

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2010 年度报告

二〇一一年四月二十六日

第一节 重要提示及目录

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

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

本公司全体董事均亲自出席了本次董事会。

武汉众环会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本公司董事长陈玉刚先生、主管会计工作负责人王航军先生、财务总监龚四新先生、财务管理部经理沈雪英女士声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

本报告分别以中英文编制，在对两种文本的理解上发生歧义时，以中文文本为准。

目 录

第一节 重要提示及目录	1
第二节 公司基本情况简介.....	2
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	3
第四节 股本变动及股东情况.....	6
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	12
第六节 公司治理结构.....	18
第七节 股东大会简介.....	31
第八节 董事会报告.....	32
第九节 监事会报告.....	51
第十节 重要事项.....	53
第十一节 财务报告.....	75
第十二节 备查文件目录.....	75

第二节 公司基本情况简介

一、中文名：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（简称“物业集团”）

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

二、法定代表人：陈玉刚

三、董事会秘书、证券事务代表：

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	范维平	刘刚
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电话	0755-82211020	0755-82211020
传真	0755-82210610、82212043	0755-82210610、82212043
电子信箱	000011touzizhe@163.com	000011touzizhe@163.com

四、注册、办公地点：深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层

邮政编码：518014

公司网址：www.szwuye.com.cn

五、信息披露媒体：A 股：《证券时报》，B 股：《大公报》

登载年报指定网址：www.cninfo.com.cn

年报备置地：深圳市国贸大厦 42 层董事会办公室

六、股票上市交易所：深圳证券交易所

简称：深物业 A（000011）、深物业 B（200011）

七、注册登记日期：1983 年 1 月 17 日

登记地：深圳市工商行政管理局

法人营业执照注册号：440301103570124

税务登记号码：440301192174135

组织机构代码：19217413-5

境内会计师事务所：武汉众环会计师事务所有限责任公司

会计师事务所办公地址：武汉国际大厦 B 座 16-18 层

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、公司本年度主要会计数据

单位：人民币元

项 目	金 额
营业利润	194,879,101.67
利润总额	207,159,741.70
归属于上市公司股东的净利润	174,998,534.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	160,273,095.99
经营活动产生的现金流量净额	-101,778,470.64

扣除的非经营性损益项目和涉及金额

单位：人民币元

非经营性损益项目	金 额
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	3,666,926.49
2、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-87,077.70
3、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	3,533,281.90
4、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	39,900.00
5、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,478,071.21
6、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,620,338.00
小 计	15,251,439.90
7、扣除非经常性损益的所得税影响数	-526,001.10
合 计	14,725,438.80

注1：2010年度的“非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分”系固定资产、投资性房地产及长期股权投资处置损益。

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

注3：“除上述各项之外的其他营业外收入和支出净额”系罚没收入及无需偿还的债务等。

境内外会计准则差异

单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者的净利润 (2010年1-12月)	归属于母公司所有者权益(截至 2010年12月31日)
依据境内会计准则计算	174,998,534.79	874,185,621.88
依据境外会计准则计算	174,998,534.79	874,185,621.88
差异说明	无差异	

二、截至报告期末前三年的主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位：人民币元

项目	2010年		本年比上年增 减(%)	2008年
	2010年	2009年	本年末比上年末增 减(%)	
营业收入	993,175,350.38	845,366,939.69	17.48	623,465,139.63
利润总额	207,159,741.70	127,297,762.81	62.74	29,940,463.73
归属于上市公司股东的净利润	174,998,534.79	96,933,951.02	80.53	9,829,397.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	160,273,095.99	109,832,961.93	45.92	22,741,788.35
经营活动产生的现金流量净额	-101,778,470.64	759,650,626.69	-113.40	-23,702,977.51
总资产	2,913,281,353.84	2,834,417,954.60	2.78	2,110,845,898.28
所有者权益(或股东权益)	874,185,621.88	661,442,553.12	32.16	570,615,365.41

2、主要财务指标

单位：人民币元

	2010 年	2009 年	本年比上 年增减 (%)	2008 年
基本每股收益	0.2936	0.1626	80.57	0.0165
稀释每股收益	0.2936	0.1626	80.57	0.0165
扣除非经常性损益后 的基本每股收益	0.2689	0.1843	45.90	0.0382
全面摊薄净资产收益 率	20.02%	14.65%	5.37	1.72%
加权平均净资产收益 率	23.27%	15.67%	7.60	1.72%
扣除非经常性损益后 全面摊薄净资产收益 率	18.33%	16.61%	1.72	3.99%
扣除非经常性损益后 的加权平均净资产收 益率	21.31%	17.76%	3.55	3.98%
每股经营活动产生的 现金流量净额	-0.1708	1.2746	-113.40	-0.0398
	2010 年末	2009 年末	本年末比 上年末增 减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的 每股净资产	1.4668	1.1098	32.17	0.9574

第四节 股本变动及股东情况

一、2010 年度公司股本变动情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+ -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	388,640,594	65.21%						388,640,594	65.21%
1、国家持股									
2、国有法人持股	382,509,385	64.18%						382,509,385	64.18%
3、其他内资持股	6,127,167	1.03%						6,127,167	1.03%
其中：境内非国有法人持股	5,599,167	0.94%						5,599,167	0.94%
境内自然人持股	528,000	0.09%						528,000	0.09%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管冻结股	4,042	0.0007%						4,042	0.0007%
二、无限售条件股份	207,338,498	34.79%						207,338,498	34.79%
1、人民币普通股	139,737,297	23.45%						139,737,297	23.45%
2、境内上市的外资股	67,601,201	11.34%						67,601,201	11.34%
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	595,979,092							595,979,092	

注释：“有限售条件股份”中“高管冻结股”系本公司监事郭陆肆持有本公司 A 股 154 股、B

股 5390 股，根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》，将其持有的 B 股股份按照 75%的比例锁定冻结，其持有的 A 股因不足 1000 股，不予锁定冻结。

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
深圳市建设投资控股公司	323,158,332	0	0	323,158,332	股改限售	2012年11月4日
深圳市投资管理公司	56,582,573	0	0	56,582,573	股改限售	2012年11月4日
其他非流通股股东	8,895,647	0	0	8,895,647	股改限售	未知
郭陆肆	4,042	0	0	4,042	监事持股	未知
合计	388,640,594	0	0	388,640,594		

注释：报告期末至本公告日，其他非流通股股东中已有 4 户有限售条件流通股股东所持的有限售条件流通股解除限售，详见本公司于 2011 年 4 月 13 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《限售股份解除限售提示性公告》。

（二）股票发行与上市情况

1、截至报告期末前三年证券发行及股份变动情况

①2009年10月21日，本公司股权分置改革方案获得股东大会通过。2009年11月3日股权分置改革实施完毕，以深物业流通A股91,391,300股为基数，由非流通股股东向A股流通股股东每10股支付3.9股深物业股份。非流通股股东向A股流通股股东合计送出35,642,607股；

②2009年11月23日，本公司用未分配利润向所有股东送股，送股比例为每10股送1股，共计送出54,179,917股；

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

2、报告期内，公司股份总数和股本结构未发生变化。

二、股东情况介绍

(一) 股东数量及持股情况

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供给公司的登记名册，截至2010年12月31日公司前十名股东持股情况和前十名流通股股东持股情况：

单位：股

股东总数	截至报告期末，本公司股东总户数为 47320 户，其中：A 股 37463 户，B 股 9857 户。				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数 (股)	持有有限售条件股份数量 (股)	质押或冻结的股份数量 (股)
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.22	323,158,332	323,158,332	0
深圳市投资管理公司	国有法人	9.50	56,582,573	56,582,573	0
曾颖	境内自然人	0.56	3,350,000	0	0
深圳市国贸物业管理有限公司工会	国有法人	0.46	2,768,480	2,768,480	0
深圳经济特区免税商品企业公司	国有法人	0.29	1,730,300	1,730,300	0
深圳市金牛红贸易有限公司		0.25	1,500,000	0	0
上海肇达投资咨询有限公司		0.19	1,111,000	1,111,000	0
海南伟邦投资发展有限公司 (附注)		0.15	865,150	865,150	0
上海昆凌工贸有限公司		0.12	692,120	692,120	0
刘燎原		0.11	641,900	0	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一、第二股东归属本公司实际控制人—深圳市投资控股有限公司管理，第四股东为本公司间接全资子公司之工会。除此之外，未知其余七名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。				
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量 (股)		股份种类		
曾颖	3,350,000		境内上市外资股		
深圳市金牛红贸易有限公司	1,500,000		人民币普通股		
刘燎原	641,900		境内上市外资股		

曹志勤	616, 325	人民币普通股
刘云德	613, 200	人民币普通股
SUN HUNG KAI INVESTMENT SERVICES LTD-CUSTOMERS A/C	560, 000	境内上市外资股
张燕	524, 310	人民币普通股
张琳	523, 000	人民币普通股
邓炜朝	480, 100	人民币普通股
曹永辉	455, 300	人民币普通股
上述流通股股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。	

附注：海南伟邦投资发展有限公司所持有的深物业股份，系原大鹏证券有限责任公司持有，后者因破产，其持有的深物业股份司法过户至海南伟邦投资发展有限公司名下。

（二）前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	深圳市建设投资控股公司	323, 158, 332 (未含垫付股份 741, 075 股)	2012 年 11 月 4 日	29, 798, 954	1、自股改方案实施之日起，所持原非流通股股份在36个月内不得上市交易或者转让； 2、在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占深物业总股本的比例在12个月内不得超过5%，在24个月内不得超过10%。
			2013 年 11 月 4 日	29, 798, 954	
			2014 年 11 月 4 日	剩余股份	
2	深圳市投资管理公司	56, 582, 573	2012 年 11 月 4 日	29, 798, 954	1、自股改方案实施之日起，所持原非流通股股份在36个月内不得上市交易或者转让； 2、在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占深物业总股本的比例在12个月内不得超过5%，在24个月内不得超过10%。
			2013 年 11 月 4 日	剩余股份	
3	深圳市国贸物业管理有限公司工会	2, 768, 480	未知	2, 768, 480	自股改方案实施之日起，所持原非流通股股份在12个月内不得上市交易或者转让；未执行
4	深圳经济特区免税商品企业公司	1, 730, 300	未知	1, 730, 300	
5	上海肇达投资咨询有限公司	1, 111, 000	未知	1, 111, 000	
6	海南伟邦投资发展有限公司	865, 150	未知	865, 150	

7	上海昆凌工贸有限公司	692,120	未知	692,120	对价的非流通股东所持股份不得上市交易。
8	耿群英	528,000	未知	528,000	
9	中国深圳国际合作（集团）股份有限公司	441,400	未知	441,400	
10	深圳市统盛实业有限公司	268,057	未知	268,057	

注释：第三名至第十名无限售条件股东所持股份限售期已于 2010 年 11 月 4 日届满。其中：上海肇达投资咨询有限公司、海南伟邦投资发展有限公司、上海昆凌工贸有限公司和深圳市统盛实业有限公司所持有之股份已经解除限售，详见本公司于 2011 年 4 月 13 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《限售股份解除限售提示性公告》；其他无限售条件股东尚需办理偿还垫付及解禁手续，方能上市交易。

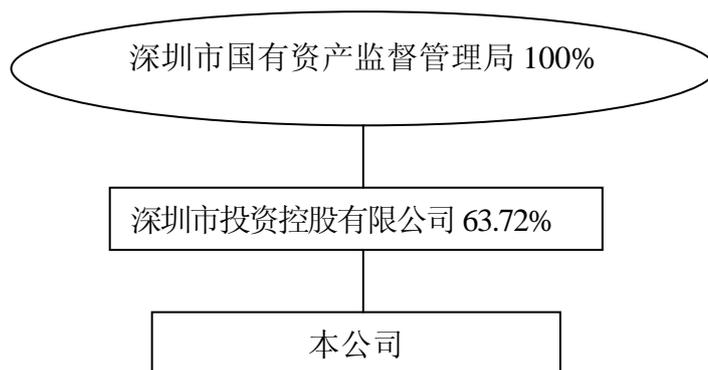
（三）公司控股股东、实际控制人情况

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

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

3、本公司与实际控制人的控制关系图为：



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

4、其他持股 10% (含 10%) 以上的股东情况

报告期内公司没有其他持股在 10%以上 (含 10%) 的法人股东。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 现任董事、监事高级管理人员持股变动情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数(股)	年末持股数(股)	年度内股份增减变动量	变动原因
陈玉刚	董事长	男	53	2007.12-2010.12	0	0	0	
魏志	董事、总经理	男	53	2007.12-2010.12	0	0	0	
刘光新	董事、工会主席	男	52	2007.12-2010.12	0	0	0	
文利	董事	女	41	2007.12-2010.12	0	0	0	
郭立威	董事	男	38	2007.12-2010.12	0	0	0	
李晓帆	独立董事	男	58	2007.12-2010.12	0	0	0	
查振祥	独立董事	男	55	2007.12-2010.12	0	0	0	
董志光	独立董事	男	54	2007.12-2010.12	0	0	0	
曹子杨	监事会主席	男	60	2007.12-2010.12	0	0	0	
王秀颜	监事	女	48	2008.9-2010.12	0	0	0	
王秋平	监事、发展管理部经理	女	41	2007.12-2010.12	0	0	0	
张戈坚	监事、审计部经理	男	35	2007.12-2010.12	0	0	0	
郭陆肆	监事	女	47	2007.12-2010.12	A股 154 B股 5390	A股 154 B股 5390	0	
王航军	副总经理	男	44	2007.12-2010.12	0	0	0	
李子鹏	副总经理	男	44	2007.12-2010.12	0	0	0	
王慧敏	副总经理	女	43	2010.7-2010.12	0	0	0	
龚四新	财务总监	男	43	2010.9-2010.12	0	0	0	
范维平	董事会秘书、总法律顾问	男	46	2009.1-2010.12	0	0	0	

注释：本公司第六届董事会、监事会及经营管理层任期已于2010年12月届满，本公司将尽快

进行换届选举，在换届选举前，原董事、监事及高级管理人员继续履行原职务。

报告期原董事、高级管理人员持股变动情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数(股)	年末持股数(股)	年度内股份增减变动量	变动原因
王 鹏	原董事	男	42	2007.12-2010.9	0	0	0	
刘胤华	原副总经理	男	50	2007.12-2010.7	0	0	0	

(二) 现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

董事会成员:

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

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

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

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

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

独立董事：

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

查振祥先生，1955年11月生，博士，教授职称，享受国务院政府特殊津贴。有深厚的企业管理理论基础，曾任中国农业大学经济管理学院副院长；中国宝安集团股份有限公司发展研究中心主任；南海市能兴发展集团有限公司总经济师；现任深圳职业技术学院经济管理学院院长兼经济与社会发展研究中心主任、本公司独立董事。

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

监事会成员

曹子杨先生，1951年3月生，大专文化，高级政工师。有三十余年的企业管理经验，有部队服役经历；曾任深圳经济特区政治部宣传科干事；深圳市建设集团组织

科科长、团委书记；深圳市东部开发集团公司人事部部长；深圳市东部开发集团公司党委书记、工会主席；深圳市建设投资控股公司党委办公室主任；1998年4月调入本公司，曾任本公司董事、党委副书记、副总经理；现任本公司监事会主席。

王秀颜女士，1962年8月生，MBA硕士，会计师。具有丰富的企业审计工作经验，曾任深圳市投资管理公司监事会办公室监事会秘书、审计部业务经理、女工委主任、审计部、监督部高级业务经理；2004年10月—2007年12月任深圳市投资控股公司审监部经理；2007年12月至今任深圳市投资控股公司审计部(监事会办公室)经理，现任本公司监事。

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

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

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

高级管理人员

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

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

股子公司深圳市皇城地产有限公司总经理。

王慧敏女士，1967年10月生，研究生学历，经济师。具有丰富的企业管理经验。曾任深圳市建设集团公司法律顾问处法律顾问；深圳市建设投资控股公司人力资源部经理；深圳市投资控股有限公司人力资源部部长；2010年7月起至今担任本公司副总经理。

龚四新先生，1968年2月生，经济学硕士，高级会计师。具有丰富的企业财务会计管理经验。曾任山东威高集团医用高分子制品股份有限公司财务总监；深圳市三诺电子有限公司财务总监；深圳市杰和科技发展有限公司财务总监；2010年9月起至今担任本公司财务总监。

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

（三）董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

董事、监事、高级管理人员2010年度报酬情况（税前）：

序号	姓名	职务	年度报酬(万元)	备注
1	陈玉刚	董事长	74.37	
2	魏志	董事、总经理	74.37	
3	刘光新	董事、工会主席	49.11	
4	郭立威	董事	0	在控股股东领薪
5	文利	董事	0	在控股股东领薪
6	李晓帆	独立董事	8.00	独立董事津贴
7	查振祥	独立董事	8.00	独立董事津贴
8	董志光	独立董事	8.00	独立董事津贴
9	曹子杨	监事会主席	64.54	
10	王秀颜	监事	0	在控股股东领薪
11	王秋平	监事、管理部副经理	27.96	
12	张戈坚	监事、审计部副经理	27.91	
13	郭陆肆	监事	22.95	
14	王航军	副总经理	49.11	

15	李子鹏	副总经理	49.11	
16	王慧敏	副总经理	9.91	2010年7月任职
17	龚四新	财务总监	8.58	2010年9月任职
18	范维平	董事会秘书	47.13	
19	王鹏	原董事	0	在控股股东领薪 2010年9月离任
20	刘胤华	原副总经理	37.39	2010年7月离任
	合计		566.44	

(四) 报告期内监事、高级管理人员变动情况及变动原因

1、2010年7月，本公司原副总经理刘胤华因工作变动，向公司申请辞去其所担任的公司副总经理职务，详见本公司于2010年7月21日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《董事会决议公告》；

2、2010年7月30日，本公司召开第六届董事会第二十五次会议，聘任王慧敏女士担任公司副总经理职务，详见本公司于2010年7月31日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《董事会决议公告》；

3、2010年9月，本公司原董事王鹏辞去其所担任的公司董事职务，详见本公司于2010年9月11日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《关于董事辞职的公告》；

4、2010年9月17日，本公司召开第六届董事会第二十七次会议，聘任龚四新先生担任公司财务总监职务，详见本公司于2010年9月18日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《董事会决议公告》。

二、员工情况

本公司现有员工 2752 人，其中生产人员 1808 人，销售人员 119 人，技术人员 539 人，财务人员 96 人，行政人员 190 人。大中专以上文化程度 1169 人。目前需要承担费用的退休职工 180 人。

第六节 公司治理结构

一、公司治理实际状况

报告期内，本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳市证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关规定的要求，不断规范和完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

报告期内，本公司制定了《年报工作制度》、《法律顾问工作制度》、《合同管理规定》，制定并修订了《年报信息披露重大差错责任追究制度》；报告期末至本报告日，本公司制定了《财务会计负责人管理制度》，修订了《总经理工作细则》。公司的内控制度进一步趋于完善。

截至报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地召开，各位董事、监事均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。公司法人治理结构完善，公司运作规范。

1、股东和股东大会

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

2、董事和董事会

公司董事会人数及人员的构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》的规定，召开董事会会议并形成决议，公司董事能积极出席董事会会议，审慎决策，并对所审议事项发表明确的意见。董事

切实履行了董事的职责和权利；独立董事能够按照《公司章程》有关规定，履行相应的职责，发表独立性意见，切实维护中小股东的利益。

公司董事会下设董事会战略发展与投资委员会、董事会审计委员会、董事会提名委员会和董事会薪酬与考核委员会，各专门委员会均已制定了相关工作条例。各委员会依照工作条例认真尽责开展工作，为公司科学决策和规范管理提供了支持。

3、监事和监事会：

公司监事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司监事能够按照《公司章程》和《监事会议事规则》等的要求，认真履行职责，对公司的依法运作情况、财务情况、关联交易的公平性、生产经营管理等各个方面以及公司董事、公司高级管理人员履行职责的合法合规性进行有效监督，切实履行了监督的职责，维护了公司和股东的利益。

4、信息披露与透明度

报告期内，公司严格按照有关法律法规的规定和《公司信息披露管理制度》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务；公司能真实、准确、及时、完整地披露信息，确保所有投资者有平等机会获取公司信息，增加了公司透明度，切实发挥了保护中小投资者知情权的作用。

5、管理层

公司管理层由董事会聘任，负责组织实施股东大会和董事会通过的决议，并负责对公司日常经营问题做出决定，贯彻实施公司的重大决策。公司管理层兢兢业业，规范运作，诚实守信经营，严格按照《公司章程》的规定履行职责，不存在越权行使职权的行为，不存在“内部人控制”的倾向，不存在不忠实履行职务、违背诚信义务的情形。

6、绩效评价与激励约束机制

公司董事会下设薪酬与考核委员会负责对公司的董事、监事、高管进行绩效考核，同时制定了符合公司实际情况的员工绩效考核评价体系。公司现有的考核及激

励约束机制符合公司的发展现状，既能调动广大员工的工作积极性和主观能动性，同时也有效地促进了公司的规范运作和健康发展。

公司目前尚未建立股权激励制度。

7、关于相关利益者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、银行、其他债权人、公司、员工、消费者等各方利益的协调平衡，与利益相关者积极合作，互利互惠、诚实守信，共同推动公司持续、稳健发展。

8、关于控股股东与上市公司

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

二、公司治理及专项活动开展情况

（一）财务会计基础规范化专项活动

根据深圳证监局《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》（深证局发〔2010〕109号）的部署和要求，公司组织开展了规范财务会计基础工作专项活动。

公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制基本规范》等相关法律、法规，对财务会计基础工作涉及的各项内容进行全面自查并形成自查报告。报告期内，前述整改工作已全部完成。2010年10月22日，《关于全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的整改报告》经公司第六届董事会第二十八次会议审议通过，并报送深圳证监局。

通过上述活动，公司增强了财务会计基础工作规范化意识，提升了财务会计人员的素质，提高了财务信息系统的效率 and 安全性，提高了公司财务信息的真实性、准确性和完整性。

（二）防止大股东及关联方资金占用长效机制建立和落实情况的自查活动

根据深圳证监局《关于对防止资金占用长效机制建立和落实情况开展自查工作的通知》（深证局公司字〔2010〕59号）的要求，公司对照相关法律法规，组织开展了防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查活动。通过整理相关内部控制制度资料，对照有关法律、行政法规及公司内部规章制度，全面梳理公司现有防止大股东及其关联方资金占用长效机制的建立和健全情况。

经自查小组联合公司相关业务部门认真核查，公司股东不存在占用资金情况。

通过本次自查活动，公司董事、监事、高管人员及相关责任人提高了对资金占用的防范意识。公司今后将以此为契机，严格按照证券监管机关的政策法规持续完善防范资金占用长效机制，规范公司整体财务管理，严防发生大股东及其关联方资金占用问题，切实保护公司和广大投资者利益。

（三）公司与大股东同业经营情况自查活动

按照深圳证监局《关于对上市公司与控股股东、实际控制人及其所属企业同业经营情况进行摸底调查的通知》（深证局公司字〔2010〕61号）的要求，公司认真开展了公司与控股股东、实际控制人及其所属企业同业经营情况的自查活动，对公司与大股东之间的同业经营情况进行全面、系统的梳理，并形成报告报送深圳证监局。

经自查，本公司与控股股东、实际控制人不存在同业经营及同业竞争情况。本公司与控股股东深圳市投资控股有限公司所属企业——深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司同样以“房地产开发与经营”为主业，属于同业经营，但根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，属于同一国有资产管理机构控制的公司不构成关联关系，因此不属于与控股股东、实际控制人及其所属企业同业经营行为。

公司将严格按照上市公司规范治理的要求，规范公司治理，促进上市公司更加规范高效地运作。

三、董事、董事长、独立董事履行职责情况

（一）董事履职情况

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

姓名	职务	应参加会议次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	提出异议事项
陈玉刚	董事长	7	7	0	0	0
魏志	董事	7	7	0	0	0
刘光新	董事	7	7	0	0	0
文利	董事	7	7	0	0	0
郭立威	董事	7	7	0	0	0
王鹏	董事	5	4	1	0	0
李晓帆	独立董事	7	7	0	0	0
查振祥	独立董事	7	7	0	0	0
董志光	独立董事	7	7	0	0	0

（二）董事长履职情况

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

（三）独立董事履职情况

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

见，切实维护了公司和中小股东的利益。

独立董事一年来对下列事项发表了独立意见：

①对公司续聘武汉众环会计师事务所有限责任公司担任公司2010年度财务会计报表的审计机构发表独立意见；

②对公司2009年度内部控制自我评价报告发表独立意见；

③对公司2009年度对外担保情况发表独立意见；

④就公司《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易（草案）》事项发表独立意见；

⑤就公司聘任王慧敏女士担任副总经理发表独立意见；

⑥就公司《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易（预案）》事项发表独立意见；

⑦就公司聘任龚四新先生担任财务总监发表独立意见。

四、公司与控股股东五分开方面的情况

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

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

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

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

（四）机构方面：本公司机构独立，并制定了各部门的规章制度和职责，形成了责权分明，科学合理的内部控制体系，公司经营管理的独立性不受控股股东及其下属机构的任何影响，不存在控股股东干预公司机构设置的现象。

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

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

五、重点控制活动

1、公司控股子公司持股比例表

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

注释：深圳市房地产交易所现托管在深圳市国贸物业管理有限公司。

（2）对控股子公司的内部控制

公司通过委派董事、监事及重要高级管理人员的形式对参控股公司实施控制管

理，将财务、重大投资、人事及信息披露等方面的工作纳入统一的管理体系并制定统一的管理制度；控股子公司发生重大事项符合公司《信息披露管理制度》规定标准的，视同公司行为，并由公司董事会按规定做出披露与公告；控股子公司统一执行公司的财务会计制度，并相应制订自身的会计核算制度和内部控制制度；控股子公司的财务负责人由公司选派，由控股子公司聘任；公司对控股子公司实行内部审计制度，定期不定期地开展对控股子公司的各种审计、考核。

