,618,528.00	8,618,528.00	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	6,481,353.60	6,481,353.60	3 年以上	无可执行财产难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	3 年以上	诉讼判决难以收回
五粮液大酒店	5,523,057.70	5,523,057.70	3 年以上	已清算
多快电梯(远东)有限公司	5,446,693.00	1,478,071.21	3 年以上	无可执行财产难以收回全部欠款,详见附注(七)1.(3)
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	3 年以上	已清算
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	3 年以上	项目停建
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	3 年以上	项目停建
深圳国贸饮食企业有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	3 年以上	公司资不抵债
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	3 年以上	经营状况不佳
合 计	100,915,164.93	96,946,543.14		

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

(4) 金额较大(前 5 名)的其他应收款详细情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
金田实业(集团)股份有限公司	非关联方	56,600,000.00	2-3 年及 3 年以上	36.94%
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业	19,705,931.45	3 年以上	12.86%
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业	8,618,528.00	3 年以上	5.62%
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	非关联方	6,481,353.60	3 年以上	4.23%
上海裕通房地产开发有限公司	非关联方	5,676,000.00	3 年以上	3.70%
合 计		97,081,813.05		63.35%

(5) 本报告期其他应收款中应收关联方款项详见附注(六)3(3)。

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)	61,035,193.34	99.14%	46,717,982.28	99.69

1 年至 2 年（含 2 年）	488,143.06	0.79%	134.03	0.00
2 年至 3 年（含 3 年）	26,911.62	0.04%	129,879.00	0.28
3 年以上	15,878.80	0.03%	14,878.80	0.03
合计	61,566,126.82	100.00%	46,862,874.11	100.00

（2）期末金额较大（前 5 名）的预付款项情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	说明
预缴税金	非关联方	53,845,488.54	1 年以内	见注
济南市三翔置业有限公司	非关联方	1,622,506.00	1 年以内	预付购楼款
深圳长城智能系统工程有限 公司	非关联方	347,942.06	1-2 年	预付工程款
铜山县财政局	非关联方	154,990.00	1 年以内	预付专用基 金
重庆市新桥医院	非关联方	100,000.00	1 年以内	预付风险抵 押金
合计		56,070,926.60		

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

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

6、存货

（1）明细情况：

存货 种类	年初账面余额	本期增加额	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	1,549,985.45	1,997,186.27	1,728,197.16	1,818,974.56		0.02%
库 存 商品	118,193.99	100,849.10	92,662.70	126,380.39		
低 值 易 耗 品	163,872.46	272,272.50	172,909.70	263,235.26		
拟 开	145,055,247.84	198,445,333.49	462,164.97	343,038,416.36		7.58%

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
发 土 地						
在 建 开 发 产 品	946,488,448.65	229,015,258.64	553,906,471.12	621,597,236.17	57,014,384.92	
已 完 工 开 发 产 品	260,264,084.20	553,906,471.12	390,222,382.68	423,948,172.64	12,492,035.65	
合计	1,353,639,832.59	983,737,371.12	946,584,788.33	1,390,792,415.38	69,506,420.57	7.60%

注：所有权受限制的存货详见附注（五）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	外币折算影响	
原材料	436,509.19		384.00			436,125.19
拟开发土地	68,407,654.35	46,550.00	26,002,128.89		275,864.97	42,176,210.49
已完工开发产品	29,118,896.81					29,118,896.81
合计	97,963,060.35	46,550.00	26,002,512.89		275,864.97	71,731,232.49

注1：本期拟开发土地转回的存货跌价准备系转回深惠花园土地跌价准备所致，详见附注（五）

6（3）A。

注2：外币折算影响系下属子公司深业地产有限公司等外币报表折算产生。

（3）具体明细如下：

A、拟开发土地

项目	期末余额		年初余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
皇岗口岸土地	46,823,373.98		46,823,373.98	
平湖土地				
海南琼山土地	6,648,404.13	6,648,404.13	6,648,404.13	6,648,404.13

深惠花园土地	35,729,014.89		35,574,848.40	26,002,128.89
福昌二期土地	5,816,127.11	5,816,127.11	5,769,577.11	5,769,577.11
香港町九土地	49,776,879.25	29,711,679.25	50,239,044.22	29,987,544.22
徐州铜山县土地	198,244,617.00			
合 计	343,038,416.36	42,176,210.49	145,055,247.84	68,407,654.35

注1：报告期内，本公司消除了深惠花园土地使用障碍，项目已具备开发条件，管理层也已制定了项目开发计划；截至报告期末，经过测试，预计深惠花园土地可变现净值高于账面成本，故转回了已计提的存货跌价准备。

注2：香港町九土地本期减少系外币报表折算产生。

B、在建开发产品

项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
深物业·深港1号(原皇御苑C区-B地块)	2007.1	2011.1	388,000,000.00	321,865,736.06	256,171,231.97
深物业·廊桥公馆(原皇御苑D区)	2008.3	2012.2	420,000,000.00	240,015,933.55	201,623,511.09
深物业·新华城(原风和日丽B组团)	2005.9	2010.6	422,280,000.00		436,180,001.02
彩天怡色	2009.7	2011.6	110,000,000.00	59,715,566.56	52,513,704.57
零星工程					
合 计				621,597,236.17	946,488,448.65

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	46,366,867.68			46,366,867.68	
皇御苑 A 区	2001.06	2,617,557.11			2,617,557.11	
皇御苑 B 区	2003.12	15,346,340.13			15,346,340.13	
御花园（原皇御苑 C 区-A 地块）	2008.11	5,863,700.42		3,923,785.85	1,939,914.57	
皇城广场	1997.05	165,983,041.16			165,983,041.16	29,118,896.81
新达大厦	2001.10					
丰润花园	1998.02	169,771.18			169,771.18	

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
海口蓝岛水岸	2008.12	12,840,707.89		4,453,843.69	8,386,864.20	
日豪名园		4,654,651.00			4,654,651.00	
福昌大厦裙楼		6,421,447.63			6,421,447.63	
深物业·新华城(原风和日丽 B 组团)			553,906,471.12	381,844,753.14	172,061,717.98	
合 计	2010.06	260,264,084.20	553,906,471.12	390,222,382.68	423,948,172.64	29,118,896.81

注：御花园、海口蓝岛水岸以及新华城本期减少系公司结转成本所致。

7、对合营企业投资、联营企业投资和其他公司的投资

合营公司、联营公司和其他投资公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
深圳国贸天安物业有限公司	酒店服务业	USD888	建造并经营天安国际大厦
深圳国贸天安大厦物业管理公司	物业管理	300	从事物业管理业务
深圳物业吉发仓储有限公司	服务业	5,415	从事仓储服务,开发临海工业;经销经营公路货运、汽车配件
深圳国贸实业发展有限公司	服务业	HKD3,280	碧泉酒家;桌球、保龄球娱乐场、卡拉 OK 音乐厅;洗衣服务等
安徽南鹏造纸有限公司	工业生产	USD800	生产和销售铜版纸、文化纸、包装纸
深圳物方陶瓷工业有限公司	工业生产	USD12,500	主营高档建筑瓷砖的生产和出口销售,兼营建材和建筑陶瓷产品
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%	
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。

8、长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
一、权益法核算的长期股权投资						
深圳国贸天安物业有限公司	23,186,124.00	36,571,572.82	51,531.49	36,623,104.31	50	50
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	26,016,589.45	267,080.33	26,283,669.78	50	50
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	1,500,000.00	1,807,048.16	303,869.58	2,110,917.74	50	50
二、成本法核算的长期股权投资						
美山置业有限公司	93.64	93.64	-93.64			
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00	-7,600,000.00			
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14	18,983,614.14		18,983,614.14	26	26
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55		3,682,972.55	38.33	38.33
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00		13,824,000.00	30	30
华塑控股股份有限公司	2,962,500.00	2,962,500.00		2,962,500.00	0.33	0.33
北方机械(集团)股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00		3,465,000.00	12.66	12.66
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	8,780,645.20		8,780,645.20	8.47	8.47
深圳国贸石油有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00		8,500,000.00	100	100
广州利士风汽车有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	30	30
三亚东方旅业法人股	1,350,000.00	1,350,000.00		1,350,000.00	0.28	0.28
深衫公司	17,695.09	17,695.09		17,695.09		
澳门华深企业有限公司	85,485.44	85,485.44	-786.41	84,699.03	10	10
重庆广发房屋开发有限公司	2,593,937.15	2,593,937.15	-23,862.45	2,570,074.70	27.25	27.25

