



(000029 深深房 A

200029 深深房 B)

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

ShenZhen Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co. , td .

2009 年

年

度

报

告

(A 股)

二零一零年四月二十日

第一节 重要提示及目录

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

没有董事、监事、高级管理人员声明对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。所有董事均已出席董事会。

本公司董事长周建国、主管会计工作负责人陈茂政、会计机构负责人陈金才保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第二节 公司基本情况简介	03
第三节 会计数据和业务数据摘要	04
第四节 股本变动及股东情况	05
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	07
第六节 公司治理结构	11
第七节 股东大会情况简介	20
第八节 董事会报告	21
第九节 监事会报告	33
第十节 重要事项	34
第十一节 财务报告	37
第十二节 备查文件目录	37

第二节 公司基本情况简介

- (一) 公司法定中文名称：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
公司法定英文名称：SHENZHEN Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co. , Ltd .
中文缩写：深房集团
英文缩写：SPG
- (二) 公司法定代表人：周建国
- (三) 公司董事会秘书：陈继 证券事务代表：冯宏伟
联系地址：深圳市人民南路深房广场 47 楼
电话：(0755)82293000-4718、4715
传真：(0755)82294024
电子信箱：spg@163.net
- (四) 公司注册地址：深圳市人民南路深房广场 47 楼
公司办公地址：深圳市人民南路深房广场 46—47 楼
邮政编码：518001
电子信箱：spg@163.net
公司网址：<http://www.sfjt.com.cn>
- (五) 公司选定的信息披露报纸
境内：《中国证券报》
境外：《大公报》
登载公司年度报告的中国证监会指定的国际互联网址：
<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：深圳市人民南路深房广场 47 楼
- (六) 股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称及股票代码：深深房 A（代码 000029）
深深房 B（代码 200029）
- (七) 其他有关资料
公司首次注册登记日期：1980 年 1 月 8 日
登记地点：深圳市工商行政管理局
营业执照注册号：440301103225878
税务登记号码：440300192179585
公司聘请的会计师事务所名称及办公地址：
深圳南方民和会计师事务所有限责任公司
地址：深圳市深南中路 2072 号电子大厦 7-8 楼

第三节 会计数据和业务数据摘要

单位:元

(一) 公司本年度利润指标情况：

公司本年度实现的利润总额：	36,180,282.30
净利润：	20,217,383.62
扣除非经常性损益后的净利润：	13,119,244.63
投资收益：	5,793,517.26
经营活动产生的现金流量净额：	-412,125,880.54
现金及现金等价物净增加额：	75,824,597.47

非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-5,907.20	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	775,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	223,407.93	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	7,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-853,571.80	
所得税影响额	-40,789.94	
合计	7,098,138.99	-

(二) 本公司最近三年的主要会计数据和财务指标：

1、主要会计数据

单位：（人民币）元

	2009年	2008年	本年比上年增减 (%)	2007年
营业总收入	750,182,202.47	706,005,324.41	6.26%	845,127,526.44
利润总额	36,180,282.30	41,034,343.76	-11.83%	51,658,929.76
归属于上市公司股东的净利润	20,217,383.62	19,123,787.11	5.72%	39,007,992.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,119,244.63	21,340,998.68	-38.53%	8,059,156.58
经营活动产生的现金流量净额	-412,125,880.54	-82,529,495.72	-399.37%	-50,781,796.43
	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减 (%)	2007年末
总资产	3,361,110,324.04	2,265,656,678.91	48.35%	2,302,724,936.60
归属于上市公司股东的所有者权益	1,228,651,614.41	1,208,288,874.76	1.69%	1,188,146,644.01
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	0.00%	1,011,660,000.00

2、主要财务指标

单位：（人民币）元

	2009年	2008年	本年比上年增减 (%)	2007年
基本每股收益(元/股)	0.0200	0.0189	5.82%	0.0386
稀释每股收益(元/股)	0.0200	0.0189	5.82%	0.0386
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0130	0.0211	-38.39%	0.0080
加权平均净资产收益率 (%)	1.66%	1.60%	0.06%	3.35%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.08%	1.78%	-0.70%	0.69%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.41	-0.08	-412.50%	-0.05
	2009年末	2008年末	本年末比上年末增 减(%)	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.21	1.19	1.68%	1.17

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况表

(一) 本公司2006年2月15日完成股权分置改革, 根据股权分置改革方案, 2007年2月26日, 公司5058.3万股限售股份解除限售, 2008年10月13日, 公司又解除限售5058.3万股限售股份, 2009年3月26日, 公司股份全部解除限售, 股权结构调整为:

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	571,696,350	56.51%				-571,696,350	-571,696,350		
1、国家持股									
2、国有法人持股	571,690,800	56.51%				-571,690,800	-571,690,800		
3、其他内资持股	5,550					-5,550	-5,550	0	
其中: 境内非国有法人持股	0								
境内自然人持股	5,550					-5,550	-5,550	0	
4、外资持股	0								
其中: 境外法人持股	0								
境外自然人持股	0								
5、高管股份									
二、无限售条件股份	439,963,650	43.49%				571,696,350	571,696,350	1,011,660,000	100.00%
1、人民币普通股	319,963,650	31.63%				571,696,350	571,696,350	891,660,000	88.14%
2、境内上市的外资股	120,000,000	11.86%						120,000,000	11.86%

3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,011,660,000	100.00%						1,011,660,000	100.00%

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市投资控股有限公司	571,690,800	571,690,800	0	0	按股权分置改革解除限售承诺履行	2009年3月26日
合计	571,690,800	571,690,800	0	0	-	-

二、股票发行与上市情况

1、到报告期末为止的前三年，本公司未发行过股票及衍生证券。

2、2007年2月26日，本公司唯一非流通股股东深圳市投资控股有限公司持有的限售股份解除限售，本次解除限售可上市流通股份5,058.3万股，占公司目前总股本的5%，占公司限售股份总数的7.52%，占公司无限售条件股份总数的14.93%；2008年10月13日，深圳市投资控股有限公司解除限售可上市流通股份的总数5,058.3万股，占公司目前总股本的5%，占公司限售股份总数的8.13%，占公司无限售条件股份总数的12.99%，2009年3月26日，公司股份全部解除限售，进入全流通阶段。

3、公司内部职工股已于1994年8月26日获准上市交易，目前本公司无内部职工股。

三、股东情况

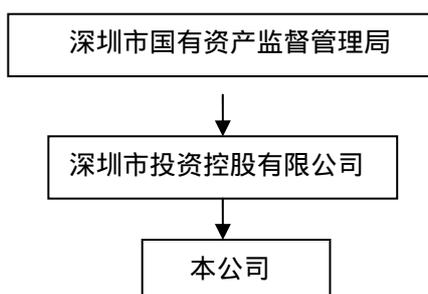
1、股东数量和持股情况：

股东总数						104,844
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,262	0	0	
中电投财务有限公司	国有法人	0.26%	2,602,101	0	0	
张勇	境内自然人	0.19%	1,911,079	0	0	
瞿艳红	境内自然人	0.15%	1,480,277	0	0	
李巧枝	境内自然人	0.14%	1,447,000	0	0	
中国工商银行-广发中证500指数证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.13%	1,331,180	0	0	
范月宏	境内自然人	0.11%	1,131,600	0	0	
J.P.MORGAN WHITEFRIARS INC.	境外法人	0.10%	1,034,300	0	0	
鞠欣如	境内自然人	0.09%	960,000	0	0	
柳南	境外法人	0.09%	884,700	0	0	
前10名无限售条件股东持股情况						

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深圳市投资控股有限公司	642,884,262	人民币普通股
中电投财务有限公司	2,602,101	人民币普通股
张勇	1,911,079	人民币普通股
瞿艳红	1,480,277	人民币普通股
李巧枝	1,447,000	人民币普通股
中国工商银行-广发中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	1,331,180	人民币普通股
范月宏	1,131,600	人民币普通股
J.P.MORGAN WHITEFRIARS INC.	1,034,300	境内上市外资股
鞠欣如	960,000	人民币普通股
柳南	884,700	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知	

2、公司控股股东情况：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，注册资本 46 亿，法定代表人陈洪博，经营范围：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。本公司最终控制人为深圳市国有资产监督管理局。深圳国资局办公地址为深圳市福田区深南大道投资大厦，邮编 518029。

公司与实际控制人之间产权和控制关系方框图：



第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员基本情况：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
周建国	董事长	男	55	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		0.00	是
陈茂政	董事、总经理	男	46	2009年10月20日	2012年02月10日	0	0		7.20	否
许振汉	监事会主	男	56	2009年02	2012年02	0	0		40.90	否

	席			月 11 日	月 10 日					
邓康诚	董事	男	44	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		32.00	否
夏桂英	董事	女	47	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		0.00	是
文利	董事	女	40	2006年09月08日	2012年02月10日	0	0		0.00	是
姜丽花	董事	女	46	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		0.00	是
宗德纯	独立董事	男	68	2004年06月28日	2010年06月27日	0	0		3.60	否
侯莉颖	独立董事	女	55	2004年06月28日	2010年06月27日	0	0		3.60	否
周含军	独立董事	男	40	2008年02月26日	2012年02月10日	0	0		3.60	否
王秀颜	监事	女	48	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		0.00	是
熊兴农	监事	男	52	2004年06月28日	2012年02月10日	0	0		18.70	否
石春荣	监事	男	54	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		25.00	否
张旭熙	监事	男	33	2006年04月11日	2012年02月10日	0	0		18.70	否
杨家勇	副总经理	男	37	2006年08月21日	2012年02月10日	0	0		33.40	否
滕显友	副总经理	男	53	2009年12月01日	2012年02月10日	0	0		2.80	否
聂黎明	副总经理	男	39	2009年12月01日	2012年02月10日	0	0		24.80	否
陈继	董事会秘书	男	39	2009年01月28日	2012年02月10日	0	0		25.00	否
郭宏壮	总经理	男	51	2006年08月21日	2009年10月20日	0	0		42.40	否
罗自超	副总经理	男	49	2003年08月21日	2009年10月20日	0	0		27.60	否
陈俊义	监事	男	52	2006年04月11日	2009年02月11日					
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	33330	-

注：董事夏桂英、姜丽花、文利和监事王秀颜在股东单位任职，职务及任职期间见后。

二、现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历

1、周建国，曾任：江西财经大学财务教研室负责人、会计系副主任，成教处长；深圳中旅信实业有限公司副总经理；深圳市商贸投资控股公司审计部长、计财部部长，总裁助理，期间兼任深圳市商控实业有限公司董事长，党委书记；深圳市投资控股有限公司计财部部长、副总经理。现任深圳市投资控股有限公司副总经理、深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司党委书记、董事长。

2、陈茂政，曾任：深圳光华中空玻璃工程公司经理助理；深圳特发公司经济特区旅行社总经理；深圳经济特区新华城有限公司董事长；深圳市住宅工程开发股份有限公司副经理；深圳市城建工业发展有限公司经理；深圳市奥康德石油贸易集

团公司副总经理；深圳市城市建设开发（集团）公司副总经理、党委副书记、董事总经理。现任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司党委副书记、董事总经理。

3、许振汉，曾任：基建工程兵 802 团正连职干事；深圳市机电设备安装公司干事、纪委副书记、党办主任、纪委书记、监事会主席；深圳市建设集团股份有限公司党委副书记、纪委书记；深圳市建设投资控股公司纪委副书记、监察室主任；深圳市投资控股有限公司纪委副书记。2003.1—2009.2 任本公司董事，2009 年 2 月起任本公司监事会主席。

4、邓康诚：曾任：深圳市罗湖物资贸易中心任技术员；深圳市建设土石方机械工程公司任助理工程师、副科长、科长；深圳市建设投资控股公司纪检监察室任监察员、副主任、主任；深圳市投资控股有限公司任办公室副主任、主任。2004.6—2009.2 任本公司监事，2009 年 2 月起任本公司董事、党委副书记、纪委书记。

5、周含军，注册会计师、注册税务师。曾任：四川内江市第二人民医院财务科会计、副科长；重庆地铁集团有限公司主办会计；深圳东海会计师事务所审计师；现任深圳广信会计师事务所合伙人。2008 年 2 月被聘本公司独立董事。

6、宗德纯：曾任基建工程兵 304 团任政治处主任；深圳市第五建筑工程公司任党委副书记；深圳市建设集团任人事处处长、工会主席、监事会主席；深圳市建设投资控股公司任纪委书记、监事会主席；2002 年 7 月退休。2004 年 6 月被聘为本公司独立董事。

7、侯莉颖：1982. 8-1984.8 中国海洋石油总公司开发设计研究院任助理经济师；1984. 9 至今在深圳大学管理学院任副教授、硕导。2004 年 6 月被聘为本公司独立董事。

8、夏桂英，曾任：中国政法大学中国法制研究所教师；深圳市人大法工委办公室主任科员；深圳市投资管理公司发展研究部经理、法律事务部经理、总裁秘书、办公室副主任、总法律顾问、法律事务部部长；深圳市投资控股有限公司法律事务部部长、企业一部部长，深圳市对外劳动服务有限公司董事长，2009 年 2 月起任本公司董事。

9、文利，曾任：深圳市振业（集团）股份有限公司房地产开发部工程师；花样年投资发展有限公司总经理助理、项目经理、市场策划部经理；深圳市投资控股有限公司投资发展部副部长，2006 年 9 月任本公司董事。

10、姜丽花，曾任：浙江兰溪纺织机械厂会计；深圳市建筑机械动力公司会计；深圳市建设集团公司财务部助理会计师；深圳市建设投资控股公司财务部会计师、高级会计师、经理助理；深圳市投资控股有限公司计划财务部副经理、经理、副部长，2009 年 2 月起任本公司董事。

11、王秀颜，曾任：深圳市投资管理公司产权代表事务部副主任科员、监事会办公室副主任科员、主任科员、审计部业务经理、高级业务经理；深圳市投资控股有限公司审计部审计项目经理，2009年2月起任本公司监事。

12、张旭熙，曾任：本公司法律事务室企业法律顾问、副经理、企业投资管理部副经理，2006年4月起任本公司监事。

13、熊兴农：曾任：广州铁路局党校学员；广州铁路局办公室秘书、调研员、科长；深房集团办公室主办、审计监事部副经理；2004年6月起任本公司监事。

14、石春荣，曾任：连南县科委干事、团委副书记、书记；连南县经济体制改革办公室主任、县外经委主任、党总支支部书记；深圳市副食品公司总办主任、总经理助理；深圳市联华企业有限公司党总支支部书记、书记、副总经理、董事；深房集团纪委副书记、纪检监察室主任、物业经营部经理、党委纪委工作部主任、现任纪委副书记、党委委员、党群工作部主任、工会副主席，2009年被选为职工监事。

15、杨家勇，曾任：深圳市天健（集团）股份有限公司人事部助理经济师、经理助理；深圳市城市建设投资发展公司办公室主任、机关总支书记、人事部经理、总经理助理；深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司办公室主任、总经理助理；深圳市深房保税贸易有限公司总经理、党支部书记；2006年7月起任本公司副总经理。

16、滕显友，曾任：深圳市市政工程公司第二工程队工段长、副队长；深圳市市政工程总公司第二分公司副经理、经理；深圳市天健（集团）股份有限公司总经理助理、副总经理（兼任深圳市市政工程总公司总经理）；2009年12月起任本公司副总经理。

17、聂黎明，曾任：深圳市金众（集团）股份有限公司助理工程师、工程师、部门副经理、部门经理、分公司经理、厂长；深圳市城市建设开发（集团）公司总经理办公室（信访办）主任、董事会办公室主任；深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司办公室主任、项目部经理；2009年12月起任本公司副总经理。

18、陈继：曾任：天健汽车运输公司综合办公室干事；深圳市建设投资控股公司党委办公室干事；深圳市城市建设投资发展公司党委办公室主任；2002年12月起任本公司董事会秘书、董办主任。

三、年度报酬情况

集团公司经营者实行“年薪制”，年薪水平和发放：董事长、总经理基本年薪每月2万元，效绩年薪和奖励年薪待考核后发放。监事会主席的薪资标准和发放规定参照总经理的年薪水平确定，基本薪资每月2万元，集团公司副职领导的基本薪资每月1.5万元，效绩年薪和奖励年薪待考核后发放。

董事长周建国、董事夏桂英、姜丽花、文利，监事王秀颜不在本公司领薪。

独立董事 2009 年度津贴为 3.6 万元（含税）/人，此外无领取其他报酬。

四、离任、聘任和解聘情况：

1、2009 年 2 月 11 日董事会、监事会换届，到期卸任的有：原董事长邵志和、董事彭乃店、董事许振汉，原监事会主席庄创辉、监事邓康诚、陈俊义。新任的有：董事长周建国、董事邓康诚、董事夏桂英、董事姜丽花、监事会主席许振汉、监事王秀颜，职工监事石春荣。

2、2009 年 10 月 20 日，董事会同意解聘郭宏壮总经理职务、罗自超副总经理职务；并聘任陈茂政为公司总经理，2009 年 11 月 5 日临时股东会选举陈茂政为董事。

3、2009 年 12 月 1 日董事会聘任腾显友、聂黎明为公司副总经理。

五、公司员工数量、专业构成、教育程度及退休职工人数情况

2009 年末，本集团员工总数 1905 人。其中生产人员 1257 人，销售人员 51 人，技术人员 491 人，财务人员 48 人，行政人员 58 人；另本科及以上学历人员 162 人，大专 221 人，中专 192 人，高中及以下 1330，离退休职工 342 人。

第六节 公司治理结构

一、公司治理结构现状

报告期内，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他法律法规的相关规定，对照中国证监会加强公司治理专项活动的要求及深圳证监局对公司巡检后提出的整改要求，不断完善治理结构，坚持规范运作，公司法人治理的实际状况基本符合相关规范性文件的要求。

（一）公司股东大会的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定进行，所有股东均处于平等地位，可充分行使合法权利。

（二）董事与董事会：公司董事会决策权力正常行使，董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定进行。董事诚信、勤勉履行职责。为完善董事会决策机制，公司制定了战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会的工作细则，和专门委员会及其成员均认真、勤勉地履行职责，积极地开展工作，为董事会的科学运作提供了保证，增强董事决策的科学性。2月公司顺利完成董事会、监事会换届工作，并通过开展董、监、高培训等一系列手段，切实提升了公司董、监、高履职能力。

（三）监事和监事会：公司监事会成员结构合理，严格按照《监事会议事规则》规定，对公司重要事项进行监督检查，有效行使了监督权，充分发挥了监督职能。

（四）经理层：公司经理层全面负责公司的生产经营管理工作，其他高管人员均能勤勉尽责履行职务。经理层能够有效执行董事会的决策，并得到实施有效的监

督和制约。

(五) 信息披露与透明度：公司严格按照有关法律、法规及《公司章程》的规定，真实、准确、完整地开展信息披露工作，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。为提高年报信息披露质量透明度，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，以进一步明确信息披露责任，强化信息披露差错问责力度。

同时，公司重视与投资者交流，开通了公司网站的交流平台，认真履行信息披露义务，能够真实、准确、完整、及时披露各项重大信息。

二、独立董事履行职责情况：

(一) 报告期内独立董事出席董事会会议情况：

独立董事 姓名	应出席现场 会议次数	亲自出席现场 会议次数	委托表决 次数	缺席现场 会议次数
宗德纯	9	8	1	0
侯莉颖	9	9	0	0
周含军	9	9	0	0

(二) 独立董事相关工作制度的建立健全情况，主要内容及独立董事履职情况：

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的有关规定，结合工作实际，公司制定了《独立董事工作制度》、《独立董事年度报告工作制度》，对独立董事任职条件、产生与更换、行使的职权、履行的义务以及在年报编制和披露过程中的具体责任和义务进行了详细规定。

报告期内，公司的独立董事按照相关法律法规及《公司章程》的要求，认真履行职责，在公司作出重大决策时进行专业分析和审慎地发表独立意见，在公司规范化运作上发挥了重要作用。

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构和财务方面完全独立，具有面向市场自主经营的能力。

(一) 业务方面，公司具有独立的产、供、销系统。

(二) 人员方面，公司劳动、人事、工资管理完全独立，公司高级管理人员不在控股股东单位担任职务、领取报酬。

(三) 资产方面，控股股东投入公司的资产独立完整、权属清晰。

(四) 机构方面，公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门间无上下级关系。

(五) 财务方面，公司独立核算，具有独立的财务部门，依法独立纳税，建立独立的财务核算体系、财务会计制度和财务管理制度，开设独立的银行帐户。

四、建立和健全内部控制制度情况

（一）内部控制综述

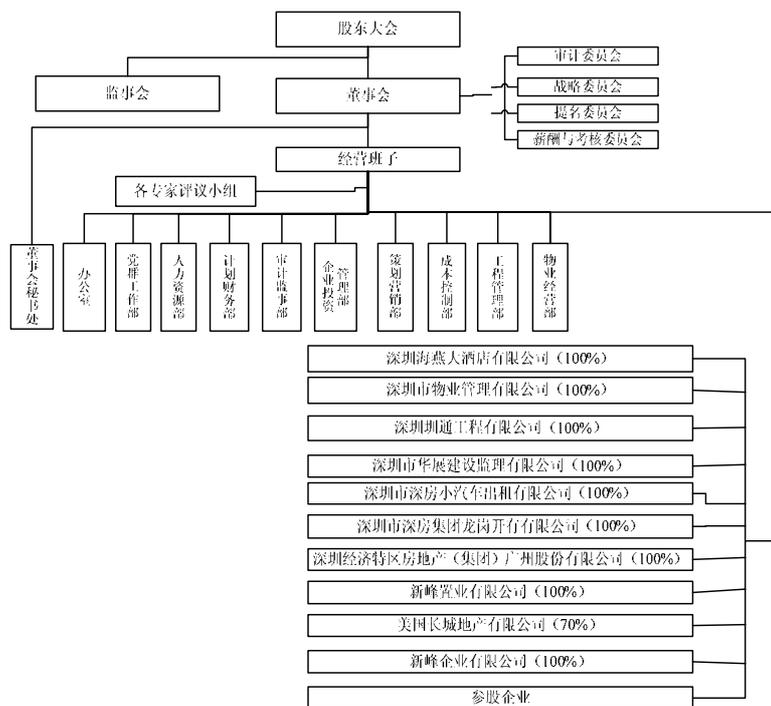
2009年，本公司在董事会和管理层的努力下，根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，从公司治理层到各项业务流程基本建立了一套较为完整的内部控制体系，加强了内部控制和风险管理，制订了公司全面风险管理体系建设规划和工作方案。一是健全法人治理结构，规范了股东会、董事会、监事会、经营班子的运作。2009年，公司进一步完善“三会”运作机制，修订了各项议事规则，强化了财务管理和会计核算，董事会审计委员会、战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会等工作机构运作正常，以董事会为核心的公司治理规范运作机制运作规范，公司治理层形成了“合理分工、明确授权、责权清晰、管理科学”的决策运行机制，厘清了董事会、监事会、经营班子之间的权责划分。二是结合房地产开发行业及公司自身实际完善了管控体系和业务流程，梳理了各项审批权限，对公司生产经营、投资管理、风险控制、信息披露的各个环节进行了全面的规范和优化，内部控制得到有效执行。

（二）内控的建立和健全

1、公司治理情况

公司按照《公司法》、《公司章程》及其他上市公司规范运作要求，股东会、董事会、监事会、经营班子在决策、执行、监督上建立了相应的制度规范和操作流程。本届董事会成员9名，其中独立董事3名，按照《董事会议事规则》运作，对股东会负责；监事会成员5名，按照《监事会议事规则》运作，对股东会负责；本届经理层4名，执行董事会决议，按照《总经理工作细则》运作。董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会，各委员会制定并执行专门的实施细则，为董事会决策提供支持；其中审计委员会负责内部控制的执行和监督。2009年，公司修改完善了《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》，公司治理层形成了“董事会决策、经营班子执行、监事会监督”的企业运作机制，做到了民主议事、分工主事、规范干事、和谐共事，各项决策更加民主、科学、规范、透明，促进了团结与和谐。

2、内部机构设置



公司设有专门的内部审计机构——审计监事部，负责对内部子公司、事业部的经营管理的监督审计、任职审计、年度经营指标审计及决策管理和运营监督。审计监事部在职人员 4 名，专职审计人员 3 名，均具备较为丰富的财务、工程审计经验。