对照深圳证券交易所《内部控制指引》的有关规定，公司对子公司的内部控制严格、充分、有效，未有违反《内部控制指引》的情形发生。

（3）对关联交易的内部控制

公司高度重视关联交易的内控管理，为规范公司关联交易，保证关联交易的公允性，公司制定并实施了《关联交易管理办法》，对关联交易的界定原则、关联交易的涉及事项、关联交易的定价原则、关联交易的审议执行、关联方的表决回避措施等作了详尽的规定。报告期内，公司发生的关联交易均严格依照《公司章程》、《关联交易管理办法》的规定执行，遵循诚实、信用、平等、自愿、公平、公开、公正的原则，对关联交易及时履行信息披露义务。公司在履行关联交易的董事会决策程序和股东大会决策程序时，关联董事、关联股东均执行了回避制度，独立董事在关联交易决策和信息披露程序中均履行职责。公司对关联交易审议决策程序和信息披露符合《深圳证券交易所股票上市规则》和《上市公司内部控制指引》的要求。

（4）对外担保的内部控制

公司在《公司章程》中明确股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限及审批程序，公司制定了相应的对外担保内部控制制度，对担保的授权批准、评估与审批、执行及信息披露等做了详细的规定。公司对外担保在遵循合法、公平、自愿、互利的原则基础上，严格防范担保风险。

（5）对募集资金使用的内部控制

公司在《公司章程》中对募集资金的使用、审批程序等方面进行明确规定，以

保证募集资金专款专用。

报告期内，公司没有在证券市场进行过募集资金的情况，也没有以前募集资金延续到本报告期内的情况。

（6）对重大投资的内部控制

《公司章程》、《董事会议事规则》及公司《投资管理办法》对重大投资的审批权限和流程进行了明确规定。报告期内，公司对所有投资项目严格遵循了前期考察、可行性研究、内部评估及投资决策等流程，所有重大投资项目均按相关法规履行了股东大会或董事会的审批程序。

（7）对大宗购买业务的内部控制

公司制定了《招投标业务管理规定》并严格遵照执行，明确要求大宗购买业务必须按照规定实施公开招投标业务的操作流程和控制措施，明确落实招标主体、监督部门、参与决策部门的职责权限和分工，切实保证了业务流程的透明度，合理、有效地控制了购买成本。

（8）对信息披露的内部控制

公司制定了《信息披露事务管理规定》、《推广和接待管理办法》、《防范控股股东及关联方资金占用专项制度》及《高层人员持有及买卖本公司股份的管理规定》，规范了信息披露整体控制和一般流程控制，从信息披露机构和人员、文件、事务管理、披露程序、信息报告等方面都作出了规定。制度的建立、公告和有效执行，对加强信息质量、提高信息保密、约束信息知情人行为、接受社会公众(机构)对公司信息披露的监督、保护公司资产、规范公司董事、监事和高级管理人员持有及买卖本公司股份行为等方面，发挥了重要的作用。

公司通过各种渠道加强投资者沟通平台，努力促进公司信息披露的规范化，提高公司信息披露的质量，保护投资者的合法权益。确保了信息披露工作的真实、准确、完整、及时、公平。

公司信息披露严格遵循了相关法律法规、深交所股票上市规则及公司《信息披

露事务管理规定》，没有出现违规进行信息披露的情形。

六、存在的问题及改进计划

（一）公司内部控制重点控制活动中存在的问题

1、关于向大股东、实际控制人提供非公开信息情况

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

（2）报告期末，本公司依照深圳市投资控股有限公司《关于做好 2011 年度企业全面预算管理工作的通知》，向本公司控股股东、实际控制人——深圳市投资控股有限公司报送 2011 年年度预算。

根据深圳证监局发布的《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息行为加强监管的通知》及《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息等治理非规范行为加强监管的补充通知》的规定，本公司已将未公开信息报送情况以及知情人员名单向深圳证监局报备。报告期内，未发生信息知情人利用非公开信息违规买卖公司股票的情况。

以上为国资系统上市公司的普遍行为，预计短期内无法改变。本公司将继续向深圳证监局报备非公开信息知情人情况，杜绝知情人泄漏和利用非公开信息违规买卖公司股票的情况。

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

（二）进一步加强和完善内部控制计划

1、深入推动《企业内部控制基本规范》实施工作。贯彻落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，加快公司内控制度建设工作的步伐，提高企业经营管理水平和风险防范水平，促进企业可持续发展。目前已经成立了企业内部控制体系建设领导小组，领导小组下设办公室，并配备了相应人员；同时，公司拟聘请专业咨

询机构指导公司按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》的要求进行内部控制运行机制的诊断工作，目前，此项工作正在进行中；

2、进一步加强依法运作意识，提高内部控制的法律效力。加强公司董事、监事、高级管理人员及员工的培训学习，树立风险防范意识，培育良好企业精神和内部控制文化；

3、进一步强化内部控制制度的执行力，强化审计工作，充分发挥审计委员会的监督职能，确保各项制度得到有效执行；

4、进一步完善公司治理结构，提高公司规范治理的水平，加强董事会下设各专门委员会的建设和运作，更好地发挥各委员会在专业领域的作用，进一步提升公司科学决策能力和风险防范能力。

七、对高级管理人员的考评及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司董事会与公司管理层签署 2010 年度经营目标责任书，采取经营指标、分类指标和管理目标得分结合的考评方式，在年度结束后，由董事会考核。公司高级管理人员的报酬依据《董事、监事和高级管理人员年薪制管理办法》实行年薪制，董事会完成年度考核后实施。

八、公司内部控制自我评价

公司根据中国证监会公告[2010]37 号文以及深圳证券交易所发布的《上市公司内部控制指引》、《企业内部控制基本规范》及《内部会计控制规范》等法律法规和公司实际情况，对业务流程和标准化管理进行了梳理、完善和补充。报告期内，本公司通过开展“财务会计基础规范化专项活动”、“防止大股东及关联方资金占用长效机制建立和落实情况的自查活动”、“公司与大股东同业经营情况自查活动”，不断地建立、健全和完善内部控制制度，提高公司的治理和规范运作水平，保障公司内部控制管理的有效执行。

公司建立了基本健全、较为合理的内部控制制度，内部控制体系在完整性、合

规性、有效性等方面不存在重大缺陷。公司现有的内部控制制度基本符合我国有关法规和证券监管部门的要求，符合当前公司生产经营实际情况需要，公司内部控制具备了完整性、合理性和有效性。

（一）公司董事会对内部控制的自我评价

公司法人治理结构健全, 运作规范。公司内控制度较为完整、合理, 总体符合中国证监会、深圳证券交易所对上市公司内部控制工作的要求。公司内控制度的设计和运行, 能够较好地保证公司经营管理的合法合规、保障公司资产的安全; 能够对编制真实、完整的会计报表提供合理的保证; 能够按照法律法规和监管部门的要求, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司今后将进一步完善内控体系建设, 使之始终适应公司发展的需要和相关法律、法规的要求。

本公司《内部控制自我评估报告》2011年4月26日刊登在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

（二）独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司独立董事在对本公司《2010年内部控制的自我评价报告》进行了审慎核查后, 认为: 公司建立了较为完善的内部控制体系, 内控制度具有合法性、合理性和有效性。公司的法人治理、生产经营、信息披露和重大事项等活动严格按照公司各项内控制度的规定进行, 并且经营活动各环节可能存在的内外部风险得到了合理控制, 符合国家有关法律、法规的要求, 公司现有内部控制具有合法性、合理性和有效性。公司2010年内部控制自我评价报告真实客观地反映了公司治理和内部控制的实际情况。公司应进一步加强公司内部控制, 持续规范运作, 及时根据公司业务发展的情况和法律法规的要求不断修订和完善公司各项内部控制制度, 持续健全和完善内部控制体系。

（三）监事会评价意见

监事会通过日常监督过程中实施的了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性等工作, 审核认为: 董事会《2010年度内控制度自我评估报告》真实、

客观反映了公司内控制度建立健全及有效实施的实际情况，在所有重大方面均不存在误导投资者的信息。监事会同时认为，公司按照《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》及其它相关法律法规，结合自身经营特点和所处环境建立健全了较为完善、有效的内部控制制度体系；监事会及内部审计部门均能独立客观的履行监督职能，切实保证公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

第七节 股东大会简介

报告期至本公告日，公司召开了两次股东大会，2009 年度股东大会和 2010 年度第一次临时股东大会。会议的召集、召开和表决程序均符合《公司法》、《公司章程》和相关法律、法规的规定。

一、2009 年度股东大会

公司 2009 年度股东大会于 2010 年 3 月 18 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。审议并通过了：

- (1) 2009 年度董事会工作报告；
- (2) 2009 年度监事会工作报告；
- (3) 2009 年度财务决算报告；
- (4) 2010 年度财务预算报告
- (5) 2009 年度报告；
- (6) 2009 年度利润分配的预案；
- (7) 关于向控股股东申请委托贷款的议案；
- (8) 续聘会计师事务所的议案

2009 年度股东大会决议已于 2010 年 3 月 19 日公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网 (<http://cninfo.com.cn>)。

二、2010 年度第一次临时股东大会

公司 2010 年度第一次临时股东大会于 2010 年 10 月 13 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开，审议通过了：《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的议案》。

2010 年第一次临时股东大会决议已于 2010 年 10 月 14 日公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网 (<http://cninfo.com.cn>)。

第八节 董 事 会 报 告

一、报告期内公司经营情况回顾

1、市场环境分析

2010 年全球经济继续好转，然而可持续性复苏仍任重道远。通胀与通缩在全球并存，由此带来各国不同的货币政策。面对复杂多变的国内外环境和挑战，国家加快推进经济发展方式转变和经济结构调整。为加强流动性管理、抑制物价上涨、改善宏观调控、促进结构调整，自 2008 年应对金融危机冲击以来，2010 年 10 月央行首次加息。值得注意的是，国内 CPI 数据持续高企，通胀压力较大，一定程度上抑制了消费需求、提高了投资成本，但国家已采取措施调控。

在国家持续调控的政策压力下，房地产行业准入门槛提高，竞争加剧，行业周期性调整和波动风险加剧。短期的政策效应将影响市场信心，尤其是加息幅度、限购令、提高首付、限贷等针对性较强的政策将可能导致房地产市场在一定时期内出现观望情绪、价格调整等行业波动。但刚性需求积蓄、城市化进程持续、人民币升值预期、城市开发土地稀缺和拆迁成本日益增加等长期存在的因素将支撑房地产中、长期的发展。

(1) 调控已经成为当前影响市场短期走势的主因。

①从 2010 年 1 月的“国十一条”、“新国十条”到 2011 年 1 月的“新国八条”，短时间段里，调控政策全方位、多角度、密集推出，紧缩个人房贷银根、定向提高房贷利率、严格执行“限购令”等政策相继推出，房产税也“靴子落地”，系列货币信贷政策也限制了商品房购买资格并增加了投资成本，该部分投资需求的分化将导致部分区域商品房成交量或价格下滑。

②针对国内住宅市场供求不平衡没有实质性改变的现状，国家从增加有效供给入手，加快、加大规模保障房建设，未来将会消化部分刚性需求，并对保障房周边区域内商品房的房价造成一定压力和影响。

③国家加强了对房地产企业开发资金的综合监管，限制房地产开发贷款规模、

限制预售资金使用、控制房地产企业再融资及资本运作等。房地产为资金密集型行业，在当前政策环境下，大大提高了企业融资难度和成本。

（2）对市场环境主要变化的理解

①二、三线及以下城市在市场中地位上升

在一线城市资源限制、市场竞争剧烈及调控政策的综合作用下，房地产投资向二、三线及以下城市转移的趋势越来越明显，当前二、三线及以下城市市场竞争压力相对一线城市较低，也有较广阔的增长空间，公司将抓住机遇积极布局非一线战略目标区域。

②房地产企业发展战略发生分化

随着房地产行业发展的逐渐成熟和市场竞争的加剧，越来越多的企业摆脱单一的住宅产品开发战略，将经营重心转向于商业地产、旅游地产、房地产金融等非传统住宅业务。公司认为这是行业发展成熟的结果，也是未来行业新一轮发展的重要机遇，公司仍将致力中高档住宅的开发方向，铸精品，树品牌。

③土地市场的新变化

土地资源日益稀缺，国家加大对新增商品住宅用地供应量控制，旧城改造、城市更新等已成为企业获取土地的重要途径之一。土地招拍挂的形势也有新变化，出现“限房价竞地价”、“商品房用地配建保障房”等新土地出让方式。公司将深入研究土地出让方式及思路变化，加强成本控制和资金筹措力度，积极参与、择机扩大土地储备。

（3）对未来行业发展前景的理解

近1年多来的本轮调控下，房地产行业波动较大，但公司认为支撑行业健康、平稳、快速发展的根本因素仍未发生实质性变化，房地产行业中长期发展的基础依然存在，持续向好的趋势不变；但受调控、政策及体制等诸多约束，公司近年来快速、发展的步伐将受到压力；房地产行业和企业的发展迫切需要健康、稳定、良性的政策、经济和经营环境。

2、总体经营情况

本报告期，公司实现营业总收入993,175,350.38元，比去年同期增加17.48%；利润总额为207,159,741.70元，比去年同期增加62.74%；净利润为174,998,534.79元，比去年同期增加80.53%。营业收入增加主要是由于房地产收入比去年增加18.75%，使收入有所增加；利润总额及净利润增加的主要原因是财务费用减少约1800多万元及因资产价值恢复而冲回资产减值等。

3. 主营业务经营情况

（1）主营业务的范围及经营情况

本公司以房地产开发为主业，物业管理、出租车运营等为辅业。全年主营业务收入实现966,145,989.88元，主营业务毛利为297,303,228.27元。主营业务收入、毛利的主要构成如下：

按行业划分：

房地产开发业务收入690,303,822.33元，毛利243,764,866.79元；

物业管理和房屋租赁业务收入190,707,764.42元，毛利17,380,112.49元；

出租车客运业务收入50,748,337.82元，毛利23,869,326.96元；

餐饮业务收入20,146,558.50元，毛利1,942,039.55元；

其它业务收入14,239,506.81元，毛利10,346,882.48元。

按地区划分：

深圳地区收入884,189,065.90元；

其他地区收入81,956,923.98元。

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

（2）公司主营业务构成

主营业务分行业、产品情况表：

单位：人民币千元

行业	营业收入		营业成本		毛利率	
	金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)	利润率 (%)	比上年增减 (%)
房地产开发	690,304	18.75	446,539	90.57	35.31	-24.38
物业管理及租赁	190,708	21.76	173,328	15.36	9.11	5.04
出租车客运	50,748	6.72	26,879	17.34	47.03	-4.79
餐饮服务	20,147	19.31	18,204	26.49	9.64	-5.13
其他	14,240	-22.95	3,893	-18.49	72.66	-1.50

报告期内盈利能力较上一报告期增强的说明：

2010年度本公司主营业务收入96,615万元，比上年增加的主要原因是房地产开发业务结转收入增加所致；主营业务毛利29,730万元，比上年有所减少，主要原因是本年度结转的房地产项目毛利率比去年低了24.38%。但由于土地增值税也大幅减少，房地产业利润变化不大。

(3) 供应商、客户情况

在从事产房地产开发业务时，以项目招标形式将所开发的房地产项目总承包给中标公司，建筑材料主要由承建单位负责采购，本公司本年度没有大宗采购；本公司商品房销售对象是个人购房客户，前5名客户的销售额占公司总销售额的1.98%。

4、报告期公司资产构成同比变化情况及产生变动的主要原因

(1) 资产构成同比变化情况

项目	2010年12月31日		2009年12月31日		占总资产比重的增减 (%)	资产同比增减 (%)
	金额 (元)	占总资产的比重 (%)	金额 (元)	占总资产的比重 (%)		
货币资金	534,418,695.36	18.34	830,055,588.25	29.28	-10.94	-35.62
预付款项	49,360,431.87	1.69	46,862,874.11	1.65	0.04	5.33
其他应收款	37,787,880.10	1.30	54,030,054.90	1.91	-0.61	-30.06
存货	1,576,183,305.38	54.10	1,255,676,772.24	44.30	9.80	25.52
投资性房地产	295,584,704.09	10.15	257,105,965.94	9.07	1.08	14.97

无形资产	106,563,665.92	3.66	112,893,677.12	3.98	-0.33	-5.61
递延所得税资产	83,209,649.31	2.86	51,695,501.02	1.82	1.03	60.96
短期借款	10,000,000.00	0.34	200,000,000.00	7.06	-6.71	-95.00
应付账款	105,465,038.93	3.62	112,470,139.39	3.97	-0.35	-6.23
预收账款	878,660,737.46	30.16	745,527,226.22	26.30	3.86	17.86
一年内到期的非流动负债	250,960,000.00	8.61	200,000,000.00	7.06	1.56%	25.48
长期借款	212,000,000.00	7.28	263,480,000.00	9.30	-2.02	-19.54
预计负债	0.00	0.00	69,284,708.83	2.44	-2.44	-100.00
总资产	2,913,281,353.84		2,834,417,954.60			2.78

产生变动的说明：

- 1) 货币资金同比减少35.62%，主要是公司报告期增加土地储备所致；
- 2) 预付款项同比增加 5.33%，主要是公司报告期按税法规定预缴的项目相关税款增加所致；
- 3) 其他应收款同比减少 30.06%，主要是公司报告期收回深圳国贸天安物业有限公司股利款以及多快电梯案件结案收回所致；
- 4) 存货同比增加 25.52%，主要是在建项目报告期内正常施工增加工程进度款及新增土地所致；
- 5) 投资性房地产同比增加14.97%，主要是用于出租的存货、固定资产等转入投资性房地产所致；
- 6) 无形资产同比减少 5.61%，主要是无形资产摊销所致；
- 7) 递延所得税资产同比增加 60.96%，主要是公司报告期末房地产预售收入计算的预计利润确认递延所得税资产增加所致；
- 8) 短期借款同比减少 95%，主要是公司报告期到期归还所致；
- 9) 应付账款同比减少 6.23%，主要是偿付工程款所致；
- 10) 预收账款同比增加 17.86%，主要是深港 1 号项目报告期售楼款增加所致；
- 11) 一年内到期的非流动负债同比增加25.48%，主要是报告期即将到期的项目贷款从长期借款科目转入核算所致；
- 12) 长期借款同比减少19.54%，主要是到期归还及部分转入一年内到期的非流动负债科目核算所致；

13) 预计负债同比减少100.00%，主要是公司报告期海艺案件和解以及证监会稽查事项了结所致，详见附注（七）2（1）、（七）3；

14) 总资产同比增加 2.78%，主要是报告期公司项目售楼款增加所致。

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

项目	2010年1-12月(元)	2009年1-12月(元)	同比增减(±%)
营业费用	14,956,309.36	21,209,571.81	-29.48
管理费用	92,642,838.43	102,009,696.27	-9.18
财务费用	-2,813,250.22	16,054,025.03	-117.52
所得税费用	32,161,206.91	30,363,475.79	5.92

说明：

- ① 营业费用减少的主要原因是：公司报告期支付的销售代理等费用减少所致；
- ② 管理费用减少的主要原因是：公司上年同期计提了辞退福利所致；
- ③ 财务费用减少的主要原因是：报告期公司加大资金管理力度，优化贷款结构，流动资金贷款规模下降，支付的利息减少所致；
- ④ 所得税费用增加的主要原因是：报告期公司利润总额上升所致。

5、采用公允价值计量的项目以及持有外币金融资产、金融负债情况

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

(1) 采用公允价值计量的项目

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23.22	3.99			27.21

其中：衍生金融资 产			
2.可供出售金融资 产			
金融资产小计	23.22	3.99	27.21
金融负债			
投资性房地产			
生产性生物资产			
其他			
合计	23.22	3.99	27.21

注：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为在二级市场购入的 ST 盛润 A 流通股, 该金融资产依据证券交易所公告的收市价作为公允价值计量。ST 盛润 A 因进行破产重整, 公司股票自 2010 年 5 月 18 日起停牌。

(2) 持有外币金融资产、金融负债情况

报告期内, 公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

6、报告期内公司现金流量表主要项目同比变化及原因

项目	2010 年度 (元)	2009 年度 (元)	增减(%)
一、经营活动产生的现金流量:			
现金流入小计	1,191,281,389.97	1,570,201,197.23	-24.13
现金流出小计	1,293,059,860.61	810,550,570.54	59.53
经营活动产生的现金流量净额	-101,778,470.64	759,650,626.69	-113.40
二、投资活动产生的现金流量:			
现金流入小计	12,057,679.84	11,462,203.20	5.20
现金流出小计	19,488,536.34	2,828,808.73	588.93
投资活动产生的现金流量净额	-7,430,856.50	8,633,394.47	-186.07
三、筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	260,687,344.20	569,000,000.00	-54.19
现金流出小计	446,954,370.52	778,929,456.34	-42.62
筹资活动产生的现金流量净额	-186,267,026.32	-209,929,456.34	-11.27

说明:

①经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少的主要原因是: A、根据公司战

略发展目标，公司报告期增加土地储备支付地价款 4.1 亿元；B、报告期公司没有新增销售项目，均销售以前年度开盘项目，收取的售楼款资金比上年同期减少所致。

②投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少的主要原因是：子公司报告期更新到期的士车辆增加所致。

③筹资活动产生的现金流量净额（为负值，即净流出）比上年同期减少的主要原因是：公司 2010 年度加强集团资金的管理，根据公司的实际资金需求状况，降低贷款规模，优化银行负债结构，报告期公司支付的利息比上年同期减少所致。

7、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

单位：人民币千元

公司名称	主要产品	注册资本	总资产		净资产		营业利润		净利润	
			金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)
深圳市皇城地产有限公司	皇岗口岸配套商的开发设施、建设、经营、管理	30,000	1,803,056	10.30	214,523	18.72	27,347	-85.29	33,828	-78.05
深圳市物业房地产开发有限公司	房地产开发	30,950	623,812	-31.32	56,604	201.33	142,770	1474.51	112,462	1564.34
深圳市国贸汽车实业有限公司	汽车客运、汽车租赁	29,850	30,9160	36.89	56,679	17.59	10,780	6.60	8,477	4.58

8、产品销售及主要技术人员变动情况等与公司经营有关的信息

报告期内，公司主要销售及技术人员无重大变化

9、公司控制的特殊目的主体情况

公司未存在其控制下的特殊目的主体。

二、对公司未来发展的展望

1、公司面临的风险和对策

(1) 关于政策风险

以货币信贷、税收、限购等为主的房地产宏观调控将常态化，可以预见在未来的一年里，中央和地方政府、金融机构将执行收紧信贷规模、“限购令”等调控措施，在一定程度上将可能导致商品住宅成交量、新增开发量、销售价格下行压力较大。

公司高度关注并分析、研究政策走势及其产生的影响，目前公司在售项目均处城市核心地段，周边无保障性住房供应且商品住宅存货较少，因此受调控政策、客户群及市场供给的影响较小。未来公司将合理把握在建项目开发进度，加强营销推广，坚持打造“品质物业·精彩生活”的开发理念，严格把握施工质量，提高物业服务水平，进一步提升产品的附加值。

(2) 关于财务风险

随着行业调控的持续、深入，商品住宅成交量下滑，销售回款减缓，资金周转减慢，已有部分城市试行预售资金使用管制，将极大增加企业运用预售款再投资的难度。政府相关部门严格控制银行等金融机构发放房地产开发贷款的额度，明确限制房地产开发企业通过债券、股票增发等途径进行再融资。系列政策缩窄了房地产企业融资渠道，提高了融资成本，对企业资金面造成较大压力。

公司仍将坚持稳健的经营思路，树立“持续经营、良性发展、现金为王”的思路，确保财务和资金链安全，合理把握投资、销售回款节奏，降低资金成本；适度发展辅助行业、盘活闲置资产，增加稳定现金流来源；借助大股东雄厚资金实力进行资本运作获取融资等，控制负债水平，做好合同管理、招投标管理等工作，严格控制成本费用，提高资金使用效率。

(3) 关于经营风险

① 市场风险

在城市土地资源日益稀缺的状况下，企业间竞争加剧，保障性住房的大规模开

建，替代了部分商品房需求，增加了市场等待和观望的氛围，需求变化将给企业带来市场风险。

作为一家有着深厚历史积淀的开发企业，成立近 30 年来，公司具有丰富的开发经验，经历过行业每一轮调控的阵痛和洗礼。公司仍将专注于中高档商品住宅的开发，辅以高品质的物业服务，提升产品内在价值，秉承“品质物业，筑恒久经典；精彩生活，建生态家园”的产品理念，发掘现有资源的最大价值，为客户提供精彩的安居生活，为城市提供优质和经典产品，为股东提供好的回报。

②管理风险

公司各项基础管理较为完善，但随着外地项目的增多，建立适合的异地子公司管控体系，吸纳优秀人才，优化管理流程将是公司未来管理提升工作的重心，以确保公司对各项目质量、安全、进度的有效把控。

③运营风险

2010 年、2011 年公司新增了东莞、徐州、深圳、扬州等城市的土地储备，截至 2011 年 3 月 31 日，新增建筑面积（计容积率）约 25 万平方米。但随着公司年开发速度和规模的不断提升，土地储备仍略显不足，为保证可持续性发展，公司将继续研究政策走势、密切跟踪土地市场，抓住调控市场机遇，择机扩大目标区域土地储备。

政策因素及宏观经济通胀预期叠加，导致经营成本全面上升。新增土地资源的日益稀缺，招拍挂式土地出让方式进一步推高地价，增加土地获取成本；原材料、人工成本不断上升，导致建筑商的合同履约风险加大，直接增加项目建设成本；精品项目的建造标准不断提高，带动整个项目开发成本上升。为最大程度消化成本压力，公司将在保证产品质量的前提下，寻求适合公司发展的、有利润增长空间的土地；加大成本控制力度，提高合同管理水平；完善内部管理，缩减管理费用支出。