塞班岛项目	1,932,111.97	1,932,111.97	-17,774.12	1,914,337.85	30	30
合计		144,173,265.61	-7,020,035.22	137,153,230.39		

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期增减减值准备	现金红利
一、权益法核算的长期股权投资				
深圳国贸天安物业有限公司				
深圳物业吉发仓储有限公司				
深圳天安国际大厦物业管理有 限公司				
二、成本法核算的长期股权投资				
美山置业有限公司				
深圳华晶玻璃瓶有限公司			-7,600,000.00	
深圳物方陶瓷工业有限公司		18,983,614.14		
深圳国贸实业发展有限公司		3,682,972.55		
安徽南鹏造纸有限公司		13,824,000.00		
华塑控股股份有限公司		2,160,300.45		
北方机械（集团）股份有限公司		3,465,000.00		
广东省华粤房地产股份有限公 司		8,780,645.20		
深圳国贸石油有限公司				
广州利士风汽车有限公司				
三亚东方旅业法人股		1,350,000.00		
深衫公司		17,695.09		
澳门华深企业有限公司		84,699.03	-786.41	
重庆广发房屋开发有限公司		2,570,074.70	-23,862.45	
塞班岛项目		1,914,337.85	-17,774.12	
合计		56,833,339.01	-7,642,422.98	

注1：重要合营、联营企业情况详见附注（五）7。

注2：公司持有的同人华塑股份有限公司825,000股定向法人股，因“海艺”案未决诉讼被法

院冻结，详见附注（七）1（1）、附注（五）14。

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

注4：对美山置业有限公司长期股权投资本期减少系本期完成了美山置业有限公司的清算及工商、税务登记的注销。

注5：对深圳华晶玻璃瓶有限公司长期股权投资及其减值准备的本期减少的原因系本期转让了对该公司的股权。

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	390,329,319.59	340,272.76	6,370,984.51	384,298,607.84
1. 房屋、建筑物	379,359,365.19	340,272.76	3,370,984.51	376,328,653.44
2. 土地使用权	10,969,954.40	0.00	3,000,000.00	7,969,954.40
二、累计折旧和累计摊销合计	133,223,353.65	7,619,372.15	248,446.81	140,594,278.99
1. 房屋、建筑物	130,752,892.34	7,343,123.29	70,701.15	138,025,314.48
2. 土地使用权	2,470,461.31	276,248.86	177,745.66	2,568,964.51
三、投资性房地产账面净值合计	257,105,965.94	——	——	243,704,328.85
1. 房屋、建筑物	248,606,472.85	——	——	238,303,338.96
2. 土地使用权	8,499,493.09	——	——	5,400,989.89
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	257,105,965.94	——	——	243,704,328.85
1. 房屋、建筑物	248,606,472.85	——	——	238,303,338.96
2. 土地使用权	8,499,493.09	——	——	5,400,989.89

注1：本期折旧和摊销额 7,619,372.15 元。

注2：所有权受限制的投资性房地产详见附注（五）14。

注3：本期投资房地产减少的原因主要系 2009 年 5 月 25 日，本公司全资子公司—深圳市皇城地产有限公司（下称“皇城地产”）与四会市土地储备中心通过邮递方式签署了《土地收购合同》，由四会市土地储备中心受让皇城地产在广东省四会市拥有的土地红线面积为 31,394.46 平方米

（折合 47.09 亩）的工业用地，收购价格为每亩人民币 112,000.00 元，收购总价款为人民币 5,274,080.00 元。2010 年 6 月 9 日我司收到了“四会土地”转让款 5,274,080.00 元并确认了收入，同时结转了投资性房地产“四会土地”的账面成本。

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	173,582,555.83	15,516,373.59	18,563,118.73	170,535,810.69
其中：房屋及建筑物	113,702,741.43	2,891,549.17	754,950.86	115,839,339.74
机器设备	39,889.00	0.00	0.00	39,889.00
运输设备	44,725,152.17	12,110,736.00	17,585,726.52	39,250,161.65
电子及其他设备	10,866,362.64	514,088.42	222,441.35	11,158,009.71
固定资产装修	4,248,410.59	0.00	0.00	4,248,410.59
二、累计折旧合计	96,521,046.55	6,532,011.52	17,293,323.45	85,759,734.62
其中：房屋及建筑物	56,846,066.61	2,116,163.73	377,589.94	58,584,640.40
机器设备	26,471.91	3,505.44	0.00	29,977.35
运输设备	28,462,605.94	3,871,679.70	16,703,548.40	15,630,737.24
电子及其他设备	7,337,620.21	493,716.85	212,185.11	7,619,151.95
固定资产装修	3,848,281.88	46,945.80	0.00	3,895,227.68
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
固定资产装修				
四、固定资产账面价值合计	76,985,792.12	——	——	84,700,358.91
其中：房屋及建筑物	56,856,674.82	——	——	57,254,699.34
机器设备	13,417.09	——	——	9,911.65
运输设备	16,262,546.23	——	——	23,619,424.41
电子及其他设备	3,453,025.27	——	——	3,463,140.60
固定资产装修	400,128.71	——	——	353,182.91

注 1：本期折旧额 6,532,011.52 元。

注2：固定资产原值本期增加及减少主要原因系子公司更新的士车辆所致。

(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	20,900,567.46	5,359,977.61		15,540,589.85	
合 计	20,900,567.46	5,359,977.61		15,540,589.85	

(3) 所有权受限制的固定资产详见附注(五)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	33,904,820.19	3,254,331.90		37,159,152.09
营运车牌	33,465,836.04	3,197,651.10		36,663,487.14
回购出租营运车牌经营权	438,984.15	56,680.80		495,664.95
三、无形资产账面净值合计	112,893,677.12	—	—	109,639,345.22
营运车牌	111,385,307.66	—	—	108,187,656.56
回购出租营运车牌经营权	1,508,369.46	—	—	1,451,688.66
四、无形资产减值准备累计金额合计				
营运车牌				
回购出租营运车牌经营权				
五、无形资产账面价值合计	112,893,677.12	—	—	109,639,345.22
营运车牌	111,385,307.66	—	—	108,187,656.56
回购出租营运车牌经营权	1,508,369.46	—	—	1,451,688.66

注1：本期摊销额 3,254,331.90 元。

注2：所有权受限制的无形资产详见附注(五)14。

12、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	年初数
递延所得税资产：		

其他应收款账面小于计税基础	330,715.82	330,715.82
存货账面价值小于计税基础	8,420,479.18	10,306,489.74
应交税费账面价值大于计税基础	32,844,451.12	32,844,451.12
应付职工薪酬账面价值大于计税基础	243,105.78	686,097.78
待弥补的应纳税所得额亏损	170,816.29	7,527,746.56
小 计	42,009,568.19	51,695,501.02
递延所得税负债：		
无		
小 计		

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
其他应收款账面小于计税基础	1,503,253.74
存货账面价值小于计税基础	37,903,883.25
应交税费账面价值大于计税基础	149,292,959.65
应付职工薪酬账面价值大于计税基础	1,105,026.28
待弥补的应纳税所得额亏损	683,265.17
合 计	190,488,388.09