公司主要业务管理模式为总部、职能部门、事业部、项目部、分公司管理模式，总部开发业务由策划设计部、成本控制部、工程管理部提供专业支持，项目部、分公司具体负责，外地项目部以分公司结合独立法人公司进行运作的模式。

3、人力资源

公司完成了劳动、人事、薪酬三项制度改革后，按照“双向选择”、“人随事走”的原则对各部门的岗位和人员进行了优化配置，修改完善了《本部员工考勤管理办法》、《本部员工休假管理办法》、《集团公司薪酬方案》、《人力资源管理暂行规定》、《社会保险管理暂行规定》、《本部借用人员管理暂行规定》、《外派人员管理暂行规定》、《所属企业领导人员绩效考核管理办法》等 8 项制度。以关键事项和经营指标的完成情况来评价各部门和各企业的工作绩效，把工作绩效与待遇和人员使用挂钩，以便更加科学地进行评价和考核，突出了“专业”和“敬业”标准。2009 年，公司 3 次组织实施了汕头分公司管理层、公司办公室主任、物业经营部经理和物业公司财务部经理等 8 个岗位进行公开竞聘，组织了本部开发管理部门员工的双向选择，选派了一批优秀专业人才到开发一线工作，进一步充实项目开发力量。

5、企业文化

公司始终把企业文化建设作为增强企业凝聚力和团队精神的重要载体，坚持以人为本，努力打造员工实现自我价值和企业发展平台，注重员工队伍的稳定、和谐和提高。

2009年，公司大力建设新型企业文化，倡导“专业，敬业，团结，廉洁”的成才理念，弘扬绩效论英雄的绩效文化、精益求精的卓越文化，注重加强员工的思想教育和专业培训；公司改进了绩效管理，组织修改了绩效考核办法，完善评价指标，优化考评过程，关注部门之间、员工之间的协作和团队精神，协调个人、团队、公司之间的利益关系，以关键事项和经营指标的完成情况评价工作绩效，把绩效与薪酬及员工任用挂钩，倡导绩效论英雄，鼓励多干事、干实事、干成事；公司注重人才选拔，制定了《所属企业领导人员与集团公司本部中层管理人员选拔聘任暂行规定》，明确规定德才兼备、勤政廉政、群众公认、注重实绩、竞争择优的原则，坚持公开竞聘，唯才是用。

6、内部控制的重要活动

(1) 实施内部管理控制体系。公司对财务管理、内部审计、人力资源、产权监管、全面预算、项目投资与实施等全方位施行管理和控制，按照有限的自主性管理原则加强对子公司的管理，检查、指导、监督各子公司的业务开展，并依据目标责任书进行全面考核。

(2) 授权控制。公司对经营管理业务实行分级授权，本年度围绕重点业务梳理出179项主要审批业务，制订了《审批权限表》，明确决策程序、办理流程、审批权限，确定每项业务发起人、审核人、审批人的权责，并制成表格，使领导和员工一目了然，并通过OA系统加以标准化、流程化，既有利于提高效率，也公开透明，便于监督和责任追究。

(3) 风险控制与评估。综合分析，公司主营业务根据业务和事件的预期收益以及承受能力来合理选择承担相应的合理风险。2009年，公司制订并实施《深房集团公司全面风险管理体系建设规划和工作方案》，争取用三年时间，基本建立起组织体系健全完善、内部控制规范严格、风险管理策略全面科学、对各种风险信息反应灵敏且应对及时有效的全面风险管理体系，在企业内部建立起风险管理文化。

(4) 审计监督与检查。公司加强了内部审计工作：本年度公司修订完善了《内部审计工作规则》，使内部审计工作更加制度化、规范化；加大了对经营单位、业务部门的经营状况及财务收支等重大事项的审计监督力度。全年完成了对所

属 5 家企业、2 个项目部及物业经营部 2008 年经营预算、绩效考核、薪资管理的审计核实工作；分别对 4 家企业 2008 年度的薪资及福利补贴发放等情况进行核查；完成了对海燕大酒店、国际地下停车场 2006 年-2009 年 2 月经营情况及历史问题处理的专项审计；完成了对所属物业管理公司三个自营和一个对外承包停车场，2006 年-2008 年三年来的经营效益及内控制度执行情况的专项审计，对审计所发现的问题针对性地提出了审计建议，要求被审计单位限期整改，以便于开展后续动态审计；完成了对汕头项目部 2006-2008 年度财务收支专项审计，针对性地提出限期整改审计建议；完成了对广州项目部第二期工程 2005 年-2009 年的经营效益及成本控制审计；如期对物业管理公司停车场和汕头项目部 2009 年审计整改措施落实情况进行动态跟踪检查，整治工作取得了明显的成效；对经济合同审批程序及执行情况的检查。

(5) 招投标控制。公司成立有专门招投标领导小组和招投标监督小组，制订执行《工程招投标管理办法》、《中介机构选聘管理办法》及相关审批权限和业务流程，对承包商资质预审、投标单位选择、技术标评审、商务标评审、合同执行等方面严格执行制度和流程，对中介机构选聘实行公开、透明招投标进行选聘，监督小组监督招投标工作全过程。

(6) 信息沟通。公司重视内外部的信息沟通与传递，制订执行《信息化管理办法》、《重大信息报告制度》、《档案管理规定》等制度，建立了总经理办公会议制度和专题会议制度，便于公司各层次及时掌握公司动态，确保政令畅通；公司注重信息化建设，致力于不断改善企业管理信息化程度，提升企业管控效率。

(三)、重点业务控制活动

1、地产项目开发管理。

2009 年，公司开展对具体业务制度的完善工作，按照管理扁平化要求压缩审批环节，基本完成了各部门管理制度的修订完善工作。公司对房地产企业管理信息化建设进行了调研，下一步将通过优化流程、完善工作标准来引入房地产一体化管理信息系统，进一步提升公司的房地产主业管理水平。公司管控体系和业务流程对于土地资源的获取和项目的开发进行了明确的界定，开发业务分别由房地产评议小组、策划开发小组、招投标工作小组、成本工作小组、营销策划评议小组进行论证，职能部门进行工作制度和流程节点协调指导，项目部负责实施，工程管理部门监督，确保了项目开发的顺利进展。

公司根据发展战略规划、土地储备、市场布局、产品定位，对项目开发管控体系进行调整优化，其目的在于：整合资源，提高效率，降低成本，控制风险。一是对本部房地产开发管理部门进行机构调整和职能优化，将四个部门整合优化为三个，对部门职责及业务制度进行梳理，优化完善。二是对本部项目部综合考虑项目运作、税负均衡、风险防范、管控监督等因素，分别设立子公司及项目部；由深房龙岗开发有限公司负责开发龙岗项目部，保留东乐项目部，撤销广州项目部，成立光明项目部；对各项目部的职责重新界定，明确各项目部为项目开发的责任主体。三是汕头项目部为试点，探索异地项目开发的管控模式。结合深房实际，对汕头项目部进行架构调整，授权汕头分公司全面负责集团在粤东地区的房地产开发项目及其他业务的经营管理，并相应制定异地项目开发的管控制度。研究制定了《汕头分公司管理办法》和《汕头分公司组织架构及人力资源管理规定》。制订异地项目管控模式，全面梳理了外地项目管理权限，对母子公司组织架构进行了局部调整，结合集团实际，组建了汕头分公司，明确了集团和外地项目部的职权边界，使外地项目与集团职能部室之间形成了良好配合，提高了工作质量和工作效率。

2、重大投资。

2009年8月公司参与了深圳市规划国土委将以挂牌方式公开捆绑出让光明新区两宗土地使用权的竞拍。此前公司组织专业团队并聘请中介机构进行可行性研究论证，按照国资监管相关规定和上市公司重大事项决策的要求，经过一系列规范的内部决策程序，并经股东大会批准，于2009年8月28日参与竞拍，成功竞得光明新区两宗土地，并筹措资金支付首期6亿元地价款；新增土地储备优化了公司的资产结构，改善了经营状况，缓解了公司土地资源储备不足的状况。

3、租赁业务

公司制定并执行《物业租赁招投标管理办法》、《物业部工作职责》及业务流程，明确界定了公司所辖写字楼、商铺、住宅的招租、合同、租金收取、客户服务等控制节点，确保租赁业务开展。2009年，公司全面强化责任制度，严格执行审批权限，严格合同条款的执行落实，注重研究分析市场，强化客户服务，拓宽租赁策略，有效利用中介服务，加强与出租物业所在的管理处、租赁所、街道办等辖区各政府部门及行业协会的沟通，及时解决出租房产过程中的租赁纠纷、租赁登记、物业修缮、设备的运营以及妥善处理客户的投诉，较好地保证任务指标的完成，因此，在2009年租赁环境复杂变化的一年里，在公司领导的带领下，我司的

租赁经营状况运作良好，效果也很明显，物业出租率、回收率随着措施进一步的落实逐月回升。

4、成本控制

公司制定了包括《目标成本编制流程》、《工程预决算流程》、《工程成本管理流程》、《目标成本分解表》等操作流程，成本控制活动基本上贯穿了项目开发的全过程。公司重视成本控制，认真细致，做好工程预结算审核工作，严格执行工程招投标程序、加强合同管理，完善成本管控制度，调整预结算流程。2009年，公司制订了《目标成本管理办法》、《工程签证管理办法》、《工程合同管理办法》、《工程预结算管理办法》、《工程招投标管理办法》的初稿及配套表格制作，这五个配套管理办法的执行，将有效构建集团项目开发全过程的成本管控体系。

5、安全生产管理

公司设有安全生产领导小组，工程管理部负责各项目及其他业务的安全生产工作，制定有《安全管理实施办法》、《项目工程稽查流程》、《工程安全形象检查评分表》、《工程质量控制评分表》等制度和流程，保证了全年没有出现重大安全生产事故。做好集团安全生产管理工作，确保平安无事故。2009年，公司认真贯彻落实深圳市安委办、市国资委、市投资控股公司、及集团领导关于开展“安全生产年”活动的要求，先后在5月份制订了关于开展“安全生产年”的活动方案，制订了关于开展“安全生产年”方案，开展安全生产大检查防范和减少各类安全事故的发生。2009年公司的安全生产未发生任何大小的安全事故，收到了明显的效果。

6、财务管理

公司严格执行国家统一的会计准则制度，加强了会计基础工作，重视规范财务管理和控制财务风险，制定并严格执行了公司《财务管理规定》和预算管理、工程款管理、费用报销管理、销售收款管理、付款管理等制度和流程，公司重视财务风险控制，各项投资和费用支出均控制在预算范围内，注重业务开展、银行偿债与支付能力的相互配比，资产负债比例合理，财务风险可控。

7、关联交易

公司关联交易严格按照深交所《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他关于关联交易相关规定履行决策程序，公司2009年9月份发生与大股东关联交易，由大股东深圳市投资控股有限公司为本公司提供借款4亿元、期限8

个月的关联交易事项，该笔交易得到了独立董事的认可并发表独立意见，严格履行相关决策程序和信息披露后执行。

8、对外担保

公司重视对外担保事项的风险控制和决策程序，按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的规定对对外担保履行决策程序。公司于 2009 年 8-9 月份按照规范的决策程序通过董事会决议和股东会决议，并经独立董事发表独立意见同意，为所属控制子公司汕头华林房地产开发有限公司提供 3 亿元贷款担保。

9、大股东占用资金

公司重视维护自身利益和全体股东利益，不存在大股东占用资金情况。

10、信息披露

公司信息披露工作严格按照深交所《股票上市规则》和《公司章程》规定执行，公司制定有《重大信息内部报告制度》和《信息披露事务管理制度》，公司披露的信息内容做到了真实、准确、完整，没有虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏。

（四）、内部控制存在的不足和完善计划

加强内部控制是公司长期的工作，虽然公司在内部控制和风险控制上制度基本完善，控制也比较到位，但公司还是存在若干体制性问题，导致局部控制环节衔接不紧，精细化不足，需要适应新的形势不断改进。2009 年，公司因对深圳市国资局和大股东深圳市投资控股有限公司报送信息方面不符合深圳证监局的要求，于 2010 年 1 月份受到了深圳证监局的批评。对此，公司将完善信息报送制度，确保公司信息报送符合相关监管制度的要求，确保全体投资者公平公正。同时，公司将按照财政部等部委联合发布的《企业内部控制基本规范》和深交所《上市公司内部控制指引》的要求，认真落实《深房集团公司全面风险管理体系建设规划和工作方案》，加强内部控制和风险防范，提高管控效率，不断提升公司治理水平。

（五）、董事会对公司内部控制的自我评价

本公司董事会认为，公司对决策、执行、监督以及各个关键环节建立了较为完善的内部控制制度，制度设计合规、有效，内部控制和风险防范较为到位。但由于宏观经济形势、行业发展态势的不确定性以及政策法规的不断更新，公司管控体系和内部控制可能需要不断的完善和补充，对此，公司将按照监管部门新出台的规定和工作指引不断完善内部控制制度，确保公司治理规范、内部控制有效、管理效率提高、风险控制到位。

（六）独立董事对公司内部控制自我评价的独立意见

我们审阅了董事会出具的公司 2009 年度内部控制自我评价，现出具评价意见如下：2009 年度，公司以加强内部控制为目标，完善了管控体系和业务流程，使公司内部控制制度体系基本能够覆盖了公司运营的各层面和各环节，能够预防和发现、纠正公司运营过程可能出现的偏差，保护公司全体股东利益，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行。公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

五、 推进公司治理规范专项活动的情况

公司按相关要求积极推进治理规范专项活动，加大力度完成各项整改工作，具体情况如下：

（一）、2009年公司修订了《公司章程》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》等，强化了公司治理中以董事会为核心的规范运作机制。

为了加强公司内幕信息管理，做好公司内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公平原则，保护公司股东的合法权益，建立了《内幕信息及知情人管理制度》，并按月向深圳证监局报送内幕知情人员信息表。公司董事、监事、高级管理人员及其他公司内幕信息知情人员在公司进行信息披露之前，应将信息的知情者控制在最小范围内，不得泄露公司内幕信息，不得进行内幕交易或者配合他人操纵公司股票交易价格，公司内幕信息知情人违反规定对外泄露公司内幕信息，给公司造成重大损失并构成犯罪的，将移交司法机关依法追究其刑事责任。

（二）、2009 年，公司在对深圳市国资局和大股东深圳市投资控股有限公司报送信息方面不符合深圳证监局的要求，于 2010 年 1 月份受到了深圳证监局的批评。对此，公司将完善信息报送制度，确保公司信息报送符合相关监管制度的要求，确保对全体投资者公平公正。

（三）、针对公司曾存在的向控股股东报送产权代表报告导致独立性不足的问题，公司已完成整改，停止执行产权代表报告制度。

第七节 股东大会情况简介

第十七届股东大会（2008 年度股东大会）于 2009 年 6 月 26 日上午 9：30 在公司会议室召开，会议审议通过了有关《2008 年度董事会工作报告》、《2008 年度监事会工作报告》、《2008 年度利润分配方案》、《2008 年度报告》、《关于盈余公积金弥补历年亏损的议案》、《2009 年度财务预算方案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于修订董事会议事规则的议案》、《关于修订监事会议事规则的议案》等议案，形成相关决议，会议决议刊登在 2009 年 6 月 27 日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮

网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。报告期内，公司无利润分配和公积金转增股本方案，也没有配股和增发新股。

2009年2月11日上午在公司会议室召开2009年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于董事会换届的议案》、《关于监事会换届的议案》等议案并形成决议，会议决议刊登在2009年2月12日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。

2009年8月31日上午在公司会议室召开2009年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于制订会计师事务所选聘制度的议案》、《关于为汕头市华林房产开发有限公司贷款提供担保的议案》、《关于提请股东大会授权董事会决策事项的议案》等议案并形成决议，会议决议刊登在2009年9月1日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。

2009年9月22日上午在公司会议室召开2009年第三次临时股东大会，会议审议通过了《关于竞买土地提请股东大会批准的议案》并形成决议，会议决议刊登在2009年9月23日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。

2009年11月5日上午在公司会议室召开2009年第四次临时股东大会，会议审议通过了《关于免去郭宏壮先生公司董事职务的议案》、《关于增补陈茂政先生为公司董事的议案》并形成决议，会议决议刊登在2009年11月6日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。

第八节 董事会报告

一、报告期整体经营情况的回顾

（一）管理层讨论与分析

2009年年初公司董事会、经营班子换届。管理层面对金融危机的影响以及公司底子薄、资产结构不合理、品牌形象弱、土地储备严重不足、主业规模小且布局不合理的局面，带领全体员工发奋图强，锐意进取，迎难而上抓好主业经营，积极处理历史遗留问题，精心谋划增加土地储备，着力建设新型企业文化，努力打造高素质专业化的管理团队，努力增强公司核心竞争力；发展改革的各项举措初见成效，形成了政通人和、稳定发展的新局面。

（二）总体经营情况

2009 年公司实现利润总额 3,618 万元，同比减少 11.83%；归属于上市公司股东的净利润 2,022 万元，同比增加 5.72%。影响利润减少的主要原因是报告期财务费用增加及综合毛利率同比减少 4.21 个百分点。其中：房地产业毛利率减少 3.2 个百分点，主要是下属汕头华林公司本年销售项目以十一期小高层为主，而上年销售以毛利率较高的别墅为主，导致毛利率减少；因金融危机的影响，租赁价格较上年有所下滑，租赁业务毛利率减少 6.6 个百分点，由于受固定租赁成本的影响导致租赁毛利减少。

二、主营业务范围及状况

公司属于房地产行业，经营范围为房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、建筑装饰安装、商品零售及贸易、酒店及餐饮服务。

1、主营业务收入、主营业务利润分行业构成情况： (万元)

行业	营业收入		营业成本		营业毛利率	
	金额	对比上年 增减%	金额	对比上年 增减%	毛利率 %	对比上年 增减%
房地产	32,120	0.90	16,857	7.45	47.52	-3.20
工程施工	25,602	28.88	24,335	28.71	4.95	0.13
租赁	6,289	-7.73	3,625	4.20	42.37	-6.60
物业管理	8,496	-6.21	6,930	-7.31	18.44	0.97
酒店及其他服务	2,511	-17.06	1,686	-4.50	32.84	-8.83
合计	75,018	6.26	53,433	12.93	28.77	-4.21

2、主营业务收入、主营业务利润分地区构成情况： (万元)

地区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
境内：						
广东省	72,782	70,431	52,677	47,133	20,105	23,298
境外：						
合计	75,018	70,600	53,433	47,315	21,585	23,285

三、公司主要全资附属公司及控股公司（合并报表）经营业绩：

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及经 营范围	实质上构 成对子公 司的净投 资的余额 (万元)	权益	总资产(万 元)	净资产(万 元)	营业收入(万 元)	净利润(万元)
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	3,000	酒店服务	3,000	100%	5,425	3,697	2,359	34
深圳市物业管理有限公司	深圳	725	物业管理	725	100%	7,864	1,223	9,060	212
深圳圳通工程有限公司	深圳	1,000	安装、维修	1,000	100%	4,838	937	25,872	82
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	800	建设监理	800	100%	845	745	310	1
深圳市深房小汽车出租有限公司	深圳	1,029	小汽车出租	1,029	100%	1,736	1,410	418	90

新峰置业有限公司	香港	HKD100	投资、管理	9,870	100%	70,806	3,431	20,022	2,209
美国长城地产有限公司	美国	USD50	房地产开发	11,122	70%	1,938	-8,631	86	8
新峰企业有限公司	香港	HKD100	投资、管理	66,358	100%	25,659	-41,582	3,284	2,864

四、主要供应商和客户情况

单位：万元

项 目	2009 年度		2008 年度	
	销售额	占公司全部销售收入的比例	销售额	占公司全部销售收入的比例
前五位客户销售合计	4,725	6.30%	8,486	12.02%

五、经营中问题、困难及解决方案

1、经营中的问题和困难：

(1) 可供开发的土地仍然不足，项目遗留问题解决难度大。现有土地储备中的历史用地因种种原因，近期难以开发，且解决难度大，制约主业发展；龙岗项目转地问题仍没有实质解决，东湖帝景名苑项目用地规划问题解决难度极大，汕头新峰大厦项目重新报建进展缓慢，金湖路项目规划调整还在争取，这些问题制约了集团主业经营的进一步发展。

(2) 短期资金压力较大。公司购得光明项目土地后，短期资金压力增大。未来除正常开发建设资金外，还须支付光明土地第二期地价款 6 亿元。

(3) 房地产行业受宏观调控影响，不确定性因素增多。2010 年预计国家将加大对房地产市场的宏观调控力度，市场形势存在很多不确定因素，市场风险加大，销售形势不容乐观。

(4) 品牌形象较弱，专业能力、管控水平有待提升。公司以往的开发项目由于具有土地成本优势，项目的利润空间相对较大，开发专业能力的重要性不特别突出。而光明项目完全是通过市场获得的，预计未来几年房地产市场价格大幅上升的空间有限，产品同质化现象日趋严重，市场竞争更加激烈。因此，项目的利润空间主要取决于我们自身的开发专业能力，持续提高专业开发能力将是集团的一项长期任务。

2、针对上述问题和困难，公司应对及解决的方案是：

(1) 研究在新形势下获取土地资源的新模式，广泛收集土地出让、合作信息，加强市场调研，适时、适机争取新增土地资源；对于部分项目遗留问题，公司将加大与政府部门沟通力度，力争尽早解决用地、报建的障碍。

(2) 管好用活资金，提高资金统筹调度能力，加强银企合作，拓展融资渠道；加大存量资产盘活和存货销售力度，争取获得更多的资金流入，缓解资金紧张的状况。

(3) 加强宏观经济形势和房地产行业走势的研究，审时度势应对宏观调控带来的不确定性因素。

(4) 强化公司管控制度和业务流程建设，制订作业标准，逐步建设房地产开发建设信

息一体化系统，打造专业开发管理团队，不断提升专业开发能力。

六、投资情况

- 1、报告期内公司没有募集资金，也没有之前募集资金使用延续到报告期之情况。
- 2、非募集资金投资情况

(单位:人民币万元)

项目名称	项目资金	项目进度	项目收益情况
水云天雅、茗苑	570.52	完成施工图报建工作	
汕头金叶岛国际花园	5,808.82	分期开发	本报告期结转收入 20,022 万元
金湖路北侧	31.91	项目在规划中	
光明新区项目土地	120,000.00	本年新增土地，项目在规划中	
合计	126,411.25		

七、报告期财务状况和经营成果分析

(一) 财务状况分析

截止2009年12月31日，公司总资产336,111万元，同比增加48.35%。公司资产结构日趋合理，增加了土地储备，资产质量提升，年底货币资金、存货与投资性房地产等经营性资产占总资产的比重达91.59%，财务状况稳健。

1、主要财务状况指标比较情况（单位：人民币万元）

项目	2009年12月31日	2008年12月31日	增减幅度(%)	说明
资产总计	336,110	226,566	48.35	主要是存货增加
存 货	208,830	94,559	120.85	本年 8 月，集团本部竞得光明新区两宗土地使用权，存货增加 12 亿
投资性房地产	60,415	71,903	-15.98	主要是本年摊销，本年对外出售以及因用途发生改变重分类所致
长期待摊费用	36	53	-30.80	本期摊销客房装修费
短期借款	10,000	5,920	68.92	新增的短期借款
应付账款	73,094	23,045	217.19	主要是由于本年取得光明新区项目土地使用权，预提应付深圳市规划和国土资源委员会剩余地价款所致
应交税费	-878	225		主要原因是汕头金叶岛项目预售时按预收售楼款的 5% 预缴营业税所致
应付利息	2,469	789	212.98	应付光明新区项目未付清地价款应计利息，和向深圳市投资控股有限公司未付借款利息
一年内到期的非流动负债	22,961	1,046		2010 年到期的长期借款增加
长期借款	58,199	33,034	76.18	新增上海银行和交通银行长期借款