2、公司的竞争优势及潜力

2011 年是公司“十二五”规划的开局之年，公司将围绕“发展”的主题，推进

精品战略，实现经营业绩、开发规模的快速增长；稳健辅业经营，继续巩固和深化改革，加强基础管理，构筑风险管控体系，促进企业持续健康发展。

公司原有土地储备均处于深圳的核心地段，质量高、含金量高。新增土地多数处于城市中心、优质资源或高成长性区域，近年来，项目所在区域经济增长较快、所在城市升值潜力大且有自身特点和优势、住房需求上升，土地面积适宜规模开发，可满足配套齐全、环境优美、精品打造的先天条件，符合公司的精品开发需求、稳健和可持续发展战略。同时，公司也注意到，这些区域里，大中小型房企蜂涌而至，市场竞争日益加剧，客户需求较高且在不断提升，公司将采用集团紧密型管理，在产品、管理和成本等方面下大功夫，确保赢得客户、站稳脚跟、谋求更大发展。

历经中国房地产调控和行业调整、洗牌的每一次风雨，公司有着较强的风险意识和管控能力，稳健发展是公司的作风。近几年来，公司致力培养自身核心竞争力，推行精细化管理、规范管理流程、加强制度建设、提升管理标准，保证公司在未来的市场竞争和波动中获得更好的生存与发展机会。

3、2011 年计划

2011 年，公司计划主营业务收入 134,000 万元，期间费用及成本 63,000 万元。2011 年是公司“十二五”规划的起步年，公司将以集团战略发展规划方案为指导，紧紧围绕发展主题，加大土地资源储备，推进精品战略，实现开发规模的稳定增长，稳健辅业经营，加强企业文化建设。为实现公司发展起步年的各项工作目标，公司的工作重点主要为：

(1) 全力做好在建及拟建项目的开发工作。本着“筑精品”的使命，合理把握开发投资进度，确保工程质量，加强营销推广，深挖现有项目市场价值；继续增加符合公司发展战略的土地储备，提升房地产开发资质，逐步扩大开发规模，扩充公司资产实力。

(2) 深化改革，引入精细化管理理念，全面提升基础管理水平。构建并完善全面风险管理体系建设，提高公司对政策风险、市场风险及经营风险等的应对能力；完

善制度化建设，根据企业管理实际新增、修订各项内部管理制度，使内部业务流程程序化、标准化；深化对标管理工作，学习优秀企业管理经验。

(3) 积极配合大股东做好股改承诺事项的实施工作，落实资产置换后续事项，进一步改善公司资产质量，增强公司市场竞争力和未来盈利能力。

4、资金需求、使用计划及资金来源情况

2011年，公司在建项目等预计需使用资金超过10.6亿元。为保证资金供给，满足公司业务发展的需要，公司拟通过银行新增贷款以及项目销售回笼款等措施解决资金问题。

三、报告期内投资情况

- 1、报告期内本公司未募集资金，也无之前募集资金的延续使用；
- 2、非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况。

单位：人民币千元

项目名称	本年度投资	比上年投资增加比例 (%)	项目进度	收益情况
深物业·深港一号(原皇御苑C区B地块)	99,551	-5	竣工验收	——
深物业·廊桥花园(原皇御苑C区D地块)	96,215	-6	主体施工内外装修	——
深物业·新华城(原风和日丽B组)	120,410	-28	竣工入伙	——
深物业·彩天怡色	15,760	——	地下室结构工程	——
合计	331,936	-11		——

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

- 1、本公司在报告期内无会计政策变更事项。
- 2、本公司在报告期内无会计估计变更事项。

3、本公司在报告期内无重大会计差错更正事项。

五、董事会日常工作

（一）报告期内董事会会议情况

报告期内，董事会共召开会议 7 次。

（1）公司于 2010 年 2 月 5 日召开第六届董事会第二十二次会议，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 2 月 9 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（2）公司于 2010 年 4 月 22 日召开第六届董事会第二十三次会议，会议审议通过了：《公司 2010 年第一季度报告》、《关于修订〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》、《关于制订〈年度报告工作制度〉的议案》、《关于修订〈法律顾问工作制度〉的议案》和《关于修订〈合同管理规定〉的议案》，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 4 月 26 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（3）公司于 2010 年 5 月 31 日召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了：《全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的自查报告》，本次董事会决议本公司已按规定将董事会决议报深圳证券交易所备案，并将《自查报告》报深圳证监局备案；

（4）公司于 2010 年 7 月 21 日召开第六届董事会第二十五次会议，会议审议通过了：《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易（草案）的议案；》和《关于刘胤华副总经理辞职的议案》，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 7 月 21 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（5）公司于 2010 年 7 月 30 日召开第六届董事会第二十六次会议，会议审议通过了：《2010 年半年度报告》和《关于聘任副总经理的议案》，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 7 月 31 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

(6) 公司于 2010 年 9 月 17 日召开第六届董事会第二十七次会议，会议审议通过了：《关于落实股改承诺进行资产置换暨关联交易（预案）的议案》、《关于聘任财务总监的议案》和《关于召开二〇一〇年第一次临时股东大会的议案》，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 9 月 18 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

(7) 公司于 2010 年 10 月 22 日召开第六届董事会第二十八次会议，会议审议通过：《2010 年第三季度报告》、《关于全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的整改报告》和《关于防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》，本次董事会决议公告刊登于 2010 年 10 月 25 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，股东大会的决议得到较好执行。

1、2009 年年度股东大会审议通过了：

《2009 年度董事会工作报告》、《2009 年度监事会工作报告》、《2009 年度财务决算报告》、《2010 年度财务预算报告》、《2009 年度报告》、《2009 年度利润分配的预案》、《关于向控股股东申请委托贷款的议案》和《续聘会计师事务所的议案》。

本次股东大会议案相关事项已得到落实。报告期内，控股股东——深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）已向本公司子公司——深圳市国贸汽车实业有限公司委托贷款人民币 1,000 万元；报告期末至本公告日，深投控向本公司委托贷款 49,000 万元；武汉众环会计师事务所有限责任公司继续为本公司提供审计服务。

2、2010 年第一次临时股东大会审议通过了：《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的议案》。

目前相关资产的交割手续正在办理中，对于本次方案拟置换的资产与股改承诺的差额部分，深投控已向本公司补偿现金人民币 38,687,344.20 元，详见本公司于

2010年11月18日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的进展公告》。

（三）董事会审计委员会履职情况

董事会审计委员会由3名董事组成，其中独立董事2人，主任委员由独立董事董志光先生担任。报告期内，按照中国证监会和深圳证券交易所的要求和本公司《董事会审计委员会工作条例》，公司董事会审计委员会勤勉尽责地履行了职责，主要审议了公司定期财务报告、年度审计单位履职评价及续聘、公司财务会计基础工作工作方案、公司财务会计基础工作自查及整改报告等。

1、2010年度审计工作履职情况

①2010年12月31日，董事会审计委员会与年度审计项目负责人作了充分沟通，协商确定了审计进场时间及本年度财务报告审计工作安排。

2011年2月21日，会计师事务所正式进场开展工作。

②年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与本公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题及时沟通交流。2011年3月17日，会计师事务所出具初步审计意见，并就审计中的有关问题向董事会审计委员会进行了汇报。审计委员会对本公司编制的财务报表审阅后形成第一次意见：公司2010年度财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，客观公允地反映了公司2010年12月31日的实际经营情况和现金流量，符合中国证监会的相关规定，并同意将公司编制的财务会计报表（未经审计）及相关资料提交会计师事务所进行审计，同时希望公司管理层紧密配合武汉众环会计师事务所开展2010年度财务报表的审计工作。

③2011年4月7日，董事会审计委员会对公司财务会计报表审阅后形成第二次意见：公司2010年度财务报表，是严格按照企业会计准则、《企业会计制度》的规定编制的，符合新会计准则和财政部发布的相关文件的规定；财务报表附注是按照中国证监会发布的相关规定编制的。财务报表及财务报表附注客观公允地反映了公司2010年12月31日的财务状况、经营成果和现金流量；审计结论符合本公司的实际情况，同意将2010年度财务报告提交董事会审议。

④审计委员会认为：武汉众环会计师事务所在为公司提供审计服务的过程中，恪尽职守，遵守独立、客观、公正的职业准则，较好地完成了2010年年度报告审计的各项工作。审计后的财务报表能够公允反映公司2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。鉴于武汉众环会计师事务所能够按照新的审计准则的要求，严格执行相关审计规程和事务所质量控制制度，该所业务熟练，恪尽职守，对公司情况较为熟悉，决议向董事会提请继续聘任该所为公司2011年度审计机构。

董事会审计委员会在本公司2010年度财务报告中切实负责地履行了职责，发挥了应有的监督作用，维护了审计的独立性，维护了公司和中小股东的合法权益。

2、公司财务会计基础工作专项活动的履职情况

公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制基本规范》等相关法律、法规，对财务会计基础工作涉及的各项内容进行全面自查，董事会审计委员会先后对公司的《财务会计基础工作专项活动的工作方案》、《关于规范财务会计基础工作专项活动的自查报告》和《关于全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的整改报告》进行了审议，并希望公司能认真抓好整改措施的落实，不断加强公司财务会计基础工作。

（四）董事会薪酬与考核委员会履职情况

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

（五）董事会战略发展与投资委员会履职情况

董事会战略发展与投资委员会由 5 名董事组成，主任委员由董事长陈玉刚先生担任。报告期内，董事会战略发展与投资委员会充分发挥专业优势，在重大事项方面提出科学合理建议，加强了董事会集体决策的民主性、科学性、正确性，确保了公司的健康发展。

报告期内，董事会战略委员会根据公司发展战略的部署，着重研究确定集团公司的战略发展规划等相关事宜。

（六）董事会提名委员会履职情况

董事会提名委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 人，主任委员由独立董事查振祥先生担任。报告期内，依照《董事会提名委员会工作条例》，董事会提名委员会提名王慧敏女士担任公司副总经理、提名龚四新先生担任公司财务总监，经董事会审议通过，并经深圳证券交易所核准，王慧敏女士已于 2010 年 7 月就职，龚四新先生已于 2010 年 9 月就职。

六、公司 2010 年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

1、公司本次利润分配预案

经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，公司 2010 年度实现归属于母公司所有者的合并净利润为 174,998,534.79 元、公司本年度合并可供分配利润为 148,961,664.40 元；母公司 2010 年度实现净利润为 18,982,840.06 元，加上 2010 年初的未分配利润-31,832,183.52 元后，母公司本年度实际可供分配利润为 -12,849,343.46 元。

鉴于公司进行利润分配以母公司为主体，公司 2010 年度不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。

2、公司前三年现金分红情况

年份	现金分红金额	归属于母公司所有者净利润	合并报表归属于母公司所有者净利润	占归属于母公司所有者净利润的比例	占合并报表归属于母公司所有者净利润的比例
2009 年	6,067,788.90	462,937,195.91	96,933,951.02	1.31%	6.26%

2008年	0.00	-26,155,872.73	9,829,397.29	0.00	0.00
2007年	0.00	-27,611,609.45	-27,377,663.77	0.00	0.00

七、内幕信息知情人管理制度执行情况及利用内幕信息交易的自查情况

公司一贯以来非常重视规范内幕信息管理，公司制定了《内幕信息知情人管理制度》，明确了内幕信息内容、确定知情人范围以及利用内幕信息责任追究制度。在向控股股东报送未公开信息后，公司均按制度和相关法律、法规要求，整理登记知情人员相关信息向证券监管机关报备，严格控制内幕信息传递范围、加强内幕信息保密工作。2010年公司通过宣传教育学习《关于依法打击和防控资本市场内幕交易的意见》的活动，进一步强化防止内幕交易、规范内幕信息管理意识。经自查，在报告期内，公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份，以及受监管部门查处和整改的情况。今后公司将持续加强学习相关法律法规要求，认真贯彻执行内幕信息及知情人管理制度，规范公司治理行为，切实做好防范内幕交易行为的工作。

八、董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会将切实承担建立健全公司内部控制及其有效运行的全面责任，对公司内控制度的制定和有效执行负责，并按照企业内部控制基本规范、企业内部控制配套指引等文件要求，继续建立健全、完善公司的内部控制流程；公司监事会负责对董事会建立与实施内部控制进行监督；公司管理层负责组织领导公司内部控制的日常运行；董事会审计委员会负责指导和监督公司内部机构评价内部控制的有效性。

本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整；提高经营管理水平和风险防范能力，提高经营效率和效果，促进企业可持续发展，维护公司、股东及相关利益者的合法权益，维护市场经济秩序和社会公众利益。内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证，内部控制的有效性可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变，本

公司建立了内部控制检查监督机制，包括风险识别和风险防范措施，内部控制缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

九、其他报告事项

1、公司独立董事对公司对外担保情况的专项说明及独立意见

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）和《公司章程》的有关规定，我们本着认真负责的态度，对公司的对外担保情况进行了核查，现将有关情况说明如下：公司报告期内对外担保发生额为0元，报告期末对外担保余额为0元；报告期内对控股子公司的担保发生额为人民币21,200万元，报告期末对控股子公司的担保余额为人民币45,500万元。

我们认为，公司严格按照《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）和《公司章程》的有关规定，规范对外担保行为，控制对外担保风险。报告期内，无违规担保情况发生。

2、报告期内，本公司指定信息披露报纸为《证券时报》、《大公报》，未有变更。

第九节 监事会报告

一、监事会工作情况

（一）报告期内监事会会议情况

报告期内公司监事会召开了6次会议：

1、第一次会议于2010年2月5日在公司办公楼会议室召开，会议审议通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2009年度报告及报告摘要》、《2009年度利润分配预案》、《关于2009年度计提事项的议案》、《公司内部控制自我评估报告》及《2009年度监事会工作报告》。

2、第二次会议于2010年4月22日以通讯表决方式召开，会议审议通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2010年度第一季度报告》。

3、第三次会议于2010年7月21日在公司办公楼会议室召开，会议审议通过《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易（草案）》。

4、第四次会议于2010年7月30日以通讯表决方式召开，会议审议通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2010年半年度报告》。

5、第五次会议于2010年9月17日，在公司办公楼会议室召开，会议审议通过《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易（预案）的议案》。

6、第六次会议于2010年10月22日以通讯表决方式召开，会议审议通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2010年第三季度报告》及《深物业关于防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》。

（二）报告期内，监事会勤勉尽职，列席历次董事会会议及股东大会，合理保证了上市公司治理机构的有效运行。

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

二、监事会对有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》等的规定，认真履行职责，积极参加股东大会，列席董事会会议，对股东大会和董事会的召集召开程序及决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况、董事和高级管理人员履行职责情况等进行了全过程的监督和检查。监事会认为公司能够严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》和《公司章程》及其他有关法律法规进行规范运作，各项决策程序合法，并依据监管部门的要求建立健全各项内控体系；公司董事、高级管理人员执行公司职务时无违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

（二）检查公司财务的情况

监事会通过公司内部审计部门等多种途径，对公司的财务制度和财务状况进行定期和专项事项的审查，监事会认为：公司财务制度健全、内控制度完善、财务运作规范、财务状况良好。2010年度财务报告真实、客观、完整地反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）审核公司内部控制情况

监事会认为：公司现有的内部控制体系及制度在各个关键环节、重大投资、重大风险等方面发挥了较好的控制与防范作用，能够得到有效的执行。公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运作情况。

（四）募集资金投入情况

报告期内，公司未发生募集资金事项。

（五）关联交易情况

监事会对公司2010年度发生的关联交易行为进行了核查，认为：公司发生的关联交易的决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，其公平性依据等价有偿、公允市价的原则定价，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

（六）资产处置情况

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

第十节 重 要 事 项

一、重大诉讼、仲裁

1、报告期内，未有新的重大诉讼、仲裁事项。

2、报告期内，以前披露的重大诉讼、仲裁事项进展情况如下：

(1) 本公司自 1999 年至 2009 年度报告中披露的“海艺公司”案。

海艺实业（深圳）有限公司等八家公司与本公司房屋买卖合同纠纷 34 案，本公司认为该 34 案的二审判决均存在认定事实不清、适用法律错误、违反法定程序等情形，本公司遂按照审判监督程序向最高人民法院（下称“最高院”）提起再审申请。

2010 年 7 月 15 日，最高院再向本公司送达了 32 份《民事裁定书》，经对海艺公司 34 宗系列案中（1998）粤法民终字第 284—297、299—310、312—317 号 32 宗民事判决进行再审审查，最高院认为：本公司的诉求符合法律规定的再审条件。依照《中华人民共和国民事诉讼法》规定，并裁定：指令广东省高级人民法院（下称“广东省高院”）再审本案；再审期间中止原判决的执行。至此，“海艺公司”案 34 宗案件的二审判决已全部被裁定由广东省高院再审，并中止原判决的执行。

2010 年 10 月，经深圳市中级人民法院（下称“深圳中院”）调解，本公司与海艺实业（深圳）有限公司等八家公司签订《和解协议》，本公司向海艺等八家公司合计赔付人民币 5800 万元，海艺等八家公司放弃对本公司的其他诉讼请求，34 个案件全部以和解的方式解决。2010 年 10 月 21 日，深圳中院全部解除了对本公司财产的查封。本公司按和解协议的约定支付了全部赔付款项。

本公司对上述情况均进行了披露，详见本公司于 2010 年 7 月 19 日、2010 年 8 月 6 日、2010 年 10 月 14 日和 2010 年 10 月 25 日刊登的临时公告。

(2) 本公司在 2000 年至 2009 年度报告中披露的“基永公司”案。

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

(3) 本公司在 2005 至 2009 年度报告中披露的本公司诉深圳市盛丰路国贸珠宝

金行有限公司一案。

深圳中院于 2007 年 9 月作出一审判决，判决深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司（下称“金行公司”）承担 32,524,650.45 元债务，金行公司法定代表人林若华在 10,053,000.00 元范围内承担连带清偿责任，该判决已生效。

金行公司和林若华没有履行判决，本公司申请强制执行，由于暂未发现被执行人有可执行财产，案件已被法院中止执行。

（4）本公司在 2006 至 2009 年度报告中披露的“多快电梯”合同系列纠纷案。

A、2002 年 7 月 11 日，公司子公司深圳市皇城地产有限公司（下称“皇城地产公司”）与多快电梯（远东）有限公司（下称“多快电梯”）签订的《电梯设备合同》及随后与之签订的《房产抵押及购房协议书》约定，由多快电梯向皇城地产公司提供皇御苑 B 区楼宇所需的电梯，陶伯明愿将其名下的房产抵押给皇城地产公司作为多快电梯按时供应电梯的担保。2004 年 12 月 6 日，皇城地产公司以多快电梯未供货为由向深圳仲裁委员会申请仲裁，请求解除与多快电梯签订的《电梯设备合同》，双倍返还已支付的定金 7,539,000.00 元，电梯货款 15,904,000.00 元，支付赔偿损失 277,268.51 元。2005 年 11 月 24 日，深圳仲裁委员会作出裁决，由多快电梯向皇城地产公司双倍返还已支付的定金 7,539,000.00 元，电梯货款 15,904,000.00 元，陶伯明在抵押物价值范围内承担连带责任。

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

B、2006 年 8 月 3 日，海南多快电梯维修（远东）有限公司深圳分公司（下称“多快深圳公司”）向深圳市福田区人民法院（下称“福田法院”）提起诉讼，请求本公司子公司深圳市皇城物业管理有限公司（下称“皇城物管公司”）支付欠付的维保费用。在审理过程中，多快深圳公司申请追加皇城地产公司为共同被告，并

要求皇城地产公司对上述债务承担连带清偿责任。2007年1月26日，福田法院作出（2006）深福法民二初字第1977号《民事判决书》，判令皇城地产公司、皇城物管公司应分别向多快深圳公司支付维保费925,500.00元、1,105,130.00元并赔偿利息损失。皇城地产公司和皇城物管公司以事实不清、违反法定程序为由提起上诉。2008年1月28日，深圳中院作出（2007）深中法民二终字第827号《民事判决书》，判令皇城地产公司、皇城物管公司应分别向多快深圳公司支付维保费893,100.00元、1,102,730.00元并赔偿利息损失。皇城地产公司和皇城物管公司已在财务报表中确认了相关费用支出。

2010年3月15日，上述两案件的诉讼各方皇城地产公司、皇城物管公司、陶伯明、多快电梯、多快深圳公司达成《关于皇城地产与陶伯明及其所属公司系列案件的和解协议》（下称“和解协议”），和解协议主要内容详见本报告财务附注“（七）或有事项 2、已决诉讼 （3）多快电梯系列案件 B”项。根据和解协议，皇城地产公司已于2010年5月11日收到中院划转的执行款328万元；至本报告期末应归于皇城地产公司所有的房产过户手续均已经办理完毕。

2010年5月11日，皇城地产公司已收到深圳中院关于该案件的6份结案通知书。

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

在2010年3月15日达成的和解协议中，对本案也一并达成和解，详见本报告财务附注“（七）或有事项 2、已决诉讼 （3）多快电梯系列案件 B”项。

报告期内，上述多快电梯系列诉讼案件已全部达成并签署执行和解协议，并已全部执行完毕。

(5) 本公司在2004年至2009年度报告中披露的“美丝公司诉讼”案。

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

(6) 本公司在2007年至2009年度报告中披露的“金田担保”案。

本公司对本案已进行了全额计提人民币5660万元，同时本公司仍将继续通过法律途径依法向金田公司追讨欠款。

(7) 本公司在2005年至2006年度报告披露的湖北省对外经济贸易合作厅驻深圳办事处诉本公司一案。

本公司因对本案二审判决不服，依法向广东省高院申请再审，2006年5月，广东省高院驳回了本公司的再审申请。本公司认为广东省高院的驳回再审申请的判决存在认定事实和适用法律的错误，向最高院申请再审。最高院于2007年10月裁定再审本案。后经综合考虑，本公司向最高院撤回再审申请，最高院准许本公司撤诉。

本公司赔付湖北省对外经济贸易合作厅驻深圳办事处(下称“湖北外贸驻深办”)2550万元嘉宾大厦房款及利息后，湖北外贸驻深办退回的嘉宾大厦14、15层依法应归本公司所有。为解决该房产的权属问题，经本公司调查，发现嘉宾大厦14、15层被以备案登记的方式登记在珠海西部银珠实业开发公司(下称“珠海银珠公司”)名下。本公司于2008年6月，向深圳市罗湖区人民法院(下称“罗湖法院”)提起民事诉讼，请求法院确认本公司为嘉宾大厦14、15层的权利人，并判令将嘉宾大厦14、15层过户登记在本公司名下。罗湖法院依法受理本案。2008年7月21日，法院经公开审理并主持调解，本公司与珠海银珠公司达成(2008)深罗法民三初字第1442号《民事调解书》，该调解书的主要内容为：1) 双方一致同意位于深圳市罗湖区宝安南路金利华商业广场(原“嘉宾大厦”)第14、15层的房产归本公司所有；2) 珠海银珠公司在本调解书生效之日起三日内协助本公司办理上述房产过户至本公

司名下的所有相关手续。本调解书已依法生效。

为盘活金利华商业广场，维护公司及股东权益，根据深圳市政府会议纪要，本公司与深圳市龙园凯利恒丰房地产股份有限公司（下称“龙园凯利”）和深圳市华能金地置业有限公司（下称“华能置业”）共同与深圳市规划与国土资源委员会签署的土地出让合同补充协议，嘉宾大厦 14、15 层被确认为商品房，并由龙园凯利和华能置业负责按项目统一交楼标准建设装修；宗地使用年期调整为 50 年，从 2011 年 2 月 21 日至 2061 年 2 月 20 日止。本公司已对此进行了披露，详见本公司于 2011 年 3 月 9 日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

（8）本公司在 2009 年度中披露的“华西公司诉讼”案。

2010 年 10 月 25 日，深圳中院判决维持原审判决对本公司的判项，驳回上诉人华西公司对本公司的诉讼请求。本公司已对此进行了披露，详见本公司于 2010 年 10 月 27 日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

（9）本公司在 2009 年度中披露的“东方资产管理公司诉讼”案。

A、（2009）深中法民二初字第 77 号案件

本案为中国东方资产管理公司深圳办事处（下称“东方资产管理公司”）诉深圳市富临实业股份有限公司（下称：富临实业）、深圳富临大酒店企业有限公司（下称：富临酒店）借款纠纷案。2009 年 7 月 23 日，东方资产管理公司向深圳中院递交《变更诉讼请求申请书》，要求追加本公司等十家企业单位为被申请人，并变更诉讼请求。详见本公司于 2009 年 12 月 30 日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

本案于 2010 年 6 月 11 日开庭审理，深圳中院尚未作出判决。

B、（2009）深中法民二初字第 78 号案件

本案为东方资产管理公司诉富临酒店、富临实业借款纠纷案。2009 年 7 月 23 日，

东方资产管理公司向深圳中院递交《变更诉讼请求申请书》，要求追加本公司等十家企业单位为被申请人，并变更诉讼请求。详见本公司于2009年12月30日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

2010年6月，东方资产管理公司撤回对本公司的起诉。

二、公司持有和买卖其他上市公司股权情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量	期末账面值	占期末证 券总投资 比例(%)	报告期损益
1	深圳A股	000030	ST盛润	268,735.50	30,000	272,100.00	100.00	39,900.00
报告期已出售证券投资损益				—	—	—	—	0
合计				268,735.50	30,000	272,100.00	100.00	39,900.00