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	外币折算影响	
一、坏账准备	156,163,755.86		51,166.00		71,616.00	156,040,973.86
其中：1．应收 账款坏账准备	51,712,133.34					51,712,133.34
2．其他 应收账款坏账 准备	104,451,622.52		51,166.00		71,616.00	104,328,840.52
二、存货跌价 准备	97,963,060.35	46,550.00	26,002,512.89		275,864.97	71,731,232.49
三、长期股权 投资减值准备	64,475,761.99			7,600,000.00	42,422.98	56,833,339.01
四、固定资产 减值准备	75,717.16					75,717.16
合计	318,678,295.36	46,550.00	26,053,678.89	7,600,000.00	389,903.95	284,681,262.52

注1：存货跌价准备转回原因详见附注（五）6（3）A。

注2：长期股权投资减值准备转销系本期转让了对深圳华晶玻璃瓶有限公司的股权。

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0.00元，截止至2010年6月30日尚未解除抵押物担保；以下属子公司深圳市国贸小汽车出租有限公司的80个营运车牌产权证质押取得长期借款19,000,000.00元，期末余额10,720,000.00元。

B、以皇御苑D区（廊桥花园项目）、深圳国际贸易中心大厦A区3层以及4-01房产做抵押取得长期借款240,000,000.00元，期末余额200,000,000.00元。

C、公司以国贸A区及B区、国贸商业大厦、和平商铺、和平单身楼3至7层、和平酒店7层、和平肉菜市场整层、和平新居54栋第二层百货整层、和平新居小商品市场一层等部分房产共同抵押取得长期借款250,000,000.00元，期末余额为0.00元，截止至2010年6月30日尚未解除抵押物担保。

D、公司以深圳国际贸易中心大厦A区2层、国贸商业大厦、国贸广场（二期）部分房产共81套房产做抵押取得短期借款69,000,000.00元，期末余额0.00元，截止至2010年6月30日尚未解除抵押物担保。

E、如附注（七）1（1）所述，因“海艺”案未决诉讼被法院查封和冻结的资产截止报告期末如下：查封公司拥有的国贸大厦、国贸商业大厦、国贸广场二期、日豪名园、国贸商住大厦、和平路船步街等部分房产共133套合计66,581.11平方米；冻结公司持有的深圳市皇城地产有限公司95%的股权；冻结本公司持有的SST 华塑825000 股定向法人股、*ST 盛润A30000 股流通股、攀钢钢钒58720 股流通股（本公司代本公司工会持有）；冻结本公司母公司在中國建設銀行股份有限公司深圳市分行、中國工商銀行股份有限公司深圳市分行、中國銀行深圳市分行、中國農業銀行深圳市分行開立帳戶的存款共879,011.82元（這些帳戶的銀行存款截至報告期末共計1,424,494.54元）。上述被查封的房產中，已抵押給銀行的房產面積為49,096.14 平方米、期末賬面價值為78,446,819.93元。

（2）所有权受到限制的资产金额如下：

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
用于担保的资产：				

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
固定资产—房屋建筑物	10,911,211.81		625,272.96	10,285,938.85
投资性房地产—房屋建筑物	106,842,307.85		3,282,480.54	103,559,827.31
存货—开发成本	175,007,383.76	50,730,441.00		225,667,824.76
—开发产品	35,700,358.40		28,328,107.45	7,372,250.95
无形资产—营运车牌	36,166,666.66		1,808,333.30	34,358,333.36
小计	364,627,928.48	50,730,441.00	34,044,194.25	381,314,175.23
因诉讼被查封、冻结的资产：				
货币资金	1,423,898.44	596.10		1,424,494.54
交易性金融资产	232,200.00	39,900.00		272,100.00
长期股权投资	29,302,199.55			29,302,199.55
其中：对皇城地产的股权（注）	28,500,000.00			28,500,000.00
华塑法人股	802,199.55			802,199.55
固定资产-房屋建筑物	11,881,191.46		803,868.84	11,077,322.62
投资性房地产-房屋建筑物	86,475,296.75		2,804,283.12	83,671,013.63
存货-房屋建筑物	47,836,352.35			47,836,352.35
小计	177,151,138.55	40,496.10	3,608,151.96	173,583,482.69
减：同时被用于担保及被查封、冻结的资产	81,219,595.85		2,772,775.92	78,446,819.93
合计	460,559,471.18	50,700,937.10	34,879,570.29	476,450,837.99

注1：本公司持有的深圳市皇城地产有限公司95%的股权被冻结，截至2010年6月30日，本公司对该公司的长期股权投资余额为28,500,000.00元，该公司合并财务报表的净资产额为18,332.58万元。

注2：因诉讼被查封、冻结资产本期减少的原因系计提折旧所致。

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	50,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款		
合计	50,000,000.00	200,000,000.00

注1：资产负债表日后无偿还金额。

注 2：期末信用借款系深圳市投资控股有限公司委托银行向本公司的借款详见附注（六）3（2）。

16、应付账款

（1）应付账款情况

项 目	期末账面余额	年初账面余额
金 额	139,948,109.34	112,470,139.39

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

17、预收账款

（1）预收账款情况

项 目	期末账面余额	年初账面余额
金 额	708,793,267.09	745,527,226.22

（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	1,172,093.00	3,040,791.00	已竣工
皇城广场	一至二年	2,176,421.15	2,176,421.15	已竣工
皇御苑 A 区	一至四年	846,495.63	846,495.63	已竣工
皇御苑 B 区	一至四年	218,413.26	218,413.26	已竣工
丰润花园	三至四年	70,638.00	70,638.00	已竣工
新华城	二年以内	51,286,006.00	488,378,752.00	2010 年 6 月
深港一号	一年以内	645,645,672.00	246,228,024.00	2011 年 1 月
合计		701,415,739.04	740,959,535.04	

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

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

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	35,744,813.86	58,641,476.95	76,185,744.36	18,200,546.45

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
二、职工福利费		562,717.97	562,717.97	
三、社会保险费	438,879.64	6,303,387.13	6,799,213.89	-56,947.12
其中：1．医疗保险费	10,247.34	1,089,689.36	1,134,215.62	-34,278.92
2．基本养老保险费	27,784.64	3,120,124.95	3,174,740.88	-26,831.29
3．年金缴费	394,920.00	1,756,341.10	2,150,771.10	490.00
4．失业保险费	3,387.24	94,784.46	96,072.79	2,098.91
5．工伤保险费	1,354.89	108,653.13	109,168.46	839.56
6．生育保险费	1,185.53	109,455.87	109,906.78	734.62
7．劳务工合作医疗		23,938.26	23,938.26	
8．其他社会保险		400.00	400.00	
四、住房公积金	74,444.34	28,207.20	28,207.20	74,444.34
五、工会经费和职工教育经费	2,553,402.06	1,590,072.74	1,390,468.99	2,753,005.81
六、非货币性福利		1,102,829.38	1,102,829.38	
七、因解除劳动关系给予的补偿	13,170,665.07	302,693.00	6,974,022.00	6,499,336.07
合计	51,982,204.97	68,531,384.37	93,043,203.79	27,470,385.55

注：应付职工薪酬期末余额比年初余额下降47.15%，主要系本期支付了上年度的绩效薪酬及根据制定的职工辞退计划支付辞退福利所致，辞退福利计划详见附注（九）3。

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	59,596.11	24,686.83
2．营业税	6,524,986.51	9,551,059.52
3．所得税	11,756,274.64	33,444,737.01
4．印花税	211,795.00	47,309.79
5．教育费附加	200,311.44	287,991.28
6．土地增值税	155,916,485.79	158,676,881.17
7．城市维护建设税	142,662.12	201,419.84
8．房产税	723,967.56	845,667.42
9．个人所得税	722,336.02	2,236,551.30

税费项目	期末账面余额	年初账面余额
10. 堤围费	8,722.53	14,789.69
11. 其他	15,813.18	784.09
合计	176,282,950.90	205,331,877.94