2、主要财务状况指标结构比较情况（单位：人民币万元）

项目	2009年12月31日		2008年12月31日		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
资产总计	336,111.00	100.00	226,565.67	100.00	
货币资金	38,610.25	11.49	32,841.34	14.50	-3.01
交易性金融资产	8.63	0.00	18.95	0.01	-0.01
应收账款	1,473.24	0.44	1,493.72	0.66	-0.22
预付款项	1,802.03	0.54	2,433.21	1.07	-0.54
其他应收款	4,929.83	1.47	4,400.42	1.94	-0.48
存货	208,829.89	62.13	94,559.23	41.74	20.40
流动资产合计	255,653.87	76.07	135,746.87	59.92	16.15
长期股权投资	11,130.53	3.31	9,283.04	4.10	-0.79
投资性房地产	60,415.35	17.97	71,902.51	31.74	-13.76
固定资产	6,628.34	1.97	7,089.45	3.13	-1.16
无形资产	623.24	0.19	643.08	0.28	-0.10
长期待摊费用	36.49	0.01	52.73	0.02	-0.01
递延所得税资产	1,623.21	0.48	1,848.00	0.82	-0.33
非流动资产合计	80,457.16	23.93	90,818.80	40.08	-16.15
				-	-
短期借款	10,000.00	2.98	5,920.00	2.61	0.36
应付账款	73,094.44	21.75	23,044.68	10.17	11.58
预收款项	15,711.60	4.67	13,013.45	5.74	-1.07
应付职工薪酬	2,449.95	0.73	2,520.22	1.11	-0.38
应交税费	-878.28	-0.26	225.19	0.10	-0.36
应付利息	2,468.77	0.73	788.81	0.35	0.39
其他应付款	29,723.72	8.84	26,291.41	11.60	-2.76
一年内到期的非流动负债	22,960.71	6.83	1,046.18	0.46	6.37
流动负债合计	155,530.92	46.27	72,849.94	32.15	14.12
长期借款	58,198.65	17.32	33,034.30	14.58	2.73
长期应付款	818.59	0.24	749.02	0.33	-0.09
预计负债			219.67	0.10	-0.10
负债合计	214,548.16	63.83	106,852.93	47.16	16.67

(二) 经营成果分析

1、2009年公司实现营业收入75,018万元，同比增加6.26%；主要是工程施工收入同比增加28.88%，房地产销售收入同比增加0.90%。

各行业主营业务收入增减情况：

公司的主导产业房地产结转销售收入32,120万元，同比增加0.9%。

建筑施工收入 25,602 万元，同比增长 28.88%，是所属圳通公司加大了对外承接工程业务力度，全年参加工程投标中标工程量得到增加所致。

租赁收入 6,289 万元，同比减少 7.73%，是物业租赁价格降低及租赁面积的减少所致。

物业管理收入 8,496 万元同比减少 6.21%，主要是上年有追回历史欠费；

酒店及其他服务收入 2,511 同比减少 17.06%。主要是酒店入住率下降所致。

2、税金及期间费用情况：

项目	2009 年度	2008 年度
营业税	32,269,250.54	34,066,890.14
城市维护建设税	228,353.26	294,453.17
教育费附加	626,116.15	570,478.34
房产税	7,554,415.54	7,597,837.35
土地增值税	32,871,737.39	29,800,780.19
堤围防护费等	250,894.54	554,758.48
合计	73,800,767.42	72,885,197.67

、销售费用 878 万元同比减少 5.64%，主要是广告费减少所致。

、管理费用 7,022 万元同比减少 8.45%，主要是差旅费、业务费等费用的减少所致。

、财务费用 3,970 万元同比增加 34.52%，主要是本年银行借款增加及应付光明新区项目剩余地价款应计利息,导致利息支出增加所致。

类别	2009 年度	2008 年度
利息支出	48,557,467.79	37,691,766.29
减：已利息资本化的费用	6,806,525.39	10,481,274.23
减：利息收入	2,213,229.24	4,222,677.14
汇兑损失	39,356.82	5,786,273.36
减：汇兑收益	196,661.97	129,580.24
其他	316,855.72	866,291.09
合计	39,697,263.73	29,510,799.13

3、资产减值损失-700 万元,是本公司收回沈阳同新借款转回原计提的坏账准备所致。

4、投资收益 579 万同比增加 109.11%，主要是被投资单位分回股利收益增加所致。

5、营业外收入 96 万元同比减少 69.97%，主要是由于上年处置固定资产房屋建筑物获得 263 万元收益所致。

类别	2009 年度	2008 年度
1、非流动资产处置利得合计	51,840.18	3,132,015.82
其中：固定资产处置利得	51,840.18	3,132,015.82
2、罚款收入	116,275.48	--
3、赔偿款	775,000.00	--
4、其他	18,003.56	68,056.46
合计	961,119.22	3,200,072.28

6、营业外支出 105 万元同比减少 86.21%，主要是由于上年发生陈宝明案诉讼损失 420 万和暹罗燕窝酒楼诉讼损失 219 万所致。

类别	2009 年度	2008 年度
1、非流动资产处置损失	57,747.38	83,755.93
其中：固定资产处置损失	57,747.38	83,755.93
2、罚款支出	377,645.42	5,871.72
3、捐赠支出	38,000.00	562,636.95
4、赔偿支出*	542,749.92	6,785,703.66
5、其他	29,455.50	146,373.93
合计	1,045,598.22	7,584,342.19

7、所得税费用(金额单位:元)

项目	2009 年度	2008 年度
本年所得税费用	13,715,040.27	17,928,912.10
递延所得税费用	2,247,858.41	3,949,656.44
合计	15,962,898.68	21,878,568.54

8、采用公允价值计量的项目对利润的影响(单位:元)

项目	期初金额	期末金额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	189,488.50	86,269.75	103,218.75	109,106.25

9、报告期公司现金流量财务数据变动情况(单位:万元)

项 目	2009 年度	2008 年度	增减幅度(%)	
经营活动产生的现金流量净额	-41,213	-8,253	-399.37	主要是支付竞得光明新区两宗土地使用权款。
投资活动产生的现金流量净额	659	570	15.61	主要取得投资收益所收到的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	48,119	-4,380		主要是向银行融资金额增加。

八、对公司未来发展的展望

2010 年工作总体思路：深入贯彻落实科学发展观，围绕企业发展战略规划，以发展促改革，以改革谋发展；精耕细作抓好主业经营，精打细算加强成本控制，精益求精提升管控水平，努力培育高素质专业化管理团队，打造核心竞争力；切实加强党风廉政建设、领导班子建设和企业文化建设，全面增强企业凝聚力，为实现五年发展战略规划开好局、起好步。

2010 年我们重点要做好五项工作：

（一）精耕细作抓好主业经营。一是齐头并进抓好深汕两地项目开发，精雕细刻打造精品。汕头金叶岛项目 10 区项目工程全面竣工，年内开工建设汕头金湖路项目、龙岗“水云天”项目；光明项目完成前期准备工作，努力争取年内开工。二是全力以赴抓好房产销售。三是全面提高各项业务经营效益。

（二）精打细算控制成本费用。一是全面强化预算管理，严格控制费用支出，精打细算，例行节约，杜绝巧立名目增加预算外开支，加强预算执行情况的动态检查、监督、服务。二是全面实施项目开发的目标成本控制，把好事前控制、事中审核、事后分析关。三是加强工程合同管理，把好合同签订、审核、审批关，严格按合同办事。

（三）精益求精提升管控水平。一是加强公司治理和企业管控制度建设，提高规范化运作水平。二是按照精细化管理的要求，完善各项制度。三是培育一支专业化管理团队。四是优化组织架构，探索项目开发的运营机制，完善项目管控模式。五是优化绩效考核，完善薪酬制度。六是加强财务管理，管好用活资金，提高资金使用效率，控制财务风险。七是加强风险管理和内部控制。制定并实施全面风险管控体系，全面落实安全生产责任制，严防各类安全生产事故。

（四）研究制订企业发展战略规划。

（五）全面加强党建工作，着力建设新型企业文化。

九、董事会日常工作情况

（一）报告年度内董事会的会议情况及决议内容

2009 年董事会召开情况如下：

1、第一次会议于 1 月 22 日在公司会议室召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过了《关于董事会换届的议案》、《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》。

有关决议刊登在 1 月 23 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

2、第二次会议于 2 月 11 日在公司会议室召开，出席会议董事 9 人。会议选举产生第六届董事会董事长，聘任了公司总经理、副总经理、董事会秘书、证券事务代表。

有关决议刊登在 2 月 12 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

3、第三次会议于 4 月 20 日在公司会议室召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过了《公司 2008 年度报告及摘要》、《公司 2008 年度董事会工作报告》、《公司 2008 年度利润分配预案》、《关于盈余公积金弥补历年亏损的议案》、《关于 2009 年财务预算的议案》、《关于计提存货跌价准备的议案》、《关于核销应收账款坏账准备的议案》、《关于调整董事会各委员会的议案》、《公司内部控制自我评价报告》以及销售广州房产的内容（本项未公告）。

有关决议刊登在 4 月 22 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

4、第四次会议于 4 月 21 日以通讯方式召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过了《公司 2009 年第一季度报告》，未公告。

5、第五次会议于 6 月 5 日在公司会议室召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过《独立董事述职报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于修订董事会议事规则的议案》、《关于修订总经理工作细则的议案》、《关于财务审批权限的议案》（本项未公告）、《关于召开 2008 年度股东大会的议案》。

有关决议刊登在 6 月 6 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

6、第六次会议于 8 月 13 日在公司会议室召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过了《公司 2009 年半年度报告及摘要》、《关于重新启动友谊多层停车转让程序的议案》、《关于制订深房集团会计师事务所选聘制度的议案》、《关于为汕头市华林房产开发有限公司贷款提供担保的议案》、《关于提请股东大会授权董事会决策事项的议案》、《关于召开 2009 年第二次临时股东大会的议案》。

有关决议刊登在 8 月 15 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

7、第七次会议于 8 月 25 日在公司会议室召开，出席会议董事 8 人，1 人授权表决。会议审议同意参与深圳光明新区土地竞买事宜，未公告。

8、第八次会议于 9 月 3 日在公司会议室召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过《关于竞拍土地提请股东大会批准的议案》、《关于召开 2009 年第三次临时股东大会的议案》、《关于向深圳市投资控股有限公司借款的议案》。

有关决议刊登在 9 月 5 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

9、第九次会议于 9 月 22 日以通讯方式召开，出席会议董事 8 人，1 人缺席。会议审议同意转让深圳沙头角南天商场 50% 产权。

有关决议刊登在 9 月 24 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

10、第十次会议于 10 月 20 日在公司会议室召开，出席会议董事 8 人，1 人授权表决。会议审议通过了《公司第三季度报告》、《关于召开 2009 年第四次临时股东大会的议案》、公司总经理、副总经理任免事宜。

有关决议刊登在 10 月 21 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

11、第十一次会议于 10 月 28 日以通讯方式召开，出席会议董事 8 人，1 人缺席。会议审议通过了《公司内幕信息及知情人管理制度》，

有关决议刊登在 10 月 30 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

12、第十二次会议于 12 月 1 日在公司会议室召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过《关于聘任高级管理人员的议案》，聘任公司副总经理两名。

有关决议刊登在 12 月 2 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

第十七届股东大会（2008 年度股东大会）于 2009 年 6 月 26 日上午 9：30 在公司会议室召开，会议审议通过了有关《2008 年度董事会工作报告》、《2008 年度监事会工作报告》、《2008 年度利润分配方案》、《2008 年度报告》、《关于盈余公积金弥补历年亏损的议案》、《2009 年度财务预算方案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于修订董事会议事规则的议案》、《关于修订监事会议事规则的议案》等议案，形成相关决议，会议决议刊登在 2009 年 6 月 27 日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。报告期内，公司无利润分配和公积金转增股本方案，也没有配股和增发新股。

2009 年 2 月 11 日上午在公司会议室召开 2009 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于董事会换届的议案》、《关于监事会换届的议案》等议案并形成决议，会议决议刊登在 2009 年 2 月 12 日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。

2009 年 8 月 31 日上午在公司会议室召开 2009 年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于制订会计师事务所选聘制度的议案》、《关于为汕头市华林房产开发有限公司贷款提供担保的议案》、《关于提请股东大会授权董事会决策事项的议案》等议案并形成决议，会议决议刊登在 2009 年 9 月 1 日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。

2009 年 9 月 22 日上午在公司会议室召开 2009 年第三次临时股东大会，会议审议通过了《关于竞买土地提请股东大会批准的议案》并形成决议，会议决议刊登在 2009 年 9 月 23 日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。

2009 年 11 月 5 日上午在公司会议室召开 2009 年第四次临时股东大会，会议审议通过了《关于免去郭宏壮先生公司董事职务的议案》、《关于增补陈茂政先生为公司董事的议案》并

形成决议，会议决议刊登在 2009 年 11 月 6 日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。

（三）董事会审计委员会履职情况

按照中国证监会《关于做好上市公司2009年度报告及相关工作的公告》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则2号<年度报告的内容与格式>》（2007年修订）的有关要求，董事会审计委员会认真履职，按审计委员会年度报告审计工作规程执行。

2009年4月20日，因董事会换届，董事会审计委员会成员也做了相应调整，调整后成员为周含军（独立董事）、侯莉颖（独立董事）、姜丽花，周含军为审计委员会主任。2009年5月25日，审计委员会召开会议提议继续聘任深圳南方民和会计事务所承担公司2009年度审计工作。

审计委员会对公司2008年度的财务报告出具了审阅意见，对南方民和会计师事务所有关2008年度审计工作的初审意见出具审阅意见，并出具了对2008年审计工作的总结报告。

2009年度报告审计工作开展以来，审计委员会积极与会计师事务所确定有关审计工作的安排。报告期末以来，审计委员会召开了两次会议，审阅公司2009年财务报表，并发表审阅意见。审计委员会还督促会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保审计计划顺利完成。

1、对公司2009年度财务报告发表两次审阅意见

审计委员会成员以其专业知识与经验，对公司编制的年度财务会计报告进行审阅。报告期内，按照证监会有关规定要求，审计委员会对年度财务会计报告发表了两次审阅意见。

在公司2009年注册会计师年度审计进场前，董事会审计委员会对公司编制的年度财务报告进行了审阅。审计委员会认为：公司根据新企业会计准则的规定，选择和运用了恰当的会计政策，做出了合理的会计估计。公司对会计政策、会计估计的变更一贯持谨慎态度，不存在利用、滥用会计政策、会计估计变更调节利润的情况，公司编制的财务报告真实可靠、内容完整。

在年审注册会计师对公司2009年度财务报告出具初步审计意见后，审计委员会审阅了该财务报告，并与注册会计师会谈沟通，一致认为：公司编制的2009年度财务报告符合企业会计准则的各项规定，在所有重大事项方面真实、完整地反映了公司2009年12月31日的财务状况及2009年的经营成果和现金流量。

2、对会计师事务所审计工作的督促情况

审计委员会提前对年审进行全面部署，与现任会计师事务所商定需要出具审计报告的范围和时间进度。在审计团队进场以后，与主要项目负责人员进行了沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，并及时反馈给公司有关部门，以保证年度审计和信息披露工作按照预定的进度推进。

3、对深圳南方民和会计师事务所2009年度审计工作的总结报告

按照中国证券监督管理委员会公告〔2008〕48号文规定，本公司审计委员会对深圳南方民和会计师事务所（以下简称“南方民和”）为本公司提供的2009年审计工作总结如下：

（1）审计前的准备工作

审计计划的确定

2009年的审计工作从2009年12月初的预审开始到完成审计历时约4个月时间，具体的时间安排如下：

2009年12月21日至2010年2月28日南方民和完成了对本公司及其控股子公司的年报外勤审计。2010年4月1日出具2009年度审计报告初稿提交审计委员会审阅。4月20日出具2009年度审计报告定稿。

对财务报表的审阅

审计进场前，审计委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见。

（2）审计过程

2009年12月21日开始，南方民和工作小组对公司本部和各子公司全面开展审计。审计过程中，审计委员会根据审计进度多次督促南方民和严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。2010年4月1日，南方民和向审计委员会提交2009年年度报告审计报告初稿，4月20日出具2009年年度报告审计定稿。至此，南方民和对公司2009年度财务报告的现场审计工作结束。

（3）审计结果

南方民和为本公司出具了标准无保留意见的2009年度《审计报告》。审计委员会认为，南方民和会计师事务所对公司2009年度财务报告审计工作完成良好。

（四）董事会薪酬与考核委员会履职情况

2009年4月20日，因董事会换届，董事会薪酬与考核委员会成员也做了相应调整，调整后成员为宗德纯（独立董事）、周含军（独立董事）、夏桂英，宗德纯为薪酬与考核委员会主任。董事会薪酬与考核委员会根据中国证监会《关于做好上市公司2009年度报告及相关工作的通知》要求，对2009年报中披露的董事、监事和高管的年度薪酬情况进行了认真的审核，认为：公司董事、监事和高级管理人员的报酬决策程序符合规定；公司董事、监事和高管的报酬发放标准符合薪酬体系规定；2009年报所披露的薪酬情况真实、准确。

（五）董事会提名委员会履职情况

2009年4月20日，因董事会换届，董事会提名委员会成员也做了相应调整，调整后成员为侯莉颖（独立董事）、周含军（独立董事）、邓康诚，侯莉颖为提名委员会主任。提名委员会按《董事会提名委员会实施细则》的规定履行职责，报告期内，2009年10月14日召开会议就聘任总经理和董事进行审计并提请董事会聘任，2009年11月30日召开会议就聘任副总经理进行审查并提请董事会聘任。

十、本年度利润分配预案

经南方民和会计师事务所审计，本公司 2009 年度净利润为 20,217,383.62 元，根据有关法规和本公司章程规定，以 2009 年度净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。弥补亏损之后，公司未分配利润为-781,357,778.86 元。

十一、公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	0.00	19,123,787.11	0.00%	-915,511,458.27
2007 年	0.00	39,007,992.54	0.00%	-934,635,245.38
2006 年	0.00	20,150,368.49	0.00%	-985,700,506.78
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				0.00%

十二、本公司选定的信息披露的境内外报刊无变更，境内为《中国证券报》，境外为《大公报》。

十三、独立董事对公司担保情况及执行《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》规定情况的说明及独立意见：

我们审阅了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 2009 年度报告、财务报告中关于公司对外担保、关联方资金占用的情况及其他相关材料，现对对外担保、关联方资金占用情况说明如下：

1、公司当期无对外担保。报告期内尚有未结清之对业主楼宇按揭担保余额 1,126 万元未履行完，该类担保属于行业普遍现象，担保期限处按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办好《房地产证》之日止，如果购房者在担保期间没有履行债务人责任，公司有权收回已售房产，因此该担保不会给公司造成实际损失，公司承担连带清偿责任可能性较小。

2、公司没有大股东占用上市公司资金情况，公司目前存在一些应收关联方款项绝大部分为较早年度对下属公司投资借款所形成的。

因此，我们认为：公司能较好执行《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》

第九节 监事会报告

2009 年，监事会按照《证券法》、《公司法》和《公司章程》的规定，在公司董事会、经营班子和广大股东的大力支持下，立足于全体股东的权益，忠实履行监督职责。在各类有关决策的重要会议上，有效行使监督权。把监督重点始终放在企业核心资产和重大资金的规范运作上，加强和完善企业监督约束机制，企业费用和资产风险得到有效控制。推进企务公开和决策民主化，继续强调和实施日常经营中企务公开的操作规范，参与重大经营活动。开展各类专项监督检查，进行了各类合同的清理和各项决议的执行力检查。发挥内部审计监督作用，实施绩效考核、经营管理动态、资金管理、财务收入和工程项目效益及成本控制的审计。加强信息披

露的监督，严格执行《深圳证券交易所股票上市规则》等法规文件，对公司和董事会的报告披露，按程序进行了审核，保证信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。

一、 报告期内监事会召开会议情况

(一)第一次会议于 2009 年 1 月 22 日召开，审议通过《第六届监事会候选人的议案》。

(二)第二次会议于 2009 年 2 月 11 日召开，监事选举通过许振汉为六届监事会主席。

(三)第三次会议于 2009 年 4 月 20 日召开，审议通过《2008 年度报告及摘要》、《2008 年利润分配方案》、《2008 年监事会报告》。

(四)第四次会议于 2009 年 4 月 20 日召开，以通讯方式审议通过《2009 年一季度报告》。

(五)第五次会议于 2009 年 6 月 5 日召开，审议通过重新修订的《监事会议事规则》，审议通过《2008 年度监事会工作报告》。

(六)第六次会议于 2009 年 8 月 13 日召开，审议通过《2009 年上半年报告及摘要》。

(七)第七次会议于 2009 年 10 月 20 日召开，审议通过《2009 年第三季度报告》。

二、 监事会对有关事项的独立意见和基本评价

(一)公司依法运行情况：2009 年，监事会成员列席了各次董事会会议，监事会主席许振汉代表监事会列席了公司管理层议事会、总经理办公会及其它重要会议。监事会认为：报告期内公司决策能够按照国家各项法律法规和《公司章程》运作，无损害股东权益和利益的行为，内部管理机制和公司管控制度进一步健全完善，董事及管理层人员在履职中做到了勤勉尽责。

(二)对内部控制自我评价的意见：2009 年度，公司继续加强风险控制和管控机制建设，对各项内部控制制度、各项工作流程和审批制度进行了修订和完善，使公司内部控制制度体系基本能够覆盖了公司运营的各层面和各环节，及时处理和纠正公司运营过程可能出现的偏差。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行。公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

(三)公司财务情况：监事会认为，深圳南方民和会计事务所出具的审计意见是客观的，财务报告分析切合实际，真实反映了公司财务状况和经营情况。

(四)报告期内，公司无募集资金。

(五)报告期内，公司与大股东深圳市投资控股公司发生关联交易行为。公司在报告期内竞拍深圳市光明新区两宗土地使用权后，由于资金紧张，向深圳市投资

控股公司借款 4 亿元。该项交易属对公司有利行为，公司如实进行了关联交易公告。

(六)报告期内，公司副总经理罗自超因个人原因被免去职务。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司涉及的重大诉讼、仲裁事项见财务审计报告附注十一。

二、报告期内公司无重大收购和出售资产事项

三、报告期内公司关联方及关联交易事项见财务审计报告附注七。

四、报告期内公司未签定托管、承包、租赁等方面的重大合同，无委托理财事项。

五、担保情况

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计（A）						0.00
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						30,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						32,320.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）						32,320.00
担保总额占公司净资产的比例						26.31%
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）						0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）						0.00
上述三项担保金额合计（C+D+E）						0.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						无

报告期内尚有尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额 1,126 万元未履行完，该类担保属于行业普遍现象，担保期限处按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办好《房地产证》之日止，如果购房者在担保期间没有履行债务人责任，公司有权收回已售房产，因此该担保不会给公司造成实际损失，公司承担连带清偿责任可能性较小。

六、公司控股股东及实际控制人承诺事项及其履行情况：

(一)、深圳市投资控股有限公司对深深房股权分置改革有关事项的承诺
“ 1、本公司将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务；2、本公司声明：本承诺人将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份；3、本公司声明：本承诺人未按承诺文件的规定履行其承诺时，应赔偿其他股东因此而遭受的损失。 ”，该承诺已履行；

(二)、深圳市投资控股有限公司 限售条件的承诺：自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；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，出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。 ”，该承诺已履行；

(三)、深圳市投资控股有限公司在股权分置改革中承诺将实施股权激励计划，将其拥有的不超过深深房总股本 10%的股份，分三年出售给公司管理层。2006 年 9 月 30 日，国务院国资委于下发了《国有控股上市公司(境内)实施股权激励试行办法》（国资发分配[2006]175 号），其中第九条规定，实施股权激励计划所需标的股票来源不得由单一国有股股东支付或擅自无偿量化国有股权，则公司的股权激励计划无法实施，投资控股公司的承诺无法履行。

(四)、深圳市国有资产监督管理局 2009 年 10 月向深圳市投资控股有限公司出具《关于深深房相关信息披露事宜的函》，承诺至少今明两年内不进行股权协议转让、资产重组以及其他对深深房有重大影响的事项（不包括从二级市场减持），该承诺正在履行。

七、股权激励情况

本公司股权分置改革时曾明确载明:大股东将其拥有的不超过公司总股本 10%的股份,分三年出售给公司管理层,出售价格为实施时公司最近一期经审计的每股净资产值。但由于当时国务院国资委对于国有控股企业实施股权激励的相关政策尚未出台,所以公司始终未按照股改方案中关于实施股权激励计划的内容进行实施。2006 年 9 月 30 日,国务院国资委出台了《国有控股上市公司(境内)实施股权激励试行办法》,《办法》明确规定:上市公司股权的授予价格应不低于激励计划公布前一个交易日的股票收盘价或前 30 个交易日股票的平均收盘价,所以大股东的承诺始终无法实现,股权激励计划没有得到实施。2008 年 3 月 17 日,深圳市国资委出台了《深圳市属国有企业建立长效激励机制暂行办法》,我公司将在深圳市国资委的政策框架范围内探索股权激励的方法和途径。