2、持有其他上市公司股权情况

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

3、买卖其他上市公司股权情况

报告期内，公司无买卖其他上市公司股权情况。

三、报告期内收购及出售资产、企业合并事项

1、报告期内，公司无重大资产收购及企业合并事项。

2、出售资产事项

(1) 处置四会市土地

2009年2月9日，本公司第六届董事会第十二次会议通过了“关于处置四会土地的议案”。本公司全资子公司深圳市皇城地产有限公司（下称“皇城地产公司”）在广东省四会市拥有使用面积31,394.46平方米（折合47.09亩）的工业用地（使用期限到2044年8月11日为止，下称“四会土地”），为保护公司权益，避免政府收回土地，皇城地产公司与四会市政府协商回购四会土地。皇城地产公司与四会市土地储备中心通过邮递方式签署了《土地收购合同》，本公司于2009年7月6日收到双方正式签字盖章的《土地收购合同》原件，收购价格为每亩人民币112,000.00元，收购总价款为人民币5,274,080.00元，详见本公司2009年7月8日披露的临时公告。皇城地产公司已于报告期内收到此款项，并于报告期确认收益183万元。

（2）转让华晶玻璃瓶公司15.83%股权

详见本章“五、重大关联交易事项（一）重大关联交易”

四、股权激励计划

报告期内，本公司未实施股权激励计划。

五、重大关联交易事项

（一）重大关联交易

1、2009年10月16日，本公司子公司深圳市皇城地产有限公司、本公司实际控股股东深圳市投资控股有限公司(下称“深投控”)及中国光大银行深圳景田支行三方在深圳签署了《委托贷款合同》。深投控将自有资金委托中国光大银行深圳景田支行向本公司发放委托贷款1.5亿元人民币，期限12个月，到期日为2010年10月16日，年利率为5.0523%，本次贷款用于还旧借新。详见本公司2009年10月20日刊登的《关于签订委托贷款合同的公告》；该笔委托借款已于报告期内归还，报告期合计支付利息200万元。

2、本公司2009年12月22日召开第六届董事会第二十一次会议，审议通过《关

于向控股股东申请 5000 万元贷款的议案》。本公司已对此进行了披露，详见本公司 2009 年 12 月 24 日刊登的《董事会决议公告》。

2009 年 12 月 30 日，本公司以中国农业银行深圳市分行为受托人取得深投控的委托贷款人民币 5000 万元，期限为 12 个月，借款到期日为 2010 年 12 月 29 日，年利率为 5.31%，本次贷款用于还旧借新。

该笔委托借款已于报告期内归还，报告期合计支付利息 238 万元。

3、2010 年 3 月 18 日，公司 2009 年度股东大会审议通过了《关于向控股股东申请委托贷款的议案》，详见本公司 2010 年 3 月 19 日刊登的《2009 年度股东大会决议公告》。

2010 年 12 月 28 日，深投控以中国光大银行深圳景田支行为受托人向本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司提供委托借款 1,000 万元人民币，到期日为 2011 年 12 月 28 日，年利率为 5.5439%。

4、本公司的全资子公司深业地产发展有限公司（下称“深业地产”）持有深圳华晶玻璃瓶有限公司（下称“华晶公司”）15.83%股权，上述股权经中联资产评估有限公司以 2009 年 3 月 31 日为基准日进行评估并出具了中联评报字[2009]第 258 号评估报告，评估值为-9,600,895.00 元。

2009 年 11 月 6 日，本公司第六届董事会第二十次会议审议通过了《关于转让华晶玻璃瓶公司股权的议案》，决定通过协议方式向深圳市通产包装集团有限公司转让深业地产持有的华晶公司 15.83%股权，转让价格为 155 万元人民币。详见本公司 2009 年 11 月 9 日刊登的《董事会决议公告》。

2010年2月26日，本公司与深圳市通产包装集团有限公司签订《股权转让协议》，约定将持有华晶公司15.83%的股权转让给深圳市通产包装集团有限公司，转让价格为人民币1,550,000.00元，经深圳联合产权交易所鉴定，本次交易行为符合法定程序。本公司已完成了股权过户手续并收到了全部转让款项。

5、本公司2010年10月13日召开2010年第一次临时股东大会，审议通过《关于落

实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的议案》。本公司拟以本公司及全资子公司深圳市皇城地产有限公司持有的部分房产与本公司控股股东深圳市投资控股有限公司（下称“深投控”）拥有的月亮湾T102-0237地块和深圳市深新出租汽车有限公司100%股权进行置换，置出资产与置入资产的差额部分，以现金方式补齐，根据评估报告，本公司拟置出资产评估值为人民币306,563,279.00元，拟置入资产评估值为人民币304,090,432.77元，置换资产的差额部分人民币2,472,846.23元由深投控以现金补足（深投控同时表示将严格遵守股改承诺，就本次履行和承诺履行的差额部分的20%向本公司补偿现金）。详见本公司2010年9月17日刊登的《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的公告》以及2010年10月14日刊登的《二〇一〇年第一次临时股东大会决议公告》；

置出资产评估值合计为306,563,279.00元，对相关资产采用了不同的评估方法，其中：①对淡水物业城，因近期周边无足够多的类似房地产的交易案例，故无法采用市场比较法，但因其租赁市场较为活跃，故采用收益还原法进行评估，淡水物业城评估值为26,079,250.00元；②对皇御苑商铺，因1层商铺近期有较多的类似房地产成交，故选用市场比较法进行估值，而2-4层商铺近期无足够的类似房地产成交，但其租赁市场较为活跃，故选用收益还原法进行估值，皇御苑商铺评估值为280,484,029.00元；

置入资产评估值合计为304,090,432.77元，对相关资产采用了不同的评估方法，其中：①对月亮湾T102-0237号地块，采用基准地价系数修正法和假设开发法评估，以两种评估方法取加权平均值作为本次评估结果。结合评估人员的经验，取假设开发法结果权重为90%，取基准地价系数修正法结果权重为10%，经评估计算，月亮湾T102-0237号地块评估值为270,894,484.00元；②对深圳市深新出租汽车有限公司100%股权，采用资产基础法进行评估，深新出租汽车有限公司100%股权评估值为

33,195,948.77元；

各方已签署了《资产置换协议书》，根据《资产置换协议书》的规定，置入资产与置出资产之间的价值差额部分人民币2,472,846.23元，深投控将于本次置入置出资产交割完成后的一个月内向本公司支付，目前相关资产过户手续正在办理中。

6、根据股权分置改革说明书：深投控将以其合法拥有的不低于5亿元人民币含有土地资源的资产通过置换或其他合法方式一次或分批注入深物业，增加深物业的土地储备并增强其未来盈利能力。如不能全部启动，深投控将按未启动重组资产金额的20%向深物业补偿现金。

根据已签署的《资产置换协议书》，资产置换金额为306,563,279.00元，深投控已于2010年11月17日按差额部分的20%即人民币38,687,344.20元向本公司补偿现金。详见本公司2010年11月18日刊登的《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的进展公告》。

（二）公司与关联方存在的债权债务往来、担保等事项

报告期末，公司与关联方存在债权债务往来明细情况，详见财务报告附注第六（六）6（2）、7项关联方委托借款、关联方应收应付款项余额。担保事项明细情况详见财务报告附注第七（七）4项。

六、重大合同及履行情况

（一）资产重大交易、托管、承包、租赁事项

1、重大合同事项

（1）为履行股权分置改革承诺，本公司与控股股东深圳市投资控股有限公司签订了《资产置换协议书》，详见本章“五、重大关联交易事项（一）重大关联交易5”；

（2）2010年10月，本公司就“海艺公司诉讼案”与海艺实业（深圳）有限公司等八家公司达成《和解协议》，详见本章“一、重大诉讼、仲裁2、（1）”。

2、报告期内，本公司不存在托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、

承包公司资产的重大事项。

3、报告期内，本公司不存在租赁公司资产的重大事项。

（二）重大担保

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

2、本公司及下属子公司深圳市物业房地产开发有限公司、深圳市国贸汽车实业有限公司共同为下属子公司深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行深圳东部支行的 25,000 万元长期借款提供连带责任保证，该借款期末余额为 24,300 万元，该借款一年内到期。

3、本公司为下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向平安银行股份有限公司深圳分行的 9,000 万元长期借款提供连带责任保证，深圳市国贸汽车实业有限公司以房地产证号为深房地字第 3000412119 号的冬瓜岭彩田路西土地作为抵押，该借款期末余额为 1,200 万元。

4、公司下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以下属子公司深圳市国贸小汽车出租有限公司的 80 个营运牌照质押取得长期借款 19,000,000.00 元，年末余额 7,960,000.00 元，该借款一年内到期。

5、为业主担保：本公司及本公司下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2010 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 85,496.50 万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内惯例和普遍现象。

（三）委托他人进行现金资产管理事项

报告期内本公司不存在委托他人进行现金资产管理事项。

七、公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东承诺事项及履行情况

深圳市建设投资控股公司（下称“建设控股”）、深圳市投资管理公司（下称

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

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

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

2、股权分置改革中非流通股股东承诺

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

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

截至本公告日，建设控股和深投公司未出售本公司股份。

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

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

截至本公告日，深投控未出售其所实际控制的本公司股份。

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

为履行本承诺，本公司与深投控共同筹划启动相关事宜，并于2010年9月17日，本公司披露了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的公告》，本方案已获得本公司二〇一〇年第一次临时股东大会通过，详见本公司2010年10月14日刊登的《二〇一〇年第一次临时股东大会决议公告》；深投控于2009年11月向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请冻结其实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份，目前冻结期限已届满，该部分股份已解冻。

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

2010年3月18日，本公司召开2009年度股东大会，审议通过了“关于向控股

股东申请委托贷款的议案”，股东大会授权本公司董事会根据本公司经营的实际需要，在与深投控和相关银行的协商基础上，决定办理不少于 5 亿元人民币委托贷款协议签订、续贷展期、借新还旧及偿还等事宜，详见本公司 2010 年 3 月 19 日刊登的《2009 年度股东大会决议公告》。2010 年 12 月 28 日，深投控以中国光大银行深圳景田支行为受托人向本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司提供委托借款 1,000 万元；报告期末至本公告日，深投控向本公司委托贷款 49,000 万元。

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

本承诺是否需要履行需视 2011 年净利润情况而定。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，本公司继续聘用武汉众环会计师事务所有限责任公司负责本公司 2010 年度审计工作。自首次签订审计业务约定书起计，武汉众环会计师事务所已为本公司提供九个会计年度的审计服务。本公司 2010 年度审计费共 52 万元人民币（包括差旅费）。

九、报告期内，本公司、本公司董事、监事、高级管理人员受处罚及整改情况

1、本公司于 2008 年 9 月 10 日收到中国证监会深圳稽查局的立案调查通知书（2008深稽立通字 001 号），对公司进行立案稽查。详见本公司 2008 年 9 月 11 日刊登的《关于收到立案调查通知书的公告》；

本公司于 2009 年 12 月 3 日收到中国证券监督管理委员会《行政处罚事先告知书》（处罚字[2009]54 号），详见公司 2009 年 12 月 7 日刊登的《关于中国证监会立案稽查情况的进展公告》；

2010 年 5 月 10 日，中国证券监督管理委员会向本公司送达《行政处罚决定书》（处罚字[2010]12 号），对本公司处罚如下：①原《行政处罚事先告知书》拟作出

的 250,849.80 元罚款，经复核决定不再处以罚款；②没收本公司利用个人账户买卖证券的违法所得人民币 250,849.80 元，利用其他法人帐户违规买卖 B 股的违法所得港币 8,544,744.97 元。详见本公司 2010 年 5 月 12 日刊登的《关于收到中国证券监督管理委员会〈行政处罚决定书〉的公告》；

2010 年 5 月 18 日，我公司向中国证券监督管理委员会缴纳了人民币 250,849.80 元，及买卖 B 股所得港币 8,544,744.97 元（按签收《行政处罚决定书》之日即 2010 年 5 月 10 日港币对换人民币中间价折合人民币 7500577.13 元）。详见本公司 2010 年 7 月 31 日披露的《2010 年半年度报告》第六节“重要事项”。

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

十、其他重要事项

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

截至本报告期末，审计、评估工作已经完成，但相关转让方案尚未获深圳市国有资产监督管理局批准，本公司将另循其它方式处理海南新达开发总公司相关问题。

2、2009 年 11 月，深圳市政府出台了《深圳市城市更新办法》，并于 2009 年 12 月 1 日开始正式实施。本公司认为符合更新的物业产权可能为位于深圳市上梅林的工业用地（房地产证号为：深房地字第 0103142 号和 0103139 号），该工业用地的土地使用权登记在本公司名下，但存在权属争议，目前尚处于诉讼过程之中。详见本章“一、重大诉讼、仲裁 2、（5）”

鉴于上述工业用地的土地使用权尚处于诉讼过程之中，《深圳市城市更新办法》的相关规定对我公司是否适用尚存在不确定性，目前无法评估。本公司将进一步跟

踪，暂时对本公司没有实质影响。

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

本公司随后与铜山区国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，合同金额为人民币 19,230 万元，占地面积 96869 平方米，土地用途为住宅，土地使用年限为 70 年。详见本公司 2010 年 4 月 26 日披露的《2010 年第一季度报告》3.5.6“重大合同情况”；

为便于徐州土地的开发，树立和推广“深物业地产”品牌，本公司设立深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司，负责公司在徐州地区房地产项目的开发运营，详见本公司 2010 年 4 月 12 日披露的《关于投资设立徐州全资子公司的公告》；

4、本公司于 2010 年 7 月 15 日取得东莞市大朗镇 2010G048 号土地的国有土地使用权，本公司已于 2010 年 7 月 19 日对此进行了披露，公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上 (<http://cninfo.com.cn>)；

为便于东莞土地的开发，本公司设立东莞市国贸长盛房地产开发有限公司，负责东莞市大朗项目的开发运作，详见本公司 2010 年 4 月 12 日披露的《关于投资设立东莞全资子公司的公告》；

5、2009 年度公司房地产业务收入占营业总收入的 69.54%，按照深圳证券交易所关于上市公司变更公司行业分类的有关规定，经本公司申请并经深圳证券交易所批准，公司自 2010 年 8 月 16 日起启用新行业分类，由原来的“M综合类”变更为“J01 房地产开发与经营”。详见本公司 2010 年 8 月 14 日披露的《关于变更公司行业类别的公告》；

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

续，待相关批复下达后，公司将核销预提的金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元；

公司应收深圳市基永物业发展有限公司金利华大厦房款 9,861.13 万元，已提坏账 4,261.13 万元，净额 5,600 万元；

7、公司依据《劳动法》、《劳动合同法》，结合深圳市国资局 2006 年 8 月 18 日发布的《关于进一步规范市属国有企业劳动关系的意见》、《关于市属国有企业做好深化劳动人事分配制度改革工作的通知》等相关文件精神，制定了《深圳市物业发展(集团)股份有限公司深化劳动人事分配制度改革经济补偿办法》(下称“《补偿办法》”)，《补偿办法》已经 2008 年 10 月 10 日物业集团职工代表大会通过。本公司根据《补偿办法》制定了公司员工辞退计划，该辞退计划已经公司第六届董事会第十四次会议审议通过。根据该辞退计划本公司在 2008 年度依据会计准则的要求计提了辞退福利 36,643,309.50 元。2009 年度由于推迟实施辞退计划、国内宏观经济环境及就业形势在国家实施经济刺激方案后显著趋好、公司岗位设置及薪酬方案进一步明确等原因，本公司增加计提了辞退福利 12,700,956.90 元，且经本公司第六届第二十二次董事会会议审议通过。截至本报告期末，该辞退福利计划已经基本完成，累计计提辞退福利 50,886,233.6 元，累计支付 45,839,717.80 元，结余 5,046,515.80 元，预计于 2011 年底支付完毕；

十二、公司接待调研及采访情况

1、报告期内，本公司未有接待机构投资者来访情况。

2、报告期内，本公司接待个人投资者来访情况。

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
2010 年 1 月 5 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问深港一号的销售情况；
2010 年 1 月 27 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问大股东何时启动股改承诺资产重组；
2010 年 2 月 2 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问公司年报披露时间；

2010年3月10日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，询问股改承诺资产重组进展情况；
2010年3月25日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，询问“新华城”项目2010年能否结转；
2010年4月7日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，了解公司澄清公告中有关报导的情况；
2010年4月12日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，了解公司“海艺”诉讼案件的进展情况；
2010年4月19日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股价为何走低，询问股改承诺资产重组进展情况；
2010年4月28日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问股改承诺中资产重组承诺一年启动从何时起算；
2010年5月5日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问股改承诺中资产重组事项有无进展；
2010年5月20日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司半年度报告业绩如何；
2010年5月27日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	股改承诺资产置换的时间已经很紧迫，目前有没有方案出台；
2010年6月9日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司受证监会处罚情况，对公司业绩会不会造成影响；
2010年6月28日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司土地储备情况；
2010年7月8日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股改承诺资产置换事项进展情况；
2010年7月12日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股票何时复牌；
2010年7月22日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问资产置换中深新出租车公司和公司的业务有无关联
2010年7月23日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问月亮湾土地房地产证何时能办理完成；
2010年7月24日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司何时召开股东大会审议资产置换方案；
2010年8月17日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	《21世纪经济报道》认为公司置出资产低估而置入资产高估，是否存在大股东侵占上市公司利益的情况
2010年9月3日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司中报利润主要来源于主营业务还是投资收益？
2010年9月21日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	本次资产置换的公告和7月21日的提示性公告方案没有不同，为何还要再开董事会？
2010年10月8日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	何时召开股东大会表决资产置换方案？
2010年10月11日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司三季度报告业绩比中期业绩是否会大幅增长？
2010年10月13日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问通过交易系统进行网络投票的程序
2010年10月14日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	B股股东是否有权利对资产置换方案投票

2010年10月15日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司海艺诉讼案达成和解和公司资产置换方案是否存在关联关系
2010年10月20日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司海艺诉讼案是否彻底结案?
2010年11月9日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	股改承诺进行5亿元资产置换,但公告方案中资产不足5亿元,差额部分大股东是否会补偿上市公司?
2010年12月21日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问资产置换方案的进展情况。
期后事项				
2011年1月27日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司2010年业绩是否比2009年好?
2011年2月11日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	月亮湾土地过户是否完成?
2011年2月23日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	早盘10分钟公司股票交易突然放量,公司是否存在未披露的重大信息?
2011年3月10日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司股价下午突然急剧拉升至涨停,公司是否存在未公布的利好?

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

十三、重要信息索引

报告期内,本公司公告均已在《证券时报》、《大公报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上刊登,具体如下:

公告日期	公告编号	公告名称
2010年1月14日	2010-01	2009年度业绩快报
2010年2月8日	2010-02	关于提前披露2009年度报告的公告
2010年2月9日	2010-03	第六届监事会第十三次会议决议公告
2010年2月9日	2010-04	2009年度报告摘要
2010年2月9日	2010-05	董事会决议公告
2010年2月9日	2010-06	关于召开2009年度股东大会的通知
2010年2月11日	2010-07	关于购得土地使用权的公告
2010年3月19日	2010-08	2009年度股东大会决议公告
2010年3月24日	2010-09	澄清公告

2010年4月12日	2010-10	关于投资设立徐州全资子公司的公告
2010年4月26日	2010-11	2010年第一季度报告正文
2010年4月26日	2010-12	董事会决议公告
2010年4月26日	2010-13	第六届监事会第十四次会议决议公告
2010年5月12日	2010-14	关于收到中国证券监督管理委员会《行政处罚决定书》的公告
2010年6月22日	2010-15	关于重大资产重组停牌公告
2010年6月29日	2010-16	关于重大资产重组进展情况的公告
2010年7月6日	2010-17	关于重大资产重组进展情况的公告
2010年7月13日	2010-18	关于落实股改承诺资产重组进展情况的公告
2010年7月19日	2010-19	关于购得东莞市大朗镇土地使用权的公告
2010年7月19日	2010-20	关于海艺公司诉讼案件进展情况的公告
2010年7月20日	2010-21	关于落实股改承诺资产重组进展情况的公告
2010年7月21日	2010-22	董事会决议公告
2010年7月21日	2010-23	关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的提示性公告
2010年7月21日	2010-24	关于公司股票恢复交易的公告
2010年7月21日	2010-25	第六届监事会第十五次会议决议公告
2010年7月31日	2010-26	董事会决议公告
2010年7月31日	2010-27	2010年半年度报告摘要
2010年7月31日	2010-28	第六届监事会第十六次会议决议公告
2010年8月6日	2010-29	关于海艺公司诉讼案件进展情况的公告
2010年8月14日	2010-30	关于变更公司行业类别的公告
2010年9月11日	2010-31	关于董事辞职的公告
2010年9月18日	2010-32	董事会决议公告
2010年9月18日	2010-33	关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的公告
2010年9月18日	2010-34	关于召开二〇一〇年第一次临时股东大会的通知
2010年9月18日	2010-35	二〇一〇年第一次临时股东大会的投票委托征集函

2010年9月18日	2010-36	第六届监事会第十七次会议决议公告
2010年9月29日	2010-37	关于召开二〇一〇年第一次临时股东大会的第一次提示性公告
2010年9月30日	2010-38	关于投资设立东莞全资子公司的公告
2010年10月11日	2010-39	关于召开二〇一〇年第一次临时股东大会的第二次提示性公告
2010年10月14日	2010-40	二〇一〇年第一次临时股东大会决议公告
2010年10月14日	2010-41	关于海艺公司诉讼案件进展情况的公告
2010年10月25日	2010-42	董事会决议公告
2010年10月25日	2010-43	2010年第三季度报告正文
2010年10月25日	2010-44	第六届监事会第十八次会议决议公告
2010年10月25日	2010-45	关于海艺公司诉讼案件进展情况的公告
2010年10月27日	2010-46	关于“华西公司”诉讼案件的进展公告
2010年11月18日	2010-47	关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的进展公告
期后事项		
2011年1月24日	2011-01	董事会决议公告
2011年1月31日	2011-02	关于购得扬州市维扬区土地使用权的公告
2011年3月9日	2011-03	关于签署金利华广场土地使用权出让合同书《补充协议》的公告
2011年4月13日	2011-04	二〇一一年第一季度业绩预增公告
2011年4月13日	2011-05	二〇一〇年度业绩快报
2011年4月13日	2011-06	限售股份解除限售提示性公告

十四、关于关联方资金往来的说明

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

关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2010 年度控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

众环专字(2011)097 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事会：

我们接受委托，依据《中国注册会计师审计准则》审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2010 年度的利润表和合并的利润表、股东权益变动表和合并的股东权益变动表、现金流量表和合并的现金流量表，以及财务报表附注，并于 2011 年 4 月 22 日出具了众环审字（2011）357 号《审计报告》。

根据中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知（证监发[2003]56 号文）》的要求，贵公司编制了后附的截至 2010 年 12 月 31 日止深圳市物业发展（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方 2010 年度《资金占用情况表》。

如实编制《资金占用情况表》并确保其真实、合法及完整是贵公司管理当局的责任。我们对《资金占用情况表》所载资料与贵公司 2010 年度已审的财务报表及相关资料的内容进行了核对，在所有重大方面未发现不一致之处。除了对贵公司实施于 2010 年度财务报表审计中所执行的对关联方交易的相关审计程序外，我们并未对资金占用情况表所载资料执行额外的审计或其他程序。

为了更好地理解贵公司 2010 年度控股股东及其他关联方资金占用情况，《资金占用情况表》应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅供贵公司向中国证券监督管理委员会深圳监管局及深圳证券交易所披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用，不得用作任何其他目的。

附件：深圳市物业发展（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方 2010 年度《资金占用情况表》

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 闵 超

中国注册会计师 范桂铭

中国

武汉

2011 年 4 月 22 日

第十一节 财务报告（附后）

第十二节 备查文件目录

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

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董 事 会

二〇一一年四月二十六日

资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2010年12月31日 单位：（人民币）元

项目	附注	期末数		期初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	(五) 1	534,418,695.36	78,920,447.75	830,055,588.25	2,539,358.76
交易性金融资产	(五) 2	272,100.00	272,100.00	232,200.00	232,200.00
应收票据	(五) 3	300,000.00			
应收账款	(五) 4	67,935,785.29	59,680,032.75	66,938,998.94	61,464,246.43
预付款项	(五) 6	49,360,431.87		46,862,874.11	500,000.00
应收股利					325,739,041.74
其他应收款	(五) 5	37,787,880.10	558,839,822.28	54,030,054.90	89,557,866.50
买入返售金融资产					
存货	(五) 7	1,576,183,305.38	56,594,638.32	1,255,676,772.24	66,446,135.31
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		2,266,258,198.00	754,307,041.10	2,253,796,488.44	546,478,848.74
非流动资产：					
发放贷款及垫款					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	(五) 9	81,390,188.20	250,800,688.20	79,697,503.62	178,877,503.62
投资性房地产	(五) 10	295,584,704.09	205,439,020.58	257,105,965.94	173,874,690.52
固定资产	(五) 11	78,112,745.51	35,645,685.39	76,985,792.12	39,860,661.03
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	(五) 12	106,563,665.92		112,893,677.12	
开发支出					
商誉					
长期待摊费用		2,162,202.81	2,162,202.81	2,243,026.34	2,243,026.34
递延所得税资产	(五) 13	83,209,649.31		51,695,501.02	
其他非流动资产					
非流动资产合计		647,023,155.84	494,047,596.98	580,621,466.16	394,855,881.51
资产总计		2,913,281,353.84	1,248,354,638.08	2,834,417,954.60	941,334,730.25
流动负债：					
短期借款	(五) 16	10,000,000.00		200,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	(五) 17	105,465,038.93	34,423,717.04	112,470,139.39	37,032,127.61