20、其他应付款

(1) 其他应付款情况

项 目	期末余额	期初余额
合 计	222,655,008.32	208,240,882.65

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

(3) 金额较大的其他应付款详细情况：

项 目	金 额	性质或内容
预提土地增值费	56,303,627.40	预提土地增值费
海南亿润房地产有限公司	39,609,267.28	代收款项
租赁等按金	23,643,658.95	按金
深圳市广虹投资有限公司	18,670,000.00	往来款
广州利士风汽车有限公司	15,000,000.00	往来款
深圳富临实业股份有限公司	9,528,506.00	往来款
代收办证费	9,315,861.54	代收款项
深圳物业吉发仓储有限公司	9,262,932.00	往来款
深圳国贸石油有限公司	7,196,769.67	往来款
合 计	188,530,622.84	

(4) 本报告期其他应付款中应付关联方款项详见附注(六)3(4)。

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		200,000,000.00
合 计		200,000,000.00

(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
合计		200,000,000.00

1 年内到期的长期借款情况

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

22、长期借款

(1) 借款分类

借款条件	期末余额	期初余额
质押借款	10,720,000.00	13,480,000.00
保证借款	460,000,000.00	250,000,000.00
合计	470,720,000.00	263,480,000.00

(2) 长期借款明细情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行深圳东部支行	2009 年 3 月 20 日	2012 年 3 月 19 日	人民币	4.86%	—	200,000,000.00	—	200,000,000.00
中国农业银行深圳东部支行	2009 年 10 月 26 日	2011 年 10 月 25 日	人民币	4.86%	—	248,000,000.00	—	50,000,000.00
平安银行中心商务支行	2008 年 12 月 8 日	2011 年 11 月 8 日	人民币	5.67%	—	10,720,000.00	—	13,480,000.00
平安银行红宝支行	2010 年 3 月 10 日	2012 年 2 月 10 日	人民币	5.40%	—	12,000,000.00	—	
合 计					—	470,720,000.00	—	263,480,000.00

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

稽查事项	8,030,474.39		8,030,474.39	
合 计	69,284,708.83		8,030,474.39	61,254,234.44

注1：“海艺”案未决诉讼计提预计负债的情况详见附注（七）1（1）。

注2：稽查事项情况详见附注（九）6。

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	28,582,448.02	20,588,927.64
2、房屋本体基金	11,170,248.34	9,596,210.03
3、入伙保证金	7,892,825.23	8,403,367.49
4、电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
5、代管维修金	25,883,901.39	25,928,572.02
6、出租车保证金	29,240,000.00	28,080,000.00
7、待转销营运车牌出租收益	16,079,502.01	16,732,781.41
8、其他	489,500.00	2,447,000.39
合 计	123,357,840.43	115,796,274.42

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

25、股本

单位：万股

项 目	本报告期变动前		本报告期变动增减(+,-)					本报告期变动后	
	数量	比例（%）	发行 新股	送股	公积金 转 股	其他	小计	数量	比例 （%）
一、有限售条件股份	38,863.66	65.21						38,863.66	65.21
1、国家持股									
2、国有法人持股	38,250.94	64.18						38,250.94	64.18
3、其他内资持股	612.72	1.03						612.72	1.03
其中：									
境内法人持股	559.92	0.94						559.92	0.94

项 目	本报告期变动前		本报告期变动增减(+,-)					本报告期变动后	
	数量	比例(%)	发行 新股	送股	公积金 转 股	其他	小计	数量	比例 (%)
境内自然人持股	52.80	0.09						52.80	0.09
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	20,734.25	34.79						20,734.25	34.79
1、人民币普通股	13,973.73	23.45						13,973.73	23.45
2、境内上市的外资股	6,760.52	11.34						6,760.52	11.34
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	59,597.91	100.00						59,597.91	100.00

有限售条件股份可上市交易时间

单位：万股

时 间	限售期满新增可 上市交易股份数量	有限售条件 股份数量余额	无限售条件 股份数量余额	说 明
2010 年 11 月 4 日	808.05	38,055.61	21,542.30	
2012 年 11 月 4 日	38,055.61		59,597.91	

注1：2009年10月，公司已实施了股权分置改革方案，股权分置改革方案大股东各项承诺事项详见附注（九）1。

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：权益法核算的长期股权投资，被投资单位	25,332,931.52			25,332,931.52

除净损益以外所有者权益的其他变动			
合 计	25,332,931.52		25,332,931.52

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	69,712,050.51			69,712,050.51
合 计	69,712,050.51			69,712,050.51

28、 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	-26,036,870.39	
加：年初未分配利润调整数		
调整后年初未分配利润	-26,036,870.39	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	126,752,423.52	
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	100,715,553.13	

29、 营业收入及营业成本

（1） 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	682,795,978.92	528,146,386.17
其他业务收入	14,632,604.75	8,592,198.71
合计	697,428,583.67	536,738,584.88

（2） 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	479,484,835.00	248,886,848.15
其他业务成本	4,610,075.86	2,556,235.87

合计	484,094,910.86	251,443,084.02
----	----------------	----------------

注：本期营业收入发生额比上期上升29.94%，主要系结转的项目收入比上年同期增加所致；营业成本发生额比上期上升92.53%，高于营业收入发生额的增幅，主要系本期结转收入的新华城项目毛利率较上期结转的御花园项目低的原因所致。

(3) 按行业、产品或地区类别列示：

行业、产品或地区类别	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
饮食服务收入	7,873,726.48	6,141,783.73	1,731,942.75
房地产销售收入	552,327,378.25	394,584,976.21	157,742,402.04
交通运输收入	24,623,306.06	12,120,951.47	12,502,354.59
房屋租赁和管理收入	98,313,786.24	77,183,777.77	21,130,008.47
其他收入	7,252,152.42	3,961,478.55	3,290,673.87
抵消	-7,594,370.53	-14,508,132.73	6,913,762.20
合计	682,795,978.92	479,484,835.00	203,311,143.92

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	8,213,255.05	1,565,591.02	6,647,664.03
处置四会土地收入	5,274,080.00	2,822,254.34	2,451,825.66
其他收入	1,145,269.70	222,230.50	923,039.20
合计	14,632,604.75	4,610,075.86	10,022,528.89

(4) 主营业务收入明细：

业务分部	本期发生数	上期发生数
饮食服务收入	7,873,726.48	6,885,893.08
房地产销售收入	552,327,378.25	417,013,314.49
交通运输收入	24,623,306.06	23,634,531.98
房屋租赁和管理收入	98,313,786.24	81,972,375.93
其他收入	7,252,152.42	5,684,950.89
小 计	690,390,349.45	535,191,066.37
公司内各业务分部间相互抵消	-7,594,370.53	-7,044,680.20
合 计	682,795,978.92	528,146,386.17

(5) 主营业务成本明细：

业务分部	本期发生数	上期发生数
饮食服务成本	6,141,783.73	3,042,657.95
房地产销售成本	394,584,976.21	163,770,717.39
交通运输成本	12,120,951.47	11,334,397.41
房屋租赁和管理成本	77,183,777.77	68,697,983.96
其他成本	3,961,478.55	3,804,497.16
小 计	493,992,967.73	250,650,253.87
公司内各业务分部间相互抵消	-14,508,132.73	-1,763,405.72
合 计	479,484,835.00	248,886,848.15

30、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	35,243,324.39	27,045,753.62	应税收入的 3%、5%
城市维护建设税	460,735.10	354,087.79	应纳增值税及营业税额 1%、7%
教育费附加	1,057,714.57	818,936.02	应纳增值税、营业税额 3%
土地增值税	19,121,492.51	68,920,000.00	30% - 60%四级超率累进税率
堤围费	99,621.40	46,389.11	营业收入的 0.01%
其他	4,403.90		
合 计	55,987,291.87	97,185,166.54	

注：本期营业税金及附加发生额比上期下降 42.39%，主要系本期结转的新华城项目毛利率较上年同期结转的御花园项目低，计提的土地增值税减少所致。

31、财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,056,720.96	9,780,573.32
减：利息收入	2,301,053.14	1,022,654.56
汇兑净损失	-61,672.71	
其他	193,739.71	637,249.64
合 计	-112,265.18	9,395,168.40