八、公司聘任深圳南方民和会计师事务所负责公司的 2009 年年审,该事务所自 2001 年起为本公司提供年审服务。根据协议,本公司将支付给深圳南方民和会计师事务所审计费用 80 万元。

九、报告期内,本公司、本公司董事会及董事没有受批评和谴责的情况。

十、公司接受调研和采访情况

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
2009 年 01 月 12 日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司项目有关情况,未提供书面资料

2009年02月10日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司临时股东大会情况，未提供书面资料
2009年03月10日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司年报公告时间及公司财务状况，未提供资料
2009年03月20日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司大股东限售股解售情况，未提供书面资料
2009年04月20日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司年报情况，未提供书面资料
2009年05月08日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股票涨停的原因，未提供资料
2009年05月11日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股票涨停的原因，未提供资料
2009年06月18日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司年度股东大会情况，未提供书面资料
2009年07月22日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司开发项目情况，口头沟通未提供资料
2009年08月10日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司经营情况，口头沟通未提供资料
2009年09月03日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司竞买土地情况，口头沟通未提供资料
2009年09月15日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司开发项目情况，口头沟通未提供资料
2009年10月16日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股票停牌及复牌情况，口头沟通未提供资料
2009年10月21日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股票异常波动情况，口头沟通未提供资料
2009年10月25日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股票何时复牌，口头沟通未提供资料
2009年12月20日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司停车库拍卖情况，口头沟通未提供资料

第十一节 财务报告

(财务报表和审计报告附后)

第十二节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》、《大公报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

董 事 会

2010年4月20日

审计报告

深南财审报字（2010）第 CA188 号

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司（以下简称“深房集团”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2009 年度公司及合并的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，深房集团财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了深房集团 2009 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2009 年度公司及合并的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所

中国注册会计师

有限责任公司

李巧仪

中国注册会计师

王焕森

中国 深圳

二〇一〇年四月十九日

合并资产负债表

2009年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产类	附注五	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	386,102,533.51	328,413,393.57
交易性金融资产	2	86,269.75	189,488.50
应收票据		--	--
应收账款	3	14,732,395.84	14,937,238.37
预付款项	4	18,020,338.85	24,332,129.12
应收股利		--	--
应收利息		--	--
其他应收款	5	49,298,258.09	44,004,157.29
存 货	6	2,088,298,946.63	945,592,254.25
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产		--	--
流动资产合计		2,556,538,742.67	1,357,468,661.10
非流动资产：			
可供出售金融资产		--	--
持有至到期投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资	7	111,305,288.02	92,830,359.32
投资性房地产	8	604,153,453.42	719,025,078.32
固定资产	9	66,283,427.82	70,894,484.45
在建工程		--	--
工程物资		--	--
固定资产清理		--	--
无形资产	10	6,232,380.00	6,430,760.00
商誉		--	--
长期待摊费用	11	364,901.70	527,346.90
递延所得税资产	12	16,232,130.41	18,479,988.82
其他非流动资产		--	--
非流动资产合计		804,571,581.37	908,188,017.81
资产总计		3,361,110,324.04	2,265,656,678.91

(所附附注系本财务报表的组成部分)

合并资产负债表（续）

2009年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债及所有者权益	附注五	2009年12月31日	2008年12月31日
流动负债：			
短期借款	15	100,000,000.00	59,200,000.00
交易性金融负债		--	--
应付票据		--	--
应付账款	16	730,944,352.56	230,446,779.80
预收款项	17	157,116,052.15	130,134,521.89
应付职工薪酬	18	24,499,493.75	25,202,232.34
应交税费	19	-8,782,763.56	2,251,929.90
应付利息	20	24,687,711.65	7,888,053.54
应付股利		--	--
其他应付款	21	297,237,215.73	262,914,117.22
一年内到期的非流动负债	22	229,607,155.48	10,461,764.71
其他流动负债		--	--
流动负债合计		1,555,309,217.76	728,499,399.40
非流动负债：			
长期借款	23	581,986,531.34	330,343,020.83
应付债券		--	--
长期应付款	24	8,185,932.62	7,490,170.24
专项应付款		--	--
预计负债	25	--	2,196,714.08
递延所得税负债		--	--
其他非流动负债		--	--
非流动负债合计		590,172,463.96	340,029,905.15
负债合计		2,145,481,681.72	1,068,529,304.55
所有者权益：			
股本	26	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	27	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		--	--
专项储备		--	--
盈余公积	28	4,974,391.15	118,910,686.94
未分配利润	29	-781,357,778.86	-915,511,458.27
外币报表折算差额		15,130,144.02	14,984,787.99
归属母公司所有者权益合计		1,228,651,614.41	1,208,288,874.76
少数股东权益	30	-13,022,972.09	-11,161,500.40
所有者权益合计		1,215,628,642.32	1,197,127,374.36
负债及所有者权益总计		3,361,110,324.04	2,265,656,678.91

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 公司会计机构负责人：

合并利润表

2009 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2009 年度	2008 年度
一、营业收入	31	750,182,202.47	706,005,324.41
减：营业成本	31	534,326,169.41	473,150,286.71
营业税金及附加	32	73,800,767.42	72,885,197.67
销售费用		8,779,310.59	9,304,138.71
管理费用		70,216,553.53	76,700,466.44
财务费用	33	39,697,263.73	29,510,799.13
资产减值损失	34	-7,000,000.00	1,350,000.00
加：公允价值变动收益（亏损以“-”号填列）		109,106.25	-456,411.50
投资收益（亏损以“-”号填列）	35	5,793,517.26	2,770,589.42
其中：对联营企业和合营企业投资收益	35	-1,904,596.98	-761,509.69
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		36,264,761.30	45,418,613.67
加：营业外收入	36	961,119.22	3,200,072.28
减：营业外支出	37	1,045,598.22	7,584,342.19
其中：非流动资产处置损失	37	57,747.38	83,755.93
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		36,180,282.30	41,034,343.76
减：所得税费用	38	15,962,898.68	21,878,568.54
四、净利润（亏损以“-”号填列）		20,217,383.62	19,155,775.22
归属母公司所有者净利润		20,217,383.62	19,123,787.11
少数股东损益		--	31,988.11
五、每股收益			
（一）基本每股收益		0.0200	0.0189
（二）稀释每股收益		0.0200	0.0189
六、其他综合收益	39	145,356.03	650,043.70
七、综合收益总额		20,362,739.65	19,805,818.92
归属于母公司所有者的综合收益总额		20,362,739.65	20,142,230.75
归属于少数股东的综合收益总额		--	-336,411.83

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 公司会计机构负责人：

合并现金流量表

2009 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2009年度	2008年度
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		792,025,009.11	619,939,957.74
收到的税费返还		--	--
收到的其他与经营活动有关的现金	40.1	53,868,624.32	27,069,483.45
现金流入小计		845,893,633.43	647,009,441.19
购买商品、接受劳务支付的现金	40.3	1,006,695,122.36	484,498,771.96
支付给职工以及为职工支付的现金		88,870,596.42	98,228,960.64
支付的各项税费		95,716,486.83	76,718,146.38
支付的其他与经营活动有关的现金	40.2	66,737,308.36	70,093,057.93
现金流出小计		1,258,019,513.97	729,538,936.91
经营活动产生的现金流量净额		-412,125,880.54	-82,529,495.72
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		--	--
取得投资收益所收到的现金		7,898,114.24	5,131,080.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		220.00	3,316,643.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		--	--
收到的其他与投资活动有关的现金		--	--
现金流入小计		7,898,334.24	8,447,724.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		1,308,118.28	2,752,386.21
投资所支付的现金		--	--
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	--
支付的其他与投资活动有关的现金		--	--
现金流出小计		1,308,118.28	2,752,386.21
投资活动产生的现金流量净额		6,590,215.96	5,695,338.18
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		--	--
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		--	--
借款所收到的现金	40.4	950,000,000.00	85,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		--	--
现金流入小计		950,000,000.00	85,000,000.00
偿还债务所支付的现金	40.4	438,411,098.72	99,489,671.78
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		30,401,378.52	29,307,608.42
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		--	--
支付的其他与筹资活动有关的现金		--	--
现金流出小计		468,812,477.24	128,797,280.20
筹资活动产生的现金流量净额		481,187,522.76	-43,797,280.20
四、汇率变动对现金的影响		172,739.29	-2,406,781.24
五、现金及现金等价物净增加额		75,824,597.47	-123,038,218.98
加：期初现金及现金等价物余额		299,011,742.90	422,049,961.88
六、期末现金及现金等价物余额	40.5	374,836,340.37	299,011,742.90

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润			外币报表折算差额
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	118,910,686.94	915,511,458.27	14,984,787.99	-11,161,500.40	1,197,127,374.36
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	118,910,686.94	915,511,458.27	14,984,787.99	-11,161,500.40	1,197,127,374.36
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	--	--	--	--	-113,936,295.79	134,153,679.41	145,356.03	-1,861,471.69	18,501,267.96
(一)净利润	--	--	--	--	--	20,217,383.62	--	--	20,217,383.62
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	145,356.03	--	145,356.03
上述(一)和(二)小计	--	--	--	--	--	20,217,383.62	145,356.03	--	20,362,739.65
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	-1,861,471.69	-1,861,471.69
1、所有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	-1,861,471.69	-1,861,471.69
(四)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	113,936,295.79	113,936,295.79	--	--	--
1、资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	-113,936,295.79	113,936,295.79	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	-781,357,778.86	15,130,144.02	-13,022,972.09	1,215,628,642.32

(所附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2008 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	118,910,686.94	-934,635,245.38	13,966,344.35	-6,774,741.72	1,181,371,902.29
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他转入	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	118,910,686.94	-934,635,245.38	13,966,344.35	-6,774,741.72	1,181,371,902.29
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	--	--	--	--	--	19,123,787.11	1,018,443.64	-4,386,758.68	15,755,472.07
(一)净利润	--	--	--	--	--	19,123,787.11	--	31,988.11	19,155,775.22
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	1,018,443.64	-368,399.94	650,043.70
上述(一)和(二)小计	--	--	--	--	--	19,123,787.11	1,018,443.64	-336,411.83	19,805,818.92
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	-4,050,346.85	-4,050,346.85
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	--	--	--	--	--	--	--	-4,050,346.85	-4,050,346.85
(四)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	118,910,686.94	-915,511,458.27	14,984,787.99	-11,161,500.40	1,197,127,374.36

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

资产负债表

2009年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产类	附注十三	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：			
货币资金		73,508,120.37	188,891,010.32
交易性金融资产		86,269.75	189,488.50
应收票据		--	--
应收账款	1	6,109,646.72	7,598,911.50
预付款项		--	478,423.65
应收股利		--	--
应收利息		--	--
其他应收款	2	469,851,675.39	607,212,015.51
存 货	3	1,414,914,758.68	181,274,439.65
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产		--	--
流动资产合计		1,964,470,470.91	985,644,289.13
非流动资产：			
可供出售金融资产		--	--
持有至到期投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资	4	302,004,763.37	302,909,360.35
投资性房地产		534,718,105.50	641,638,730.03
固定资产		39,439,456.90	41,729,025.52
在建工程		--	--
工程物资		--	--
固定资产清理		--	--
无形资产		--	--
长期待摊费用		--	--
递延所得税资产		95,455.46	4,235,725.42
其他非流动资产		--	--
非流动资产合计		876,257,781.23	990,512,841.32
资产总计		2,840,728,252.14	1,976,157,130.45

(所附附注系本财务报表的组成部分)

资产负债表（续）

2009年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债及所有者权益	附注十三	2009年12月31日	2008年12月31日
流动负债：			
短期借款		100,000,000.00	59,200,000.00
交易性金融负债		--	--
应付票据		--	--
应付账款		621,374,407.44	32,708,884.80
预收款项		10,696,023.60	5,211,019.92
应付职工薪酬		9,066,342.19	10,720,641.23
应交税费		2,915,204.83	4,250,387.71
应付利息		24,687,711.65	7,888,053.54
应付股利		--	--
其他应付款		383,176,088.95	355,621,239.01
一内到期的非流动负债		206,407,155.48	10,461,764.71
其他流动负债		--	--
流动负债合计		1,358,322,934.14	486,061,990.92
非流动负债：			
长期借款		281,986,531.34	243,543,020.83
应付债券		--	--
长期应付款		--	--
专项应付款		--	--
预计负债		--	2,196,714.08
递延所得税负债		--	--
其他非流动负债		--	--
非流动负债合计		281,986,531.34	245,739,734.91
负债合计		1,640,309,465.48	731,801,725.83
所有者权益：			
股本		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积		978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		--	--
专项储备		--	--
盈余公积		--	113,936,295.79
未分配利润		-789,486,071.44	-859,485,749.27
所有者权益合计		1,200,418,786.66	1,244,355,404.62
负债及所有者权益总计		2,840,728,252.14	1,976,157,130.45

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 公司会计机构负责人：

利润表

2009 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十三	2009 年度	2008 年度
一、营业收入	5	154,491,683.12	120,818,309.21
减：营业成本	5	97,816,242.35	50,943,414.14
营业税金及附加		30,956,507.51	18,386,335.70
销售费用		2,637,181.50	2,476,251.00
管理费用		30,487,484.97	37,541,592.89
财务费用		30,992,954.16	29,781,446.46
资产减值损失		--	1,350,000.00
加：公允价值变动收益（亏损以“-”号填列）		109,106.25	-456,411.50
投资收益（亏损以“-”号填列）	6	-1,790,295.30	-1,719,466.38
其中：对联营企业和合营企业投资收益	6	-1,904,596.98	-761,509.69
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-40,079,876.42	-21,836,608.86
加：营业外收入		846,597.38	1,401.00
减：营业外支出		563,068.96	6,705,364.35
其中：非流动资产处置损失		--	--
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		-39,796,348.00	-28,540,572.21
减：所得税费用		4,140,269.96	6,010,028.29
四、净利润（亏损以“-”号填列）		-43,936,617.96	-34,550,600.50
五、每股收益			
（一）基本每股收益		-0.0434	-0.0342
（二）稀释每股收益		-0.0434	-0.0342
六、其他综合收益		--	--
七、综合收益总额		-43,936,617.96	-34,550,600.50

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 公司会计机构负责人：

现金流量表

2009 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十三	2009 年度	2008 年度
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		164,105,736.30	90,852,938.89
收到的税费返还		--	--
收到的其他与经营活动有关的现金		316,855,422.62	46,692,789.14
现金流入小计		480,961,158.92	137,545,728.03
购买商品、接受劳务支付的现金		612,513,714.45	16,884,661.12
支付给职工以及为职工支付的现金		31,565,341.58	33,977,923.45
支付的各项税费		17,904,978.56	23,688,882.56
支付的其他与经营活动有关的现金		183,162,452.07	70,795,743.68
现金流出小计		845,146,486.66	145,347,210.81
经营活动产生的现金流量净额		-364,185,327.74	-7,801,482.78
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		--	--
取得投资收益所收到的现金		7,698,114.24	47,026.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		--	--
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		--	--
收到的其他与投资活动有关的现金		--	75,695.00
现金流入小计		7,698,114.24	122,721.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		183,909.54	152,029.00
投资所支付的现金		--	--
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	--
支付的其他与投资活动有关的现金		--	76,125.00
现金流出小计		183,909.54	228,154.00
投资活动产生的现金流量净额		7,514,204.70	-105,432.65
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		--	--
借款所收到的现金		650,000,000.00	70,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		--	--
现金流入小计		650,000,000.00	70,000,000.00
偿还债务所支付的现金		374,811,098.72	68,289,671.78
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		21,719,734.34	24,342,687.23
支付的其他与筹资活动有关的现金		--	--
现金流出小计		396,530,833.06	92,632,359.01
筹资活动产生的现金流量净额		253,469,166.94	-22,632,359.01
四、汇率变动对现金的影响			
		--	-120,295.60
五、现金及现金等价物净增加额			
		-103,201,956.10	-30,659,570.04
加：期初现金及现金等价物余额		165,443,883.33	196,103,453.37
六、期末现金及现金等价物余额			
		62,241,927.23	165,443,883.33

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	股本	减： 库存 股	专项 储备	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	--	--	978,244,858.10	113,936,295.79	-859,485,749.27	1,244,355,404.62
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1,011,660,000.00			978,244,858.10	113,936,295.79	-859,485,749.27	1,244,355,404.62
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号列示)	--	--	--	--	-113,936,295.79	69,999,677.83	-43,936,617.96
(一)净利润	--	--	--	--	--	-43,936,617.96	-43,936,617.96
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	--
上述(一)和(二)小 计	--	--	--	--	--	-43,936,617.96	-43,936,617.96
(三)所有者投入和减少 的资本	--	--	--	--	--	--	--
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、对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部 结转	--	--	--	--	-113,936,295.79	113,936,295.79	--
1、资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	-113,936,295.79	113,936,295.79	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--
1、本年提取	--	--	--	--	--	--	--
2、本年使用	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	--	--	978,244,858.10	--	-789,486,071.44	1,200,418,786.66

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

2008 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	股本	减： 库存 股	专项 储备	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	--	--	978,244,858.10	113,936,295.79	-824,935,148.77	1,278,906,005.12
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	--	--	978,244,858.10	113,936,295.79	-824,935,148.77	1,278,906,005.12
三、本年增减变动金额	--	--	--	--	--	-34,550,600.50	-34,550,600.50
（一）净利润	--	--	--	--	--	-34,550,600.50	-34,550,600.50
（二）其它综合收益	--	--	--	--	--	--	--
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	--	-34,550,600.50	-34,550,600.50
（三）所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--
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、对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--
（五）所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--
（六）专项储备	--	--	--	--	--	--	--
1、本年提取	--	--	--	--	--	--	--
2、本年使用	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	--	--	978,244,858.10	113,936,295.79	-859,485,749.27	1,244,355,404.62

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 公司会计机构负责人：

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2009 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

附注一、 公司的基本情况

(一) 公司简介

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“本公司”)系于 1993 年 7 月经深圳市人民政府办公厅深府办复(1993)724 号文批准,在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司。本公司发行的 A 股及 B 股分别于 1993 年 9 月 15 日及 1994 年 1 月 10 日在深圳证券交易所挂牌交易,1994 年 8 月 31 日,本公司发行的 B 股作为一级有保荐 A D R 在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为 1,011,660,000 股,其中:A 股 891,660,000 股,B 股 120,000,000 股。本公司企业法人营业执照注册号为 440301103225878,注册资本为 1,011,660,000.00 元。

2004 年 10 月 13 日,根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(深国资委[2004]223 号)《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》,本公司原大股东--深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建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。由此引起本公司的股权划转变更,业经国务院国有资产监督管理委员会“国资产权[2005]689 号”文批准,并经中国证券监督管理委员会“证监公司字[2005]116 号”文批准豁免其要约收购义务,并于 2006 年 2 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户登记手续。截至报告期末,深圳市投资控股有限公司持有本公司 642,884,262 股(占本公司总股本 63.55%),所持股份均为无限售条件股份。

(二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：本公司属于房地产业。

公司经营范围：从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

主要产品或提供的劳务：本公司的主要产品是提供商品住宅、物业租赁及管理服务、酒店客房服务,以及建筑安装装修服务。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2010 年 4 月 19 日批准报出。

附注二、 公司主要会计政策、会计估计、前期差错和合并会计报表编制方法

(一) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2009 年度财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则(2006) 的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本公司的 2009 年度财务报表同时符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2010 年修订）和《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）有关财务报表及其附注的披露要求。

(三) 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(四) 记账本位币

中国境内的公司以人民币为记账本位币，注册于其他国家的子公司以注册地币种为记账本位币。

(五) 记账基础和计量属性

会计核算以权责发生制为记账基础。

会计计量属性主要包括：历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值，对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够可靠计量时，根据各项企业会计准则具体规定，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

(六) 外币业务核算方法

1. 外币交易

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除与购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按借款费用的原则处理外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，以资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

2. 外币财务报表的折算

本公司之控股子公司美国长城地产有限公司以美元作为记账本位币，在进行外币报表折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。外币报表折算产生的折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示，其中由于关联方往来产生的折算差额，在合并报表时抵销。

(七) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并包括同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并两种类型。

1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业合并前后均受同一方或相同多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。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，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发生或承担的负债、发行的权益性

证券等在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接相关的费用之和。支付的非现金资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额时，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。

购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。

业务合并按相同的方法处理。

(八)合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围。因此本公司在编制合并当期财务报表时，将被合并子公司的经营成果自本公司最终控制方开始实施控制时起纳入本公司合并利润表中，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司的资产、负债及经营成果纳入本公司合并财务报表中，并不调整合并财务报表年初数以及前期比较报表。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

如果归属少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额，除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部分外，其余部分冲减本公司权益（即本财务报表中的归属于母公司股东权益）。如果子公司以后期间实现利润，在弥补了由本公司权益所承担的属于少数股东的损失之前，所有利润全部归属于本公司权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有公司内重大交易，包括内部实现利润及往来余额均已抵销。

(九) 现金等价物的确定标准

现金是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指公司持有的期限短、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。

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产和金融负债在初始确认时划分为以下几类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产；其它金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认

金融资产的确认是指将符合金融资产定义和金融资产确认条件的项目记入资产负债表的过程。金融负债的确认是指将符合金融负债定义和金融负债确认条件的项目记入资产负债表的过程。

3. 金融资产和金融负债的计量

初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

除贷款和应收款项、持有至到期投资和其他金融负债外，金融资产和金融负债均以公允价值进行后续计量，其他金融负债采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的损益计入当期损益。

可供出售的金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在发生减值、摊销或终止确认时产生的利得或损失计入当期损益。

4. 金融资产和金融负债的终止

金融资产终止确认，是指将金融资产从企业的账户和资产负债表内予以转销。当收取金融资产现金流量的合同权利终止，或金融资产已经转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件的，终止确认该金融资产。

金融负债终止确认，是指将金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

5. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产和金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；

(2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；

(3) 初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；

(4) 采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有表明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，按照实际交易价格计量。

6. 金融资产的减值

资产负债表日对以公允价值计量且变动计入当期损益金融资产以外的的金融资产的帐面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产其发生了减值的，计提减值准备。

(1) 持有至到期投资

资产负债表日有客观证据表明其发生了减值，根据期账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。

（2）可供出售金融资产

资产负债表日，公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

（十一） 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款，坏账准备采用备抵法。期末如果有客观证据表明应收款项发生了减值的，则将其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

1． 单项金额重大的应收款项的确认标准及坏账准备的计提方法

单项金额重大的应收账款是指期末余额 500 万元及以上的应收账款，单项金额重大的其他应收款是指期末余额 500 万元及以上的其他应收款。对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

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

本公司在充分考虑了不同市场、不同客户的风险情况下制定信用政策，并将单项金额不重大的应收款项，以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合，本公司根据以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础进行确定减值损失金额。

3． 其他不重大的应收款项

本公司对按信用风险特征组合后该组合的风险较小的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，按个别方式评估减值损失。

（十二） 存货的核算方法

1、存货的分类：

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品、工程施工。

2、存货的核算：

(1) 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发产品在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发产品当中；

(2) 公共配套设施费：按实际完工成本计入在建开发产品（如果房地产项目完工时相应的公共配套设施尚未建设完成，则根据预计发生的成本计入完工开发产品），如果一个配套设施存在多个房地产项目受益且开发的产品为同一类型时，则根据其可销售面积按比例分摊；如果一个配套设施存在多个房地产项目受益但开发的产品类型不同时（如同时开发普通住宅和别墅），则根据其占地面积按比例分摊；

(3) 公用设施专用基金：深圳经济特区内竣工交付的房屋项目按除地价以外的建设工程总投资2%的比例提取，并计入在建开发产品；深圳经济特区外竣工交付的房屋项目，按建设工程总投资2%的比例计提，并计入在建开发产品；

(4) 质量保证金：根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付；

(5) 存货盘存制度采用永续盘存制，各类存货的购入与入库按实际成本计价；发出按加权平均法计价；开发产品的发出按个别认定法计价；低值易耗品在领用时按一次摊销法摊销；

(6) 年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

(十三) 长期股权投资核算方法

1、长期股权投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，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（以下简称“其他股权投资”）。

2、长期股权投资的初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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，长期股权投资的初始投资成本与支付对价的帐面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照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作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期投资

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，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

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。

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。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

3、长期股权投资的后续计量

本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。对合营企业、联营企业长期股权投资采用权益法核算。

4、长期股权投资损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，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。

采用权益法核算的长期股权投资，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础调整后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。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。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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。