预收款项	(五) 18	878,660,737.46	79,725.48	745,527,226.22	1,026,694.63
卖出回购金融资产款					
应付手续费及佣金					
应付职工薪酬	(五) 19	53,817,405.36	9,636,557.03	51,982,204.97	9,345,999.43
应交税费	(五) 20	195,585,180.87	1,264,740.40	205,331,877.94	2,912,148.33
应付股利					
应付利息					
其他应付款	(五) 21	229,549,997.54	508,763,899.07	208,240,882.65	125,331,899.26
一年内到期的非流动负债	(五) 22	250,960,000.00		200,000,000.00	
其他流动负债					
流动负债合计		1,724,038,360.16	554,168,639.02	1,723,552,331.17	225,648,869.26
非流动负债：					
长期借款	(五) 23	212,000,000.00		263,480,000.00	
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债	(五) 24			69,284,708.83	69,284,708.83
递延所得税负债	(五) 13	807.48	807.48		
其他非流动负债	(五) 25	102,194,477.26	2,429,164.54	115,796,274.42	12,315,309.38
非流动负债合计		314,195,284.74	2,429,972.02	448,560,983.25	81,600,018.21
负债合计		2,038,233,644.90	556,598,611.04	2,172,113,314.42	307,248,887.47
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	(五) 26	595,979,092.00	595,979,092.00	595,979,092.00	595,979,092.00
资本公积	(五) 27	64,020,275.72	38,914,227.99	25,332,931.52	226,883.79
减：库存股					
盈余公积	(五) 28	69,712,050.51	69,712,050.51	69,712,050.51	69,712,050.51
一般风险准备					
未分配利润	(五) 29	148,961,664.40	-12,849,343.46	-26,036,870.39	-31,832,183.52
外币报表折算差额		-4,487,460.75		-3,544,650.52	
归属于母公司所有者权益合计		874,185,621.88	691,756,027.04	661,442,553.12	634,085,842.78
少数股东权益		862,087.06		862,087.06	
所有者权益合计		875,047,708.94	691,756,027.04	662,304,640.18	634,085,842.78
负债和所有者权益总计		2,913,281,353.84	1,248,354,638.08	2,834,417,954.60	941,334,730.25

利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2010年1-12月 单位：（人民币）元

项目	附注	本期		上年同期	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入		993,175,350.38	35,828,118.43	845,366,939.69	27,284,202.73
其中：营业收入	(五) 30	993,175,350.38	35,828,118.43	845,366,939.69	27,284,202.73
二、营业总成本		801,568,833.29	26,282,012.51	716,121,309.48	80,310,850.83
其中：营业成本	(五) 30	673,496,987.55	16,789,454.03	431,856,954.60	18,575,069.16
营业税金及附加	(五) 31	82,649,517.32	1,866,079.35	146,024,553.22	1,422,224.20
销售费用	(五) 32	14,956,309.36		21,209,571.81	
管理费用	(五) 33	92,642,838.43	43,351,688.19	102,009,696.27	39,021,307.37
财务费用	(五) 34	-2,813,250.22	1,551,183.42	16,054,025.03	4,150,234.21
资产减值损失	(五) 35	-59,363,569.15	-37,276,392.48	-1,033,491.45	17,142,015.89
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(五) 36	39,900.00	39,900.00	-705,776.78	168,300.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(五) 37	3,232,684.58	3,232,684.58	2,381,688.25	521,204,917.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,692,778.22	1,692,778.22	-795,082.08	-795,082.08
汇兑收益（损失以“-”号填列）					
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		194,879,101.67	12,818,690.50	130,921,541.68	468,346,569.82
加：营业外收入	(五) 38	9,301,597.49	2,643,526.20	5,052,211.85	2,760,611.89
减：营业外支出	(五) 39	-2,979,042.54	-3,521,430.84	8,675,990.72	8,169,985.80
其中：非流动资产处置损失		54,321.72	10,241.54	401,097.48	83,011.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		207,159,741.70	18,983,647.54	127,297,762.81	462,937,195.91
减：所得税费用	(五) 40	32,161,206.91	807.48	30,363,475.79	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		174,998,534.79	18,982,840.06	96,934,287.02	462,937,195.91
归属于母公司所有者的净利润		174,998,534.79	18,982,840.06	96,933,951.02	462,937,195.91
少数股东损益				336.00	
六、每股收益：					
（一）基本每股收益	(五) 41	0.2936	0.0319	0.1626	0.7768
（二）稀释每股收益	(五) 41	0.2936	0.0319	0.1626	0.7768
七、其他综合收益	(五) 42	-942,810.23		-38,974.41	
八、综合收益总额		174,055,724.56	18,982,840.06	96,895,312.61	462,937,195.91
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		174,055,724.56	18,982,840.06	96,894,976.61	462,937,195.91
归属于少数股东的综合收益总额				336.00	

现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2010年1-12月 单位：（人民币）元

项目	附注	本期		上年同期	
		合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,131,466,203.13	3,823,346.28	1,531,740,152.74	9,660,606.19
处置交易性金融资产净增加额					
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	(五) 43	59,815,186.84	111,410,661.94	38,461,044.49	141,663,744.56
经营活动现金流入小计		1,191,281,389.97	115,234,008.22	1,570,201,197.23	151,324,350.75
购买商品、接受劳务支付的现金		820,344,512.15	12,104,251.58	434,523,512.76	5,388,321.58
支付给职工以及为职工支付的现金		182,972,116.90	1,729,974.36	178,247,426.70	6,746,838.49
支付的各项税费		169,895,167.87	676,447.84	147,518,572.72	3,270,561.27
支付其他与经营活动有关的现金	(五) 43	119,848,063.69	149,964,390.89	50,261,058.36	26,022,181.44
经营活动现金流出小计		1,293,059,860.61	164,475,064.67	810,550,570.54	41,427,902.78
经营活动产生的现金流量净额		-101,778,470.64	-49,241,056.45	759,650,626.69	109,896,447.97
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		1,540,000.00		4,927,524.66	
取得投资收益收到的现金		5,000,000.00	157,180,496.74	5,000,000.00	4,275,643.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,517,679.84		1,534,678.54	890,741.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		12,057,679.84	157,180,496.74	11,462,203.20	5,166,384.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,488,536.34	245,261.58	2,771,658.50	1,109,913.46
投资支付的现金			20,000,000.00	57,150.23	
质押贷款净增加额					
取得子公司及其他营业					

单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		19,488,536.34	20,245,261.58	2,828,808.73	1,109,913.46
投资活动产生的现金流量净额		-7,430,856.50	136,935,235.16	8,633,394.47	4,056,471.48
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		222,000,000.00		569,000,000.00	169,000,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金	(五) 43	38,687,344.20	38,687,344.20		
筹资活动现金流入小计		260,687,344.20	38,687,344.20	569,000,000.00	169,000,000.00
偿还债务支付的现金		413,009,500.00	50,000,000.00	722,749,343.34	285,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,659,944.52		53,945,113.00	3,216,143.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金	(五) 43	4,284,926.00		2,235,000.00	
筹资活动现金流出小计		446,954,370.52	50,000,000.00	778,929,456.34	288,216,143.98
筹资活动产生的现金流量净额		-186,267,026.32	-11,312,655.80	-209,929,456.34	-119,216,143.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-160,539.43	-433.92	-7,704.43	-29.59
五、现金及现金等价物净增加额		-295,636,892.89	76,381,088.99	558,346,860.39	-5,263,254.12
加：期初现金及现金等价物余额	(五) 43	830,055,588.25	2,539,358.76	271,708,727.86	7,802,612.88
六、期末现金及现金等价物余额	(五) 43	534,418,695.36	78,920,447.75	830,055,588.25	2,539,358.76

合并所有者权益变动表

2010年12月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	本期金额（2010年）							
	归属于母公司所有者权益						少数 股东权 益	所有者权 益合计
	实收资本 (或股本)	资本公 积	减： 库存 股	盈余公 积	未分配 利润	其他(注)		
一、上年 年末余额	595,979,092.00	25,332,931.52		69,712,050.51	-26,036,870.39	-3,544,650.52	862,087.06	662,304,640.18
加：会 计政策变更								
前期差错更 正								
其他								
二、本年 年初余额	595,979,092.00	25,332,931.52		69,712,050.51	-26,036,870.39	-3,544,650.52	862,087.06	662,304,640.18
三、本年 增减变动金 额（减少以 “-”号填列）		38,687,344.20			174,998,534.79	-942,810.23		212,743,068.76
（一）净 利润					174,998,534.79			174,998,534.79
（二）其 他综合收益						-942,810.23		-942,810.23
上述 （一）和（二） 小计					174,998,534.79	-942,810.23		174,055,724.56
（三）所 有者投入和 减少资本		38,687,344.20						38,687,344.20
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		38,687,344.20						38,687,344.20

(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或股东)的分配								
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结构								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	595,979,092.00	64,020,275.72		69,712,050.51	148,961,664.40	-4,487,460.75	862,087.06	875,047,708.94

注：其他系指“外币报表折算差额”。

合并所有者权益变动表(续表)

2010年12月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项目	上年金额（2009年度）							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他(注)			
一、上年年末余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47	
加：会计政策变更									
前期差错更正									

正								
其他								
二、本年初余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	54,179,917.00			6,792,923.40	29,893,321.72	-38,974.41	336.00	90,827,523.71
(一)净利润					96,933,951.02		336.00	96,934,287.02
(二)其他综合收益						-38,974.41		-38,974.41
上述(一)和(二)小计					96,933,951.02	-38,974.41	336.00	96,895,312.61
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配	54,179,917.00			6,792,923.40	-67,040,629.30			-6,067,788.90
1.提取盈余公积				6,792,923.40	-6,792,923.40			
2.对所有者(或股东)的分配	54,179,917.00				-60,247,705.90			-6,067,788.90
3.其他								
(五)所有者权益内部结构								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								

4. 其他								
四、本年年末余额	595,979,092.00	25,332,931.52		69,712,050.51	-26,036,870.39	-3,544,650.52	862,087.06	662,304,640.18

注：其他系指“外币报表折算差额”。

所有者权益变动表

2010年12月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（母公司）

单位：（人民币）元

项目	本期金额（2010年）							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-31,832,183.52			634,085,842.78	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年年初余额	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-31,832,183.52			634,085,842.78	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		38,687,344.20			18,982,840.06			57,670,184.26	
（一）净利润					18,982,840.06			18,982,840.06	
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计					18,982,840.06			18,982,840.06	
（三）所有者投入和减少资本		38,687,344.20						38,687,344.20	
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		38,687,344.20						38,687,344.20
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或股东)的分配								
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结构								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	595,979,092.00	38,914,227.99		69,712,050.51	-12,849,343.46			691,756,027.04

所有者权益变动表(续表)

2010年12月

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司(母公司)

单位：(人民币)元

项目	上年金额(2009年度)							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77	
加：会计政策变更									
前期差错更正									

其他							
二、本年年 初余额	541,799,175.00	226,883.79	62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77
三、本年增 减变动金额（减 少以“-”号填 列）	54,179,917.00		6,792,923.40	395,896,566.61			456,869,407.01
（一）净利 润				462,937,195.91			462,937,195.91
（二）其他 综合收益							
上述（一） 和（二）小计				462,937,195.91			462,937,195.91
（三）所有 者投入和减少资 本							
1.所有者投 入资本							
2.股份支付 计入所有者权益 的金额							
3.其他							
（四）利润 分配	54,179,917.00		6,792,923.40	-67,040,629.30			-6,067,788.90
1.提取盈余 公积			6,792,923.40	-6,792,923.40			
2.对所有 者（或股东）的分 配	54,179,917.00			-60,247,705.90			-6,067,788.90
3.其他							
（五）所有 者权益内部结构							
1.资本公积 转增资本（或股 本）							
2.盈余公积 转增资本（或股 本）							
3.盈余公积 弥补亏损							
4.其他							
四、本年年 末余额	595,979,092.00	226,883.79	69,712,050.51	-31,832,183.52			634,085,842.78

审计报告

众环审字（2011）357号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称深物业公司）财务报表，包括2010年12月31日的资产负债表和合并的资产负债表，2010年度的利润表和合并的利润表、所有者权益变动表和合并的所有者权益变动表、现金流量表和合并的现金流量表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，深物业公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了深物业公司2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 闵超

中国注册会计师 范桂铭

中国

武汉

2011年4月22日

财务报表附注

(2010年12月31日)

(一) 公司的基本情况

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

1、 公司注册资本

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

2、 公司注册地、组织形式和总部地址

公司注册地:中国广东省深圳市。

组织形式:股份有限公司。

总部地址:深圳市人民南路国贸大厦39层、42层。

3、 公司的业务性质和主要经营活动

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

4、 公司以及集团最终母公司的名称

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

5、 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2011年4月22日经公司第六届董事会第三十次会议批准报出。

(二) 公司重要会计政策、会计估计

1、 财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综

合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围；母公司拥有被投资单位

半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围：

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

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

（2）合并财务报表编制方法

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

（3）少数股东权益和损益的列报

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

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

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

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

告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7、 现金等价物的确定标准

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

8、 外币业务核算方法

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

（1） 汇兑差额的处理

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

（2） 外币财务报表的折算

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

9、 金融工具的确认和计量

（1） 金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2） 金融资产的分类和计量

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

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

③金融资产的后续计量

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

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

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

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

④金融资产的减值准备

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

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资

人可能无法收回投资成本；

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

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

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

b) 可供出售金融资产

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

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

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

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

(3) 金融负债的分类和计量

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

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

③金融负债的后续计量

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

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具公允价值的确定方法

①如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

②如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产转移确认依据和计量

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

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

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

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

10、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在200万元以上（包含200万元）的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	在资产负债表日，单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项:

确定组合的依据	
组合1	从事物业管理类业务子公司的信用风险特征类似的应收款项，不包含信用风险特征明显较高且已经单项计提坏账准备的应收款项。
组合2	从事物业管理类业务子公司之外的其他公司的应收款项，不包含信用风险特征明显较高且已经单项计提坏账准备的应收款项。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	余额百分比法
组合2	在资产负债表日，依据重要性原则单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；经测试没有发生减值的，不再计提坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的:

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合1	3.00	3.00

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但信用风险明显较高，很可能发生了减值的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按其未来现金流量现值低

	于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。
--	--------------------------

11、存货的分类和计量

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

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

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

(4) 低值易耗品采用“分次摊销法”摊销。

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

①可变现净值的确定方法：

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

12、长期股权投资的计量

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：

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

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；

c) 购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

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

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

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

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

除，溢价发行收入不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

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

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

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

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

(2) 后续计量

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

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

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

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

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

恢复确认收益分享额。

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

本公司对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

13、投资性房地产的确认和计量

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

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

(2) 本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

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

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本公司的投资性房地产采用成本模式计量。

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

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

14、固定资产的确认和计量

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

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧

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

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

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

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

（3）融资租入固定资产

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

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

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

（4）固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

15、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

- 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或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

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

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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

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

16、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

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

(2) 无形资产的计量

- ①本公司无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

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

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

17、长期待摊费用的核算方法

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

18、附回购条件的资产转让的核算方法

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

如有附回购条件的资产转让，考虑交易的经济实质，披露其会计处理方法。

19、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

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

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

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

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

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

20、股份支付的确认和计量

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

(1) 以权益工具结算的股份支付

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

权益工具的公允价值的确定：

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

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

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

(4) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确

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

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

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

21、与回购本公司股份相关的会计处理方法

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

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

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

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

22、收入确认方法和原则

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

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

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

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

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

(6) 建造合同收入确认原则

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

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

C、如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失计入当期损益。

23、政府补助的确认和计量

(1) 政府补助的确认

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

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

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

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

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收

益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

(2) 递延所得税负债

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

25、经营租赁和融资租赁会计处理

(1) 经营租赁

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

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

（2）融资租赁

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

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

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

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

26、持有待售资产的确认标准和会计处理方法

（1）持有待售资产的确认标准

本公司对同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

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

（2）持有待售资产的会计处理方法

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

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

27、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

28、前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正事项。

29、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（三）税项

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

（1）母公司及注册于深圳市的子公司

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

（2）注册于深圳市外的境内子公司

注册于深圳市外的境内子公司企业所得税税率为 25%。

（3）注册于香港地区的子公司

注册于香港地区的子公司企业所得税税率为 17%。

（四）企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

序号	子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
1	深圳市皇城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	李子鹏	192184835	房地产开发	3,000	从事为皇岗口岸配套的商业服务设施的开发、建设、经营、管理
2	深圳市物业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	魏志	192174565	房地产开发	3,095	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
3	深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	徐州市	李子鹏	552525454	房地产开发	5,000	房地产开发及销售、工程管理、房屋租赁、物资购销
4	东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞市	李子鹏	562562654	房地产开发	2,000	房地产开发及销售、房屋租赁
5	海南新达开发总公司	全资子公司	有限责任公司	海口市	刘胤华	201264619	房地产开发	2,000	房地产开发、装饰工程、种养、进出口业务
6	深圳市国贸物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	王航军	192174549	物业管理	2,000	房屋租赁、楼宇管理
7	深圳市皇城物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	李子鹏	757601334	物业管理	500	物业管理、庭院绿化及清洁服务
8	山东深国贸物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	济南市	李东风	684815947	物业管理	500	物业管理、家政服务、房屋销售与中介、餐饮服务等
9	重庆深国贸物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆市	曾详荣	202853028	物业管理	500	物业管理、房地产经纪
10	重庆奥博电梯有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆市	曾详荣	66085719X	服务业	200	安装、改造、维修电梯，电梯及零配件销售
11	深圳市天阙电梯技术有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	王智勇	192277759	服务业	500	电梯、空调制冷设备的维修服务
12	深圳市国管机电设备有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	包刚	192332519	服务业	120	国内商业、物资供销业、机电设备维修、

序号	子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
13	深圳市国贸餐饮有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	刘胤华	738842749	餐饮服务	200	保养 中餐、西餐、酒的零售
14	深圳市物业工程建设监理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	刘胤华	279383351	工程监理	300	一般工业与民用建筑工程建设监理业务
15	深圳市房地产交易所	全资子公司	有限责任公司	深圳市	姚成新	192177790	服务业	138	提供房产信息及房地产代租、代销、评估业务
16	深圳市国贸汽车实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	魏志	19217731X	服务业	2,985	汽车客运、汽车租赁
17	深圳市国贸小汽车出租有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	李老根	192267331	服务业	1,600	汽车客运、汽车租赁
18	深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	全资子公司	有限责任公司	深圳市	曾兰生	X19284437	服务业	150	汽车维护、汽车配件、摩托车配件
19	深圳市国贸石油有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	李老根	192250695	商品销售	850	汽油、柴油、各类润滑油、煤油的销售
20	深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	肖德军	192325669	服务业	200	驾驶员培训
21	深圳市国贸商场有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	罗俊德	19218224X	商品销售	1,200	投资 商贸 企业、物资、供应业
22	四川天和实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都市	李骏	754748621	商品销售	800	国内商品批发
23	湛江深圳物业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	湛江市	段佐平	194351406	房地产开发	253	房地产开发及商品房销售
24	深业地产发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	房地产开发	HKD2,000	物业代理及投资
25	汇恒发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	房地产开发	HKD0.0002	物业发展
26	置茂置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	房地产开发	HKD0.01	物业代理及投资
27	胜达时投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	房地产开发	HKD0.0004	物业投资

序号	子公司名称	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他	集团持股比例(%)	集团表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少
----	-------	-------------	-----------------	-----------	------------	--------	------------	--------------

			项目余额 (万元)					数股东损 益的金额
1	深圳市皇城地产有限公司	3,000		100	100	是		
2	深圳市物业房地产开发有限公司	3,095		100	100	是		
3	深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	5,000		100	100	是		
4	东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	2,000		100	100	是		
5	海南新达开发总公司	2,000		100	100	是		
6	深圳市国贸物业管理有限公司	2,000		100	100	是		
7	深圳市皇城物业管理有限公司	500		100	100	是		
8	山东深国贸物业管理有限公司	500		100	100	是		
9	重庆深国贸物业管理有限公司	500		100	100	是		
10	重庆奥博电梯有限公司	200		100	100	是		
11	深圳市天阙电梯技术有限公司	500		100	100	是		
12	深圳市国管机电设备有限公司	120		100	100	是		
13	深圳市国贸餐饮有限公司	200	90.40	100	100	是		
14	深圳市物业工程建设监理有限公司	300	98.69	100	100	是		
15	深圳市房地产交易所	138		100	100	是		
16	深圳市国贸汽车实业有限公司	2,985		100	100	是		
17	深圳市国贸小汽车租赁有限公司	1,600		100	100	是		
18	深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	150		100	100	是		
19	深圳市国贸石油有限公司	850		100	100	否(注1)		
20	深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	200		100	100	是		
21	深圳市国贸商场有限公司	1,200		100	100	是		
22	四川天和实业有限公司	800		100	100	是		

23	湛江深圳物业发展有限公司	253		100	100	是	
24	深业地产发展有限公司	HKD2,000	3,321.45	100	100	是	
25	汇恒发展有限公司	HKD0.0002		100	100	是	
26	置茂置业有限公司	HKD0.01		70	70	是	86.21
27	胜达时投资有限公司	HKD0.0004		70 (注2)	70	是	

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

注 2: 胜达时投资有限公司系置茂置业有限公司持股 100% 的子公司。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

公司无同一控制下企业合并取得的子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

公司无非同一控制下企业合并取得的子公司。

2、合并范围变更情况

(1) 报告期内新纳入合并范围公司

公司名称	变更原因	变更日期	年末净资产	本年净利润
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	新设立	2010 年 3 月	47,944,466.17	-2,055,533.83
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	新设立	2010 年 9 月	19,577,442.87	-422,557.13

(2) 报告期内不再纳入合并范围公司

无

3、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

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

(1) 资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日港币对人民币的即期汇率 1:0.8509

折算。

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

(3) 利润表中的各项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率即本报告期港币对人民币的平均汇率 1: 0.8657 折算。

(五) 合并财务报表主要项目附注

(以下附注未经特别注明，年末账面余额指 2010 年 12 月 31 日账面余额，年初账面余额指 2009 年 12 月 31 日账面余额；本年发生额指 2010 年发生额，上年发生额指 2009 年发生额；金额单位为人民币元)

1、货币资金

项 目	年末账面余额	年初账面余额
现 金	184,769.91	227,928.12
银行存款	529,017,318.87	822,829,335.90
其他货币资金	5,216,606.58	6,998,324.23
合 计	534,418,695.36	830,055,588.25

注1: 其他货币资金余额主要系在证券公司的存出投资款及其他保证金账户余额。

注2: 报告年末货币资金比年初下降35.62%，主要系报告期增加土地储备竞拍土地所致。

项 目	年末账面余额			
	币种	原币	汇率	人民币
现金	RMB	180,214.38	1.0000	180,214.38
	USD	3.58	6.6227	23.71
	HKD	5,325.62	0.8509	4,531.82
	小计	—	—	184,769.91
银行存款	RMB	524,488,253.51	1.0000	524,488,253.51
	USD	128.37	6.6227	850.16
	HKD	5,321,667.56	0.8509	4,528,215.20
	小计	—	—	529,017,318.87
其他货币资金	RMB	5,216,606.58	1.0000	5,216,606.58
	小计	—	—	5,216,606.58
合 计		—	—	534,418,695.36

项 目	年初账面余额			
	币种	原币	汇率	人民币
现金	RMB	176,999.03	1.0000	176,999.03
	USD	863.58	6.8282	5,896.69
	HKD	51,144.12	0.8805	45,032.40
	小计	—	—	227,928.12
银行存款	RMB	818,032,057.28	1.0000	818,032,057.28
	USD	239.66	6.8282	1,636.45

	HKD	5,446,498.78	0.8805	4,795,642.17
	小计	—	—	822,829,335.90
其他货币资金	RMB	6,997,908.55	1.0000	6,997,908.55
	HKD	472.09	0.8805	415.68
	小计	—	—	6,998,324.23
合 计		—	—	830,055,588.25

2、交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
交易性权益工具投资	272,100.00	232,200.00
合 计	272,100.00	232,200.00

注：该项投资系流通股股票*ST盛润A（股票代码：000030）30,000股。该公司于2010年5月18日进入破产重整程序开始停牌，2010年10月22日深圳市中级人民法院作出了（2010）深中法民七重整字第5-5号《民事裁定书》裁定：批准《广东盛润集团股份有限公司重整计划》；终止广东盛润集团股份有限公司重整程序。截至报告期末由于重整计划尚未实施完毕，继续停牌，依据2010年5月17日收盘价确认的公允价值为272,100.00元。

3、应收票据

票据种类	年末账面余额	年初账面余额
银行承兑汇票	300,000.00	
合 计	300,000.00	

4、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的 应收账款	104,266,173.89	86.90	48,266,173.89	46.29
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合1	8,869,994.67	7.39	266,099.84	3.00
组合2	3,036,227.93	2.53		

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
组合小计	11,906,222.60	9.92	266,099.84	2.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,811,391.44	3.18	3,515,728.91	92.24
合 计	119,983,787.93	100.00	52,048,002.64	43.38

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	104,266,173.89	87.88	48,266,173.89	46.29
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合1	6,579,918.37	5.54	197,397.55	3.00
组合2	4,556,473.45	3.84		
组合小计	11,136,391.82	9.38	197,397.55	1.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,248,566.57	2.74	3,248,561.90	100.00
合 计	118,651,132.28	100.00	51,712,133.34	43.58

应收账款种类的说明：

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提原因
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	42,611,328.05	43.21	涉及诉讼，详见附注（七） 1（1）、附注（九）2
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00	长期未能收回
深圳市鲁南实业有限公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00	经营状况欠佳

合 计	104,266,173.89	48,266,173.89	—	
-----	----------------	---------------	---	--

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合1	8,869,994.67	3.00	266,099.84
合 计	8,869,994.67		266,099.84