注：财务费用较上年同期减少主要系流动资金贷款减少及利息收入增加所致。

32、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-51,166.00	-80,000.00
二、存货跌价损失	-25,955,962.89	
三、长期股权投资减值损失		780,645.20
合计	-26,007,128.89	700,645.20

注：资产减值损失本期发生额比上期发生额减少主要系转回了深惠花园土地的跌价准备。详情见附注（五）6（3）A

33、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	39,900.00	2,182,553.30
合计	39,900.00	2,182,553.30

注：公允价值变动损益本期发生额比上期发生额减少的原因系持有的交易性金融资产减少所致。

34、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	622,481.40	1,866,234.08
2、处置长期股权投资收益	1,539,906.36	
3、处置交易性金融资产取得的收益		220,985.64
合计	2,162,387.76	2,087,219.72

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

35、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	316,049.31	11,000.00
其中：固定资产处置利得	316,049.31	11,000.00
2．其他	6,268,424.59	1,992,580.52
其中：无法偿还的债务	3,608,476.00	
违约房租保证金	2,276,368.62	58,292.63

罚没收入	262,362.34	1,736,193.20
补偿收入	65,759.35	33,171.16
其他	55,458.28	164,923.53
合计	6,584,473.90	2,003,580.52

36、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	47,253.80	134,079.53
其中：固定资产处置损失	47,253.80	134,079.53
2、公益性捐赠支出	25,000.00	90,000.00
3、赔偿款	401,062.35	
4、预计负债	-279,047.46	
5、其他	32,601.37	33,620.85
合计	226,870.06	257,700.38

37、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	7,181,860.70	54,965,003.63
加：递延所得税费用	19,147,098.48	440,000.00
减：递延所得税收益	170,816.29	25,244,622.92
所得税费用	26,158,142.89	30,160,380.71

38、每股收益

项目	本期每股收益	上期每股收益
基本每股收益	0.21	0.18
稀释每股收益	0.21	0.18

本期每股收益计算过程如下：

基本每股收益 = $126,752,423.52 \div 595,979,092 = 0.21$

稀释每股收益 = $126,752,423.52 \div 595,979,092 = 0.21$

上期每股收益重新计算过程如下：

基本每股收益 = $106,297,227.83 \div (541,799,175 + 54,179,917) = 0.18$

稀释每股收益 = $106,297,227.83 \div (541,799,175 + 54,179,917) = 0.18$

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算方法

A．基本每股收益 = $P_0 \div S$

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

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

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

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

39、其他综合收益

项 目	本期 发生额	上期 发生额
外币财务报表折算差额	-244,754.36	36,336.87
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	-244,754.36	36,336.87
合 计	-244,754.36	36,336.87

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	金额
-----	----

项 目	金 额
收到的其他与经营活动有关的现金	21,789,909.96
其中：代收办理房产证费用	8,645,237.12
多快电梯公司	3,280,000.00
利息收入	2,301,053.14
代业主收水电费	910,046.69
本体基金	636,046.31

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
支付的其他与经营活动有关的现金	35,219,395.28
其中：海南亿润房产有限公司	12,500,000.00
支付证监会处罚款	7,751,426.93
付现管理费用	7,747,126.60
付现销售费用	2,996,343.84
付的士司机代收的各项杂费等	621,422.05

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,162,500.00
其中：财务顾问及咨询费	1,162,500.00

(4) 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	126,752,423.52	106,297,227.83
加：资产减值准备	-26,007,128.89	700,645.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销等	14,151,383.67	12,658,511.15
无形资产摊销	3,254,331.90	3,254,331.90
长期待摊费用摊销	110,249.27	135,576.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”)	-2,126,627.73	30,365.63

补充资料	本期金额	上期金额
号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	27,139.68	92,713.90
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-39,900.00	-2,182,553.30
财务费用(收益以“-”号填列)	2,056,720.96	9,930,573.32
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,162,387.76	-2,087,219.72
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	9,685,932.83	-23,663,301.53
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	-21,265,374.02	8,209,866.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-13,621,245.49	-4,062,700.41
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-40,841,043.95	349,261,570.27
其他	-647,162.24	-1,276,270.41
经营活动产生的现金流量净额	49,327,311.75	457,299,337.02
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	705,762,683.59	614,310,477.28
减：现金的期初余额	830,055,588.25	271,708,727.86
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	-124,292,904.66	342,601,749.42

(5) 现金和现金等价物：

项目	本期金额	上期金额
一、现金	705,762,683.59	614,310,477.28
其中：库存现金	403,656.61	325,780.68
可随时用于支付的银行存款	699,876,568.17	605,927,627.06
可随时用于支付的其他货币资金	4,057,964.27	7,034,664.51
二、期末现金及现金等价物余额	705,762,683.59	614,310,477.28

项目	本期金额	上期金额
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	1,424,494.54	1,022,405.03

（六）关联方关系及其交易

1、 本公司关联方的认定标准：

本公司按照企业会计准则和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2、 关联方关系

（1）存在控制关系的关联方

A．本公司的母公司有关信息：

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

本公司控股股东现登记为深圳市建设投资控股公司。详见附注（一）4。

B．存在控制关系的子公司：

本企业的子公司有关信息详见附注（四）1。

（2）存在控制关系的关联方的注册资本及其变化：

A、存在控制关系的公司股东的注册资本及其变化（金额单位：万元）：

企业名称	期初余额	本期增加数	本期减少数	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（四）1。

（3）存在控制关系的关联方所持股份及其变化（未注明币种的为人民币）：

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

企业名称	期初余额		本期增（减）		期末余额	
	金额	%	金额	%	金额	%
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
深圳市国贸汽车实业有限公司	29,850,000.00	100			29,850,000.00	100
深圳市皇城地产有限公司	30,000,000.00	100			30,000,000.00	100
四川天和实业有限公司	8,000,000.00	100			8,000,000.00	100
深圳市国管机电设备有限公司	1,200,000.00	100			1,200,000.00	100
深圳市天阙电梯技术有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
山东深国贸物业管理有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
重庆深国贸物业管理有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
重庆奥博电梯有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市国贸石油有限公司	8,500,000.00	100			8,500,000.00	100
深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	1,500,000.00	100			1,500,000.00	100
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市皇城物业管理有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
湛江深圳物业发展有限公司	2,530,000.00	100			2,530,000.00	100
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00	100			3,000,000.00	100
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	100			12,000,000.00	100
深圳市房地产交易所	1,380,000.00	100			1,380,000.00	100
深业地产发展有限公司	HKD20,000,000.00	100			HKD20,000,000.00	100
汇恒发展有限公司	HKD2.00	100			HKD2.00	100
置茂置业有限公司	HKD100.00	70			HKD100.00	70
胜达时投资有限公司（注）	HKD4.00	70			HKD4.00	70
美山置业有限公司	HKD100.00	100	-HKD100.00	100		
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司			50,000,000.00	100	50,000,000.00	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

企业名称	与本企业的关系
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) 提供担保

公司没有为合并财务报表范围外的其他公司提供担保,为下属子公司提供担保的情况见附注(七)2。

(2) 委托借款

深圳市投资控股有限公司报告期内为本公司委托借款情况如下(金额单位:万元):

受托方名称	借款方	年利率 (%)	期初借款	本期借款	本期还款	期末借款	本期支付 利息
中国光大银行深圳景田支行	深圳市皇城地产有限公司	5.0523	15,000.00		15,000.00		197.88
中国农业银行深圳市分行	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	5.3100	5,000.00			5,000.00	127.59
合计			20,000.00		15,000.00	5,000.00	325.47

(3) 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%	
	2010年6月30日	2009年12月31日	2010年6月30日	2009年12月31日
其他应收款:				
深圳国贸天安物业有限公司	19,705,931.45	19,705,931.45	12.86	12.43
安徽南鹏造纸有限公司	8,618,528.00	8,690,144.00	5.63	5.48
深圳国贸实业发展有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	1.59	1.53
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.2	1,747,264.25	1.14	1.10
短期借款(委托借款):				
深圳市投资控股有限公司	50,000,000.00	200,000,000.00	100.00	100.00
其他应付款:				