5、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

（1）确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动共有的控制。在合营企业设立时，合营各方在投资合同或协议中约定在所设立合营企业的重要财务和生产经营决策制定过程中，必须由合营各方均同意才能通过。

（2）确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。一般情况下本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% 以上但低于 50% 的表决权股份时认为对被投资单位具有重大影响。

6、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司、对合营企业、对联营企业的长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

(十四) 投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产的确认

同时满足下列条件的，确认为投资性房地产：（1）、持有目的是赚取租金或资本增值，或者两者兼有之；（2）、能够单独计量和出售；（3）、与该投资性房地产相关的经济利益很可能流入企业；（4）、该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

2、投资性房地产的种类

投资性房地产分为：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。

3、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产按成本进行初始计量。

以非货币资产交换方式取得的投资性房地产，如果该项交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的投资性房地产，按取得的投资性房地产的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

4、投资性房地产的后续计量

在资产负债表日，本公司采用成本模式按固定资产相同的方法对投资性房地产进行后续计量。

5、投资性房地产的转换与处置

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应将投资性房地产与其他资产进行转换，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产被处置时，以处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十五) 固定资产的确认条件、分类及其折旧方法

1、固定资产的标准

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

2、固定资产的确认条件

(1) 该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

4、固定资产的计价

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。购买价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定，现值与实际支付价款之间的差额，除按借款费用原则应予以资本化以外，在信用期内计入当期损益。

5、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的 5%）确定其折旧率，年分类折旧率如下：

资产类别	预计使用年限	年折旧率%
房屋建筑物	30 年	3.17
机器设备	7 年	13.57
运输工具	6 年	15.83
电子设备及其他	5 年	19.00

6、固定资产后续支出

固定资产后续支出在同时符合：（1）、与该支出有关的经济利益很可能流入企业；（2）、该后续支出的成本能可靠地计量，计入固定资产成本，如有替换部分，应扣除其账面价值，不符合上述条件的固定资产后续支出，在发生时计入当期损益。

以经营租赁方式租入固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，在合理的期间内摊销。

7、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，应以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

（十六） 在建工程

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等，并按实际发生的支出确定工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

资产负债表日，对长期停建并计划在 3 年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

（十七） 无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1、无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

2、无形资产摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

出租车牌照按牌照使用期限 38 年摊销。

(2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3、无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十八) 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按受益期限分期平均摊销。

(十九) 借款费用的会计处理方法

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

1、资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

(1) 资产支出已经发生；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2、资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，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，计算确定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3、暂停资本化

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或生产活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，借款费用不暂停资本化。

4、停止资本化

当所购建或生产的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

（二十） 职工薪酬

本公司职工薪酬，是指为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：（1）职工工资、奖金、津贴和补贴；（2）职工福利费；（3）医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；（4）住房公积金；（5）工会经费和职工教育经费；（6）非货币性福利；（7）因解除与职工的劳动关系给予的补偿；（8）其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在职工为本公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别计入产品成本、劳务成本、建造固定资产成本、无形资产成本或当期损益。

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在同时满足下列条件时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

- （1）本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施；

(2) 本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

(二十一) 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

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

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

(二十二) 收入确认原则

(1) 销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- A 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- B 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- C 收入的金额能够可靠地计量；
- D 相关的经济利益很可能流入企业；
- E 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

根据上述原则，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下四个条件：

- A、房地产完工，并完成竣工验收；
- B、已签订销售合同并在国土部门备案；
- C、一次性付款的，已收讫全部房款；分期付款方式的，如果延期收取的货款具有融资性质，按照应收合同价款的现值计算确定；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；
- D、按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

(2) 提供劳务，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

本公司采用已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权，相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量的，确认收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十三) 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益，用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司的所得税费用采用资产负债表债务法核算。递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。但能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

（二十五） 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

经营租赁是指除融资租赁以外的其它租赁。

（1）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。

出租人提供免租期的，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摊，免租期内确认租金费用。

出租人承担了某些费用的，将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

企业的售后租回交易认定为经营租赁的，分别以下情况处理：

a. 有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值的差额计入当期损益。

b. 售后租回交易如果不是按照公允价值达成的，售价低于公允价值的差额，应计入当期损益；但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿时，有关损失应予以递延（递延收益），并按与确认租金费用相一致的方法在租赁期内进行分摊；如果售价大于公允价值，其大于公允价值的部分应计入递延收益，并在租赁期内分摊。

（2）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，金额较大的资本化，在整个经营租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。对于经营租赁租出的房地产，采用类似资产的折旧政策计提折旧，对于其它经营租赁资产，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。

提供免租期的，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。承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

2. 融资租赁

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移也可能不转移。

(1) 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。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初始直接费用计入租入资产价值。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人的租赁内含利率的，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。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，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认的融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

对租赁资产采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期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满时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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 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帐价值，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。未实现融资收益采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分配。

每年年度终了，对未担保余值进行复核。未担保余值增加的，不作调整。有证据表明未担保余值已经减少的，重新计算租赁内含利率，由此引起的租赁投资净额的减少计入当期损益；以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。租赁投资净额是融资租赁中最低租赁收款额及未担保余值之和与未实现融资收益之间的差额。

已确认损失的未担保余值得以恢复的，在原已确认的损失金额内转回，并重新计算租赁内含利率，以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十六） 持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

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，应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提折旧，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。

某项资产被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

（1）该资产被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额。

（2）决定不再出售之日的再收回金额。

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，其他非流动资产不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

（二十七） 主要会计政策和会计估计变更

1. 会计政策变更

本公司 2009 年度无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更

本公司 2009 年度无会计估计变更事项。

（二十八） 前期会计差错更正

本公司 2009 年度无前期会计差错更正事项。

附注三、 税项

公司适用的主要税种、税率：

税种	计税依据	税率%
营业税	房屋销售收入、租赁收入、物业管理收入	5
营业税	建筑工程、安装工程收入	3
增值税	商品销售收入	17
城建税	应纳营业税和增值税额	1
教育费附加	应纳营业税和增值税额	3
土地增值税	转让房地产增值额	*
企业所得税	应纳税所得额	**

* 根据深圳市人民政府深府办函[2005]93 号、深圳市地方税务局深地税发【2005】521 文的规定，从 2005 年 11 月 1 日起，对在深圳市从事房地产开发和房地产转让并取得收入的单位和个人按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定征收土地增值税；对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得销售收入的先按预征率征收税款（转让别墅、度假村、酒店式公寓的按销售收入的 1% 预征，转让其他房地产的按销售收入的 0.5% 预征），待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补税款。清算土地增值税采用超率累进税率，对增值比例在 50% 以下的按 30% 的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在 20% 以下的免征土地增值税），对增值比例超过 50% 未超过 100% 的部分按 40% 的比例征收，对增值比例超过 100% 未超过 200% 的部分按 50% 的比例征收，对增值比例超过 200% 的部分按 60% 的比例征收。2008 年 7 月 1 日，深圳市地方税务局发布了《关于调整我市土地增值税预征率的通告》（深地税告[2008]5 号），根据该通告，深圳市从 2008 年 7 月 1 日（征收期）开始调整土地增值税预征率，调整后普通标准住宅按销售收入 1% 预征，别墅为 3%，其他类型房产为 2%。

本公司之子公司汕头市华林房产开发有限公司根据汕头市地方税务局《关于进一步推进依法治税公平税负营造良好税收环境的若干意见》（汕地税发〔2009〕54 号），2009 年 7 月前土地增值税预征率为 0.7%，从 2009 年 7 月起，土地增值税预征率调整为 2%。

**企业所得税税率如下：

项目	所得税税率%
境内企业	
-注册于深圳的企业	20
-注册于深圳外境内其他地区的企业	25

注册于香港的企业	17.5
----------	------

根据国务院国发〔2007〕39号《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》规定，企业按照原税收法律、行政法规和具有行政法规效力文件规定享受的企业所得税优惠政策，按以下办法实施过渡：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。

附注四、 企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况

2009年度本公司的子公司有关情况如下：

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	期末实际投资额(万元)	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额(万元)	2009年12月31日		是否合并报表
							集团持股比例%	集团表决权比例%	
深圳海燕大酒店有限公司	全资子公司	深圳	3,000	酒店服务	3,000	--	100	100	是
深圳市物业管理有限公司	全资子公司	深圳	725	物业管理	725	--	100	100	是
深圳圳通工程有限公司	全资子公司	深圳	1,000	安装、维修	1,000	--	100	100	是
深圳市华展建设监理有限公司	全资子公司	深圳	800	建设监理	800	--	100	100	是
深圳市深房小汽车出租有限公司	全资子公司	深圳	1,029	小汽车出租	1,029	--	100	100	是
深圳深房停车场有限公司	全资子公司	深圳	4,250	建设经营停车场	4,250	--	100	100	是
深圳市深房投资有限公司	全资子公司	深圳	1,000	投资、兴办实业	1,000	--	100	100	是
深圳市深房保税贸易有限公司	全资子公司	深圳	500	进出口贸易	500	--	100	100	是
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	全资子公司	深圳	3,000	房地产开发	3,000	--	100	100	是
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	全资子公司	广州	2,000	房地产开发	2,000	--	100	100	是
北京新峰房地产开发经营有限公司	全资子公司	北京	US\$1,000	房地产经营	7,671	--	100	100	是
北京深房物业管理有限责任公司	全资子公司	北京	50	物业管理服务	50	--	100	100	是
深圳市深物电梯有	全资子公司	深圳	350	电梯销售与维	350	--	100	100	是

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	期末实际投资额(万元)	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额(万元)	2009年12月31日		是否合并报表
							集团持股比例%	集团表决权比例%	
限公司				修服务					
深圳市联华企业有限公司	全资子公司	深圳	1,000	机械机电设备安装	1,000	--	100	100	是
新峰置业有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD100	9,587	100	100	是
华林有限公司	全资子公司	香港	HKD1	投资控股	HKD1	--	100	100	是
汕头市华林房产开发有限公司	全资子公司	汕头	US\$600	房地产开发	US\$600	--	100	100	是
美国长城地产有限公司	控股子公司	美国	USD50	房地产开发	USD35	10,138	70	70	是
新峰企业有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD100	62,859	100	100	是
依烈有限公司	全资子公司	香港	HKD1	集团公司融资	HKD1	--	100	100	是
新峰投资有限公司	控股子公司	香港	HKD100	物业投资	HKD55	--	55	55	是
启禄有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD120	--	100	100	是
柏伟置业有限公司	控股子公司	香港	HKD1	物业投资	HKD0.8	--	80	80	是
启怡发展有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资兴办实业	HKD100	--	100	100	是
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	全资子公司	广州	HKD3980	房地产开发	HKD3980	--	100	100	是
新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司*1	控股子公司	武汉	US\$400	房地产开发	US\$400	--	55	55	是
深圳市深房百货有限公司*2	全资子公司	深圳	1,000	国内商业物资供销	1,000	--	100	100	否
深圳市数码港投资有限公司*3	控股子公司	深圳	2,000	信息技术咨询	1,400	--	70	70	否
深圳市深房集团宝安开发有限公司*4	全资子公司	深圳	2,000	房地产开发	2,000	--	100	100	否
深圳市房地产综合服务公司*5	全资子公司	深圳	1,371	日用百货、家用电器、五金等	596	--	100	100	否
深圳市深房实业发展公司*6	全资子公司	深圳	300	投资兴办实业	450	--	100	100	否
深圳市特发房产建筑装修公司*7	全资子公司	深圳	221	建筑、装修	818	--	100	100	否
澳洲柏克顿有限公司*8	控股子公司	澳大利亚	US\$20	房地产开发	91	1,256	60	60	否
加拿大长城(温哥华)有限公司*8	控股子公司	加拿大	JOD 0.1	房地产开发	0.45	8,904	75	75	否

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	期末实际投资额(万元)	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额(万元)	2009年12月31日		是否合并报表
							集团持股比例%	集团表决权比例%	
百立有限公司*8	全资子公司	香港	HKD50	分包承建及买卖建材	20	1,107	100	100	否
深圳市深房建筑装饰材料公司*9	全资子公司	深圳	268	建筑材料	268	--	100	100	否
深圳中港海燕企业有限公司*10	控股子公司	深圳	1,900	旅业酒楼餐饮	1,294	--	68	68	否
深圳市新东方百货有限公司*11	全资子公司	深圳	2,000	国内商业物资供销	1,850	--	100	100	否
广东省封开县联峰水泥制造有限公司*12	控股子公司	广东封开	US\$800	生产经营水泥	12,126	--	90	90	否

*1 新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司

本公司通过本公司之 55% 控制子公司新峰投资有限公司持有该公司 100% 股权。

*2 深圳市深房百货有限公司

深圳市深房百货有限公司于 2007 年 10 月 29 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于 2007 年 12 月 7 日发布了清算公告。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对深房百货公司投资的帐面价值为零。

*3 深圳市数码港投资有限公司

深圳市数码港投资有限公司于 2008 年 5 月 12 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于 2008 年 12 月 5 日发布了清算公告。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。

*4 深圳市深房集团宝安开发有限公司

深圳市深房集团宝安开发有限公司于 2009 年 9 月 18 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。

*5 深圳市房地产综合服务公司

深圳市房地产综合服务公司经营期限为 1983 年 1 月 26 日至 1999 年 8 月 28 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2002 年 2 月 8 日被依法吊销营业执照。

*6 深圳市深房实业发展公司

深圳市深房实业发展公司经营期限为 1993 年 10 月 3 日至 1998 年 10 月 3 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2002 年 2 月 8 日被依法吊销营业执照。

*7 深圳市特发房产建筑装修公司

深圳市特发房产建筑装修公司经营期限为 1983 年 3 月 7 日至 1995 年 4 月 14 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，已于 2004 年前被依法吊销营业执照。

*8 澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城（温哥华）有限公司、百立有限公司

该三公司系本公司早年在境外设立的公司，2000 年 12 月 13 日本公司召开董事会，决定将该三公司进行停业清算。

*9 深圳市深房建筑装饰材料公司

深圳市深房建筑装饰材料公司经营期限为 1984 年 1 月 1 日至 2004 年 7 月 6 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2002 年 2 月 8 日被依法吊销营业执照。

*10 深圳中港海燕企业有限公司

深圳中港海燕企业有限公司经营期限为 1984 年 10 月 16 日至 2004 年 10 月 16 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 1999 年被依法吊销营业执照。

*11 深圳市新东方百货有限公司

深圳市新东方百货有限公司经营期限为 1983 年 6 月 7 日至 1998 年 6 月 7 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2001 年 1 月 10 日被依法吊销营业执照。

*12 广东省封开县联峰水泥制造有限公司

广东省封开县联峰水泥制造有限公司的全部资产（包括有形资产和无形资产）已于 2006 年 1 月 22 日被法院拍卖偿债，成为一空壳公司，本公司对该公司投资的帐面价值为零。

除上述*2、*3、*4、*12 外，上列未纳入合并范围的被投资单位因已于多年前停止经营，且公司实体已不存在，本公司已无法对其实施有效控制，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围，本公司对上述公司投资及实质上构成对这些公司的净投资的帐面价值为零。

2. 同一控制下的企业合并取得子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

3. 非同一控制下企业合并取得子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	期末实际投资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)	2009 年 12 月 31 日		是否合并报表
							集团持股比例%	集团表决权比例%	
汕头经济特区松山房产开发有限公司	全资子公司	汕头	HKD3000	房地产开发	2108	--	100	100	是

4. 本集团无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

(二) 子公司少数股东权益情况

子公司名称	截至 2009 年 12 月 31 日止		
	少数股东权益	少数股东权益中冲减少数股东损益的金额	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
新峰投资有限公司	-10,995,584.63	--	-10,884.64
柏伟置业有限公司	-2,027,387.46	--	-11,954.06
合计	-13,022,972.09	--	-22,838.70

(三) 2009 年度合并范围变更

1. 本期新纳入合并范围的子公司

深圳市深物电梯有限公司：该公司系本公司之全资子公司深圳市物业管理有限公司本年新设成立的有限责任公司（法人独资）。

名称	期末净资产	本期净利润
深圳市深物电梯有限公司	3,615,879.12	115,879.12

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

深圳市深房集团宝安开发有限公司：该公司于2009年9月18日召开股东会，决议终止营业、注销，并已组成清算组进行清算。根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳市深房集团宝安开发有限公司	20,379,525.68	-203,871.39

附注五、 合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

种类	2009-12-31			2008-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现金						
RMB	345,780.13		345,780.13	328,739.70		328,739.70
HKD	30,480.11	0.8805	26,839.22	45,458.39	0.8825	40,118.75
USD	2,000.00	6.8282	13,656.40	2,000.00	6.8397	13,679.40
小计			386,275.75			382,537.85
银行存款						
RMB	322,210,490.21		322,210,490.21	266,123,403.00		266,123,403.00
HKD	53,146,295.26	0.8805	46,795,312.96	29,920,395.95	0.8825	26,405,647.07
USD	106,432.32	6.8282	726,741.17	93,200.04	6.8397	637,460.31
CAD	197,933.41	6.4802	1,282,648.09	196,266.82	5.5973	1,098,564.27
AUD	48,827.40	6.1294	299,282.67	39,089.22	4.7304	184,907.64
小计			371,314,475.10			294,449,982.29
其他货币资金						
RMB	14,191,779.92		14,191,779.92	33,371,352.68		33,371,352.68
HKD	238,507.72	0.8805	210,002.74	237,409.21	0.8825	209,520.75
小计			14,401,782.66			33,580,873.43
合计			386,102,533.51			328,413,393.57

其他货币资金主要系业主向银行申请按揭贷款以购买本公司开发的房产时，贷款银行要求本公司提供的按揭贷款保证金。

货币资金年末余额较年初增加 5,768.91 万元，增幅 17.57%，主要原因系本年银行借款增加以及销售房产收到的款项增加所致。

2、交易性金融资产

种类	2009-12-31	2008-12-31
交易性权益工具投资	86,269.75	189,488.50
其中：成本	90,940.00	303,265.00
公允价值变动	-4,670.25	-113,776.50

交易性金融资产本年比上年减少 10.32 万元，降幅 54.46%，主要原因系本年出售交易性金融资产所致。

3、应收账款

(1) 按种类披露

类别	2009-12-31			2008-12-31		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例%	坏账准备
类别 1	--	--	--	--	--	--
类别 2	14,475,072.39	43.39	12,172,384.76	14,132,195.58	42.10	11,574,556.00
类别 3	18,887,002.56	56.61	6,457,294.35	19,434,721.90	57.90	7,055,123.11
合计	33,362,074.95	100.00	18,629,679.11	33,566,917.48	100.00	18,629,679.11

类别 1：指单项金额重大的应收账款，该类款项单项金额在 500 万元以上；

类别 2：指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应收账款，该类款项账龄在 3 年以上且能收回的可能性较小的款项；

类别 3：其他不重大应收账款。

(2) 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账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大其他应收款	14,475,072.39	12,172,384.76	84.09%	主要为代理进出口业务应收货款，账龄较长，可回收性较小，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他不重大应收账款	18,887,002.56	6,457,294.35	34.19%	主要为待收取房款，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
合计	33,362,074.95	18,629,679.11		

(3) 按账龄分类

账龄	2009-12-31			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	3,129,531.81	9.38	--	1,860,981.24	5.54	--
1至2年	66,946.50	0.20	--	387,433.51	1.15	--
2至3年	330,779.11	0.99	--	213,704.58	0.64	--
3至5年	886,529.88	2.66	--	1,425,690.58	4.25	--
5年以上	28,948,287.65	86.77	18,629,679.11	29,679,107.57	88.42	18,629,679.11
合计	33,362,074.95	100.00	18,629,679.11	33,566,917.48	100.00	18,629,679.11

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应收账款按账龄分类如下：

账龄	2009-12-31			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
5年以上	14,475,072.39	100.00	12,172,384.76	14,132,195.58	100.00	11,574,556.00
合计	14,475,072.39	100.00	12,172,384.76	14,132,195.58	100.00	11,574,556.00

(4) 应收账款前5名单位(个人)的应收账款总额如下

单位名称	与本公司关系	金额	比例(%)	年限	款项内容
中海地产股份有限公司	非关联方	2,371,860.65	7.11	1年以内	应收工程款
大兴汽车配件有限公司	非关联方	2,000,650.09	6.00	5年以上	应收售楼款，该等楼宇销售
自然人-刘子华	非关联方	1,333,142.04	4.00	5年以上	尚未办理产权证，本公司在业主要求办理产权证时收回。
自然人-王卫东	非关联方	1,200,000.00	3.60	5年以上	
自然人-邓伟	非关联方	996,220.21	2.99	5年以上	
合计		7,901,872.99	23.70		

(5) 应收账款期末余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 应收账款期末余额中应收关联方款项详见附注七、(三).5。

(7) 本公司本期无本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本年又全额收回或转回的应收账款。

(8) 本公司本期无实际核销的应收账款。

(9) 本公司本期无终止确认的应收款项情况。

(10) 本公司本期无以应收款项为标的进行证券化的情况。

4、预付款项

(1) 按账龄分类

账龄	2009-12-31		2008-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	10,568,061.87	58.65	13,646,498.46	56.08
1至2年	--	--	2,000.00	0.01
2至3年	2,000.00	0.01	27,058.00	0.11
3年以上	7,450,276.98	41.34	10,656,572.66	43.80
合计	18,020,338.85	100.00	24,332,129.12	100.00

(2) 预付账款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	比例(%)	年限	未结算原因
深圳市茂宁公司	非关联方	483,000.00	2.68	3年以上	预付代理进出口货款,未结算
深圳市联华绝缘材料工贸公司	非关联方	815,168.55	4.52	3年以上	预付代理进出口货款,未结算
开平富丽华时装公司	非关联方	1,570,000.00	8.71	3年以上	预付代理进出口货款,未结算
商丘市佳和肠衣公司	非关联方	500,000.00	2.77	3年以上	预付代理进出口货款,未结算
商丘市裘革毛绒公司	非关联方	1,263,486.10	7.01	3年以上	预付代理进出口货款,未结算
合计		4,631,654.65	25.69		

(3) 预付帐款期末余额中无持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位欠款。

(4) 预付帐款期末余额中无预付关联方款项。

5、其他应收款

(1) 按种类披露

类别	2009-12-31			2008-12-31		
	帐面余额	占总额 比例%	坏账准备	帐面余额	占总额 比例%	坏账准备
类别 1	154,633,577.80	67.78	149,500,412.72	140,857,938.22	63.20	136,057,938.22
类别 2	41,104,126.23	18.02	27,865,955.59	57,157,084.50	25.65	40,820,183.82
类别 3	32,401,405.02	14.20	1,474,482.65	24,855,478.29	11.15	1,988,221.68
合计	228,139,109.05	100.00	178,840,850.96	222,870,501.01	100.00	178,866,343.72

类别 1：指单项金额重大的其他应收款，该类款项单项金额在 500 万元以上；

类别 2：指单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大其他应收款，该类款项账龄在 3 年以上且能收回的可能性较小的款项；

类别 3：其他不重大应收款项。

(2) 按账龄分类

账龄	2009-12-31			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	9,336,668.77	4.09	--	2,525,642.20	1.13	--
1 至 2 年	3,399,443.88	1.49	--	5,911,834.18	2.65	--
2 至 3 年	1,626,202.50	0.71	--	3,576,605.94	1.60	--
3 至 5 年	1,426,952.45	0.63	--	1,272,600.35	0.57	--
5 年以上	212,349,841.45	93.08	178,840,850.96	209,583,818.34	94.05	178,866,343.72
合计	228,139,109.05	100.00	178,840,850.96	222,870,501.01	100.00	178,866,343.72

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大其他应收款按账龄分类如下：

账龄	2009-12-31			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
5 年以上	41,104,126.23	100.00	27,865,955.59	57,157,084.50	100.00	40,820,183.82
合计	41,104,126.23	100.00	27,865,955.59	57,157,084.50	100.00	40,820,183.82

(3) 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坏账准备计提

类别	2009-12-31			
	帐面余额	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大的其他应收款	154,633,577.80	149,500,412.72	96.68%	未纳入合并范围子公司往来款，账龄较长，可回收性很小，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大其他应收款	41,104,126.23	27,865,955.59	67.79%	非关联方往来款，账龄较长，可回收性较小，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他不重大应收款项	32,401,405.02	1,474,482.65	4.55%	金额不重大的其他应收款，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
合计	228,139,109.05	178,840,850.96		