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市皇太子酒楼	921,279.90	625,617.37	67.91	无法收回
沈阳金丰宾馆	449,590.30	449,590.30	100.00	无法收回
深圳市罗湖区建筑 工务局	305,039.09	305,039.09	100.00	无法收回
深圳市云鹏大酒店 有限公司维也纳店	274,286.32	274,286.32	100.00	无法收回
海南美佳茶艺馆	126,318.15	126,318.15	100.00	无法收回
其他	1,734,877.68	1,734,877.68	100.00	无法收回
合 计	3,811,391.44	3,515,728.91		

(2) 本报告期无报告期前已全额计提坏账准备，或已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(3) 本报告期无核销应收账款情况。

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

(5) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占应收账款总 额的比例(%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	3 年以上	82.19
天虹商场股份有限公司	非关联方	3,006,543.75	1 至 3 年	2.50
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	3 年以上	2.36
深圳市鲁南实业发展公司	非关联方	2,818,284.84	5 年以上	2.35

深圳市皇太子酒楼	非关联方	921,279.90	1至3年	0.77
合 计		108,193,997.54		90.17

(6) 本报告期应收账款中无关联方欠款情况。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	93,518,263.68	66.48	93,518,263.68	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合1	5,329,966.00	3.79	159,898.98	3.00
组合2	32,617,813.08	23.18		
组合小计	37,947,779.08	26.97	159,898.98	0.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	9,216,737.11	6.55	9,216,737.11	100.00
合 计	140,682,779.87	100.00	102,894,899.77	73.14

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	91,987,598.66	58.04	88,320,931.98	96.01
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合1	6,017,008.00	3.80	180,510.24	3.00
组合2	44,526,890.46	28.10		

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
组合小计	50,543,898.46	31.90	180,510.24	0.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	15,950,180.30	10.06	15,950,180.30	100.00
合 计	158,481,677.42	100.00	104,451,622.52	65.91

其他应收款种类的说明：

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	100.00	履行担保款项，难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	8,295,584.00	8,295,584.00	100.00	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,481,353.60	6,481,353.60	100.00	无可执行财产难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00	诉讼判决难以收回
五粮液酒家	5,523,057.70	5,523,057.70	100.00	已清算
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00	已清算
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00	项目停建
深圳国贸饮食企业有限公司	2,551,652.48	2,551,652.48	100.00	公司资不抵债
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00	项目停建
合 计	93,518,263.68	93,518,263.68	—	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合1	5,329,966.00	3.00	159,898.98
合 计	5,329,966.00		159,898.98

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提原因
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	100.00	经营状况不佳
梁伟民	1,357,137.11	1,357,137.11	100.00	人员已退休款项难以收回
时代新居农行按揭担保赔偿款	601,762.21	601,762.21	100.00	业主无力偿还
陈良芳	500,000.00	500,000.00	100.00	失踪无法收回
晏坤平	496,307.77	496,307.77	100.00	长期未能收回
深圳市物业建筑设计公司	335,828.92	335,828.92	100.00	难以收回
其他	4,178,436.85	4,178,436.85	100.00	难以收回
合 计	9,216,737.11	9,216,737.11		

(2) 本报告期转回或收回情况:

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
多快电梯(远东)有限公司	诉讼案件和解并结案, 详见附件(七)2(3)	可执行财产预计不能收回全部欠款	1,478,071.21	8,726,693.00
合 计			1,478,071.21	8,726,693.00

(3) 本报告期无核销其他应收账款情况。

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
金田实业(集团)股份有限公司	非关联方	56,600,000.00	3 年以上	40.23
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业	14,705,931.45	3 年以上	10.45
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业	8,295,584.00	3 年以上	5.90
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	非关联方	6,481,353.60	3 年以上	4.61
上海裕通房地产有限公司	非关联方	5,676,000.00	3 年以上	4.03
合 计		91,758,869.05		65.22

(6) 本报告期其他应收款中关联方欠款情况详见附件(六)7。

6、预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	年末账面余额		年初账面余额	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)
1年以内 (含1年)	33,804,247.57	68.48	46,717,982.28	99.69
1年至2年 (含2年)	15,412,693.95	31.22	134.03	0.00
2年至3年 (含3年)	90.00	0.00	129,879.00	0.28
3年以上	143,400.35	0.30	14,878.80	0.03
合 计	49,360,431.87	100.00	46,862,874.11	100.00

(2) 年末金额较大的预付款项情况:

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
预缴税金		45,515,853.80	2年以内	注
合 计		45,515,853.80		

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

(3) 本报告期预付账款中无持有公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位或其他关联方欠款情况。

7、存货

(1) 存货分类:

存货种类	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额	其中: 含有借款 费用资本化的 金额	本年转回跌价准 备金额占年末余 额的比例
原材料	1,549,985.45	4,203,671.22	3,808,222.56	1,945,434.11		
库存商品	118,193.99	368,898.98	440,605.75	46,487.22		
低值易耗品	163,872.46	550,253.89	427,618.19	286,508.16		
拟开发土地	145,055,247.84	455,787,291.28	36,694,197.05	564,148,342.07		1.82%
在建开发产品	946,488,448.65	347,391,814.30	585,460,801.68	708,419,461.27	72,404,360.82	
已完工开发产品	260,264,084.20	588,158,993.13	508,633,410.08	339,789,667.25	8,473,421.84	1.80%

存货种类	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额	其中：含有借款 费用资本化的 金额	本年转回跌价准 备金额占年末余 额的比例
合 计	1,353,639,832.59	1,396,460,922.80	1,135,464,855.31	1,614,635,900.08	80,877,782.66	3.62%

注：所有权受限制的存货详见附注（五）15。

(2) 存货跌价准备：

存货种类	年初账面 余额	本年 计提额	本年减少额			年末账面余额
			转回	转销	外币折算影响	
原材料	436,509.19			24,290.79		412,218.40
拟开发土地	68,407,654.35	46,550.00	29,464,928.89		948,899.16	38,040,376.30
已完工开发产品	29,118,896.81		29,118,896.81			
合 计	97,963,060.35	46,550.00	58,583,825.70	24,290.79	948,899.16	38,452,594.70

注1：拟开发土地的存货跌价准备转回主要为：

A 报告期内，本公司消除了深惠花园土地使用障碍，项目已具备开发条件，管理层也已制定了项目开发计划。报告期末，经过减值测试，预计深惠花园土地可变现净值高于账面成本，故全额转回了已计提的26,002,128.89元存货跌价准备。

B 报告期末，经过减值测试，预计香港町九土地可变现净值高于账面价值，故转回了港币4,000,000.00元（折合人民币3,462,800.00元）存货跌价准备。

注2：已完工开发产品转回29,118,896.81元系本公司与深圳市投资控股有限公司资产置换事项涉及子公司皇城地产有限公司相关资产评估增值所致，详见附注（九）1。

注3：外币折算影响系下属子公司深业地产有限公司等外币报表折算产生。

(3) 具体明细如下：

A 拟开发土地

项 目	年末余额		年初余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
皇岗口岸土地	46,823,373.98		46,823,373.98	
海南琼山土地	6,648,404.13	6,648,404.13	6,648,404.13	6,648,404.13
深惠花园土地	36,081,191.89		35,574,848.40	26,002,128.89
福昌二期土地	5,816,127.11	5,816,127.11	5,769,577.11	5,769,577.11
香港町九土地	48,550,145.06	25,575,845.06	50,239,044.22	29,987,544.22
东莞大朗土地	220,870,945.40			
徐州大彭土地	199,358,154.50			
合 计	564,148,342.07	38,040,376.30	145,055,247.84	68,407,654.35

B 在建开发产品

项 目	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资	年末		年初	
				账面余额	资本化利息 余额	账面余额	资本化利息 余额
深物业·深港1号(原皇御苑C区-B地块)	2007.1	2011.1	422,860,000.00	355,000,672.49	43,529,960.53	256,171,231.97	28,956,149.53
深物业·廊桥公馆(原皇御苑D区)	2008.3	2012.6	514,170,000.00	285,614,373.55	25,691,436.49	201,623,511.09	11,994,237.12
深物业·新华城(原风和日丽B组团)	2005.9	2010.6	422,280,000.00			436,180,001.02	40,286,901.08
彩天怡色	2009.7	2012.3	110,000,000.00	67,804,415.23	3,182,963.80	52,513,704.57	15,367.00
合 计				708,419,461.27	72,404,360.82	946,488,448.65	81,252,654.73

C 已完工开发产品

项 目	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
国贸广场	1995.12	46,366,867.68		38,994,616.73	7,372,250.95	
皇御苑 A 区	2001.06	2,617,557.11	137,096.00		2,754,653.11	
皇御苑 B 区	2003.12	15,346,340.13			15,346,340.13	
御花园	2008.11	5,863,700.42		5,431,178.14	432,522.28	
皇城广场	1997.05	165,983,041.16			165,983,041.16	
海口蓝岛水岸	2008.12	12,840,707.89		6,023,303.27	6,817,404.62	
新华城	2010.6		585,460,801.68	458,184,311.94	127,276,489.74	
日豪名园		4,654,651.00			4,654,651.00	
福昌大厦裙楼		6,421,447.63			6,421,447.63	
其他项目		169,771.18	2,561,095.45		2,730,866.63	
合 计		260,264,084.20	588,158,993.13	508,633,410.08	339,789,667.25	

8、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业 类型	注册地	法人代 表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持股 比例(%)	本企业在被投 资单位表决权 比例(%)
一、合营企业							

深圳物业吉发仓储有限公司	有限责任公司	深圳市	王航军	服务业	HKD5,415	50.00	50.00
深圳国贸天安物业有限公司	有限责任公司	深圳市	陈玉刚	服务业	USD888	50.00	50.00
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	有限责任公司	深圳市	张长胜	物业管理	300	50.00	50.00
二、联营企业							
深圳国贸实业发展有限公司	有限责任公司	深圳市	查生明	服务业	HKD3,280	38.33	38.33
安徽南鹏造纸有限公司	有限责任公司	淮南市	王益重	工业生产	USD800	30.00	30.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	有限责任公司	深圳市	颜文波	工业生产	USD12,500	26.00	26.00

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业							
深圳物业吉发仓储有限公司	56,038,445.00	2,812,091.10	53,226,353.90	6,336,444.00	1,193,175.01	合营公司	618847828
深圳国贸天安物业有限公司	129,210,828.24	55,389,865.51	73,820,962.73	18,146,419.30	677,817.09	合营公司	618845152
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	30,260,403.20	25,131,742.55	5,128,660.65	17,628,958.40	1,514,564.33	合营公司	618930517
二、联营企业							
深圳国贸实业发展有限公司						联营公司	
安徽南鹏造纸有限公司						联营公司	
深圳物方陶瓷工业有限公司						联营公司	

9、长期股权投资

被投资单位名称	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例(%)
---------	------	------	------	------	------------	----------------

					(%)	
一、权益法核算的长期股权投资						
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	26,016,589.45	596,587.51	26,613,176.96	50.00	50.00
深圳国贸天安物业有限公司	23,186,124.00	36,571,572.82	338,908.54	36,910,481.36	50.00	50.00
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	1,500,000.00	1,807,048.16	757,282.17	2,564,330.33	50.00	50.00
二、成本法核算的长期股权投资						
美山置业有限公司	93.64	93.64	-93.64			
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00	-7,600,000.00			
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14	18,983,614.14		18,983,614.14	26.00	26.00
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55		3,682,972.55	38.33	38.33
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00		13,824,000.00	30.00	30.00
华塑控股股份有限公司	2,962,500.00	2,962,500.00		2,962,500.00	0.33	0.33
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00		3,465,000.00	12.66	12.66
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	8,780,645.20		8,780,645.20	8.47	8.47
深圳国贸石油有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00		8,500,000.00	100.00	100.00
广州利士风汽车有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	30.00	30.00
三亚东方旅业股份有限公司	1,350,000.00	1,350,000.00		1,350,000.00	0.28	0.28
深衫公司	17,695.09	17,695.09		17,695.09		
澳门华深企业有限公司	85,621.36	85,485.44	-2,873.79	82,611.65	10.00	10.00

司						
重庆广发房屋开发有 限公司	2,598,061.52	2,593,937.15	-87,201.06	2,506,736.09	27.25	27.25
塞班岛项目	1,935,184.04	1,932,111.97	-64,952.32	1,867,159.65	30.00	30.00
合 计	—	144,173,265.61	-6,062,342.59	138,110,923.02	—	—

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值 准备	本年转销减值 准备	现金红利
一、权益法核算的长期股权投资					
深圳物业吉发仓储有限公司					
深圳国贸天安物业有限公司					
深圳天安国际大厦物业管理有限 公司					
二、成本法核算的长期股权投资					
美山置业有限公司				7,600,000.00	
深圳华晶玻璃瓶有限公司					
深圳物方陶瓷工业有限公司		18,983,614.14			
深圳国贸实业发展有限公司		3,682,972.55			
安徽南鹏造纸有限公司		13,824,000.00			
华塑控股股份有限公司		2,160,300.45			
北方机械（集团）股份有限公司		3,465,000.00			
广东省华粤房地产股份有限公司		8,780,645.20			
深圳国贸石油有限公司					
广州利士风汽车有限公司					
三亚东方旅业股份有限公司		1,350,000.00			
深衫公司		17,695.09			
澳门华深企业有限公司		82,611.65	-2,873.79		
重庆广发房屋开发有限公司		2,506,736.09	-87,201.06		
塞班岛项目		1,867,159.65	-64,952.32		
合 计		56,720,734.82	-155,027.17	7,600,000.00	

注1：2008年11月22日，本公司第六届董事会第九次会议通过了关于清理关闭美山置业有限

公司（以下简称“美山公司”）的决议。2010年3月1日公司收到由香港公司注册处签发的有关美山公司撤销公司之批准。

注2：对深圳华晶玻璃瓶有限公司长期股权投资本年减少系股权转让所致。详见附注（六）6（3）。

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

10、投资性房地产

（1）投资性房地产明细：

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	390,329,319.59	58,141,042.20	3,408,645.31	445,061,716.48
1. 房屋、建筑物	379,359,365.19	58,141,042.20	408,645.31	437,091,762.08
2. 土地使用权	10,969,954.40		3,000,000.00	7,969,954.40
二、累计折旧和累计摊销合计	133,223,353.65	16,689,769.08	436,110.34	149,477,012.39
1. 房屋、建筑物	130,752,892.34	16,158,947.66	258,364.68	146,653,475.32
2. 土地使用权	2,470,461.31	530,821.42	177,745.66	2,823,537.07
三、投资性房地产账面净值合计	257,105,965.94			295,584,704.09
1. 房屋、建筑物	248,606,472.85			290,438,286.76
2. 土地使用权	8,499,493.09			5,146,417.33
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	257,105,965.94			295,584,704.09
1. 房屋、建筑物	248,606,472.85			290,438,286.76
2. 土地使用权	8,499,493.09			5,146,417.33

注：本年折旧和摊销额15,333,131.15元。

（2）房屋建筑物原值增加主要系用于出租由存货、固定资产转入投资性房地产所致。

（3）所有权受限制的投资性房地产详见附注（五）15。

（4）年末持有待售的投资性房地产情况：

资产名称	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
------	------	------	--------	--------

淡水物业城商铺	2,563,426.76	10,721,620.00	761,000.00	2011年5月
---------	--------------	---------------	------------	---------

注1：淡水物业城商铺包括淡水物业城1层62间商铺、2层32间商铺、2#、4#库房。

注2：持有待售投资性房地产系本公司与深圳市投资控股有限公司签订的资产置换协议涉及的置换资产，详见附注（九）1。

11、固定资产

（1）固定资产明细：

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	173,582,555.83	18,942,264.09	24,338,869.35	168,185,950.57
其中：房屋及建筑物	113,702,741.43	4,514,055.17	5,924,965.98	112,291,830.62
机器设备	39,889.00	3,803.42		43,692.42
运输设备	44,725,152.17	13,135,040.00	18,042,682.52	39,817,509.65
电子及其他设备	10,866,362.64	1,289,365.50	371,220.85	11,784,507.29
固定资产装修	4,248,410.59			4,248,410.59
二、累计折旧合计	96,521,046.55	12,780,232.49	19,303,791.14	89,997,487.90
其中：房屋及建筑物	56,846,066.61	4,212,149.88	1,814,390.05	59,243,826.44
机器设备	26,471.91	6,950.78		33,422.69
运输设备	28,462,605.94	7,458,742.75	17,140,548.40	18,780,800.29
电子及其他设备	7,337,620.21	1,008,497.48	348,852.69	7,997,265.00
固定资产装修	3,848,281.88	93,891.60		3,942,173.48
三、固定资产账面净值合计	77,061,509.28			78,188,462.67
其中：房屋及建筑物	56,856,674.82			53,048,004.18
机器设备	13,417.09			10,269.73
运输设备	16,262,546.23			21,036,709.36
电子及其他设备	3,528,742.43			3,787,242.29
固定资产装修	400,128.71			306,237.11
四、固定资产减值准备累计金额合计	75,717.16			75,717.16
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
电子及其他设备	75,717.16			75,717.16
固定资产装修				
五、固定资产账面价值合计	76,985,792.12			78,112,745.51
其中：房屋及建筑物	56,856,674.82			53,048,004.18
机器设备	13,417.09			10,269.73
运输设备	16,262,546.23			21,036,709.36
电子及其他设备	3,453,025.27			3,711,525.13
固定资产装修	400,128.71			306,237.11

注 1：本期折旧额 12,780,232.49 元。

注 2：运输设备变动主要系本报告期出租车营运子公司更换营运车辆所致。

(2) 暂时闲置固定资产的情况：

闲置资产类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	预计投入正常 生产经营时间
房屋建筑物	16,355,470.46	3,512,595.93		12,842,874.53	
合 计	16,355,470.46	3,512,595.93		12,842,874.53	

(3) 年末持有待售的固定资产情况：

固定资产名称	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
淡水物业城商铺	4,357,131.16	15,357,630.00	1,090,000.00	2011年5月

注1：包括淡水物业城1层34间商铺、2层145间商铺、3#库房。

注2：持有待售固定资产系本公司与深圳市投资控股有限公司签订的资产置换协议涉及的置换资产，详见附注（九）1。

12、无形资产

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	146,798,497.31	187,649.49		146,986,146.80
营运车牌	144,851,143.70			144,851,143.70
回购出租营运车牌经营权	1,947,353.61	187,649.49		2,135,003.10
二、累计摊销额合计	33,904,820.19	6,517,660.69		40,422,480.88
营运车牌	33,465,836.04	6,395,302.20		39,861,138.24

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细:

项 目	金 额
应纳税差异项目:	
金融资产公允价值变动	3,364.50
小 计	3,364.50
可抵扣差异项目:	
资产减值准备	112,385.53
已预提待抵扣的土地增值税	160,146,445.31
可抵扣亏损	2,927,929.27
结转以后年度抵扣的职工教育经费	564.94
未实现的内部销售损益	8,060,857.58
房地产企业预售收入计算的预计利润	174,623,640.00
小 计	345,871,822.63

14、资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年计提额	本年减少额			年末账面余额
			转回	转销	外币折算影响	
一、坏账准备	156,163,755.86	651,777.76	1,478,071.21		394,560.00	154,942,902.41
其中：1. 应收账款坏账准备	51,712,133.34	335,869.30				52,048,002.64
2. 其他应收账款坏账准备	104,451,622.52	315,908.46	1,478,071.21		394,560.00	102,894,899.77
二、存货跌价准备	97,963,060.35	46,550.00	58,583,825.70	24,290.79	948,899.16	38,452,594.70
三、长期股权投资减值准备	64,475,761.99			7,600,000.00	155,027.17	56,720,734.82
四、固定资产减值准备	75,717.16					75,717.16
合 计	318,678,295.36	698,327.76	60,061,896.91	7,624,290.79	1,498,486.33	250,191,949.09

15、所有权受到限制的资产

(1) 资产所有权受到限制的原因:

A 公司下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以下属子公司深圳市国贸小汽车出租有限公司的80个营运车牌产权证质押取得长期借款19,000,000.00元，年末余额7,960,000.00元，该借款将于一年内到期。

B 公司下属子公司深圳市皇城地产有限公司以廊桥公馆项目、深圳国际贸易中心大厦A区3层以及4-01号物业抵押取得长期借款240,000,000.00元，年末余额200,000,000.00元。

C 公司下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以权证号为深房地字第3000412119号的冬瓜岭彩田路西土地抵押取得长期借款90,000,000.00元，本年放款12,000,000.00元，年末余额12,000,000.00元。

(2) 所有权受到限制的资产金额如下：

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
用于担保的资产：				
固定资产—房屋建筑物	10,911,211.81		10,911,211.81	
投资性房地产—房屋建筑物	106,842,307.85		102,228,648.89	4,613,658.96
存货—开发成本	175,007,383.76	140,744,331.42		315,751,715.18
—开发产品	35,700,358.40		35,700,358.40	
无形资产—营运车牌	36,166,666.66		2,068,780.22	34,097,886.44
小 计	364,627,928.48	140,744,331.42	150,908,999.32	354,463,260.58
因诉讼被查封、冻结的资产：				
货币资金	1,423,898.44		1,423,898.44	
交易性金融资产	232,200.00		232,200.00	
长期股权投资	29,302,199.55		29,302,199.55	
其中：对皇城地产的股权	28,500,000.00		28,500,000.00	
华塑法人股	802,199.55		802,199.55	
固定资产-房屋建筑物	11,881,191.46		11,881,191.46	
投资性房地产-房屋建筑物	86,475,296.75		86,475,296.75	
存货-房屋建筑物	47,836,352.35		47,836,352.35	
小 计	177,151,138.55		177,151,138.55	
减：同时被用于担保及被查封、冻结的资产	74,676,808.33		74,676,808.33	
合 计	467,102,258.70	140,744,331.42	253,383,329.54	354,463,260.58

注：因诉讼被查封、冻结的资产本年减少系海艺案和解，法院解除了对本公司相关资产的查封、冻结所致，详见附注（七）2（1）。

16、短期借款

借款条件	年末账面余额	年初账面余额
信用借款	10,000,000.00	200,000,000.00
合 计	10,000,000.00	200,000,000.00

注 1：资产负债表日后重大的借款、还款情况详见附注（八）1。

注 2：年末信用借款系深圳市投资控股有限公司委托中国光大银行深圳景田支行向本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司的借款详见附注（六）6（2）。

17、应付账款

（1）本报告期应付账款余额情况：

项 目	年末账面余额	年初账面余额
金 额	105,465,038.93	112,470,139.39

注：本公司账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款、质保金等。

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

18、预收账款

（1）本报告期预收账款余额情况：

项 目	年末账面余额	年初账面余额
金 额	878,660,737.46	745,527,226.22

（2）主要房地产项目销售预收款情况：

项 目	账龄	年末余额	年初余额	预计竣工时间
御花园			3,040,791.00	已竣工
皇城广场	二至三年	2,176,421.15	2,176,421.15	已竣工
皇御苑 A 区	二至五年	846,495.63	846,495.63	已竣工
皇御苑 B 区	二至五年	218,413.26	218,413.26	已竣工
丰润花园	四至五年	70,638.00	70,638.00	已竣工
新华城	一年以内	1,550,000.00	488,378,752.00	已竣工
深港一号	二年以内	869,876,870.00	246,228,024.00	2011 年 1 月

项 目	账龄	年末余额	年初余额	预计竣工时间
合 计		874,738,838.04	740,959,535.04	

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

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

19、应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	35,744,813.86	133,342,616.93	136,421,508.34	32,665,922.45
二、职工福利费		9,012,538.28	9,012,538.28	
三、社会保险费	438,879.64	19,535,296.57	19,990,476.42	-16,300.21
其中：1. 医疗保险费	10,247.34	3,100,648.60	3,115,713.35	-4,817.41
2. 基本养老保险费	27,784.64	11,026,868.06	11,072,047.74	-17,395.04
3. 年金缴费	394,920.00	3,931,865.46	4,326,785.46	
4. 失业保险费	3,387.24	337,410.53	337,419.34	3,378.43
5. 工伤保险费	1,354.89	356,914.47	356,918.00	1,351.36
6. 生育保险费	1,185.53	390,809.83	390,812.91	1,182.45
7. 劳务工合作医疗		1,930.00	1,930.00	
8. 其他社会保险		388,849.62	388,849.62	
四、住房公积金	74,444.34	13,039,953.82	55,322.40	13,059,075.76
五、工会经费和职工教育经费	2,553,402.06	3,888,965.28	3,380,175.78	3,062,191.56
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿	13,170,665.07	87,077.70	8,211,226.97	5,046,515.80
合 计	51,982,204.97	178,906,448.58	177,071,248.19	53,817,405.36

注：住房公积金年末结余较大的原因系本公司依据深圳市人民政府2010年11月24颁发的《深圳市住房公积金管理暂行办法》（深府（2010）176号）以及2011年1月21日深圳市国有资产监督管理局下发的《关于市属国有企业建立住房公积金制度的通知》（深国资局（2011）6号）补提了2009年5月至2010年12月的住房公积金所致，本公司预计应补提金额为12,984,631.42元。

20、应交税费

税费项目	年末账面余额	年初账面余额
------	--------	--------

税费项目	年末账面余额	年初账面余额
1. 增值税	56,624.81	24,686.83
2. 营业税	3,375,734.58	9,551,059.52
3. 所得税	30,732,401.20	33,444,737.01
4. 印花税	-9,805.53	47,309.79
5. 教育费附加	105,068.39	287,991.28
6. 土地增值税	159,797,764.26	158,676,881.17
7. 城市维护建设税	218,743.52	201,419.84
8. 房产税	909,138.25	845,667.42
9. 个人所得税	393,918.78	2,236,551.30
10. 堤围费	2,842.64	14,789.69
19. 其他	2,749.97	784.09
合 计	195,585,180.87	205,331,877.94