关联方名称	金额		占各项目款项余额比例%	
	2010年6月30日	2009年12月31日	2010年6月30日	2009年12月31日
深圳市国贸石油有限公司	7,196,769.67	7,196,769.67	3.46	3.46
深圳物业吉发仓储有限公司	9,262,932.00	6,288,296.00	4.16	3.02
广州利士风汽车有限公司	15,344,017.08	15,344,017.08	7.37	7.37

（七）或有事项

1、未决诉讼

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

本公司于2009年4月6日，收到深圳中院于2009年3月23日签发的34份《恢复执行通知书》，称海艺实业（深圳）有限公司等八家业主向深圳中院申请恢复执行广东省高院1999年作出的34份判决书，深圳市中级人民法院受理了该申请。由于公司原提存财产的市场价值发生了变动，2008年度追加预计损失19,481,328.37元。公司分别于2009年6月2日、6月25日收到深圳中院送达的《查封、冻结财产通知书》，查封、冻结了公司的部分房产、股权及部分银行账户等，详见附注（五）15。

2009年10月，最高人民法院又裁定再审金海京公司起诉的（1998）粤高法民终字第311号判决，该案于2010年3月3日开庭再审，目前尚未判决。

2010 年 7 月 15 日，最高院再向本公司送达了 32 份《民事裁定书》，经对海艺公司 34 宗系列案中（1998）粤法民终字第 284—297、299—310、312—317 号 32 宗民事判决进行再审审查，最高院认为：本公司的诉求符合法律规定的再审条件。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第二款、第一百八十五条之规定，并作出裁定：指令广东省高级人民法院再审本案；再审期间中止原判决的执行。

至此，“海艺公司系列案”34 宗案件的二审判决，已全部被最高院裁定指令广东省高院再审，并中止原判决的执行。截止本报告日，34 宗案件均进入再审阶段。

因海艺公司等八家公司之前申请深圳市中级人民法院（下称“深圳中院”）恢复对 34 宗案件的执行，深圳中院因此查封了公司部分财产，公司已依法就上述 34 宗案件全部向深圳中院提出中止执行申请。

（2）1996 年 7 月，中国华西企业有限公司与基永公司签订了《金利华商业广场花岗石外装饰施工合同》，后因基永公司拖欠工程款，中国华西企业有限公司诉至罗湖法院，要求基永公司、深圳总利投资有限公司及本公司支付工程款及损失共计 587 万多元。

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

2009 年 12 月 1 日，深圳市罗湖区人民法院作出一审判决，并向公司送达（2003）深罗法民二初字第 240 号《民事判决书》，判决：基永公司应在判决生效之日起十日内向华西公司支付工程款人民币 2,132,521.62 元及相应利息。本公司在一审判决中无需承认任何责任。华西公司提起上诉，案件于 2010 年 5 月 13 日已开庭进行二审审理。目前法院尚未作出二审判决。

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

（3）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。

2009 年度，通过深圳中院拍卖了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。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。

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。

经过多次沟通与协商，诉讼各方于本年 3 月 15 日达成《关于皇城地产与陶伯明及其所属公司系列案件的和解协议》（以下简称和解协议），最终结清各方的权利与义务。根据该和解协议，我司于 2010 年 5 月 11 日收到中院划转的执行款 328 万元，截止报告日，因应归于皇城地产公司所有的房产正在过户等原因，本案尚未执行完毕。

皇城地产公司应收多快电梯款项期末余额为 5,446,693 元，根据和解协议内容，对账面应收款项余额进行了减值准备测试，确认报告期末计提的坏账准备为 1,478,071.21 元。

（4）2004 年 6 月，深圳市美丝实业有限公司（以下简称：美丝公司）向深圳市中级法院提起诉讼，诉称 1991 年 6 月深圳市罗湖经济发展公司与本公司非法使用其合法取得的土地，为此请求法院排除妨碍、停止侵害并索赔 800 万元。2005 年 3 月，深圳中院作出（2004）深中法民

初字第 108 号民事判决书，判决本公司在 3 个月内返还 4,782 平方米土地给美丝公司，驳回美丝公司的其他诉讼请求。公司不服，向广东高院提起上诉。广东高院于 2005 年 11 月 25 日判决撤销深圳中院作出的（2004）深中法民初字第 108 号民事判决，驳回美丝公司的起诉。

在二审审理期间，美丝公司又向深圳市房地产权登记中心申请撤销公司持有的深房地字第 3000320987、300119899 号《房地产证》。深圳市房地产权登记中心于 2005 年 7 月 7 日向美丝公司作出《深房登函（2005）84 号》复函，认为上述两证均合法有效，不应予以撤销。美丝公司不服，向深圳市人民政府提出行政复议，深圳市人民政府于 2005 年 10 月 8 日作出深府复决（2005）294 号《行政复议决定书》，认为上述两证核准登记不当，应予以撤销，并撤销了《深房登函（2005）84 号》复函。

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

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

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

2007 年 11 月，深圳市国土资源和房产管理局再次驳回深圳市美丝实业有限公司撤销我司深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》的申请，深圳市美丝实业有限公司向深圳市福田区

区人民法院提起行政诉讼，要求撤销深圳市国土资源和房产管理局的该行政行为。我司作为第三人参加诉讼。该诉讼案号为（2008）深福法行初字第10号，该诉讼已于2008年1月8日开庭。2008年1月，美丝公司又向深圳市福田区人民法院提起行政诉讼，要求撤销国土局的上述行政行为，撤销公司的深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》，将该土地恢复在登记在美丝公司名下，该诉讼号为（2008）深福法行初字第70号。2008年5月，福田区人民法院对70号案件做了一审判决，判决撤销公司的深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》，要求国土局重新审查美丝公司的申请，公司、国土局及美丝公司均不服该判决提起上诉。2008年7月，公司收到福田区人民法院的《行政裁定书》，裁定中止（2008）深福法行初字第10号审理。

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

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

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

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

2、担保事项

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

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

保证，该借款期末余额为 24,800 万元。

(3) 本公司为深圳市国贸汽车实业有限公司向中国平安银行深圳红宝支行的 9,000 万元长期借款提供连带责任保证，该借款期末余额为 1,200 万元。

(4) 为业主担保：本公司及本公司下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2010 年 6 月 30 日尚未结清的担保金额共计人民币 70,381 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，广州铁路运输中级人民法院（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：公司请求暂缓执行没有事实和法律依据，不予采纳；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；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；90 号判决所确定的公司还款义务已依法执行完毕；

90 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（下称“罗湖法院”）

提起民事诉讼，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和解，罗湖法院出具《民事调解书》，该调解书的主要内容为：双方一致同意嘉宾大厦的 14、15 层归原告（公司）所有；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，本公司未在财务报表上确认上述或有资产。

（2）根据深府办【2006】79 号文及有关文件，经过统计，公司本部与子公司约有建筑面积 36,000 平方米的配套和公共服务用房已部分移交给相关部门，并符合上述文件规定，预计可获得政府的成本价补偿。在这些配套设施中，子公司需移交的公共配套设施中皇御苑幼儿园和皇御苑学校的成本政府相关部门已审定，近期，福田区物管中心复函我司“皇御苑幼儿园不在移交范围”、皇御苑学校移交与否待市教育主管部门答复，故相关配套未能移交给政府并获得政府补偿；公司本部需移交的公共配套设施属多年以前开发项目的，现福田区管理中心要求公共配套整体移交，而我司本部除幼儿园和学校外的其它公共配套设施达不到规定标准，故暂未能整体移交获得政府补偿。目前，获得政府批准、可收回成本的时间及可收回金额不能确定或计量，公司未在财务报表上确认上述或有资产。我司正在积极协调办理中。