(4) 其他应收款前 5 名单位(个人)的其他应收款总额如下：

单位名称	与本公司关系	金额	比例(%)	年限
百立有限公司*	子公司	19,181,797.04	8.41	5 年以上
澳洲柏克顿有限公司*	子公司	12,559,290.58	5.51	5 年以上
加拿大长城（温哥华）有限公司*	子公司	89,035,748.07	39.03	5 年以上
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营企业	10,465,168.81	4.59	5 年以上
罗浮山旅游总公司	非关联方	9,600,000.00	4.21	5 年以上
合计		140,842,004.50	61.74	

*上述子公司系未纳入合并范围的子公司，详见附注四、（一）.1。

(5) 其他应收款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 其他应收款期末余额中应收关联方款项详见附注七、（三）.5。

(7) 本公司本期收回本报告期前已全额计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位名称	原坏账准备计提依据	本期收回金额
沈阳同新房产开发有限公司	该款项账龄较长，且债务人财务状况恶化，无力偿还银行到期借款。	700 万

本公司前期鉴于对沈阳同新房产开发有限公司的借款账龄较长，且债务人财务状况恶化，无力偿还银行到期借款，故本公司对沈阳同新房产开发有限公司的借款全额计提坏账准备。本公司本期对沈阳同新房产开发有限公司的借款收回情况详见附注十一、（一）.5。

（8）本公司本期无实际核销的其他应收款。

（9）本公司本期无终止确认的其他应收款情况。

（10）本公司本期无以其他应收款为标的进行证券化的情况。

6、存货

（1）存货分类

项目	2009-12-31		2008-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
完工开发产品	374,902,380.30	1,350,000.00	429,136,074.84	1,350,000.00
在建开发产品	542,654,985.50	47,584,499.31	534,095,339.64	47,584,499.31
拟开发产品	1,200,170,737.09	--	--	--
原材料	861,932.89	--	1,206,220.38	--
库存商品	608,858.82	278,891.91	296,311.43	278,891.91
低值易耗品	11,478.74	--	37,339.94	--
工程施工	18,301,964.51	--	30,034,359.24	--
合计	2,137,512,337.85	49,213,391.22	994,805,645.47	49,213,391.22

存货年末账面余额较年初增加 114,270.66 万元，增幅 120.85%，主要系本年增加土地储备所致。

（2）存货跌价准备

存货类别	2008-12-31	本年计提	本年减少		2009-12-31
			转回	转销	
库存商品	278,891.91	--	--	--	278,891.91
水云天雅、茗苑	47,584,499.31	--	--	--	47,584,499.31
华民大厦	1,350,000.00	--	--	--	1,350,000.00
合计	49,213,391.22	--	--	--	49,213,391.22

(3) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
金叶岛首期别墅	1996 年	3,141,098.72	--	--	3,141,098.72
金叶岛多层公寓	1997 年	36,331,126.65	--	253,778.73	36,077,347.92
金叶岛六期别墅	2007 年	43,022,827.06	--	8,551,007.65	34,471,819.41
金叶岛七期别墅	2007 年	18,424,926.88	--	--	18,424,926.88
金叶岛八期别墅	2007 年	19,490,877.67	--	12,774,506.18	6,716,371.49
金叶岛九期别墅*	2009 年	--	56,446,237.99	--	56,446,237.99
金叶岛十一期	2008 年	262,549,924.37	--	123,651,923.57	138,898,000.80
黄埔新邨一期	1994 年	121,283.88	--	--	121,283.88
黄埔新邨二期	2007 年	12,581,871.83	--	5,849,466.48	6,732,405.35
华民大厦		3,020,596.68	--	--	3,020,596.68
华丰大厦	2000 年	1,631,743.64	--	--	1,631,743.64
星湖花园多层	2003 年	381,992.20	--	133,607.91	248,384.29
星湖花园 8 栋	2005 年	9,988,789.21	--	--	9,988,789.21
星湖花园 3 栋	2008 年	16,922,232.10	--	16,922,232.10	--
日月阁		854,963.28	--	854,963.28	--
北京新峰大厦		671,820.67	--	--	671,820.67
友谊多层停车场**		--	56,266,380.81	--	56,266,380.81
蛟湖路商铺**		--	2,045,172.56	--	2,045,172.56
合计		429,136,074.84	114,757,791.36	168,991,485.90	374,902,380.30

*金叶岛九期别墅本年增加系金叶岛九期别墅于本年 2 月竣工从在建开发产品转入。

**友谊多层停车场等本年增加系投资性房地产因用途发生改变而重分类转入存货所致。本公司于 2010 年 1 月 29 日在深圳市土地房产交易中心将友谊多层停车场以人民币 129,360,000.00 元的价格公开拍卖成交。

(4) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2008-12-31	2009-12-31
东湖帝景名苑			128,932,800.58	129,832,800.58
金叶岛九期	2008 年	2009 年	47,546,989.99	--
金叶岛十期	2008 年	2010 年	69,666,035.43	118,848,416.49
汕头金湖路项目	2008 年		53,538,914.00	53,858,008.00
水云天雅、茗苑	2007 年		213,326,543.59	219,031,704.38

汕头新峰大厦			21,084,056.05	21,084,056.05
合计			534,095,339.64	542,654,985.50

在建开发产品中，金叶岛十期土地使用权帐面价值为 61,548,064.64 元，已用于本公司银行借款抵押，抵押期限至 2010 年 7 月 30 日。

本年度借款费用资本化金额为 6,806,525.39 元（上年度为：10,481,274.23 元）。

（5）拟开发产品

项目名称	预计开发时间	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
光明新区项目	2011.3	--	1,200,170,737.09	--	1,200,170,737.09
合计		--	1,200,170,737.09	--	1,200,170,737.09

本公司于本年 8 月 28 日以挂牌出让方式竞得深圳市光明新区光明街道公园路南侧、二十七号路北侧宗地号为 A510-0131、A511-0025 的两宗居住用地土地使用权，总地价为 12 亿元，本公司已于本年 9 月 9 日支付 50% 地价款，剩余地价款须在一年内付清。该项目总占地面积约 90,737.09 平方米，容积率为 2，总建筑面积约 181,470.00 平方米，预计于 2011 年初开工建设。

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2008-12-31	本年增减变动	2009-12-31	持股比例(%)	表决权比例(%)	本年现金红利	本年计提减值准备	减值准备
一、对联营企业投资：										
深圳沙头角南天商场*1	权益法	2,850,618.06	2,599,085.66	-152,851.44	2,446,234.22	50	50	--	--	--
肇庆桂峰水泥有限公司*2	权益法	15,112,000.00	14,500,911.03	-1,776,494.00	12,724,417.03	50	50	--	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	权益法	1,250,000.00	1,816,528.73	24,748.46	1,841,277.19	25	25	--	--	1,076,954.64
深圳市新峰地产顾问有限公司	权益法	600,000.00	--	--	--	20	20	--	--	--
深圳润华汽车贸易公司	权益法	1,445,425.56	1,445,425.56	--	1,445,425.56	50	50	--	--	1,445,425.56
深圳东方新世界百货有限公司	权益法	15,000,000.00	--	--	--	50	50	--	--	--
二、对合营企业投资：										
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	权益法	9,969,206.09	9,969,206.09	--	9,969,206.09	合作	合作	--	--	9,969,206.09
封开杏花宾馆	权益法	9,455,465.38	9,455,465.38	--	9,455,465.38	合作	合作	--	--	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	权益法	9,037,070.89	9,037,070.89	--	9,037,070.89	合作	合作	--	--	912,537.16
西安新峰物业商贸有限公司	权益法	32,840,729.61	32,840,729.61	--	32,840,729.61	合作	合作	--	--	20,673,831.77
东益地产有限公司	权益法	30,376,084.89	30,376,084.89	--	30,376,084.89	合作	合作	--	--	21,225,715.87
三、其他股权投资：										
深圳市深房实业发展公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	100	100	--	--	4,500,000.00

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2008-12-31	本年增减变动	2009-12-31	持股比例(%)	表决权比例(%)	本年现金红利	本年计提减值准备	减值准备
深圳中港海燕企业有限公司	成本法	12,940,900.00	12,940,900.00	--	12,940,900.00	68	68	--	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	成本法	5,958,305.26	5,958,305.26	--	5,958,305.26	100	100	--	--	5,958,305.26
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00	100	100	--	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00	60	60	--	--	906,630.00
加拿大长城(温哥华)有限公司	成本法	4,526.25	--	--	--	75	75	--	--	--
深圳市特发房产建筑装修公司	成本法	8,180,003.63	8,180,003.63	--	8,180,003.63	100	100	--	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	成本法	18,500,000.00	18,500,000.00	--	18,500,000.00	100	100	--	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	成本法	2,680,000.00	2,680,000.00	--	2,680,000.00	100	100	--	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	--	10,000,000.00	100	100	--	--	10,000,000.00
深圳市数码港投资有限公司	成本法	14,000,000.00	7,613,507.96	--	7,613,507.96	70	70	--	--	--
昆山调峰电力有限公司*3	成本法	32,471,239.25	32,471,239.25	--	32,471,239.25	50	50	7,208,812.56	--	--
云南鲲鹏航空服务有限公司	成本法	5,464,240.74	5,464,240.74	--	5,464,240.74	25	25	375,000.00	--	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司*4	成本法	20,000,000.00	--	20,379,525.68	20,379,525.68	100	100	--	--	--
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25	100	100	--	--	58,547,652.25
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	成本法	121,265,000.00	56,228,381.64	--	56,228,381.64	90	90	--	--	56,228,381.64
合计		453,740,106.04	336,232,468.57	18,474,928.70	354,707,397.27			7,583,812.56	--	243,402,109.25

*1 深圳沙头角南天商场

本公司于 2010 年 2 月 2 日将本公司持有的沙头角南天商场 50% 股权在深圳联合产权交易所人民币 1,214.50 万元的价格挂牌协议转让给深圳市沙头角商业外贸有限公司。

*2 肇庆桂峰水泥有限公司

本公司于 2009 年 2 月 24 日召开党政联席会议，会议决议对本公司持有的肇庆桂峰水泥有限公司 50% 股权进行处置，在同等条件下，原股东广隆集团享有优先受让权。本公司与广隆集团已就肇庆桂峰水泥有限公司股权转让事宜达成初步意向。

*3 昆山调峰电力有限公司

昆山调峰电力有限公司于 2010 年 1 月 30 日召开董事会，董事会认为原定于 2009 年 6 月 30 日的公司清算日因故被迫延期，重新决定以 2010 年 2 月 6 日为公司解散日期，并按照有关程序进行停业清算。

*4 深圳市深房集团宝安开发有限公司

深圳市深房集团宝安开发有限公司于 2009 年 9 月 18 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。上述本年增加投资 20,379,525.68 元系截止 2009 年 12 月 31 日本公司对该公司投资的账面价值。

(2) 长期股权投资减值准备计提情况

被投资单位名称	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			本年转回	本年转销	
深圳市荣华机电工程有限公司	1,076,954.64	--	--	--	1,076,954.64
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	--	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	12,940,900.00	--	--	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	--	5,958,305.26
百立有限公司	201,100.00	--	--	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	--	906,630.00
深圳市特发房产建筑装修公司	8,180,003.63	--	--	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	18,500,000.00	--	--	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	10,000,000.00	--	--	--	10,000,000.00
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	56,228,381.64	--	--	--	56,228,381.64
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	--	1,445,425.56
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	--	9,969,206.09
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	--	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	912,537.16	--	--	--	912,537.16
西安新峰物业商贸有限公司	20,673,831.77	--	--	--	20,673,831.77
东益地产有限公司	21,225,715.87	--	--	--	21,225,715.87
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	--	58,547,652.25

被投资单位名称	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			本年转回	本年转销	
合计	243,402,109.25	--	--	--	243,402,109.25

8、投资性房地产(采用成本模式计量)

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
原 值				
房屋建筑物	961,678,279.84	1,660,483.00	128,483,594.25	834,855,168.59
土地使用权	105,424,885.54	--	177,257.22	105,247,628.32
小计	1,067,103,165.38	1,660,483.00	128,660,851.47	940,102,796.91
累计摊销				
房屋建筑物	246,267,118.32	29,100,388.92	39,982,158.18	235,385,349.06
土地使用权	--	--	--	--
小计	246,267,118.32	29,100,388.92	39,982,158.18	235,385,349.06
减值准备				
房屋建筑物	15,283,846.00	--	1,101,491.05	14,182,354.95
土地使用权	86,527,122.74	--	145,483.26	86,381,639.48
小计	101,810,968.74	--	1,246,974.31	100,563,994.43
净 额				
房屋建筑物	700,127,315.52			585,287,464.58
土地使用权	18,897,762.80			18,865,988.84

小计	719,025,078.32			604,153,453.42
----	----------------	--	--	----------------

本年摊销额为 29,100,388.92 元，本年未计提减值准备。

房屋建筑物原值及累计摊销本年减少主要是由于本年对外出售以及因用途发生改变重分类所致。房屋建筑物原值本年减少 128,660,851.47 元，其中，已对外出售结转 36,828,521.28 元，改变用途重分类至存货 91,655,072.97 元（账面累计摊销额 33,343,519.60 元）。

土地使用权原值及减值准备本年减少，系外币报表折算时由于汇率变动形成。

投资性房地产中，有帐面价值为 313,689,907.16 元的房屋建筑物已用于本公司短期借款、长期借款（包含一年内到期的长期借款）抵押，详见附注五、14。

9、固定资产及累计折旧

固定资产类别	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
原 值				
房屋及建筑物	117,117,892.56	--	48,200.00	117,069,692.56
运输设备	21,071,522.19	750,156.00	2,037,518.66	19,784,159.53
电子设备及其他	15,744,005.35	580,518.28	227,907.66	16,096,615.97
合计	153,933,420.10	1,330,674.28	2,313,626.32	152,950,468.06
累计折旧				
房屋及建筑物	55,823,057.15	3,667,090.88	27,146.18	59,463,001.85
运输设备	14,274,748.44	1,597,367.61	1,921,423.37	13,950,692.68
电子设备及其他	12,809,402.10	596,935.65	284,720.00	13,121,617.75
合计	82,907,207.69	5,861,394.14	2,233,289.55	86,535,312.28
减值准备				
电子设备及其他	131,727.96			131,727.96
账面价值				
房屋及建筑物	61,294,835.41			57,606,690.71
运输设备	6,796,773.75			5,833,466.85
电子设备及其他	2,802,875.29			2,843,270.26
合计	70,894,484.45			66,283,427.82

本年折旧额为 5,861,394.14 元，本年无由在建工程转入固定资产的情况。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司固定资产房屋建筑物中，有帐面价值为 31,466,382.03 元的房屋建筑物已用于本公司短期借款、长期借款（包含一年内到期的长期借款）抵押，详见附注五、14。

本公司本期无暂时闲置的固定资产情况。

本公司本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

本公司本期无通过经营租赁租出的固定资产情况。

本公司本期无持有待售的固定资产情况。

10、 无形资产

项目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-12-31
账面原值				
软件	286,200.00	31,800.00	--	318,000.00
出租车牌照	6,368,000.00	--	--	6,368,000.00
合计	6,654,200.00	31,800.00	--	6,686,000.00
累计摊销				
软件	--	63,600.00	--	63,600.00
出租车牌照	223,440.00	166,580.00	--	390,020.00
合计	223,440.00	230,180.00	--	453,620.00
账面净值				
软件	286,200.00			254,400.00
出租车牌照	6,144,560.00			5,977,980.00
合计	6,430,760.00			6,232,380.00
减值准备	--			--
账面价值				
软件	286,200.00			254,400.00
出租车牌照	6,144,560.00			5,977,980.00
合计	6,430,760.00			6,232,380.00

本年摊销金额为 230,180.00 元。

11、 长期待摊费用

项目	原始发生额	2008-12-31	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	2009-12-31
装修费	1,808,640.24	527,346.90	--	162,445.20	1,443,738.54	364,901.70
合计	1,808,640.24	527,346.90	--	162,445.20	1,443,738.54	364,901.70

12、 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	2009-12-31	2008-12-31
资产减值准备	11,896,124.83	9,516,899.86
计提未发放的职工薪酬	807,847.20	647,628.85
可税前弥补的经营亏损	3,528,158.38	8,315,460.11
合计	16,232,130.41	18,479,988.82

(2) 未确认的递延所得税资产明细

项目	2009-12-31	2008-12-31
可税前弥补的经营亏损	32,165,474.52	23,087,988.67
合计	32,165,474.52	23,087,988.67

(3) 未确认递延所得税资产的可税前弥补的经营亏损将于以下年度到期

年份	2009-12-31
2010年	--
2011年	54,801,155.53
2012年	9,010,226.92
2013年	28,540,572.21
2014年	36,309,943.43
合计	128,661,898.09

(4) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	47,584,499.31
计提未发放的职工薪酬	4,304,271.06
可税前弥补的经营亏损	17,185,897.38
合计	69,074,667.75

13、 资产减值准备

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少		2009-12-31
			转回	转销	
坏账准备	197,496,022.83	7,000,000.00	7,000,000.00	25,492.76	197,470,530.07
存货跌价准备	49,213,391.22	--	--	--	49,213,391.22
长期股权投资减值准备	243,402,109.25	--	--	--	243,402,109.25
投资性房地产减值准备	101,810,968.74	--	--	1,246,974.31	100,563,994.43
固定资产减值准备	131,727.96	--	--	--	131,727.96
合计	592,054,220.00	7,000,000.00	7,000,000.00	1,272,467.07	590,781,752.93

14、 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	项目名称	抵押期限	2009 年 12 月 31 日 账面价值
银行存款	其他货币资金	*	11,266,193.14
存货（在建开发产品）	金叶岛 10 期土地使用权	2009.08.31-2012.08.03	61,548,064.64
存货（在建开发产品）	水云天雅、茗苑土地使用权	2009.12.08-2012.12.07	121,416,542.78
存货（在建开发产品）	东湖帝景名苑土地使用权	2009.09.04-2010.02.01	112,858,904.00
存货（完工开发产品）	友谊多层停车场	2009.09.04-2010.02.01	56,266,380.81
存货（完工开发产品）	星湖花园 8 栋	2009.09.04-2010.02.01	9,988,789.21
投资性房地产	湖景大厦	2009.09.04-2010.02.01	12,688,936.44
投资性房地产	文锦仓库、文锦花园	2009.09.04-2010.02.01	17,166,501.70
投资性房地产	深房广场	2007.06.21- 2012.03.29	197,843,557.90
投资性房地产	国商北座二层	2007.05.29-2017.05.29	78,334,803.28
投资性房地产	房地产大厦	2007.06.21- 2010.12.04	7,656,107.84
固定资产	深房广场 46-48 楼	2007.06.21- 2010.12.04	31,466,382.03
合计			718,501,163.77

*其他货币资金为本公司按房地产经营惯例为购房人提供按揭购房贷款的保证金。担保类型分为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起至购房人所购住房的《房地产证》办理完毕且抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日止。

上述所有权受到限制的资产，除其他货币资金为外，其余所有权受限制的资产均用于本公司银行及关联方借款抵押。

15、 短期借款

借款条件	2009-12-31	2008-12-31
抵押借款	100,000,000.00	59,200,000.00
合计	100,000,000.00	59,200,000.00

短期借款为本公司向本公司控股股东深圳市投资控股有限公司借款，本公司向其借款的事项详见附注七、（三）.2。

本公司本年末无已到期未偿还的短期借款情况。

16、 应付账款

项目	2009-12-31	2008-12-31
应付账款	730,944,352.56	230,446,779.80
合计	730,944,352.56	230,446,779.80

(1) 应付帐款期末余额较期初增加 50,049.76 万元，增幅 217.19%，主要是由于本年取得光明新区项目土地使用权预提应付深圳市规划和国土资源委员会剩余地价款所致；

(2) 本公司账龄超过一年的应付账款主要为尚未结算的工程款。

(3) 应付帐款期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

(4) 应付帐款期末余额中无应付关联公司款项；

17、 预收款项

账龄	2009-12-31		2008-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	151,606,227.42	96.49	126,030,681.97	96.85
1 年以上	5,509,824.73	3.51	4,103,839.92	3.15
合计	157,116,052.15	100.00	130,134,521.89	100.00

(1) 预收帐款期末余额较期初增加 2,698.16 万元，增幅 20.73%，主要系由于未达到收入确认条件的预收房款增加所致；

(2) 本公司账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的进出口代理业务形成的货款。

(3) 预收帐款期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

(4) 预收帐款期末余额中无应付关联公司款项。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司预收账款中的预收房款主要项目列示如下：

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	账龄
广州黄埔新邨	--	1,751,000.00	已竣工	1 年以内
汕头金叶岛第七期	5,136,334.00	6,173,201.00	已竣工	1 年以内
汕头金叶岛第八期	5,136,334.00	--	已竣工	1 年以内

汕头金叶岛第九期	--	35,338,525.00	已竣工	1年以内
汕头金叶岛第十一期	74,520,189.83	80,487,094.60	已竣工	1年以内
合计	84,792,857.83	123,749,820.60		

18、 应付职工薪酬

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,233,458.66	72,359,815.40	72,453,831.12	17,139,442.94
二、职工福利费	--	1,384,401.48	1,384,401.48	--
三、社会保险费	1,860,036.84	10,853,357.27	10,317,497.12	2,395,896.99
其中：养老保险	1,400,696.44	8,101,883.67	8,075,706.29	1,426,873.82
医疗保险	459,340.40	2,292,850.59	1,783,167.82	969,023.17
失业保险	--	187,649.15	187,649.15	--
工伤保险	--	121,006.15	121,006.15	--
生育保险	--	149,967.71	149,967.71	--
工会经费和职工教育经费	800,228.65	1,336,822.89	1,504,168.78	632,882.76
因解除劳动关系给予的补偿	5,262,990.06	--	958,719.00	4,304,271.06
其它	45,518.13	2,873,754.10	2,892,272.23	27,000.00
合计	25,202,232.34	88,808,151.14	89,510,889.73	24,499,493.75

(1) 应付职工薪酬中无拖欠性质的金额；

(2) 工会经费和职工教育经费金额 632,882.76 元，无非货币性福利，因解除劳动关系给予补偿 958,719.00 元。

19、 应交税费

税种	2009-12-31	2008-12-31
增值税	-3,356,801.84	-2,818,856.76
营业税	-8,775,058.40	-1,616,946.70
城建税	-246,366.15	-220,035.78
教育费附加	-70,442.79	-91,896.23
堤围费	-125,435.28	10,927.15
房产税	2,069,192.63	2,081,659.05
土地增值税	2,119,324.64	4,170,141.46
企业所得税	-913,790.48	267,821.39

个人所得税	498,046.04	469,019.54
其他	18,568.07	96.78
合计	-8,782,763.56	2,251,929.90

应交税费期末余额较期初减少 1,103.47 万元, 降幅 490.02%, 主要原因是汕头金叶岛项目预售时按预收售楼款的 5% 预缴营业税所致。

20、 应付利息

单位名称	2009-12-31	2008-12-31
深圳市投资控股有限公司	14,421,711.65	7,888,053.54
深圳市规划和国土资源委员会	10,266,000.00	--
合计	24,687,711.65	7,888,053.54

深圳市投资控股有限公司为本公司控股股东, 本公司向其借款的事项详见附注七、(三).2, 应付利息余额为 2007 年下半年、2008 年全年以及 2009 年部分利息, 详见附注七、(三).3。

应付深圳市规划和国土资源委员会利息为本公司光明新区项目未付清地价款应计利息, 该地价款在 1 年内付清, 年利率为 5.31%, 详见附注十二。

21、 其他应付款

项目	2009-12-31	2008-12-31
其他应付款	297,237,215.73	262,914,117.22

(1) 其他应付款期末余额中欠持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项如下:

股东单位名称	2009-12-31	2008-12-31	款项性质
深圳市投资控股有限公司	63,848,819.24	63,848,819.24	借款

(2) 账龄超过 1 年的其他应付款主要为关联方借款及往来款、租赁押金等。

(3) 其他应付款期末余额中欠关联方款项详见附注七、(三).5。

22、 一年内到期的非流动负债

项目	2009-12-31	2008-12-31
一年内到期的长期借款		
抵押借款	229,607,155.48	10,461,764.71
合计	229,607,155.48	10,461,764.71