21、其他应付款

(1) 本报告期其他应付款余额情况：

项 目	年末账面余额	年初账面余额
合 计	229,549,997.54	208,240,882.65

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

(3) 其他应付款金额前五名单位情况：

项 目	金 额	性质或内容
预提土地增值费	56,303,627.40	预提土地增值费
海南亿润房地产有限公司	44,120,049.09	代收款项
租赁等按金	21,780,050.24	按金
深圳市广虹投资有限公司	17,270,000.00	往来款
广州利士风汽车有限公司	15,344,017.08	往来款
合 计	154,817,743.81	

(4) 本报告期其他应付款中应付关联方款项详见附注（六）7。

22、一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况:

类 别	年末账面余额	年初账面余额
长期借款	250,960,000.00	200,000,000.00
合 计	250,960,000.00	200,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款:

项 目	年末账面余额	年初账面余额
保证借款	243,000,000.00	200,000,000.00
质押借款	7,960,000.00	
合 计	250,960,000.00	200,000,000.00

1 年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国建设银行 股份有限公司 深圳市分行	2008年4 月1日	2010年3月 30日	人民 币	5.67	—		—	200,000,000.00
中国农业银行 股份有限公司 深圳东部支行	2009年10 月26日	2011年10月 25日	人民 币	4.86	—	43,000,000.00		
中国农业银行 股份有限公司 深圳东部支行	2010年1 月27日	2011年10月 25日	人民 币	4.86	—	100,000,000.00		
中国农业银行 股份有限公司 深圳东部支行	2010年2 月3日	2011年10月 25日	人民 币	4.86	—	100,000,000.00		
平安银行中心 商务支行	2008年12 月8日	2011年12月 8日	人民 币	5.67	—	7,960,000.00		
合 计				—	—	250,960,000.00	—	200,000,000.00

注：资产负债表日后重大的借款、还款情况详见附注（八）1。

23、长期借款

(1) 借款分类:

借款条件	年末账面余额	年初账面余额
抵押借款	212,000,000.00	
质押借款		13,480,000.00
保证借款		250,000,000.00
合 计	212,000,000.00	263,480,000.00

(2) 长期借款明细情况:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年末余额		年初余额	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
中国农业银行股 份有限公司深圳 东部支行	2009年3月 20日	2012年3月 19日	人民币	4.86	—	200,000,000.00	—	200,000,000.00
中国农业银行股 份有限公司深圳 东部支行	2009年10月 26日	2011年10月 25日	人民币	4.86	—	—	—	50,000,000.00
平安银行中心商 务支行	2008年12月 8日	2011年12月 8日	人民币	5.67	—	—	—	13,480,000.00
平安银行中心商 务支行	2010年3月 10日	2012年3月 10日	人民币	5.40	—	12,000,000.00	—	—
合 计				—	—	212,000,000.00	—	263,480,000.00

注：资产负债表日后重大的借款、还款情况详见附注（八）1。

24、预计负债

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

注1：“海艺”案未决诉讼预计负债本年减少情况详见附注（七）2（1）。

注2：稽查事项计提预计负债本年减少情况详见附注（七）3。

25、其他非流动负债

项 目	年末账面余额	年初账面余额
1、公用设施专用基金	7,958,418.62	20,588,927.64
2、房屋本体基金	10,772,085.75	9,596,210.03
3、入伙保证金	8,372,874.11	8,403,367.49
4、电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
5、代管维修金	26,952,949.71	25,928,572.02
6、出租车保证金	28,190,000.00	28,080,000.00
7、待转销营运车牌出租收益	15,268,733.25	16,732,781.41
8、其他	660,000.38	2,447,000.39
合 计	102,194,477.26	115,796,274.42

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

26、股本

单位：万股

项 目	本报告期变动前		本报告期变动增减(+,-)					本报告期变动后	
	数量	比例 (%)	发行 新股	送股	公积金 转 股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	38,864.06	65.21						38,864.06	65.21
1、国家持股									
2、国有法人持股	38,250.94	64.18						38,250.94	64.18
3、其他内资持股	613.12	1.03						613.12	1.03
其中：									
境内法人持股	559.92	0.94						559.92	0.94
境内自然人持股	53.20	0.09						53.20	0.09
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									

项 目	本报告期变动前		本报告期变动增减(+,-)					本报告期变动后	
	数量	比例 (%)	发行 新股	送股	公积金 转 股	其他	小计	数量	比例 (%)
二、无限售条件股份	20,733.85	34.79						20,733.85	34.79
1、人民币普通股	13,973.73	23.45						13,973.73	23.45
2、境内上市的外资股	6,760.12	11.34						6,760.12	11.34
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	59,597.91	100.00						59,597.91	100.00

27、资本公积

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
股本溢价		38,687,344.20		38,687,344.20
其他资本公积	25,332,931.52			25,332,931.52
其中：权益法核算的长期股权投资，被投资 单位除净损益以外所有者权益的其他变动	25,332,931.52			25,332,931.52
合 计	25,332,931.52	38,687,344.20		64,020,275.72

注：资本公积本年增加系深圳市投资控股有限公司置入资产不足股改承诺值（深投控在《股改说明书》中承诺向本公司注入的资产值，即不低于5亿元人民币）的部分，属于《股改说明书》约定未启动重组资金额的部分，深投控按照差额的20%即人民币38,687,344.20元向本公司补偿的现金，详见附注（九）1。

28、盈余公积

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

29、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	-26,036,870.39	

项 目	金 额	提取或分配比例
加：年初未分配利润调整数		
调整后年初未分配利润	-26,036,870.39	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	174,998,534.79	
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	148,961,664.40	

30、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	966,145,989.88	820,863,345.37
其他业务收入	27,029,360.50	24,503,594.32
营业总收入	993,175,350.38	845,366,939.69
营业成本	673,496,987.55	431,856,954.60

注：本年营业收入发生额比上年上升17.48%，主要系新华城项目本年销售房产结转收入多于上年御花园项目所致；本年营业成本发生额比上年上升55.95%，主要系新华城项目本年销售房产结转收入多于上年御花园项目，但新华城项目毛利率低于御花园项目所致。

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	690,303,822.33	446,538,955.54	581,318,329.08	234,317,556.65
房屋租赁和物业管理	190,707,764.42	173,327,651.93	156,628,206.23	150,249,112.52
交通运输	50,748,337.82	26,879,010.86	47,550,926.15	22,906,029.46
饮食服务	20,146,558.50	18,204,518.95	16,885,322.86	14,392,204.20
其他	14,239,506.81	3,892,624.33	18,480,561.05	4,775,622.94
合 计	966,145,989.88	668,842,761.61	820,863,345.37	426,640,525.77

注：其他系工程监理、电梯维护保养、汽车修理等收入。

31、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	49,645,456.08	42,686,850.27	应税收入的 3%、5%
城市维护建设税	804,792.75	627,685.37	应纳增值税及营业税额的 1%、7%
教育费附加	1,508,811.25	1,297,578.03	应纳增值税、营业税额的 3%
土地增值税	30,527,472.92	101,297,169.97	30%—60%四级超率累进税率
堤围费	148,063.00	101,854.59	营业收入的 0.01%
其他	14,921.32	13,414.99	
合 计	82,649,517.32	146,024,553.22	

注：本年营业税金及附加发生额比上年下降 43.40%，主要系新华城项目增值率较低而计提的土地增值税少于上年御花园项目所致。

32、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工与营业机构费用	5,867,927.01	8,780,802.84
销售代理费、广告费及宣传推广费用	5,511,724.30	10,584,153.40
其他	3,576,658.05	1,844,615.57
合 计	14,956,309.36	21,209,571.81

33、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬与行政费用	67,044,686.68	77,938,509.41
财产费用	5,292,645.03	5,805,822.47
诉讼费用	5,443,162.24	3,778,698.00
税金	4,877,706.53	4,840,788.63
其他	9,984,637.95	9,645,877.76
合 计	92,642,838.43	102,009,696.27

34、财务费用

类别	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,332,153.81	18,013,330.40
减：利息收入	5,219,447.80	3,046,279.32
汇兑净损失	-300,147.23	119,130.81
其他	374,191.00	967,843.14
合计	-2,813,250.22	16,054,025.03

注：本报告期财务费用下降 117.52%系本年度银行借款主要为专门借款产生的利息支出根据企业会计准则的相关规定资本化所致。

35、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
1. 坏账损失	-826,293.45	-1,820,764.38
2. 存货跌价损失	-58,537,275.70	6,627.73
3. 长期股权投资减值损失		780,645.20
合计	-59,363,569.15	-1,033,491.45

36、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	39,900.00	-705,776.78
合计	39,900.00	-705,776.78

37、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
1. 权益法核算的投资收益	1,692,778.22	-795,082.08
2. 处置长期股权投资收益	1,539,906.36	
3. 处置交易性金融资产取得的收益		3,141,428.11
4. 持有交易性金融资产期间取得的投资收益		38,342.22
5. 处置持有至到期投资取得的投资收益		-3,000.00
合计	3,232,684.58	2,381,688.25

38、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置利得合计	2,181,341.85	462,807.80	2,181,341.85
其中：固定资产处置利得	350,649.31	462,807.80	350,649.31
2. 其他	7,120,255.64	4,589,404.05	7,120,255.64
其中：无需偿还的债务	3,588,380.82		3,588,380.82
罚没收入	2,823,460.36	2,063,390.43	2,823,460.36
补偿收入	261,118.40	2,240,000.00	261,118.40
合 计	9,301,597.49	5,052,211.85	9,301,597.49

39、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置损失合计	54,321.72	401,097.48	54,321.72
其中：固定资产处置损失	54,321.72	401,097.48	54,321.72
2. 公益性捐赠支出	25,000.00	95,000.00	25,000.00
3. 税收滞纳金及罚款	52,355.46	19,492.78	52,355.46
4. 预计负债	-3,533,281.90	8,031,974.39	-3,533,281.90
5. 其他	422,562.18	128,426.07	422,562.18
合 计	-2,979,042.54	8,675,990.72	-2,979,042.54

40、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	63,674,547.72	68,736,118.86
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-31,513,340.81	-38,372,643.07
所得税费用	32,161,206.91	30,363,475.79

41、每股收益

项 目	本年每股收益	上年每股收益
基本每股收益	0.29	0.16

稀释每股收益	0.29	0.16
--------	------	------

本年每股收益计算过程如下：

$$\text{基本每股收益} = 174,998,534.79 \div 595,979,092.00 = 0.29$$

$$\text{稀释每股收益} = 174,998,534.79 \div 595,979,092.00 = 0.29$$

上年每股收益重新计算过程如下：

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

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

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算方法

A. 基本每股收益 = $P_0 \div S$

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

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

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

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

42、其他综合收益

项 目	本年 发生额	上期 发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		

项 目	本年 发生额	上期 发生额
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		
3. 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额		
小 计		
4. 外币财务报表折算差额	-942,810.23	-38,974.41
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	-942,810.23	-38,974.41
5. 其他		
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		
合 计	-942,810.23	-38,974.41

43、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
收到的其他与经营活动有关的现金	59,815,186.84
其中：代海南亿润房地产有限公司收款	15,608,264.18
代收办理房产证费用	12,492,258.66
收深圳物业吉发仓储有限公司往来款	6,000,000.00
收回多快电梯欠款	3,280,000.00

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
支付的其他与经营活动有关的现金	119,848,063.69

其中：付海艺案件款项	58,000,000.00
付现管理费用	36,915,401.21
付现销售费用	11,816,285.43
付证监会处罚款项	7,751,426.93

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
收到的其他与筹资活动有关的现金	38,687,344.20
其中：收到深投控股改承诺赔偿款	38,687,344.20

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
支付的其他与筹资活动有关的现金	4,284,926.00
其中：大额借款手续费等	4,284,926.00

(5) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	174,998,534.79	96,934,287.02
加：资产减值准备	-59,363,569.15	-1,033,491.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销等	28,113,363.64	28,301,543.77
无形资产摊销	6,517,660.69	6,508,663.80
长期待摊费用摊销	221,211.29	306,160.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-2,127,020.13	-58,710.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-39,900.00	705,776.78
财务费用（收益以“-”号填列）	33,944,870.52	18,304,330.40
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,232,684.58	-2,381,688.25
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-31,514,148.29	-38,372,643.07
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	807.48	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-317,023,344.48	-100,469,254.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,668,684.14	-31,773,227.76

补充资料	本年金额	上年金额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	59,057,063.44	782,678,879.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-101,778,470.64	759,650,626.69
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	534,418,695.36	830,055,588.25
减：现金的期初余额	830,055,588.25	271,708,727.86
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-295,636,892.89	558,346,860.39

（6）现金和现金等价物：

项 目	本年金额	上年金额
一、现金	534,418,695.36	830,055,588.25
其中：库存现金	184,769.91	227,928.12
可随时用于支付的银行存款	529,017,318.87	821,405,437.46
可随时用于支付的其他货币资金	5,216,606.58	6,998,324.23
二、年末现金及现金等价物余额	534,418,695.36	830,055,588.25
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		1,423,898.44

44、分部报告

项 目	房地产业务		房屋租赁管理业务		交通运输业务		饮食服务业务	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入	690,303,822.33	587,838,309.08	196,953,261.96	166,594,498.71	50,748,337.82	47,550,926.15	21,155,158.50	17,753,352.86
其中：对外交易收入	690,303,822.33	581,318,329.08	190,707,764.42	156,628,206.23	50,748,337.82	47,550,926.15	20,146,558.50	16,885,322.86
分部间交易收入		6,519,980.00	6,245,497.54	9,966,292.48			1,008,600.00	868,030.00
二、营业费用	542,319,044.18	414,339,392.22	253,463,719.51	234,732,516.55	41,043,471.00	38,741,414.21	21,816,535.27	18,396,356.61
三、营业利润	147,984,778.15	173,498,916.86	-56,510,457.55	-68,138,017.84	9,704,866.82	8,809,511.94	-661,376.77	-643,003.75
四、资产总额	1,676,008,580.41	2,126,337,426.54	611,338,154.21	554,363,198.60	166,441,206.55	159,191,196.30	3,962,638.27	4,691,497.12
五、负债总额	1,422,716,460.40	1,732,941,201.16	441,501,680.14	303,106,940.80	78,292,534.31	95,377,198.35	3,054,957.70	4,983,460.21

项 目	其他		抵 销		合 计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入	49,121,418.32	48,463,979.28	-15,106,648.55	-22,834,126.39	993,175,350.38	845,366,939.69
其中：对外交易收入	41,268,867.31	42,984,155.37			993,175,350.38	845,366,939.69
分部间交易收入	7,852,551.01	5,479,823.91	-15,106,648.55	-22,834,126.39		
二、营业费用	29,828,911.07	29,417,141.60	-27,539,278.59	-18,472,020.26	860,932,402.44	717,154,800.93
三、营业利润	19,292,507.25	19,046,837.68	12,432,630.04	-4,362,106.13	132,242,947.94	128,212,138.76
四、资产总额	2,204,139,788.15	1,072,449,130.64	-1,748,609,013.75	-1,082,614,494.60	2,913,281,353.84	2,834,417,954.60
五、负债总额	1,749,726,694.31	1,103,534,230.82	-1,657,058,681.96	-1,067,829,716.92	2,038,233,644.90	2,172,113,314.42

（六）关联方关系及其交易

1、 本公司关联方的认定标准：

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

2、 本公司的母公司有关信息：

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)
深圳市投资控股有限公司	母公司	有限责任公司 (国有独资)	深圳市	陈洪博	国有资产 管理	400,000

母公司名称	母公司对本企业的 持股比例 (%)	母公司对本企业的 表决权比例 (%)	本企业最终 控制方	组织机构代码
深圳市投资控股有限公司	54.22	54.22	深圳市国有资 产管理委员会	767566421

本公司的控股股东现登记为深圳市建设投资控股公司。详见附注（一）4。

3、 本公司的子公司有关信息详见附注（四）1。

4、 本公司的合营和联营企业有关信息详见附注（五）8。

5、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系	组织机构代码
深圳市通产包装集团有限公司	同受本公司母公司控制	715273299

6、 关联方交易

（1）关联担保情况

本公司及子公司没有为合并财务报表范围外的其他公司提供担保，相互提供担保情况详见附注（七）4。

（2）关联方委托借款

金额单位：万元

委托方名称	受托方名称	借款方	年利率(%)	年初借款	本年借款	本年还款	年末借款	本年支付利息
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行深圳景田支行	深圳市皇城地产有限公司	5.0523	15,000.00		15,000.00		199.99
深圳市投资控股有限公司	中国农业银行深圳市分行	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	5.3100	5,000.00		5,000.00		238.21
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行景田支行	深圳市国贸汽车实业有限公司	5.5439		1,000.00		1,000.00	
合计				20,000.00	1,000.00	20,000.00	1,000.00	438.20

(3) 关联方股权转让

2010年2月26日，本公司与深圳市通产包装集团有限公司签订《股权转让协议》，约定本公司将持有深圳华晶玻璃瓶有限公司15.83%的股权转让给深圳市通产包装集团有限公司，转让价格为人民币1,550,000.00元。中联资产评估有限公司对深圳华晶玻璃瓶有限公司以2009年3月31日为基准日的净资产进行评估，并出具了中联评报自[2009]第258号评估报告，评估值-60,650,000.00元。该股权转让事项已经本公司第六届董事会第二十次会议审议通过，并经深圳联合产权交易所出具深产权鉴字（2010）第10104号产权交易鉴证书鉴定交易行为符合法定程序。本公司于报告期内完成了股权过户手续并收到了全部转让款项。

(4) 关键管理人员报酬

本年度支付给关键管理人员的报酬总额（含个人所得税）为人民币566.44万元；上年度支付给关键管理人员的报酬总额（含个人均所得税）为人民币601.29万元。

7、 关联方应收应付款

上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	年末		年初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳国贸天安物业有限公司	14,705,931.45		19,705,931.45	
其他应收款	安徽南鹏造纸有限公司	8,295,584.00	8,295,584.00	8,690,144.00	8,690,144.00
其他应收款	深圳国贸实业发展有限公司	2,551,652.48	2,551,652.48	2,431,652.48	2,431,652.48
其他应收款	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25

上市公司应付关联方款项

项 目	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	深圳市国贸石油有限公司	7,196,769.67	7,196,769.67
其他应付款	深圳物业吉发仓储有限公司	12,148,556.00	6,288,296.00

(七) 或有事项

1、 未决诉讼

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

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

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

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

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

本报告期，该诉讼案件没有新的实质性进展。

(2) 2004年6月，深圳市美丝实业有限公司（以下简称“美丝公司”）向深圳市中级人民法院（以下简称“深圳中院”）提起诉讼，诉称1991年6月深圳市罗湖经济发展公司与本公司非法使用其合法取得的土地，为此请求法院排除妨碍、停止侵害并索赔800万元。2005年3月，深圳中院作出（2004）深中法民初字第108号《民事判决书》，判令公司在3个月内返还4,782平方米土地给美丝公司，驳回美丝公司的其他诉讼请求。公司不服，向广东省高院提起上诉。广东省高院于2005年11月25日判决撤销深圳中院作出的（2004）深中法民初字第108号民事判决，驳回美丝公司的起诉。

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

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

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

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

2007年11月，深圳市国土资源和房产管理局再次驳回美丝公司要求撤销公司深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》的申请，美丝公司向深圳市福田区人民法院（以下简称“福田法院”）提起行政诉讼，要求撤销深圳市国土资源和房产管理局的该行政行为，公司作为第三人参加诉讼。该诉讼案号为（2008）深福法行初字第10号（以下简称“10号案”），该诉讼已于2008年1月8日开庭。2008年1月，美丝公司又向福田法院提起行政诉讼，要求撤销国土局的上述行政行为，撤销公司的深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》，将该土地恢复登记在美丝公司名下，该诉讼号为（2008）深福法行初字第70号（以下简称“70号案”）。2008年5月，福田法院对70号案作出一审判决，判决撤销公司的深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》，要求国土局重新审查美丝公司的申请，公司、国土局及美丝公司均不服该判决提起上诉。2008年7月，公司收到福田法院的《行政裁定书》，裁定中止10号案的审理。

2008年12月，深圳中院作出（2008）深中法行终字第223号《行政判决书》，对70号案作出终审判决，判决维持了原审法院的判决，并明确指出，公司与美丝公司之间就涉案土地使用权的争议，应通过民事程序解决，国土部门应待争议解决后，根据结果办理相关的登记手续。

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

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

本报告期，该诉讼案件没有新的实质性进展。

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

2、已决诉讼

（1）1997年12月，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主以公司未按期交付房产为由，向深圳中院起诉公司及公司下属企业深圳国贸广场物业发展有限公司，要求解除房地产买卖合同，返还购房款及承担违约金共计港币约3亿元。公司以原告未付清房款为由提起反诉，深圳中院判决公司胜诉。原告不服向广东省高院提起上诉，广东省高院于1999年4月作出终审判决（共计34份判决书），判决双方签订的《深圳市房地产买卖合同》有效，对方已付清全部楼款，判

令公司向对方承担违约金、赔偿金及诉讼费等共计港币 7916 万元。该八家公司于同年 6 月向深圳中院申请执行。公司认为二审判决认定事实不清、适用法律不当，并向广东省高院申请再审，广东省高院于 1999 年 8 月决定对本案进行再审审查。根据该再审审查决定，深圳中院在公司提供财产提存后，中止了该案的执行。2003 年底，广东省高院经过审查驳回了公司的再审申请，公司根据提存财产账面价值预计了相关损失 41,772,906.07 元。本公司认为上述判决存在认定事实不清、适用法律错误、违反法定诉讼程序等问题随后向最高人民法院提出再审申请。2008 年 2 月，最高人民法院裁定其中的（1998）粤高法民终字第 298 号判决（第一商业公司案件）进行再审。广东省高院已于 2008 年 6 月 18 日开庭再审本案。

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

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

2010 年 7 月，最高人民法院对剩余的 32 个案件全部裁定由广东省高院再审，再审期间中止执行。

2010 年 10 月，经深圳中院调解，公司与海艺实业（深圳）有限公司等八家公司签订《和解协议书》，公司向海艺实业（深圳）有限公司等八家公司合计赔付人民币 5,800 万元，海艺实业（深圳）有限公司等八家公司放弃对公司的其他诉讼请求，34 个案件全部以和解的方式解决。

2010 年 10 月 14 日，深圳中院出具（2009）深中法恢执字第 364-397 号《民事裁定书》，裁定全部解除对因该案件而查封、冻结的公司财产。

本报告期公司已按和解协议的约定支付了全部赔付款项人民币 5,800 万元，与计提的预计负债差额 3,254,234.44 元已在本期冲减了营业外支出。

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

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

2009 年 12 月 1 日，罗湖法院作出一审判决，并向公司送达（2003）深罗法民二初字第 240 号《民事判决书》，判决驳回原告华西公司对公司的诉讼请求。

2010 年 10 月 12 日，深圳中院作出（2010）深中法民五终字第 803 号《民事判决书》，驳回了华西公司对公司的上诉，公司在此案中不承担民事责任。该判决为终审判决。

（3）多快电梯系列案件

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

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

2009 年度，深圳中院拍卖了多快电梯名下皇城广场裙楼及世贸广场 957.31 m²的房产，拍卖价为 428 万元，2009 年 4 月皇城地产收到深圳中院转来的 300 万元。根据深圳中院的（2006）深中法执字第 516 号通知书，2009 年 4 月 24 日拍卖了多快电梯、多快电梯关联方多快电梯远东（1996）有限公司（以下简称“多快电梯 1996”）以及海南多快电梯维修（远东）有限公司（以下简称“多快电梯维修”）共同共有的皇城广场大厦 1902、皇城广场裙楼 1029、皇城广场裙楼 1029A、皇城广场裙楼 1030、皇城广场裙楼 1030A 五套房产，拍卖价为人民币 514 万元。

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

2010年3月15日，该系列案件的诉讼各方皇城地产、皇城物管、陶伯明、多快电梯、多快电梯1996、多快电梯维修、多快深圳公司达成《关于皇城地产与陶伯明及其所属公司系列案件的和解协议》（以下简称“和解协议”），和解协议主要内容为：①皇御苑A区6-901、皇御苑A区4-2901、皇御苑A区5-6栋6-2708、皇舟苑2806号房产所有权归皇城地产，皇城地产将购房款返还给陶伯明，共计人民币叁佰贰拾万元整，具体款项由深圳中院划转；②位于香港长沙湾道778号香港中心2607室房产归陶伯明所有；③经各方同意，皇城地产实际取得款项和实物为：a、皇城广场大厦1902、皇城广场裙楼1029、皇城广场裙楼1029A、皇城广场裙楼1030、皇城广场裙楼1030A房产拍卖款人民币514万元；b、陶伯明名下的世贸广场3506、皇城商铺1031所得拍卖款428万元；c、皇城地产取得法院划扣捷迅运输（深圳）有限公司的租金执行款约175,233.94元，具体金额由法院确定；d、多快深圳公司同意，将（2008）深福法执字第1650号维保费中享有对皇城物管的债权零价格转让给皇城地产，并免除对皇城地产的债权，金额共计2,255,828.06元；e、皇城地产取得多快电梯此前向其供应的电梯及配件等已实际使用的财产；f、皇城地产取得皇御苑A区6-901、皇御苑A区4-2901、皇御苑A区5-6栋6-2708、皇舟苑2806号房产，具体手续由深圳中院协调处理；④所有案件的执行费用由皇城地产承担人民币壹万元整，其余执行费用均由陶伯明、多快电梯、多快电梯1996、多快电梯维修以及多快深圳公司承担；⑤陶伯明、多快电梯、多快电梯1996、多快电梯维修以及多快深圳公司确认，皇御苑A区6-901、皇御苑A区4-2901、皇御苑A区5-6栋6-2708、皇舟苑2806号房产归皇城地产所有，并承诺不再就此向其主张任何权利；⑥多快电梯此前向皇城地产供应的电梯及配件等由皇城地产已实际使用的财产归皇城地产所有，并承诺不再就此向皇城地产主张任何权利；⑦多快深圳公司将（2008）深福法执字第1650号维保费案中享有对皇城物管的债权零价格转让给皇城地产，免除对皇城地产的债权并不再就本案向皇城地产、皇城物管主张任何权利。⑧皇城地产承诺，向深圳中院申请解除对多快电梯维修股权的查封，并由深圳中院出具裁定书予以确定。⑨皇城地产撤销多快电梯、多快电梯1996、多快电梯维修房屋确权案件申诉，并不再向多快电梯、多快电梯1996、多快电梯维修主张任何权利。⑩皇城地产承诺，本协议第①、③条约定的内容得到履行后，皇城地产不再向陶伯明和多快电梯主张任何权利，（2009）深中法恢执字第750号、（2008）深福法执字第1958号、（2008）深中法执字第345号案件的所有债权债务全部清结。和解协议同时约定，上述和解协议约定的内容全部得到履行后，该系列案件的诉讼各方之间就上述案件产生的权利义务全部清结。