（八）资产负债表日后事项

2010 年 7 月 15 日，公司通过现场竞价，购得位于广东省东莞市大朗镇 2010G048 号地块的国有土地使用权，成交总价为人民币 21,400 万元（人民币大写：贰亿壹仟肆佰万元）。并签署了《东莞市土地使用权交易成交确认书》（下称“确认书”）、《国有建设用地使用权出让合同》等文件。该土地基本情况和相关规划指标情况：1、出让方：东莞市国土资源局；2、土地位置：东莞市大朗镇；3、用地面积：66,881 平方米；4、土地用途：商住；5、主要规划指标：容积率 ≤ 2.2 ，建筑密度 $\leq 28\%$ ；6、土地使用年限：70 年；7、取得方式：以招拍挂方式取得土地。

根据出让公告等文件，公司需于签订《确认书》1 个月内付清成交价款的 50%，2 个月内付清余下的 50% 地价款；除成交地价款外，还需另行支付相关税费。

（九）其他重大事项

1、股权分置改革承诺情况

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

建设控股和深投公司控制的非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交

易或转让。在前述承诺期满后，其通过交易所挂牌交易出售的原非流通股份，在十二个月内不超过公司总股本的百分之五，二十四个月内不超过公司总股本的百分之十。如违反前述承诺卖出股票，则将所得之资金划归上市公司所有。

履行情况：截至本公告日，建设控股和深投公司未出售本公司股份。

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

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

履行情况：截至本公告日，深投控未出售其所实际控制的本公司股份。

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

履行情况：深投控已于2009年11月向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请冻结其实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份；深投控与本公司已共同筹划所承诺之资产重组事宜，公司股票交易已于2010年6月22日起停牌；根据规定，本公司分别于2010年6月29日、2010年7月6日、2010年7月13日和2010年7月20日对该重大事项的进展情况进行披露，详见本公司当日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网(<http://cninfo.com.cn>)上的临时公告；2010年7月21日，本公司召开第六届董事会第二十五次会议审议通过了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易（草案）的议案》，同日披露了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的提示性公告》；2010年7月22日，公司股票复牌交易。本公司将密切关注资产置换事宜，并严格按照有关法律法规的要求，及时披露相关信息。

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

履行情况:截至本公告日,深投控通过银行向本公司委托贷款人民币余额为5000万元,发生在非流通股份获得上市流通权之日以前。2010年3月18日,本公司召开2009年度股东大会,审议通过了“关于向控股股东申请委托贷款的议案”,股东大会授权本公司董事会根据本公司经营的实际需要,在与深投控和相关银行协商的基础上,决定办理不少于5亿元人民币委托贷款协议签订、续贷展期、借新还旧及偿还等事宜,本公司已于2010年3月19日对此进行了披露,公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上(<http://cninfo.com.cn>)。

本公司董事会将相机决定在合适的时间向深投控申请委托贷款。

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

履行情况:本承诺是否需要履行需视2010年净利润情况而定。

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98,611,328.05元,已提坏账42,611,328.05元,净额56,000,000元。

3、公司依据《劳动法》、《劳动合同法》,结合深圳市国资委2006年8月18日发布的《关于进一步规范市属国有企业劳动关系的意见》、《关于市属国有企业做好深化劳动人事分配制度改革工作的通知》等相关文件精神,制定了《深圳市物业发展(集团)股份有限公司深化劳动人事分配制度改革经济补偿办法》(以下简称《补偿办法》),《补偿办法》已经2008年10月10日物业集团职工代表大会通过。本公司根据《补偿办法》制定了公司员工辞退计划,该辞退计划已经公司第六届董事会第十四次会议批准,并通知了全体员工,本公司已不能也不准备单方面撤回解除本计划。根据该辞退计划,本公司在2008年度依据会计准则的要求计提了辞退福利36,643,309.50

元，分别在 2008 年度和 2009 年度支付了辞退福利 12,628,724.00 元、25,459,471.33 元。出于维护经营稳定等的需要，2009 年度按照先易后难、稳步推进原则，采取了分步对各子公司实施辞退计划的工作方案，部分子公司推迟了实施辞退计划的时间，辞退计划的完成截止时间延长，付款截止时间延长至 2010 年 12 月 31 日。由于推迟实施辞退计划、国内宏观经济环境及就业形势在国家实施经济刺激方案后显著趋好、公司岗位设置及薪酬方案进一步明确等原因，2009 年度本公司重新制定了辞退福利计划，增加计提了辞退福利 12,700,956.90 元。上述辞退福利计划已经本公司第六届第二十二次董事会会议审议通过。截止 2010 年 6 月 30 日，辞退福利余额为 6,499,336.07 元。

4、2009 年 1 月 14 日，公司第六届董事会第十次会议通过了在评估价基础上采取公开挂牌的方式转让公司持有海南新达开发总公司的整体产权的议案。根据该董事会决议，本公司已委托“立信会计师事务所有限公司深圳分所”、“深圳市德正信资产评估有限公司”对海南公司进行审计和评估。审计和评估结果待集团董事会确认和报深圳投资控股公司和国资委备案通过后，本公司将在评估价基础上，继续积极推进海南公司的整体转让。截至报告日，转让工作尚未完成。

5、2009 年 11 月，深圳市政府公布并出台了《深圳市城市更新办法》，并于 2009 年 12 月 1 日开始正式实施。通过本公司对上述文件的理解，本公司认为符合更新的物业产权可能为位于深圳市上梅林的工业用地（房地产证号为：深房地字第 0103142 号和 0103139 号，土地使用权面积共 11500 平方米），该工业用地的土地使用权登记在本公司名下，但存在权属争议，目前尚处于诉讼过程之中。鉴于上述工业用地的土地使用权尚处于诉讼过程之中，《深圳市城市更新办法》的相关规定对本公司是否适用尚存在不确定性，目前无法评估。

2010年6月，《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》颁布，结合《深圳市城市更新办法》相关规定，本公司原开发的项目本期暂无符合申报条件的项目(申报条件包括：城市更新单元总用地面积不宜小于3公顷，城市更新单元内拟拆除重建的区域面积不宜低于更新单元总用地面积的70%；现状建筑物建成时间超过20年的……等)。公司计划将对部分项目的更新进行前期调研和预测其经济价值，待时机成熟后再启动相关工作，本公司将继续密切跟踪政策导向和具体实施细则的内容。目前，该《深圳市城市更新办法》的推出暂时对本公司没有实质影响。

6、稽查事项

2008 年 9 月 10 日，本公司收到中国证监会深圳稽查局的立案调查通知书，对本公司 2007 年以前涉嫌违反证券法律法规的行为进行立案稽查。本公司于 2009 年 12 月 3 日收到中国证券监督管理委员会《行政处罚事先告知书》，该《告知书》认定公司存在证券违法行为。据此，中国证券监督管理委员会拟对公司违反证券法律法规的行为做出处罚：没收公司利用个人账户买卖证券的违法所得人民币 250,849.80 元，借用其他法人帐户违规买卖 B 股的违法所得港币 8,544,744.