(1) 本公司本期一年内到期的长期借款中无逾期的情况；

(2) 一年内到期的长期借款按贷款单位列示如下：

贷款单位	约定还款日	币种	利率(%)	2009-12-31 金额
深圳农村商业银行总行	2010.12.04	人民币	5.40	195,000,000.00
上海浦东发展银行深圳分行	2010.12.20	人民币	5.40	6,000,000.00
南洋商业银行深圳分行	2010.12.20	人民币	5.40	5,407,155.48
中国建设银行深圳分行	2010.07.10	人民币	6.21	15,000,000.00
中国建设银行深圳分行	2010.06.13	人民币	4.32-6.48	8,200,000.00
合计				229,607,155.48

23、 长期借款

借款条件	2009-12-31	2008-12-31
抵押借款	811,593,686.82	340,804,785.54
合计	811,593,686.82	340,804,785.54
其中：列报于一年内到期的非流动负债	229,607,155.48	10,461,764.71
列报于长期借款	581,986,531.34	330,343,020.83

长期借款期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	币种	2009-12-31	借款条件	到期日
深圳农村商业银行总行	人民币	195,000,000.00	抵押	2010.12.04
南洋商业银行深圳分行	人民币	47,893,686.82	抵押	2017.05.29
上海银行深圳分行*	人民币	200,000,000.00	担保	2012.12.07
上海浦东发展银行深圳分行	人民币	45,500,000.00	抵押	2012.03.29
中国建设银行深圳分行	人民币	15,000,000.00	抵押	2010.07.10
中国建设银行深圳分行	人民币	8,200,000.00	抵押	2010.06.13
交通银行汕头支行	人民币	300,000,000.00	抵押	2012.08.03
合计		811,593,686.82		

本公司向上海银行深圳分行借款由本公司控股股东深圳市投资控股有限公司提供担保，本公司以水云天雅、茗苑土地使用权对深圳市投资控股有限公司提供反担保抵押，资产抵押情况详见附注五、14。

24、 长期应付款

项目	2009-12-31	2008-12-31
本体维修基金	8,185,932.62	7,490,170.24
合计	8,185,932.62	7,490,170.24

25、 预计负债

项目	2009-12-31	2008-12-31
诉讼损失	--	2,196,714.08
合计	--	2,196,714.08

预计负债系预提暹罗燕窝酒楼诉讼损失，本年减少是由于转入其他应付款所致，详见附注十一、（一）.4。

26、 股本

	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
一、有限售条件股份				
1、国有法人持股	571,690,800	--	571,690,800	--
2、境内法人持股	--	--	--	--
3、境内自然人持股	--	--	--	--
4、其它	--	--	--	--
有限售条件股份合计	571,690,800	--	571,690,800	--
二、无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	319,969,200	571,690,800	--	891,660,000
2、境内上市的外资股	120,000,000	--	--	120,000,000
3、境外上市的外资股	--	--	--	--
4、其它	--	--	--	--
无限售条件股份合计	439,969,200	571,690,800	--	1,011,660,000
三、股份总数	1,011,660,000			1,011,660,000

股本本年增减变化主要系根据本公司股权分置改革方案，本公司非流通股股东深圳市投资控股有限公司持有的有限受条件的股份获得上市流通的部分。

27、 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
其他资本公积	420,811,821.17	--	--	420,811,821.17
合计	978,244,858.10	--	--	978,244,858.10

28、 盈余公积

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-12-31
法定盈余公积金	118,910,686.94	--	113,936,295.79	4,974,391.15
合计	118,910,686.94	--	113,936,295.79	4,974,391.15

法定盈余公积金本年减少系本公司根据股东大会决议用盈余公积金弥补亏损。

29、 未分配利润

项目	2009 年度	2008 年度
归属于母公司股东净利润	20,217,383.62	19,123,787.11
加：年初未分配利润	-915,511,458.27	-934,635,245.38
减：利润分配	--	--
其中：提取法定盈余公积	--	--
提取专项储备	--	--
支付普通股股利	--	--
盈余公积弥补亏损	113,936,295.79	--
期末未分配利润	-781,357,778.86	-915,511,458.27

30、 少数股东权益

被投资单位名称	少数股权比例%	2009-12-31	2008-12-31
新峰投资有限公司	45	-10,995,584.63	-10,995,584.63
柏伟置业有限公司	20	-2,027,387.46	-2,027,387.46
深圳市华展建设监理有限公司*	--	--	1,861,471.69
合计		-13,022,972.09	-11,161,500.40

*深圳市华展建设监理有限公司少数股权减少系由于本公司本年受让少数股东权益所致。

31、 营业收入和成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	659,202,263.13	675,732,200.75
其他业务收入	90,979,939.34	30,273,123.66
营业总收入	750,182,202.47	706,005,324.41
营业成本	534,326,169.41	473,150,286.71

(2) 主营业务（分行业）

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
房地产	321,202,863.73	318,341,233.41	168,571,340.65	156,884,141.75	152,631,523.08	161,457,091.66
工程施工	256,016,976.58	198,643,152.28	243,350,066.58	189,063,593.50	12,666,910.00	9,579,558.78
租赁	62,890,575.16	68,156,645.38	36,245,475.31	34,783,068.61	26,645,099.85	33,373,576.77
物业管理	84,961,938.04	90,591,169.68	69,295,055.43	74,760,638.91	15,666,882.61	15,830,530.77
酒店及其他服务	25,109,848.96	30,273,123.66	16,864,231.44	17,658,843.94	8,245,617.52	12,614,279.72
合计	750,182,202.47	706,005,324.41	534,326,169.41	473,150,286.71	215,856,033.06	232,855,037.70

(3) 主营业务（分地区）

地区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
境内：						
广东省	727,823,534.95	704,312,668.41	526,761,635.15	471,333,454.43	201,061,899.80	232,979,213.98
境外：	22,358,667.52	1,692,656.00	7,564,534.26	1,816,832.28	14,794,133.26	-124,176.28
合计	750,182,202.47	706,005,324.41	534,326,169.41	473,150,286.71	215,856,033.06	232,855,037.70

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户	2009 年度	
	收入金额	占公司全部销售收入的比例%
自然人-姚选熙	10,138,854.00	1.35
汕头市红卫电器成套有限公司	9,880,264.00	1.32
自然人-周淡云	9,880,264.00	1.32
自然人-黄伟汕	8,733,888.00	1.16
自然人-陈岳貂	8,616,716.00	1.15
合计	47,249,986.00	6.30

32、 营业税金及附加

项目	2009 年度	2008 年度
营业税	32,269,250.54	34,066,890.14
城市维护建设税	228,353.26	294,453.17
教育费附加	626,116.15	570,478.34
房产税	7,554,415.54	7,597,837.35
土地增值税	32,871,737.39	29,800,780.19
堤围防护费等	250,894.54	554,758.48
合计	73,800,767.42	72,885,197.67

33、 财务费用

类别	2009 年度	2008 年度
利息支出	48,557,467.79	37,691,766.29
减：已利息资本化的费用	6,806,525.39	10,481,274.23
减：利息收入	2,213,229.24	4,222,677.14
汇兑损失	39,356.82	5,786,273.36
减：汇兑收益	196,661.97	129,580.24
其他	316,855.72	866,291.09
合计	39,697,263.73	29,510,799.13

财务费用本年比上年增加 1,018.65 万元，增幅 34.52%，主要原因系本年银行借款增加及应付光明新区剩余地价款应计利息导致利息支出增加所致。

34、 资产减值损失

类别	2009 年度	2008 年度
存货跌价损失	--	1,350,000.00
坏账损失	-7,000,000.00	--
合计	-7,000,000.00	1,350,000.00

坏账损失系本公司本年度收回沈阳同新借款转回原计提的坏账准备，详见附注十一、

(一).5。

35、 投资收益

(1) 投资收益明细

产生投资收益的来源	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益	7,583,812.56	5,080,720.23

权益法核算的长期股权投资收益	-1,904,596.98	-761,509.69
处置长期股权投资产生的投资收益	--	--
处置交易性金融资产取得的投资收益	114,301.68	50,360.46
其他	--	-1,598,981.58
合计	5,793,517.26	2,770,589.42

(2) 按成本法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
昆山调峰电力有限公司	7,208,812.56	4,530,720.23	本年分红增加
云南鲲鹏航空服务有限公司	375,000.00	550,000.00	本年分红减少
合计	7,583,812.56	5,080,720.23	

(3) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
深圳沙头角南天商场	-152,851.44	-251,532.40	被投资单位本年亏损减少
肇庆桂峰水泥有限公司	-1,776,494.00	-611,088.97	被投资单位本年亏损增加
深圳市荣华机电工程有限公司	24,748.46	101,111.68	被投资单位本年盈利减少
合计	-1,904,596.98	-761,509.69	

36、 营业外收入

类别	2009 年度	2008 年度
1、非流动资产处置利得合计	51,840.18	3,132,015.82
其中：固定资产处置利得	51,840.18	3,132,015.82
2、罚款收入	116,275.48	--
3、赔偿款	775,000.00	--
4、其他	18,003.56	68,056.46
合计	961,119.22	3,200,072.28

营业外收入本年比上年减少 223.90 万元，降幅 69.97%，主要系由于上年处置固定资产房屋建筑物获得 263 万元收益所致。

37、 营业外支出

类别	2009 年度	2008 年度
1、非流动资产处置损失	57,747.38	83,755.93
其中：固定资产处置损失	57,747.38	83,755.93
2、罚款支出	377,645.42	5,871.72
3、捐赠支出	38,000.00	562,636.95
4、赔偿支出	542,749.92	6,785,703.66
5、其他	29,455.50	146,373.93
合计	1,045,598.22	7,584,342.19

营业外支出本年比上年减少 653.87 万元，降幅 86.21%，主要系由于上年发生陈宝明案诉讼损失 420 万和暹罗燕窝酒楼诉讼损失 219 万所致，暹罗燕窝酒楼诉讼案详见附注十一、（一）.4。

38、 所得税费用

项目	2009 年度	2008 年度
本年所得税费用	13,715,040.27	17,928,912.10
递延所得税费用	2,247,858.41	3,949,656.44
合计	15,962,898.68	21,878,568.54

39、 其他综合收益

项目	2009 年度	2008 年度
一、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	--	--
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
二、按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	--	--
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
三、现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	--	--
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
转为被套期项目初始确认金额的调整	--	--
小计	--	--

项目	2009 年度	2008 年度
四、外币财务报表折算差额	145,356.03	1,018,443.64
减：处置境外经营当期转入损益的净额	--	--
小计	145,356.03	1,018,443.64
五、其他	--	-368,399.94
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	--	--
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	--	-368,399.94
合计	145,356.03	650,043.70

40、 现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
利息收入	2,213,229.24	4,222,677.14
各项押金、保证金	29,982,245.17	2,418,644.77
其他往来款	17,870,083.10	16,410,500.52
本体维修基金	726,676.38	1,278,150.16
代收房产办证费、公证费	2,942,111.39	2,247,310.68
其 他	134,279.04	492,200.18
合计	53,868,624.32	27,069,483.45

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
管理费用支付的现金	29,301,526.79	35,270,916.16
营业费用支付的现金	6,052,697.77	7,012,640.95
保证金及押金	27,464,881.18	1,619,530.09
代付房产办证费、公证费	1,802,130.48	3,332,542.47
其他往来款	2,116,072.14	21,388,870.52
其 他	--	1,468,557.74
合计	66,737,308.36	70,093,057.93

(3) 购买商品、接受劳务支付的现金

项目	2009 年度	2008 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	1,006,695,122.36	484,498,771.96

购买商品、接受劳务支付的现金本年较上年增加 52,219.64 万元，增幅 107.78%，主要系由于本公司本年取得光明新区项目两宗土地使用权预付 50% 地价款所致。

（4）借款所收到的现金

项目	2009 年度	2008 年度
借款所收到的现金	950,000,000.00	85,000,000.00

借款所收到的现金本年较上年增加 86,500.00 万元，增幅 1,017.65%，主要系由于本公司本年为支付光明新区项目地价款向银行及关联方借款增加所致，其中关联方借款情况详见附注七、

（三）.2。

偿还债务所支付的现金

项目	2009 年度	2008 年度
偿还债务所支付的现金	438,411,098.72	99,489,671.78

偿还债务所支付的现金本年较上年增加 33,892.14 万元，增幅 340.66%，主要系由于本公司本年偿还关联方借款所致，关联方借款情况详见附注七、（三）.2。

（5）现金和现金等价物

项目	2009 年度	2008 年度
一、现金	374,836,340.37	299,011,742.90
其中：库存现金	386,275.75	382,537.85
可随时用于支付的银行存款	374,450,064.62	298,629,205.05
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	374,836,340.37	299,011,742.90

现金及现金等价物与附注五、1 货币资金期末余额的差异，主要是由于存在附注五、14 所述的情况。

（6）现金流量表补充资料

补充资料	2009 年度	2008 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	20,217,383.62	19,155,775.22

补充资料	2009 年度	2008 年度
加：资产减值准备	--	1,350,000.00
固定资产折旧、投资性房地产摊销	34,272,982.02	35,743,266.25
无形资产摊销	230,180.00	167,580.00
长期待摊费用摊销	162,445.20	298,003.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	6,389.18	-3,048,259.89
固定资产报废损失	--	--
公允价值变动损失	-109,106.25	456,411.50
财务费用	45,929,814.53	30,483,564.39
投资损失（收益以“-”填列）	-5,793,517.26	-2,770,589.42
递延所得税资产减少	2,247,858.41	3,949,656.44
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	-1,135,341,065.07	-124,467,160.34
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	21,892,271.99	-5,300,812.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	604,158,483.09	-39,010,464.12
其他	--	463,533.22
经营活动产生的现金流量净额	-412,125,880.54	-82,529,495.72
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	374,836,340.37	299,011,742.90
减：现金的期初余额	299,011,742.90	422,049,961.88
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	75,824,597.47	-123,038,218.98

附注六、 分部报告

2009 年度分部报表（业务分部）：

项目	房地产及租赁	物业管理	工程施工	酒店及其他	抵消	合计
一、营业收	388,423,665.25	90,659,618.72	261,816,123.11	27,779,798.51	-18,497,003.12	750,182,202.47

入						
二、营业费用	364,726,014.99	87,447,068.76	260,990,832.19	26,267,247.55	-25,513,722.32	713,917,441.17
三、营业利润	23,697,650.26	3,212,549.96	825,290.92	1,512,550.96	7,016,719.20	36,264,761.30
四、资产总额	3,849,022,645.70	81,280,391.85	56,834,132.00	150,068,246.59	-776,095,092.10	3,361,110,324.04
五、负债总额	3,126,724,511.30	74,782,493.31	40,015,653.34	89,531,742.36	-1,185,572,718.59	2,145,481,681.72

2008 年度分部报表（业务分部）：

项目	房地产及租赁	物业管理	工程施工	酒店及其他	抵消	合计
一、营业收入	406,373,043.81	93,955,234.39	221,950,305.58	29,494,024.07	-45,767,283.44	706,005,324.41
二、营业费用	352,480,123.62	90,966,831.58	221,500,641.04	28,039,398.32	-32,400,283.82	660,586,710.74
三、营业利润	53,892,920.19	2,988,402.81	449,664.54	1,454,625.75	-13,366,999.62	45,418,613.67
四、资产总额	3,061,686,236.86	83,999,031.68	71,922,398.35	154,573,924.25	-1,106,524,912.23	2,265,656,678.91
五、负债总额	2,328,133,550.33	79,541,289.95	55,927,525.41	95,202,636.31	-1,490,275,697.45	1,068,529,304.55

附注七、 关联方关系及其交易

（一）关联方认定标准

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。

（二）关联方关系

1、 本公司的母公司情况

直接控制人名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	组织机构代码	注册资本	对本公司持股比例%	表决权比例%
深圳市投资控股	母公司	国有	广东	陈洪博	*	76756642-1	人民币 40 亿	63.55	63.55

有限公司		企业	深圳						
------	--	----	----	--	--	--	--	--	--

*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。

2、 本公司的子公司情况

本公司子公司信息详见本财务报表附注四、（一）。

3、 本公司的联营和合营企业情况

被投资单位名称	企业类型	主营业务	法人代表	组织机构代码	注册地	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润
一、对联营企业投资：													
深圳沙头角南天商场*1	有限责任公司	国内商业、物资供销业	梁国洪	19218466-7	深圳	202	50	50	4,699,959.98	128,169.81	4,571,790.17	85,400.00	-305,702.87
肇庆桂峰水泥有限公司*2	有限责任公司	生产经营水泥及混凝土制品	梁广镇	78385809-6	广东肇庆	3,023	50	50	116,018,573.53	100,409,747.81	15,608,825.72	51,435,198.22	-3,552,987.99
深圳市荣华机电工程有限公司	有限责任公司	电梯、空调、水电安装及购销	郑中青	19219691-6	深圳	500	25	25	9,031,827.26	2,655,156.37	6,376,670.89	11,070,270.53	98,993.83
深圳市新峰地产顾问有限公司	有限责任公司	代理房产的买卖、租赁	钟新发	19221684-1	深圳	300	20	20	4,158,985.42	9,185,879.64	-5,026,894.22	3,007,911.50	-1,953,661.75
深圳润华汽车贸易公司*3	有限责任公司	销售国产汽车(不含小轿车)、摩托车	李学敏	19220483-2	深圳	500	50	50					
深圳东方新世界百货有限公司*4	有限责任公司	国内商业、物资供销业	彭乃店	19222948-2	深圳	3,000	50	50					
二、对合营企业投资：													
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司*5	中外合作经营	生产矿泉水及其系列产品	杨怀玉		广东博罗	602	合作	合作					
封开杏花宾馆*6	中外合作经营	旅业、餐饮			广东封开		合作	合作					
江门新江房地产有限公司*7	中外合作经营	房地产开发建造、销售	骆锦星		广东江门	USD660	合作	合作					
西安新峰物业商贸有限公司*7	中外合资经营	建造、经营“西安商贸大厦”房地产开发	梁伟国	62390802-3	西安	HKD3,000	合作	合作					
东益地产有限公	私人	房地产开发、			香港	HKD100	合作	合作					

被投资单位名称	企业类型	主营业务	法人代表	组织机构代码	注册地	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润
司*7	公司	销售											

*1 深圳沙头角南天商场

本公司于2010年2月2日将本公司持有的沙头角南天商场50%股权在深圳联合产权交易所人民币1,214.50万元的价格挂牌协议转让给深圳市沙头角商业外贸有限公司。

*2 肇庆桂峰水泥有限公司

本公司于2009年2月24日召开党政联席会议，会议决议对本公司持有的肇庆桂峰水泥有限公司50%股权进行处置，在同等条件下，原股东广隆集团享有优先受让权。本公司与广隆集团已就肇庆桂峰水泥有限公司股权转让事宜达成初步意向。

*3 深圳润华汽车贸易公司

深圳润华汽车贸易公司经营期限为1992年2月24日至1997年2月24日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，已被依法吊销营业执照，该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表。截止本年末，本公司对深圳润华汽车贸易公司投资的账面价值已减记为零，根据联营协议，本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

*4 深圳东方新世界百货有限公司

深圳东方新世界百货有限公司经营期限为 1993 年 6 月 7 日至 1998 年 6 月 7 日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2001 年 1 月 10 日被依法吊销营业执照，该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表。截止本年末，本公司对深圳东方新世界百货有限公司投资的账面价值已减记为零，根据联营协议，本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

*5 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司

广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司经营期限为 1991 年 6 月 5 日至 2021 年 6 月 4 日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2001 年 7 月 6 日被依法吊销营业执照。该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，截止本年末，本公司对广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

*6 封开杏花宾馆

封开杏花宾馆已于 2002 年 2 月 25 日经广东省肇庆市中级人民法院作出的（2002）肇中法经破字第 2 号民事裁定书宣告破产，并已完成了破产清算工作。截止本年末，本公司对封开杏花宾馆投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

*7 江门新江房地产有限公司、西安新峰物业商贸有限公司、东益地产有限公司

上述三公司系本公司早年与当地合作方为开发房地产项目而设立的合营企业，因合作开发项目停滞，合营企业也实际停止经营活动多年。该等公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，本公司已对上述三家合营企业的投资计提了相应的减值准备，减值准备计提情况详见附注五.7.（2）。

如上*3、*4、*5、*6、*7 所述联营企业和合营企业停业后，均未继续开展经营活动，也未编制后续的财务报表，该等企业的公司章程或合营、联营协议中均没有对股东约定除缴纳注册资本以外的承担额外损失的义务，根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》，本公司已根据该等企业的财务状况，将本公司对上述该等企业的投资减记为零或计提了相应的减值准备，因本报告期内上述该企业没有发生任何使本公司恢复投资成本的事项，故此，本报告期

内，本公司对上述该等企业的投资没有产生改变账面投资价值的会计影响。

(三) 关联方交易情况

本公司 2009 年度的关联交易主要包括公司向高级管理人员支付薪酬，向关联方借款及支付利息，有关情况如下：

1、 支付报酬

项目	2009 年度	2008 年度
向关键管理人员支付报酬总额	309.63 万元	356.78 万元
支付报酬前三名合计	116.75 万元	120.00 万元

本公司董事长未在本公司领取报酬。

2、 向关联方借款

项目	2009-12-31	2008-12-31
短期借款-深圳市投资控股有限公司	100,000,000.00	--
其他应付款-深圳市投资控股有限公司	63,848,819.24	63,848,819.24
合计	163,848,819.24	63,848,819.24

本年度本公司向本公司控股股东深圳市投资控股有限公司借款借入人民币 4 亿元，归还人民币 3 亿元。

3、 向关联方支付借款利息

项目	2009 年度	2008 年度
深圳市投资控股有限公司	3,000,000.00	4,986,746.69

利率：根据双方签订的借款协议，年利率为 5.31%。

4、 关联方担保情况

担保方	被担保方	与担保方关系	担保金额	担保期限
深圳市投资控股有限公司	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	控股子公司	200,000,000	2009.12.08 至 2012.12.07
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	汕头市华林房产开发有限公司	控股子公司	300,000,000	2009.08.31 至 2012.08.03
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	深圳市物业管理有限公司	控股子公司	8,200,000	2007.07.09 至 2010.07.10
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	深圳海燕大酒店有限公司	控股子公司	15,000,000	2007.06.14 至 2010.06.13

5、 关联方应收应付款项

项目	关联方名称	2009-12-31		2008-12-31		
		金额	比例%	金额	比例%	
其他应收款	罗浮山矿泉水饮料公司	10,465,168.81	4.59	10,465,168.81	4.70	
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	1.35	3,072,764.42	1.38	
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	39.03	89,035,748.07	39.95	
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	5.51	12,559,290.58	5.64	
	百立有限公司	19,181,797.04	8.41	18,211,639.09	8.17	
	深圳市深房百货有限公司	189,179.82	0.08	189,179.82	0.08	
	深圳市房地产综合服务公司	927,136.22	0.41	927,136.22	0.42	
	深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	3.65	8,327,180.71	3.74	
	深圳市荣华机电工程有限公司	1,187,723.46	0.52	1,187,723.46	0.53	
	西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	3.69	8,419,205.19	3.78	
	应收账款	深圳市新峰地产顾问有限公司	1,187,345.24	3.56	4,272,678.17	12.73
	其他应付款	深圳市特发房产建筑装修公司	598,012.16	0.20	598,012.16	0.23
		深圳市深房实业发展公司	1,534,854.91	0.52	1,534,854.91	0.58
深圳中港海燕企业有限公司		135,853.52	0.05	135,853.52	0.05	
深圳东方新世界百货有限公司		902,974.64	0.30	902,974.64	0.34	
深圳市新东方百货有限公司		1,394,704.21	0.47	1,394,704.21	0.53	
封开县联峰水泥制造有限公司		1,870,577.00	0.63	1,880,577.00	0.72	
深圳沙头角南天商场		1,200,000.00	0.40	1,200,000.00	0.46	
深圳市数码港投资有限公司		7,910,026.54	2.66	6,026,357.00	2.29	
深圳市深房集团宝安开发有限公司		18,981,347.13	6.39	--	--	
深圳市投资控股有限公司		63,848,819.24	21.48	63,848,819.24	24.29	
短期借款		深圳市投资控股有限公司	100,000,000.00	100.00	--	--
应付利息		深圳市投资控股有限公司	14,421,711.65	58.42	7,888,053.54	100.00