根据该和解协议，皇城地产于2010年5月11日收到中院划转的执行款328万元；至本报告期末应归于皇城地产所有的房产过户手续均已经办理完毕；转回了对多快电梯计提的1,478,071.21元坏账准备。

2010年11月30日，皇城地产收到了深圳中院关于该系列案件的6份结案通知书。

3、稽查事项

2008年9月10日，公司收到中国证监会深圳稽查局的立案调查通知书，对公司涉嫌违反证券法律法规的行为进行立案稽查。2009年12月3日，公司收到中国证券监督管理委员会《行政处罚事先告知书》，该《告知书》认定公司存在证券违法行为，并拟对公司违反证券法律法规的行为作出处罚：没收公司利用个人账户买卖证券的违法所得人民币250,849.80元，借用其他法人帐户违规买卖B股的违法所得港币8,544,744.97元，并对公司处以250,849.80元罚款。同时，中国证券监督管理委员会还拟对相关责任人处以警告和罚款。根据相关《行政处罚法》，《中国证券监督管理委员会行政处罚听证规则》的规定，相关当事人分别享有陈述和申辩或要求听证的权利。上年末公司依据《告知书》计提了预计负债8,030,474.39元。

2010年5月10日，中国证券监督管理委员会作出[2010]12号《行政处罚决定书》，决定：没收公司利用个人账户买卖证券的违法所得人民币250,849.80元，利用其他法人帐户违规买卖B股的违法所得港币8,544,744.97元。

2010年5月18日，公司向中国证券监督管理委员会缴纳了人民币250,849.80元，及买卖B股所得港币8,544,744.97元（按签收《行政处罚决定书》之日即2010年5月10日港币对换人民币中间价折合人民币7,500,577.13元），并将实际缴纳金额与计提的预计负债差额冲减了本期营业外支出279,047.46元。

4、担保事项

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

(2) 本公司及下属子公司深圳市物业房地产开发有限公司、深圳市国贸汽车实业有限公司共同为下属子公司深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行深圳东部支行的25,000万元长期借款提供连带责任保证，该借款年末余额为24,300万元，该借款一年内到期。

(3) 本公司为下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向平安银行股份有限公司深圳分行的9,000万元长期借款提供连带责任保证，该借款年末余额为1,200万元。

(4) 公司下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以下属子公司深圳市国贸小汽车租赁有限公司的80个营运车牌产权证质押取得长期借款1,900元，年末余额796元，该借款一年内到期。

(5) 为业主担保：本公司及本公司下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止2010年12月31日尚未结清的担保金额共计人民币85,496.50万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

5、或有资产

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

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

公司不服广东省高院判决，向最高人民法院申请再审。2005 年 8 月，最高人民法院下达了（2004）民二监字第 146-1 号《民事裁定书》，裁定广东省高院再审本案，再审期间原判决中止执行。2006 年 5 月 12 日，广东省高院对 90 号判决再审审结，判决维持 90 号判决，本案恢复执行，湖北外贸驻深办向广铁中院请求付款并请求再执行再审期间的利息，公司同时请求暂缓执行。2006 年 6 月 30 日，广铁中院出具（2004）广铁中法执字第 225-4 号《民事裁定书》，裁定：①公司请求暂缓执行没有事实和法律依据，不予采纳；②湖北外贸驻深办请求付款符合法律规定，广铁中院决定将划拨至该院账户的 2,300 万元扣除执行费后支付给湖北外贸驻深办；③对于湖北外贸驻深办所请求再执行再审期间利息不予支持；④90 号判决所确定的公司还款义务已依法执行完毕；⑤90 号判决终结执行。公司依据上述判决已确认了损失，并增加对基永公司的应收款项并提取坏账准备。公司认为广东省高院的再审判决存在认定事实和适用法律的错误，向最高人民法院申请再审，最高人民法院于 2007 年 10 月作出（2004）民二监字第 146-3 号《民事裁定书》，裁定由最高人民法院再审本案。后经综合考虑，本公司向最高院撤回再审申请，最高院准许本公司撤诉。

公司赔付房款及利息后，湖北外贸驻深办退回的嘉宾大厦 14、15 层依法应归公司所有。为解决该房产的权属问题，经公司调查发现，嘉宾大厦的 14、15 层被以备案登记的方式登记在珠海西部银珠实业开发公司（以下简称“珠海银珠公司”）名下，公司于 2008 年 6 月向罗湖法院提请民事诉讼，起诉珠海银珠公司，请求法院确认公司为嘉宾大厦 14、15 层的权利人，并判令将嘉宾大厦 14、15 层过户登记在公司名下。罗湖法院依法受理本案，案号为（2008）深罗法民三初字第 1442 号。2008 年 7 月 21 日，法院经公开审理并主持调解，公司与珠海银珠公司达成和解，并由罗湖法院出具《民事调解书》，该调解书的主要内容为：①双方一致同意嘉宾大厦的 14、15 层归原告（公司）所有；②被告在本调解书生效之日起三日内协助原告（公司）办理上述房产过户到原告名下的相关手续。本调解书已依法生效。截至报告年末，嘉宾大厦的 14、15 层已经以备案登记的方式由深圳市房地产权登记中心登记在本公司名下。

由于深圳市龙园凯利恒丰房地产股份有限公司（以下简称“龙园凯利”）和深圳市华能金地置业有限公司（以下简称“华能置业”）拟对金利华商业广场进行复工改造，2011年3月3日公司与深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局（以下简称“深圳国土局”）、龙园凯利以及华能置业签订了深地合字（1992）0228号《深圳市土地使用权出让合同书第二补充协议书》，达成协议如下：①深圳国土局同意宗地号H206-0002、面积6,892平方米的土地使用权受让方变更为龙园凯利和华能置业；②龙园凯利和华能置业承接该宗地的全部权利、责任和义务，并自行理顺已转让房产的关系及协助办理相关手续；③龙园凯利和华能置业承诺自行解决该项目存在的抵押和预查封，凡因该土地使用权受让方变更所引起的任何纠纷均由龙园凯利和华能置业负责处理并承担法律和经济责任；④该项目14层、15层产权归本公司所有，性质为商品房，由龙园凯利和华能置业负责按项目统一交楼标准建设装修；⑤宗地使用年期调整为50年，从2011年2月21日至2061年2月20日止。

上述协议签订后，确认了公司对金利华商业广场14层、15层商品房的权利，但由于该房产的交付使用及房地产证的取得尚存在一定风险，是否能给公司带来经济利益仍然存在重大不确定性，根据企业会计准则的相关规定，不符合资产确认条件。

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

经上年统计，公司及子公司约有建筑面积36,000平方米的社区配套和公共服务用房。本报告期公司子公司深圳市皇城地产有限公司的相关配套设施中3,483平方米已经确定不在移交范围之内，预计有15,183平方米可能不在移交范围之内，截至本报告期末预计公司及子公司符合深府办〔2006〕79号文规定的社区配套和公共服务用房的建筑面积约为17,334平方米。上述房产部分已移交给相关部门，政府尚未进行面积确认及成本价审核。

（八）资产负债表日后事项

1、资产负债表日后借款、还款情况

（1）2011年1月4日，本公司子公司深圳市皇城地产有限公司归还中国农业银行股份有限公司深圳东部支行长期借款5,000万元。

(2) 2011年1月20日, 本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司归还平安银行中心商务支行长期借款46万元。

(3) 2011年1月26日, 本公司子公司深圳市皇城地产有限公司取得光大银行景田支行25,000万元委托借款, 委托方为深圳市投资控股有限公司, 借款到期日为2012年1月26日。

(4) 2011年2月17日, 本公司子公司深圳市皇城地产有限公司归还中国农业银行股份有限公司深圳东部支行长期借款5,000万元。

(5) 2011年2月20日, 本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司归还平安银行中心商务支行长期借款46万元。

(6) 2011年3月20日, 本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司归还平安银行中心商务支行长期借款46万元。

(7) 2011年3月29日, 本公司子公司深圳市皇城地产有限公司取得光大银行景田支行20,000万元委托借款, 委托方为深圳市投资控股有限公司, 借款到期日为2012年3月29日。

(8) 2011年3月29日, 本公司子公司深圳市国贸汽车有限公司取得光大银行景田支行4,000万元委托借款, 委托方为深圳市投资控股有限公司, 借款到期日为2012年3月29日。

(9) 2011年4月6日, 本公司子公司深圳市皇城地产有限公司归还中国农业银行股份有限公司深圳东部支行长期借款5,000万元。

(10) 2011年4月6日, 本公司子公司深圳市皇城地产有限公司取得中国农业银行股份有限公司深圳东部支行短期借款4,000万元, 借款到期日为2012年3月13日。

(11) 2011年4月20日, 本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司归还平安银行中心商务支行长期借款46万元。

2、资产负债表日后其他重大事项

(1) 2011年1月28日, 本公司通过现场竞价方式购得位于江苏省扬州市维扬区676号地块的国有建设用地使用权, 并于2011年2月26日与扬州市国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同, 合同单价为9015元/m², 面积为67872m², 总价款611,866,080.00元, 截至本报告报出日, 已支付土地出让金367,119,648.00元。

(2) 2011年3月3日, 本公司与深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局、深圳市龙园凯利恒丰房地产股份有限公司以及深圳市华能金地置业有限公司签订了深地合字(1992)0228号《深圳市土地使用权出让合同书第二补充协议书》, 该事项详见附注(七)5。

（九）其他重大事项

1、2010年9月17日，为履行股权分置改革承诺，本公司与控股股东深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）签订了《资产置换协议书》，本公司以本公司及全资子公司深圳市皇城地产有限公司持有的部分房产与深投控拥有的月亮湾 T102-0237 地块和深圳市深新出租汽车有限公司 100% 股权进行置换。根据以 2010 年 5 月 31 日为基准日的评估报告，本公司置出资产评估值为人民币 306,563,279.00 元，深投控置入资产评估值为人民币 304,090,432.77 元，置换资产的差额部分人民币 2,472,846.23 元由深投控以现金补足。深投控置入资产不足股改承诺值（深投控在《股改说明书》中承诺向本公司注入的资产值，即不低于 5 亿元人民币）的部分，属于《股改说明书》约定未启动重组资金额的部分，深投控按照差额的 20% 即人民币 38,687,344.20 元向本公司补偿现金。置换资产相关情况如下：

（1）置出资产相关情况

根据中联资产评估有限公司于 2010 年 8 月 18 日出具的基准日为 2010 年 5 月 31 日中联评报字[2010]第 615 号、中联评报字[2010]第 616 号评估报告，本公司置出资产账面原值合计 215,563,329.18 元，账面净值合计 177,864,274.63 元，评估值合计 306,563,279.00 元，详见下表：

序号	资产名称	基准日状态	面积 (平方米)	账面净值 (元)	评估值 (元)	评估增值
一、深圳市物业发展（集团）股份有限公司						
	淡水物业 城商铺	大部分空置、少 部分出租	13,875.60	6,920,557.92	26,079,250.00	276.84%
二、深圳市皇城地产有限公司						
	皇城广场及 皇御苑商铺	大部分空置、 少部分出租	24,674.45	170,943,716.71	280,484,029.00	64.08%
	合 计		38,550.05	177,864,274.63	306,563,279.00	72.36%

（2）置入资产相关情况

根据基准日为 2010 年 5 月 31 日评估报告，置入资产深圳市南山区月亮湾宗地号 T102-0237 号的土地使用权，宗地面积 19,894.11 平方米，使用权年限 70 年，从 1997 年 11 月 8 日至 2067 年 11 月 7 日止，土地用途为二类居住用地，土地性质为商品房，限期于 2012 年 12 月 31 日前开发竣工。账面成本为 112,858,827.00 元，评估值为 270,894,484.00 元，评估增值 140.03%；置入资产深圳市深新出租汽车有限公司 100% 股权，经过深投控函[2010]103 号文决定，对深新公司 2010 年 5 月 31 日部分资产和债务实行剥离。根据利安达会计师事务所有限责任公司《深圳市深新出租汽车有限公司截止 2010 年 5 月 31 日净资产剥离审计报告》（利安达专字[2010]第 1470 号），截止评估基准日 2010 年 5 月 31 日，经剥离审计后深新公司净资产额为 6,349,551.21 元。经评估后评估值为 33,195,948.77 元，评估增值 422.81%。

2010年11月17日，深投控将承诺履行和实际履行重组金额差额部分的20%即人民币38,687,344.20元补偿款转入本公司银行账户，该笔补偿款本公司直接增加了资本公积。

上述资产置换方案于2010年8月10日经深圳市国有资产监督管理局深国资局《关于履行深圳市物业发展（集团）股份有限公司股改承诺的批复》（深国资局[2010]178号）审批通过。

上述置换资产的评估工作由中联资产评估有限公司于2010年8月18日完成。分别出具了中联评报字[2010]第613号、中联评报字[2010]第614号、中联评报字[2010]第615号、中联评报字[2010]第616号评估报告。上述评估报告已于2010年9月21日报深圳市国有资产监督管理局备案。

上述资产置换协议分别于2010年9月17日、2010年10月13日经本公司第六届董事会第二十七次会议、2010年第一次临时股东大会审议通过。

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

公司应收深圳市基永物业发展有限公司金利华大厦房款9,861.13万元，已提坏账4,261.13万元，净额5,600万元。

3、公司依据《劳动法》、《劳动合同法》，结合深圳市国资委2006年8月18日发布的《关于进一步规范市属国有企业劳动关系的意见》、《关于市属国有企业做好深化劳动人事分配制度改革工作的通知》等相关文件精神，制定了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司深化劳动人事分配制度改革经济补偿办法》（以下简称《补偿办法》），《补偿办法》已经2008年10月10日物业集团职工代表大会通过。本公司根据《补偿办法》制定了公司员工辞退计划，该辞退计划已经公司第六届董事会第十四次会议审议通过。根据该辞退计划本公司在2008年度依据会计准则的要求计提了辞退福利36,643,309.50元。2009年度由于推迟实施辞退计划、国内宏观经济环境及就业形势在国家实施经济刺激方案后显著趋好、公司岗位设置及薪酬方案进一步明确等原因，本公司增加计提了辞退福利12,700,956.90元，且经本公司第六届第二十二次董事会会议审议通过。截至本报告期末，该辞退福利计划已经基本完成，累计计提辞退福利50,886,233.6元，累计支付45,839,717.80元，结余5,046,515.80元。截至本报告报出日辞退福利尚结余2,923,882.80元未支付完毕。

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

截至本报告期末，审计、评估工作已经完成，但相关转让方案尚未获深圳市国有资产监督管理局批准。

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

(十) 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	101,447,889.05	96.45	45,447,889.05	44.80
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合1				
组合2	3,680,032.75	3.50		
组合小计	3,680,032.75	3.50		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	54,380.35	0.05	54,380.35	100.00
合 计	105,182,302.15	100.00	45,502,269.40	43.26

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	101,447,889.05	94.84	45,447,889.05	44.80
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合1				
组合2	5,464,246.43	5.11		
组合小计	5,464,246.43	5.11		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	54,380.35	0.05	54,380.35	100.00
合 计	106,966,515.83	100.00	45,502,269.40	42.54

应收账款种类的说明：

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提原因
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	42,611,328.05	43.21	涉及诉讼, 详见附注(七) 1 (1)、附注(九) 2
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00	长期未能收回
合 计	101,447,889.05	45,447,889.05		

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	年限	计提原因
罗湖区经济发展公司	54,380.35	54,380.35	3 年以上	长期未能收回
合 计	54,380.35	54,380.35		

(2) 本报告期无报告期前已全额计提坏账准备, 或已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(3) 本报告期无核销应收账款情况。

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

(5) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	3 年以上	93.75
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	3 年以上	2.70
天虹商场股份有限公司	非关联方	3,006,543.75	1 至 3 年	2.86
七天酒店 (深圳) 有限公司	非关联方	369,000.00	1 年以内	0.35
深圳金都婚庆礼仪有限公司	非关联方	118,894.50	1 年以内	0.11
合 计		104,942,327.30		99.77

(6) 本报告期应收账款中无关联方欠款情况。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其 他应收款	241,202,085.87	32.02	191,932,077.06	79.57
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合1				
组合2	509,569,813.47	67.66		
组合小计	509,569,813.47	67.66		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 的其他应收款	2,421,326.23	0.32	2,421,326.23	100.00
合 计	753,193,225.57	100.00	194,353,403.29	25.80

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其 他应收款	205,947,370.55	69.13	205,947,370.55	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合1				
组合2	89,557,866.50	30.06		
组合小计	89,557,866.50	30.06		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 的其他应收款	2,421,326.23	0.81	2,421,326.23	100.00
合 计	297,926,563.28	100.00	208,368,696.78	69.94

其他应收款种类的说明：

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提原因
深业地产发展有限公司	104,569,295.30	55,299,286.49	52.88	长期未能收回
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	100.00	履行担保款项, 难以收回
海南新达开发总公司	48,637,584.59	48,637,584.59	100.00	长期未能收回
安徽南鹏造纸有限公司	8,295,584.00	8,295,584.00	100.00	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,481,353.60	6,481,353.60	100.00	无可执行财产难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00	诉讼判决难以收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00	已清算
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00	项目停建
深圳国贸饮食企业有限公司	2,551,652.48	2,551,652.48	100.00	公司资不抵债
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00	项目停建
合 计	241,202,085.87	191,932,077.06		

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提原因
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	100.00	经营状况不佳
时代新居农行按揭担保赔偿款	601,762.21	601,762.21	100.00	业主无力偿还
湛江深圳物业发展有限公司	53,478.77	53,478.77	100.00	资不抵债款项难以收回
美林合成纤维公司	11,000.00	11,000.00	100.00	长期未能收回
其他	7,821.00	7,821.00	100.00	长期未能收回
合 计	2,421,326.23	2,421,326.23	——	

(2) 本报告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, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

(3) 本报告期无核销其他应收账款情况。

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
东莞国贸长盛房地产开发有限公司	子公司	220,841,793.00	1 年以内	29.33
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	子公司	154,411,440.00	1 年以内	20.50
深业地产发展有限公司	子公司	104,569,295.30	3 年以上	13.88
金田实业(集团)股份有限公司	非关联方	56,600,000.00	3 年以上	7.51
深圳市国贸汽车实业有限公司	子公司	50,000,000.00	1 年以内	6.64
合 计		586,422,528.30		77.86

(6) 其他应收关联方账款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收总额的比例(%)
东莞国贸长盛房地产开发有限公司	子公司	220,841,793.00	29.32
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	子公司	154,411,440.00	20.50
深业地产发展有限公司	子公司	104,569,295.30	13.88
深圳市国贸汽车实业有限公司	子公司	50,000,000.00	6.64
海南新达开发总公司	子公司	48,637,584.59	6.46
深圳市皇城地产有限公司	子公司	47,180,496.74	6.26
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业	14,705,931.45	1.95
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业	8,295,584.00	1.10
深圳市国贸餐饮有限公司	子公司	4,082,560.40	0.54
深圳市物业工程建设监理有限公司	子公司	3,285,212.59	0.44
深圳国贸实业发展有限公司	联营企业	2,551,652.48	0.34
深圳物方陶瓷工业有限公司	联营企业	1,747,264.25	0.23
深圳市国贸商场有限公司	子公司	744,177.30	0.10
湛江深圳物业发展有限公司	子公司	53,478.77	0.01
合 计		661,106,470.87	87.77

3、长期股权投资

被投资单位名称	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单 位持股比例 (%)	在被投资单 位表决权比 例(%)
一、权益法核算的长期股权投资						
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	26,016,589.45	596,587.51	26,613,176.96	50.00	50.00
深圳国贸天安物业有限公司	23,186,124.00	36,571,572.82	338,908.54	36,910,481.36	50.00	50.00
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	1,500,000.00	1,807,048.16	757,282.17	2,564,330.33	50.00	50.00
二、成本法核算的长期股权投资						
深圳市国贸汽车实业有限公司	29,850,000.00	29,850,000.00		29,850,000.00	90.00	90.00
海南新达开发总公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00	100.00
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00	30,950,000.00		30,950,000.00	100.00	100.00
深圳市皇城地产有限公司	28,500,000.00	28,500,000.00		28,500,000.00	95.00	95.00
深圳国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	95.00	95.00
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00		1,600,000.00	80.00	80.00
深圳物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00	100.00
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	100.00	100.00
深圳市房产交易所	1,380,000.00	1,380,000.00		1,380,000.00	100.00	100.00
深衫公司	17,695.09	17,695.09		17,695.09		
美山置业有限公司	93.64	93.64	-93.64			
湛江深圳物业有限公司	2,530,000.00	2,530,000.00		2,530,000.00	100.00	100.00
深业地产发展有限公司	15,834,000.00	15,834,000.00		15,834,000.00	100.00	100.00

被投资单位名称	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单 位持股比例 (%)	在被投资单 位表决权比 例(%)
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00	-7,600,000.00			
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14	18,983,614.14		18,983,614.14	26.00	26.00
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55		3,682,972.55	38.33	38.33
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00		13,824,000.00	30.00	30.00
华塑控股股份有限公司	2,962,500.00	2,962,500.00		2,962,500.00	0.33	0.33
北方机械(集团)股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00		3,465,000.00	12.66	12.66
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	8,780,645.20		8,780,645.20	8.47	8.47
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	100.00
三亚东方旅业股份有限公司	230,500.00		230,500.00	230,500.00	0.28	0.28
合计	—	289,355,731.05	64,323,184.58	353,678,915.63	—	—

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表 表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年转销减 值准备	现金红利
一、权益法核算的长期股权投资					
深圳物业吉发仓储有限公司					
深圳国贸天安物业有限公司					
深圳天安国际大厦物业管理有限公司					
二、成本法核算的长期股权投资					
深圳市国贸汽车实业有限公司					
海南新达开发总公司		20,000,000.00			
深圳市物业房地产开发有限公司					
深圳市皇城地产有限公司					

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年转销减值准备	现金红利
深圳国贸物业管理有限公司					
深圳市国贸餐饮有限公司		1,600,000.00			
深圳物业工程建设监理有限公司					
深圳市国贸商场有限公司		12,000,000.00			
深圳市房产交易所					
深衫公司		17,695.09			
美山置业有限公司					
湛江深圳物业有限公司		2,530,000.00			
深业地产发展有限公司		15,834,000.00			
深圳华晶玻璃瓶有限公司				7,600,000.00	
深圳物方陶瓷工业有限公司		18,983,614.14			
深圳国贸实业发展有限公司		3,682,972.55			
安徽南鹏造纸有限公司		13,824,000.00			
华塑控股股份有限公司		2,160,300.45			
北方机械（集团）股份有限公司		3,465,000.00			
广东省华粤房地产股份有限公司		8,780,645.20			
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司					
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司					
三亚东方旅业股份有限公司					
合 计		102,878,227.43		7,600,000.00	

注：对美山置业有限公司、深圳华晶玻璃瓶有限公司投资本年减少详见附注（五）9注1、注2。

4、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	35,828,118.43	27,284,202.73
其他业务收入		
营业总收入	35,828,118.43	27,284,202.73
营业成本	16,789,454.03	18,575,069.16

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	147,590.79	772,065.26		
房屋租赁和物业管理	35,680,527.64	16,017,388.77	27,284,202.73	18,575,069.16
合计	35,828,118.43	16,789,454.03	27,284,202.73	18,575,069.16

5、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
1. 成本法核算的长期股权投资收益		522,000,000.00
2. 权益法核算的长期股权投资收益	1,692,778.22	-795,082.08
3. 处置长期股权投资收益	1,539,906.36	
合计	3,232,684.58	521,204,917.92

6、现金流量表补充资料

补充资料	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	18,982,840.06	462,937,195.91
加：资产减值准备	-37,276,392.48	17,142,015.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销等	14,784,016.45	13,315,806.69
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	172,263.53	166,150.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-305,407.77	-50,019.21
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-39,900.00	-168,300.00
财务费用（收益以“－”号填列）		3,925,627.00
投资损失（收益以“－”号填列）	-3,232,684.58	-521,204,917.92
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	807.48	

补充资料	本年发生额	上年发生额
存货的减少（增加以“—”号填列）	-3,187,540.85	-218,200.00
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-344,423,903.61	195,066,602.51
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	305,284,845.32	-61,015,512.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-49,241,056.45	109,896,447.97
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	78,920,447.75	2,539,358.76
减：现金的期初余额	2,539,358.76	7,802,612.88
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	76,381,088.99	-5,263,254.12

（十一）补充资料

1. 非经常性损益

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

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项 目	本年发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分 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、按照一定标准定额或定量持续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	3,666,926.49	

项 目	本年发生额	说明
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	-87,077.70	
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		
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	3,533,281.90	注
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	39,900.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,478,071.21	
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	6,620,338.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	15,251,439.90	
减：非经常性损益的所得税影响数	526,001.10	
少数股东损益的影响数		
合 计	14,725,438.80	

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

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

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	23.27	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.31	0.27	0.27

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英