97 元，并对公司处以 250,849.80 元罚款。同时，中国证券监督管理委员会还拟对相关责任人处以警告和罚款。2009 年度，本公司按照处罚金额折合人民币金额计提了预计负债 8,030,474.39 元。根据相关《行政处罚法》，《中国证券监督管理委员会行政处罚听证规则》的规定，相关当事人分别享有陈述和申辩或要求听证的权利。上述事实均为公司 2007 年以前发生的行为，公司依法进行了陈述和申辩。2010 年 4 月 6 日，中国证券监督管理委员会作出[2010]12 号《行政处罚决定书》，决定：没收我公司利用个人账户买卖证券的违法所得人民币 250,849.80 元，利用其他法人账户违规买卖 B 股的违法所得港币 8,544,744.97 元。2010 年 5 月 18 日，我公司向中国证券监督管理委员会缴纳了人民币 250,849.80 元，及买卖 B 股所得港币 8,544,744.97 元（按签收《行政处罚决定书》之日即 2010 年 5 月 10 日港币对换人民币中间价折合人民币 7,500,577.13 元）。

（十）母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	104,815,253.36	99.95	45,447,889.05	99.88
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大	54,380.35	0.05	54,380.35	0.12
其他不重大				
合 计	104,869,633.71	100.00	45,502,269.40	100.00

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

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

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

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

（4）金额较大的应收账款详细情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	3 年以上	94.03
天虹商场股份有限公司	非关联方	3,367,364.31	1-2 年	3.21
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	3 年以上	2.70
合 计		104,815,253.36		99.94

2、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露：

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大	505,672,020.16	98.57	203,550,969.41	98.82
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	5,110,171.26	1.00	2,421,326.23	1.18
其他不重大	2,224,893.01	0.43		
合 计	513,007,084.43	100.00	205,972,295.64	100.00

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

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

款项内容	账面余额	坏账金额	年限	理由
深业地产发展有限公司	107,130,946.02	66,568,921.55	3 年以上	长期未能收回
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	2-3 年及 3 年以上	履行担保款项，难以收回
海南新达开发总公司	48,783,897.88	48,783,897.88	1 年以内至 3 年以上	长期未能收回
安徽南鹏造纸有限公司	8,618,528.00	8,618,528.00	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	6,481,353.60	6,481,353.60	3 年以上	无可执行财产难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	3 年以上	诉讼判决难以收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	3 年以上	已清算
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	3 年以上	项目停建
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	3 年以上	项目停建
深圳国贸饮食企业有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	3 年以上	公司资不抵债
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	3 年以上	经营状况不佳
合 计	245,860,258.13	205,298,233.66		

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

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深物业徐州大彭房地产开发有限公司	子公司	150,711,440.00	1 年以内	29.38
深业地产发展有限公司	子公司	107,130,946.02	3 年以上	20.88
金田实业(集团)股份有限公司	非关联方	56,600,000.00	2-3 年及 3 年以上	11.03
深圳市国贸汽车实业有限公司	子公司	50,000,000.00	1 年以内	9.75
海南新达开发总公司	子公司	48,783,897.88	1 年以内至 3 年以上	9.51
合计		413,226,283.90		80.55

3、 长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
一、权益法核算的长期股权投资						
深圳国贸天安物业有限公司	23,186,124.00	36,571,572.82	51,531.49	36,623,104.31	50	50
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	26,016,589.45	267,080.33	26,283,669.78	50	50
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	1,500,000.00	1,807,048.16	303,869.58	2,110,917.74	50	50
二、成本法核算的长期股权投资						
深圳市国贸汽车实业有限公司	29,850,000.00	29,850,000.00		29,850,000.00	90	90
海南新达开发总公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100	100
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00	30,950,000.00		30,950,000.00	100	100
深圳市皇城地产有限公司	28,500,000.00	28,500,000.00		28,500,000.00	95	95
深圳国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	95	95
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00		1,600,000.00	80	80
深圳物业工程建设监理有限公司	2,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100	100
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	100	100
深圳市房产交易所	1,380,000.00	1,380,000.00		1,380,000.00	100	100
深衫公司	17,695.09	17,695.09		17,695.09	100	100
美山置业有限公司	93.64	93.64	-93.64		100	100
湛江深圳物业有限公司	2,530,000.00	2,530,000.00		2,530,000.00	100	100
深业地产发展有限公司	15,834,000.00	15,834,000.00		15,834,000.00	100	100
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100	100
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00	-7,600,000.00		15.83	15.83
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14	18,983,614.14		18,983,614.14	26	26

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55		3,682,972.55	38.33	38.33
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00		13,824,000.00	30	30
华塑控股股份有限公司	2,962,500.00	2,962,500.00		2,962,500.00	0.33	0.33
北方机械(集团)股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00		3,465,000.00	12.66	12.66
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	8,780,645.20		8,780,645.20	8.47	8.47
三亚东方旅业股份有限公司	230,500.00		230,500.00	230,500.00	0.28	0.28
合计	——	289,355,731.05	43,252,887.76	332,608,618.81	——	——

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期增减减值准备	现金红利
一、权益法核算的长期股权投资				
深圳国贸天安物业有限公司				
深圳物业吉发仓储有限公司				
深圳天安国际大厦物业管理有限公司				
二、成本法核算的长期股权投资				
深圳市国贸汽车实业有限公司				
海南新达开发总公司		20,000,000.00		
深圳市物业房地产开发有限公司				
深圳市皇城地产有限公司				
深圳国贸物业管理有限公司				
深圳市国贸餐饮有限公司		1,600,000.00		
深圳物业工程建设监理有限公司				
深圳市国贸商场有限公司		12,000,000.00		

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期增减减值准备	现金红利
深圳市房产交易所				
深衫公司		17,695.09		
美山置业有限公司				
湛江深圳物业管理有限公司		2,530,000.00		
深业地产发展有限公司		15,834,000.00		
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司				
深圳华晶玻璃瓶有限公司			-7,600,000.00	
深圳物方陶瓷工业有限公司		18,983,614.14		
深圳国贸实业发展有限公司		3,682,972.55		
安徽南鹏造纸有限公司		13,824,000.00		
华塑控股股份有限公司		2,160,300.45		
北方机械（集团）股份有限公司		3,465,000.00		
广东省华粤房地产股份有限公司		8,780,645.20		
三亚东方旅业股份有限公司		230,500.00	230,500.00	
合计		103,108,727.43	-7,369,500.00	

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

注2、对深圳晶华晶玻璃瓶有限公司长期股权投资及其减值准备的本期减少的原因系本期转让对该公司的股权。

4、营业收入和营业成本

（1）营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	17,749,203.17	13,680,918.93

合计	17,749,203.17	13,680,918.93
----	---------------	---------------

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	6,724,019.13	5,075,317.74
合计	6,724,019.13	5,075,317.74

(3) 按行业、产品或地区类别列示：

行业、产品或地区类别	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
房屋租赁和管理业务	17,749,203.17	6,724,019.13	11,025,184.04
合计	17,749,203.17	6,724,019.13	11,025,184.04

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、权益法核算的长期股权投资收益	622,481.40	1,866,234.08
2、处置长期股权投资收益	1,539,906.36	
合计	2,162,387.76	1,866,234.08

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

6、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	27,077,925.00	-12,643,904.96
加：资产减值准备	-27,420,494.06	4,289,756.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销等	7,235,231.07	5,997,519.11
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	85,775.39	83,075.04
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）	-326,049.31	30,365.63
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,154.18	12,713.90
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-39,900.00	-89,100.00

补充资料	本期发生额	上期发生额
财务费用（收益以“-”号填列）	1,946,846.03	2,517,002.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,162,387.76	-1,866,234.08
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-770,267.00	-76,600.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-214,922,302.05	212,483,311.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	209,455,920.63	-93,900,211.99
其他		55,900.52
经营活动产生的现金流量净额	161,452.12	116,893,593.00
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	2,548,532.38	2,159,268.46
减：现金的期初余额	2,539,358.76	7,802,612.88
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	9,173.62	-5,643,344.42

（十一）补充资料

1．非经常性损益

（1）根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期公司非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	3,639,394.41	注 1
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-302,693.00	注 2
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	279,047.46	注 3

项 目	本期发生额	说明
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	39,900.00	注 4
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,809,760.87	注 5
小 计	9,465,409.74	
减：非经常性损益的所得税影响数	276,884.21	
合 计	9,188,525.53	

注1：2009年度的“非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分”系长期股权投资及投资性房地产处置损益。

注2：“企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等”系根据原制定的职工辞退计划需要支付的辞退福利金额，该事项系依据深圳市有关国有企业改革文件实施，符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》关于非经常性损益的定义：“由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益”。

注3：“与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益”系原证监局稽查事项计提预计负债转回部分，详见附注（五）23、（九）6。

注4：“除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益”系交易性金融资产公允价值变动损益。

注5：“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”主要系违约房租保证金及无需支付的款项等。

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

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.49	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.22	0.20	0.20

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英