附注八、 非货币性资产交换

本公司 2009 年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注九、 股份支付

本公司无股份支付合同。

附注十、 债务重组

本公司 2009 年度无需要披露的债务重组事项。

附注十一、 或有事项

（一）重大诉讼

1. 国兴大厦诉讼案

1997 年 3 月 21 日，本公司与保兴房地产开发（深圳）有限公司（以下简称保兴公司）签订《国兴大厦股权转让合同书》，根据合同规定，本公司将所持有的国兴大厦项目 68% 的权益以人民币 14,500 万元转让给保兴公司，且原本公司欠付工程款 1,500 万元亦由保兴公司承担。保兴公司支付 4,500 万元后，尚欠 10,000 万元权益转让款及 1,500 万元工程款未支付给本公司，本公司遂提起法律诉讼。经广东省高级人民法院审理，于 2002 年 9 月 28 日下达“（2001）粤高法经一初字第 7 号”《民事判决书》，判决：保兴公司须支付尚欠本公司的转让款 98,948,060.00 元及利息。2003 年此案经二审审理判决维持原判。

2008 年 2 月 22 日，本公司与保兴公司签订协议书，约定由保兴公司向本公司支付 1500 万元，本公司放弃龙岗区保兴商业大厦拍卖处置权和分配权。因保兴公司未履行该协议，2008 年 7 月 23 日，本公司与保兴公司及第三方深圳市宏明木业有限公司签订和解协议书，由第三方以 250 万元现金和深圳国际交易广场 1514 号房产（343.95 平方米）代保兴公司履行 1500 万元债务及其他约定。2008 年 12 月，本公司收到 250 万元现金，抵债房产尚未办理过户手续。目前案件在执行中，本报告期内无实质进展。

截止 2009 年 12 月 31 日，本案累计执行收回 66,201,645.33 元。

2. 西安项目诉讼案

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称“西安新峰公司”）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股 84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股 16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于 1995 年 11 月 28 日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在 1996 年停工。1997 年西安市政府强制收回西安新峰公司投资项目，调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司（以下简称“商贸旅游公司”）。但双方对于投资补偿款发

生诉讼，2001 年 12 月 19 日经陕西省高级人民法院“（2000）陕经一初字第 25 号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款 3,662 万元及其利息，逾期履行时，加倍支付迟延履行期间的债务利息；2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。

本案截至 2009 年 12 月 31 日，本公司已执行收回 11,500,000.00 元，两被执行人尚欠西安新峰公司未受偿债权本金 2,154 万元及利息。目前案件在执行中，本报告期内无实质进展。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资账面价值 12,166,897.84 元（已计提长期投资减值准备 20,673,831.77 元）、债权余额为 8,419,205.19 元。

3. 罗浮山项目诉讼案

本公司早年与罗浮山旅游总公司合作经营罗浮山旅游项目，因罗浮山旅游总公司未履行合同，本公司向法院提起诉讼。经广东省高级人民法院 2007 年 12 月 21 日判决：1、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内向本公司偿还 960 万元；2、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内按中国人民银行同期同类贷款利率计付实际占用 960 万元期间的利息，其中，440 万元从 1986 年 5 月 1 日起计至付清之日止，410 万元从 1988 年 2 月 1 日起计至付清之日止，110 万元从 1989 年 6 月 15 日起计至付清之日止，罗浮山旅游总公司已偿还的利息 858 万元从应付利息总额中扣除；3、罗浮山管委会对罗浮山旅游总公司不能清偿的债务承担三分之一的赔偿责任；4、罗浮山旅游总公司和罗浮山管委会未按本判决指定期间履行给付金钱义务，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息；5、罗浮山旅游总公司负担 167,714 元一、二审案件费用在履行债务时支付给本公司。本案件在本公司胜诉后，因相关执行工作未得到实质性进展，本公司于 2009 年 5 月向广东省高级人民法院申请督促执行，广东省高级人民法院于 2009 年 12 月 17 日向惠州市中级人民法院发出（2009）粤高院执督字第 67 号督促执行令，责令惠州市中级人民法院在收到督促执行令后 3 个月内执行结案。截止 2010 年 3 月 17 日，惠州市中级人民法院已经完成了对被执行方名下涉诉土地的评估工作，双方当事人收到评估报告，待经过异议期后，方可通过有关国土部门对该涉诉土地进行挂牌拍卖。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司账面对罗浮山旅游总公司的债权余额 9,600,000.00 元，已计提坏账准备 4,800,000.00 元。

4. 暹罗燕窝酒楼诉讼案

2003 年 3 月 26 日，深圳市暹罗燕窝酒楼与本公司签订房屋租赁合同，租用本公司房产开办暹罗燕窝酒楼，燕窝酒楼因经营不善于 2006 年 1 月关闭。2006 年 5 月，深圳市暹罗燕窝酒楼以本公司未尽到业主和物业管理人义务为由向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼，要求本公司赔偿其经营及装修损失。2007 年 12 月 29 日深圳市罗湖区人民法院（2006）深罗法民三初字第 808 号民事判决书作出判决，本公司应支付深圳市暹罗燕窝酒楼经营及装修等损失 2,926,714.08 元。本公司不服上述判决，已于 2008 年 2 月 26 日向深圳市中级人民法院提起上诉。2009 年 12 月 15 日，深圳市中级人民法院作出二审判决，维持深圳市罗湖区人民法院于 2007 年 12 月 29 日作出的（2006）深罗法民三初字第 808 号民事判决书。2010 年 3 月 10 日，本公司与深圳市暹罗燕窝酒楼达成和解协议，根据和解协议，扣除本公司应收深圳市暹罗燕窝酒楼租金、水电费及管理费等，本公司尚需支付深圳市暹罗燕窝酒楼 2,739,464.00 元。

本公司根据与深圳市暹罗燕窝酒楼达成的和解协议应支付的金额扣除已预计的诉讼损失，本年补提 542,749.92 元诉讼损失，本案已处理完毕。

5. 沈阳同新借款案

沈阳同新房产开发有限公司（以下简称“沈阳同新公司”）原系本公司全资子公司香港新峰企业有限公司（以下简称“新峰公司”）在沈阳设立的合资公司，新峰公司持股比例为 93.1%，其主营业务是开发沈阳新峰商业广场。沈阳同新公司在本公司提供担保下于 1994 年至 2001 年间以借新还旧方式向中国农业银行沈阳市沈河支行贷款 1314 万元，因贷款到期后沈阳同新公司无力偿还贷款，中国农业银行沈阳市沈河支行起诉至沈阳市中级人民法院，沈阳同新公司于是向本公司借款用于偿还欠中国农业银行沈阳市沈河支行 1314 万元贷款及相应的利息。2008 年 1 月 25 日，经中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会裁决，沈阳同新公司应自裁决作出之日起三十天内，偿还欠本公司款项 14,422,440.22 元及相应的利息。目前案件在执行中，本公司于 2010 年 1 月 27 日收回沈阳同新公司 700 万元还款。

与本案的关联事项：新峰公司所持有的沈阳同新公司 93.1% 股权已于 2006 年 1 月 22 日被深圳市中级人民法院拍卖，被拍卖后，新峰公司不再持有沈阳同新公司的股权。

二、债务担保

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司尚未解除的担保余额如下：

项目	币别	金额（万元）
集团内相互担保	人民币	32,320
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	1,126

附注十二、承诺事项

截止2009年12月31日,本公司约定的资本承担如下:

项目	金额(万元)
已签订的正在或准备履行的土地合同	60,000
已签订的正在或准备履行的建安合同等	6,029

截止2009年12月31日本公司尚有已签订但尚未支付完总价款的土地使用权出让合同(光明新区土地使用权出让合同),该合同的总价款为人民币120,000万元,本公司已支付60,000万元,剩余地价款为60,000万元,年利率为5.31%,剩余地价款须在2010年8月28日前支付;本公司尚有已签订但尚未付款的其他合同(主要为建安合同),约定的资本项目支出及投资款共计人民币6,029万元,须在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时才支付。

附注十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1)按种类披露

种类	2009-12-31				2008-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
类别1	--	--	--	--	--	--	--	--
类别2	--	--	--	--	--	--	--	--
类别3	12,566,900.74	100.00	6,457,254.02	100.00	14,056,165.52	100.00	6,457,254.02	100.00
合计	12,566,900.74	100.00	6,457,254.02	100.00	14,056,165.52	100.00	6,457,254.02	100.00

类别1:指单项金额重大的应收账款,该类款项单项金额在500万元以上;

类别2:指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应收账款,该类款项账龄在3年以上且能收回的可能性较小的款项;

类别3:其他不重大应收账款。

(2)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账款坏账准备计提

类别	2009-12-31			
	帐面余额	坏账准备	计提比例	理由
其他不重大应收账款	12,566,900.74	6,457,254.02	51.38%	待收取房款,根据每项可收回性单独计提坏账准备。

(3) 按账龄分类

账龄	2009-12-31			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	--	--	--	65,745.71	0.47	--
1至2年	65,745.71	0.52	--	183,200.39	1.30	--
2至3年	183,200.39	1.46	--	--	--	--
3年以上	12,317,954.64	98.02	6,457,254.02	13,807,219.42	98.23	6,457,254.02
合计	12,566,900.74	100.00	6,457,254.02	14,056,165.52	100.00	6,457,254.02

(4) 应收账款期末余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款期末余额中应收关联方款项详见附注七、(三).5。

2、其他应收款

(1) 按种类披露

种类	2009-12-31				2008-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
类别1	1,222,338,453.35	91.70	849,851,353.28	98.45	1,088,814,871.71	74.05	836,392,473.97	96.90
类别2	12,530,185.94	0.94	12,530,185.94	1.45	16,949,438.62	1.15	15,662,615.26	1.81
类别3	98,176,216.12	7.36	811,640.80	0.10	364,640,885.20	24.80	11,138,090.79	1.29
合计	1,333,044,855.41	100.00	863,193,180.02	100.00	1,470,405,195.53	100.00	863,193,180.02	100.00

类别1：指单项金额重大的其他应收款，该类款项单项金额在500万元以上；

类别2：指单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大其他应收款，该类款项账龄在3年以上且能收回的可能性较小的款项；

类别3：其他不重大应收款项。

(2) 按账龄分类

账龄	2009-12-31	2008-12-31
----	------------	------------

	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	23,564,044.62	1.77	--	64,567,287.58	4.39	--
1至2年	115,288,327.28	8.65	--	209,294,808.32	14.23	--
2至3年	132,332,131.47	9.92	--	154,786,735.85	10.53	4,001,634.89
3年以上	1,061,860,352.04	79.66	863,193,180.02	1,041,756,363.78	70.85	859,191,545.13
合计	1,333,044,855.41	100.00	863,193,180.02	1,470,405,195.53	100.00	863,193,180.02

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大其他应收款按账龄分类如下：

账龄	2009-12-31			2008-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
3年以上	12,530,185.94	100.00	12,530,185.94	16,949,438.62	100.00	15,662,615.26

(3) 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坏账准备计提

类别	2009-12-31			
	帐面余额	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大的其他应收款	1,222,338,453.35	849,851,353.28	69.53%	关联公司往来款，账龄较长，可回收性很小，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大其他应收款	12,530,185.94	12,530,185.94	100.00%	非关联公司往来款，账龄较长，可回收性较小，全额计提坏账准备。
其他不重大应收款项	98,176,216.12	811,640.80	0.83%	金额不重大的其他应收款，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
合计	1,333,044,855.41	863,193,180.02		

(4) 其他应收款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	比例(%)	年限
新峰企业有限公司	子公司	383,983.75	0.03	1年以内
		977,977.04	0.07	1至2年
		209,738,677.28	15.73	2至3年
		417,488,892.23	31.32	3年以上
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	子公司	2,295,681.21	0.17	1年以内

		100,703,588.09	7.55	1 至 2 年
		98,527,997.38	7.39	2 至 3 年
美国长城地产有限公司	子公司	101,379,954.81	7.61	5 年以上
新峰置业有限公司	子公司	13,606,762.15	1.02	1 至 2 年
		761,332.16	0.06	2 至 3 年
		81,499,496.51	6.11	3 年以上
加拿大长城（温哥华）有限公司	子公司	89,035,748.07	6.68	3 年以上
合计		1,116,400,090.68	83.75	

(5) 其他应收款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 其他应收款期末余额中应收关联方款项详见附注七、(三).5。

(7) 本公司本期无终止确认的应收款项情况。

(8) 本公司本期无以应收款项为标的进行证券化的情况。

3、存货

项目	2009-12-31		2008-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
完工开发产品	86,040,542.19	1,350,000.00	53,691,639.07	1,350,000.00
在建开发产品	130,053,479.40	--	128,932,800.58	--
拟开发产品	1,200,170,737.09	--	--	--
合计	1,416,264,758.68	1,350,000.00	182,624,439.65	1,350,000.00

4、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2008-12-31	本年增加 (减少)投资	2009-12-31	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	减值准备	本期计 提减值 准备	本期现 金红利
对子公司投资：										
深圳市物业管理有限公司	成本法	12,821,791.52	12,821,791.52	--	12,821,791.52	95	95	--	--	--
深圳海燕大酒店有限公司	成本法	20,605,047.50	20,605,047.50	--	20,605,047.50	68.10	68.10	--	--	--
深圳市深房投资有限公司	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00	--	9,000,000.00	90	90	--	--	--
新峰企业有限公司	成本法	556,500.00	556,500.00	--	556,500.00	100	100	--	--	--
新峰置业置业公司	成本法	20,824,545.77	21,717,697.73	1,000,000.00	22,717,697.73	100	100	--	--	--
深圳经济特区房地产(集团)广州房地 产有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	--	20,000,000.00	100	100	--	--	--
深圳圳通工程有限公司	成本法	11,332,321.45	11,332,321.45	--	11,332,321.45	73	73	--	--	--
美国长城地产有限公司	成本法	1,435,802.00	1,435,802.00	--	1,435,802.00	70	70	--	--	--
深圳市深房保税贸易有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00	--	4,750,000.00	95	95	--	--	--
深圳市华展建设监理有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00	--	6,000,000.00	75	75	--	--	--
深圳市深房小汽车出租有限公司	成本法	11,809,500.00	6,495,225.00	--	6,495,225.00	55	55	--	--	--
启禄有限公司	成本法	212,280.00	212,280.00	--	212,280.00	20	20	--	--	--

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2008-12-31	本年增加(减少)投资	2009-12-31	持股比例(%)	表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京深房物业管理有限责任公司	成本法	500,000.00	500,000.00	--	500,000.00	10	10	--	--	--
深圳市联华企业有限公司	成本法	13,458,217.05	13,458,217.05	--	13,458,217.05	95	95	--	--	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	成本法	30,850,000.00	30,850,000.00	--	30,850,000.00	95	95	--	--	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	成本法	64,183,888.90	64,183,888.90	--	64,183,888.90	75	75	--	--	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司*1	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00	-19,000,000.00	--	95	95	--	--	--
深圳深房停车场有限公司	成本法	29,750,000.00	29,750,000.00	--	29,750,000.00	70	70	--	--	--
对合营企业投资：										
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	权益法	9,969,206.09	9,969,206.09	--	9,969,206.09	合作	合作	9,969,206.09	--	--
封开杏花宾馆	权益法	9,455,465.38	9,455,465.38	--	9,455,465.38	合作	合作	9,455,465.38	--	--
对联营企业投资：										
深圳沙头角南天商场*2	权益法	2,850,618.06	2,599,085.66	-152,851.44	2,446,234.22	50	50	--	--	--
肇庆桂峰水泥有限公司*3	权益法	15,112,000.00	14,500,911.03	-1,776,494.00	12,724,417.03	50	50	--	--	--
深圳润华汽车贸易公司	权益法	1,445,425.56	1,445,425.56	--	1,445,425.56	50	50	1,445,425.56	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	权益法	1,250,000.00	1,816,528.73	24,748.46	1,841,277.19	25	25	1,076,954.64	--	--
深圳市新峰地产顾问有限公司	权益法	600,000.00	--	--	--	20	20	--	--	--
深圳东方新世界百货有限公司	权益法	15,000,000.00	--	--	--	50	50	--	--	--
其他投股权资：										
									--	--

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2008-12-31	本年增加 (减少)投资	2009-12-31	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	减值准备	本期计提 减值 准备	本期现 金红利
深圳市深房实业发展公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	100	100	4,500,000.00	--	--
深圳中港海燕企业有限公司	成本法	12,940,900.00	12,940,900.00	--	12,940,900.00	68	68	12,940,900.00	--	--
深圳市房地产综合服务公司	成本法	5,958,305.26	5,958,305.26	--	5,958,305.26	100	100	5,958,305.26	--	--
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00	100	100	201,100.00	--	--
加拿大长城(温哥华)有限公司	成本法	4,526.25	--	--	--	60	60	--	--	--
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00	60	60	906,630.00	--	--
深圳市特发房产建筑装饰公司	成本法	8,180,003.63	8,180,003.63	--	8,180,003.63	100	100	8,180,003.63	--	--
深圳市新东方百货有限公司	成本法	18,500,000.00	18,500,000.00	--	18,500,000.00	100	100	18,500,000.00	--	--
深圳市深房建筑装饰材料公司	成本法	2,680,000.00	2,680,000.00	--	2,680,000.00	100	100	2,680,000.00	--	--
深圳市深房百货有限公司	成本法	9,500,000.00	9,500,000.00	--	9,500,000.00	95	95	9,500,000.00	--	--
深圳市数码港投资有限公司	成本法	14,000,000.00	12,401,018.42	--	12,401,018.42	70	70	--	--	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司*1	成本法	19,000,000.00	--	19,000,000.00	19,000,000.00	95	95	--	--	--
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25	100	100	58,547,652.25	--	--
合计		497,875,634.85	446,771,003.16	-904,596.98	445,866,406.18			143,861,642.81	--	--

*1 深圳市深房集团宝安开发有限公司

深圳市深房集团宝安开发有限公司于2009年9月18日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算。根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围，因该公司已进行清算，将其从子公司调整至其他投资列示。

*2 深圳沙头角南天商场

本公司于2010年2月2日将本公司持有的沙头角南天商场50%股权在深圳联合产权交易所人民币1,214.50万元的价格挂牌协议转让给深圳市沙头角商业外贸有限公司。

*3 肇庆桂峰水泥有限公司

本公司于2009年2月24日召开党政联席会议，会议决议对本公司持有的肇庆桂峰水泥有限公司50%股权进行处置，在同等条件下，原股东广隆集团享有优先受让权。本公司与广隆集团已就肇庆桂峰水泥有限公司股权转让事宜达成初步意向。

(2) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	减值准备				
	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	计提原因
深圳市荣华机电工程有限公司	1,076,954.64	--	--	1,076,954.64	经营亏损
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	已停业
深圳中港海燕企业有限公司	12,940,900.00	--	--	12,940,900.00	已停业

深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	5,958,305.26	已停业
百立有限公司	201,100.00	--	--	201,100.00	已停业
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	906,630.00	已停业
深圳市特发房产建筑装修公司	8,180,003.63	--	--	8,180,003.63	已停业
深圳市新东方百货有限公司	18,500,000.00	--	--	18,500,000.00	已停业
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	2,680,000.00	已停业
深圳市深房百货有限公司	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	已停业清算
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	1,445,425.56	已停业
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	9,969,206.09	已停业
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	9,455,465.38	已停业
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25	已停业
合计	143,861,642.81	--	--	143,861,642.81	

5、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2009年度	2008年度
主营业务收入	108,312,014.30	119,787,686.81
其他业务收入	46,179,668.82	1,030,622.40
营业总收入	154,491,683.12	120,818,309.21
营业成本	97,816,242.35	50,943,414.14

(2) 主营业务(分行业)

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2009年度	2008年度	2009年度	2008年度	2009年度	2008年度
房地产	101,264,382.38	56,391,974.81	66,448,693.10	19,238,250.46	34,815,689.28	37,153,724.35
租赁	53,227,300.74	64,426,334.40	31,367,549.25	31,705,163.68	21,859,751.49	32,721,170.72
合计	154,491,683.12	120,818,309.21	97,816,242.35	50,943,414.14	56,675,440.77	69,874,895.07

(3) 主营业务(分地区)

地区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2009年度	2008年度	2009年度	2008年度	2009年度	2008年度
深圳	154,491,683.12	120,818,309.21	97,816,242.35	50,943,414.14	56,675,440.77	69,874,895.07

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户	2009年度	
	收入金额	占公司全部销售收入的比例
刘郭企业管理顾问(深圳)有限公司	8,572,625.00	5.55%
自然人-杨秀群	7,943,456.00	5.14%
自然人-金保善	5,207,831.00	3.37%
自然人-洪立和	4,829,291.00	3.13%
自然人-马希珍	4,659,243.00	3.02%
合计	31,212,446.00	20.20%

6、投资收益

(1) 投资收益明细

产生投资收益的来源	2009年度	2008年度
成本法核算的长期股权投资收益	--	--
权益法核算的长期股权投资收益	-1,904,596.98	-761,509.69
处置长期股权投资产生的投资收益	--	--
处置交易性金融资产取得的投资收益	114,301.68	47,026.35
其它	--	-1,004,983.04
合计	-1,790,295.30	-1,719,466.38

(2) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	2009年度	2008年度	本期比上期增减变动的原因
深圳沙头角南天商场	-152,851.44	-251,532.40	被投资单位本年亏损减少
肇庆桂峰水泥有限公司	-1,776,494.00	-611,088.97	被投资单位本年亏损增加
深圳市荣华机电工程有限公司	24,748.46	101,111.68	被投资单位本年盈利减少
合计	-1,904,596.98	-761,509.69	

7、现金流量表补充资料

补充资料	2009年度	2008年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-43,936,617.96	-34,550,600.50
加：资产减值准备	--	1,350,000.00
固定资产折旧、投资性房地产摊销	29,008,183.42	28,927,422.09
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	--	--
固定资产报废损失	--	--
公允价值变动损失	-109,106.25	456,411.50
财务费用	38,739,392.45	29,390,348.16
投资损失(收益以“-”填列)	1,904,596.98	1,719,466.38
递延所得税资产减少	4,140,269.96	5,936,390.67
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少(增加以“-”填列)	-1,233,640,319.03	-20,929,283.64
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	325,081,928.46	1,997,780.82
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	514,626,344.23	-22,099,418.26

补充资料	2009年度	2008年度
其他货币资金减少(增加以“-”填列)	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-364,185,327.74	-7,801,482.78
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	62,241,927.23	165,443,883.33
减:现金的期初余额	165,443,883.33	196,103,453.37
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	-103,201,956.10	-30,659,570.04

附注十四、资产负债表日后事项

本公司董事会于2010年4月19日表决通过了关于本公司2009年度利润分配预案,本公司以2009年度净利润弥补以前年度亏损,不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本。该预案尚需提交本公司股东大会审议表决。

附注十五、非经常性损益和财务指标

一、非经常性损益

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》,本公司非经常性损益列示如下:

项目	2009年度	2008年度
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	-5,907.20	3,048,259.89
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	--	--
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照统一标准定额或定量享受的政府补助除外	--	--
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	--
非货币性资产交换损益	--	--
委托他人投资或管理资产的损益	--	--
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	--
债务重组损益	--	--
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	--	--
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	--

项目	2009年度	2008年度
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--	--
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	775,000.00	-4,200,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	223,407.93	-406,051.04
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	7,000,000.00	--
对外委托贷款取得的损益	--	--
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	--	--
根据税收、会计等法律法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	--
受托经营取得的托管费收入	--	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-853,571.80	-646,826.14
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
合计	7,138,928.93	-2,204,617.29
减:所得税影响数	40,789.94	12,594.28
少数股东损益影响数	--	--
扣除所得税、少数股东损益后非经常性损益合计	7,098,138.99	-2,217,211.57

非经常性损益本年比上年增加931.54万元,主要是由于本公司本年收回沈阳同新房产开发有限公司借款转回原计提的坏账准备所致。

二、净资产收益率和每股收益

项目	报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益(元/股)	
			基本	稀释
2009年度				
归属于公司普通股股东的净利润	20,217,383.62	1.66	0.0200	0.0200
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13,119,244.63	1.08	0.0130	0.0130
2008年度				
归属于公司普通股股东的净利润	19,123,787.11	1.60	0.0189	0.0189
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21,340,998.68	1.78	0.0211	0.0211

加权平均净资产收益率的计算公式如下:

$$\text{加权平均净资产收益率} = P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

三、境内外会计准则差异

按不同准则编制的财务报表差异调节表（单位：人民币元）

项目	按中国会计准则	按国际会计准则
归属于母公司所有者的净利润	20,217,383.62	20,217,383.62
归属于母公司所有者的净资产	1,228,651,614.41	1,228,651,614.41
差异说明	无差异	

公司法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：

日 期：_____ 日 期：_____ 日 期：